

## 財政部主管 112 年度單位決算評估報告

五、自實施房地合一稅後，雖初步達到抑制不動產短期炒作套利行為之目的，且稅收亦有提升，惟持有多屋者之戶數仍續增，落實居住正義之策略仍待賡續檢討精進

為期抑制短期炒作不動產、落實居住正義，並防杜規避稅負及維護租稅公平，政府自 105 年 1 月 1 日起施行房地合一課徵所得稅制度，經檢視實施成效，雖初步達抑制不動產短期炒作之套利行為，惟持有多屋者之戶數仍續增。茲說明如下：

(一)為健全不動產交易市場，分別自 105 年 1 月 1 日、110 年 7 月 1 日實施房地合一稅 1.0 及 2.0

為健全不動產交易市場、抑制短期投機炒作，所得稅法於 104 年 6 月 24 日修正公布，增訂有關房、地交易需按持有期間長短依所對應之稅率繳納房地合一所得稅，並自 105 年 1 月 1 日施行(簡稱房地合一稅 1.0)；嗣於 110 年 4 月 28 日再修正公布，再次調整持有期間之交易稅率(簡稱房地合一稅 2.0)，並將預售階段與竣工轉為成屋後之持有期間分開計算，分別適用其對應之稅率，例如：持有預售屋者於該屋轉為成屋後需再持有滿 5 年賣出才能適用 20%之交易稅率(房地合一稅 1.0 及 2.0 之差異詳表 1)。

表 1 房地合一稅 1.0、2.0 持有期間長短適用之交易稅率及適用日期彙整表

持有者	適用稅率	房地合一稅1.0 (105.1.1 施行)	房地合一稅2.0 (110.7.1 施行)
境內居住者	45%	持有期間1年以內	持有期間2年以內
	35%	持有期間超過1年未逾2年	持有期間超過2年未逾5年
	20%	持有期間超過2年未逾10年	持有期間超過5年未逾10年
	15%	持有期間超過10年	持有期間超過10年
非境內居住者	45%	持有期間1年以內	持有期間2年以內
	35%	持有期間超過1年	持有期間超過2年
境內營利事業	45%	依營所稅稅率 20%	持有期間2年以內
	35%		持有期間超過2年未逾5年

持有者	適用稅率	房地合一稅1.0 (105.1.1 施行)	房地合一稅2.0 (110.7.1 施行)
	20%		持有期間超過5年未逾10年
擴大適用範圍		-	1. 交易預售屋及其坐落基地。 2. 交易持股(或出資額)過半數營利事業之股份(或出資額)，且該營利事業(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成。
適用日期		1. 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。 2. 105年1月1日以後取得。	105年1月1日以後取得，110年7月1日起交易適用。

資料來源：彙整自所得稅法及財政部臺北國稅局房地合一稅2.0修法重點之文宣資料。

## (二)自施行房地合一稅後，雖初步達到抑制不動產短期炒作之套利行為，且不動產利得稅稅收亦有增加，惟持有多屋者之戶數仍續增

依財政部財政資訊中心公布之各年度地方稅統計資料，104年度房地合一稅施行前，當年度交易屬3年內取得土地再移轉之件數29萬7,996件，占總移轉件數122萬2,276件之24.38%，之後隨房地合一稅之實施雖占比略有波動，然概呈下降趨勢，至112年度占比降為17.50%<sup>1</sup>，已初步達抑制不動產短期炒作套利之行為，且政府所徵收之不動產資本利得稅雖由實施前(104年)之1,150.74億元降至實施初期(105年)之846.41億元，嗣於111年已增加至1,484.47億元，112年略降至1,362.52億元(詳表2)。整體而言，自105年房地合一稅施行後，近年不動產資本利得稅收呈成長趨勢。惟若就該期間房屋稅籍所有人歸戶統計資料觀之(詳表3)，持有4戶(含)房屋以上之個人及營利事業或機關團體，分別由104年之7萬3,318戶、2萬6,908戶，增至112年之9萬1,890戶及3萬687戶，增幅各為25.33%、

