

## 煎水製冰的囤房稅 2.0

陳國樑／政大財政系教授兼系主任

19 Nov., '23

攸關「囤房稅 2.0」的《房屋稅條例》部分條文修正草案，雖然已經於上周通過立法院財政委員會審查，但對於囤房加重課稅之稅率與基準，由於委員意見分歧，與不動產評價委員會之組成以及房屋現值重估間隔期間等條文，一併保留黨團協商。

就目前有共識的修正內容來看：一、明定使用權住宅，房屋稅由房屋使用權人徵收，符合實際情形；二、修正房屋稅為按年計徵，使房屋與土地計算概念一致，可收優化稅制之效；三、房屋現值在 10 萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全國三戶以內為限，可消彌社會對於資產公司與包租公、包租婆，持有多戶房屋，卻不用繳稅的負面觀感。筆者建議後續修法，大可見好就收，毋須糾結於有爭議的條文。

對於囤房加重課稅，用意在提高持有多戶房屋者之持有成本，而使囤房者釋出房屋。但在繼續持有房屋之預期報酬上升的情形下，要達成上述效果，囤房稅負擔增加的幅度，必須要大於繼續持有房屋預期報酬上升的幅度。試想，如果繼續持有房屋一年，「每坪」可以上漲 3 萬元，囤房者怎會在乎「全戶」房屋稅負上升 2.64 萬元（財政部以六都新屋試算財政部版囤房稅 2.0 使稅負增加之金額）？

更何況，在囤房稅可以經由租金上漲或是房屋價格的提高，轉嫁給租屋者或是下手購屋者承擔的情形下，想藉由囤房稅使房屋釋出，不啻緣木求魚、煎水製冰，其不可得，明矣。

整理租稅理論對於土地與房產課稅的討論，有以下幾點結論，可供作政策指引。

首先，土地不問其用途或持有人身分，可以課徵較高的稅率，既不會造成經濟效率的損失，由於土地多為高所得者所有，也有助於促進公平。

其次，企業與廠商所有之房產，如係生產所使用之要素投入，為避免對於生產過程的扭曲，不應以其為租稅客體、課以租稅之負擔。

第三，自住房屋，同時具有投資與提供所有人居住服務的雙元性質，對於自住房屋課稅應考慮此雙元性質。

第四，房屋出租供他人居住使用，除具有投資性質外，持有期間可為房屋所有人

帶來租金收入、亦可為租客帶來居住服務，課稅方式之設計，應兼顧此多元性，並應與自住房屋課以相當之租稅待遇，避免扭曲。

進而論之，根據第三、四，供居住使用房屋，不論自住或出租，皆可提供個人與家庭居住服務，如同食、衣、行與娛樂，同樣帶給人們消費的滿足感，按此，供居住使用房屋課稅的方式，應比照其他消費課稅，而使房屋稅成為消費稅系統之一環。

此外，在財政學的討論，不少理論認為房屋稅為居住者享有房屋所在地政府提供公共財與公共服務之使用費，基於受益原則課稅，並無關租稅經濟效率與稅負公平的討論。

反覆審視、推敲各家理論，對於囤房加重課稅的論述根據，並不存在。有論者謂：「囤房稅針對多屋者，反正稅不及我，讓有錢人多繳一些稅，有甚麼不對？」按此邏輯，房屋稅豈不淪為階級鬥爭工具？接下來，是不是有錢人去超商買個便當或瓶裝水，也應該加重課稅？