

為選票客製正義—囤房稅 2.0 是戰略布局

陳國樑／政大財政系教授

16 July, '23

居住正義不是巧克力，不能放入精美的包裝盒、繫上鮮紅的緞帶，用來討選民歡心。「囤房稅 2.0 方案」的本質，是大選的戰略布局；行政院在選前提出，有助於抵擋後續選戰期間，來自各方四射的居住正義砲火。但是為選票客製的居住正義，祇怕是童話故事裏，巫婆拿來誘惑公主的蘋果。

房屋稅為地方稅，稅基為各地方稅捐稽徵機關，逐屋核定之房屋現值，稅率則由中央為統一性之規範。民國 90 年 6 月 20 日《房屋稅條例》修正公布，自住房屋稅率為 1.2%；其他住家用房屋稅率，最低不得少於 1.2%、最高不得超過 2%。

103 年 6 月 4 日稅法修正，自住房屋稅率維持 1.2%；其他住家用房屋稅率，最低不得少於 1.5%、最高不得超過 3.6%，並授權各地方政府，得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。此一地方政府「可以」按戶數，於 1.5% 至 3.6% 之區間內，提高其他住家用房屋稅率之規定，即為「囤房稅 1.0」版。

例如，台北市對於其他住家用房屋，在 2 戶以內者，課以 2.4% 稅率；3 戶以上者，課以 3.6% 稅率。目前六都中，除新北市外，皆有囤房稅設計；一般縣市中，有 5 地施行囤房稅（連江縣、宜蘭縣、新竹縣、新竹市及屏東縣）。

「囤房稅 1.0」上路後，房價漲勢依舊；各界多有對於修正囤房稅之倡議，但在財政部的保留態度下，並無進展。孰料行政院會於 6 日，倏然通過「囤房稅 2.0 方案」，預計明年 7 月 1 日實施。「囤房稅 2.0」的修正方向為：加重其他住家用房屋之負擔，同時減輕特定住家用房屋之負擔。

在加重其他住家用房屋之負擔部分，主要做法：一、將 1.5% 至 3.6% 之差別稅率區間，提高為 2% 至 4.8%；二、原本按個別縣市歸戶計算持有戶數之規定，改為按全國歸戶計算；三、強制各地方政府，「必須」根據所有權人持有房屋戶數，訂定差別稅率。

在減輕特定住家用房屋之負擔部分，主要做法：一、對於單一自住房屋（本人、配偶或未成年子女全國合計持有房產為一戶），稅率從原本之 1.2%，降至 1%；二、對於出租且申報所得達租金標準與繼承取得共有之住家用房屋，原本適用 1.5% 至 3.6% 之稅率區間，調降為 1.5% 至 2.4% 之稅率區間。

檯面上，「囤房稅 2.0 方案」意旨在於提高多屋者持有房屋的負擔，促使多屋者

出售房屋或使租屋市場透明化、釋出屋源；藉由供給的增加，希冀達成房價與租金下跌的政策效果。但基於以下兩點，上述政策效果，恐怕是決策者一廂情願、不切實際的想像。

首先，持有房屋之報酬＝持有時之租金＋預期出售時之資本利得；持有房屋之成本＝房屋折舊＋貸款利息＋稅費。房屋稅為稅費，在「其他條件相同」的情形下，增加房屋稅負擔，的確會提高房屋持有成本，而使持有意願下跌；但時空環境並非靜止，其他條件永遠不同。

當房價持續上漲時，房屋所有人預期出售房屋可獲得高額之資本利得，此一預期使持有房地報酬遠大於成本；稅費負擔的加重，不僅要「跟得上」、更要「高過於」預期資本利得的上升，否則並無法改變報酬大於成本的不等式，如何能使屋源釋出？其實，只要預期資本利得夠高，多屋者甚至願意放棄租金收入、空置房屋，以伺機出售，稅費的邊際調整，根本無濟於事。

第二，住家用房屋供給可以改變，根據租稅理論，對於供給可以改變的財貨課稅，稅負可透過減少供給、使價格上升的方式「轉嫁」；更有甚者，可能產生稅負增加 1%、價格上升卻大於 1% 的「超額轉嫁」情形。

應用在囤房稅的課徵，轉嫁的稅負，將使租金與房價上升，由租屋者與購屋者實際承受，不利於租屋居住者與初次購屋的年輕族群。據悉，財政部曾委託學者進行囤房稅與租金轉嫁之研究，但結果僅供內部參考。如果囤房稅的實施，確實能夠有效抑制房價，以納稅人血汗換來的研究報告，何必「蓋牌」？