<sup>1</sup>112年度移轉124萬8,065件，其中3年內取得土地再移轉件數21萬8,379件、占比17.50%。

14.04%，其中個人持有 4 戶以上之增幅高於該期間全體所有人總歸戶數(不分持有戶數)之增幅(15.86%)，顯示實施房地合一稅後，尤其在房價上漲之情況下，高資本利得仍足以吸引富裕階層進行投資，相關限制雖有抑制投機行為之效果而仍未有效改變擁有多屋者之持有決策，尤以個人持有者及雙北地區<sup>2</sup>為最。

表 2 我國不動產資本利得稅統計表

單位：新臺幣百萬元

年別	土地增值稅	特種貨物及勞務稅-土地房屋	房地合一稅			合計
			個人	營利事業	小計	
103	101,659	3,182	-	-	-	104,841
104	113,457	1,617	-	-	-	115,074
105	83,385	379	877	-	877	84,641
106	93,862	142	1,191	1,377	2,568	96,572
107	90,552	84	2,791	839	3,630	94,266
108	101,137	11	6,049	2,057	8,106	109,254
109	112,990	13	11,909	3,219	15,128	128,131
110	110,015	18	24,568	7,669	32,237	142,270
111	93,046	16	38,196	17,189	55,385	148,447
112	74,502	19	41,936	19,795	61,731	136,252

說明：特種貨物及勞務稅自 100 年 6 月起開徵，其中土地房屋項目於 105 年 1 月 1 日起配合房地合一新制上路而停止課徵，惟因部分案件仍在陸續審核中，致尚有稅款收入。

資料來源：財政部財政統計資料庫，本中心彙整。

表 3 房屋稅籍所有人歸戶統計表(縣市歸戶)

單位：戶

縣市別		104 年度			112 年度		
		合計 (不分持有戶數)	4 戶(含) 以上	10 戶(含) 以上	合計 (不分持有戶數)	4 戶(含) 以上	10 戶(含) 以上
各市縣合計	個人所有	8,521,415	73,318	4,851	9,868,814	91,890	5,585
	營利事業或機關團體所有	164,743	26,908	8,441	194,877	30,687	9,389
	合計	8,686,158	100,226	13,292	10,063,691	122,577	14,974
新北市	個人所有	1,510,903	20,221	1,229	1,724,529	24,180	1,435
	營利事業或機關團體所有	23,092	3,908	1,146	27,595	4,579	1,348

<sup>2</sup>持有 4 戶(含)以上房屋者，104 及 112 年度各為 10 萬 226 戶、12 萬 2,577 戶，其中臺北市及新北市合計(104 年度 4 萬 910 戶、112 年度 4 萬 8,355 戶)占比即高約 4 成。

縣市別	104 年度			112 年度		
	合計 (不分持有戶數)	4 戶(含) 以上	10 戶(含) 以上	合計 (不分持有戶數)	4 戶(含) 以上	10 戶(含) 以上
合計	1,533,995	24,129	2,375	1,752,124	28,759	2,783
台北市	915,259	11,996	711	998,848	14,207	756
個人所有	24,884	4,785	1,676	29,297	5,389	1,830
營利事業 或機關團 體所有	940,143	16,781	2,387	1,028,145	19,596	2,586
合計						

說明：表列 4 戶(含)以上係包括 10 戶(含)以上者。

資料來源：財政部財政資訊中心 104 及 112 年度財稅資訊地方稅統計表，本中心彙整。

綜上，為抑制短期投機炒作房地產之套利行為，政府自 105 年度起施行房地合一稅措施，持有人賣出房、地產時需按持有期間長短依所對應之稅率繳納所得稅，嗣於 110 年 7 月起再修法延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，實施後雖初步已達抑制不動產短期炒作之套利行為，且相關稅收亦有提升，惟持有多屋者之戶數仍續增，居住正義之落實成效恐有限，允宜賡續檢討精進相關策略。