

## 房地合一稅與囤房稅的混戰 陳國樑／政大財政系教授

在行政院、央行聯手「打炒房」下，財政部推出「房地合一 2.0」，也明快的將所得稅法修正草案通過院會送進立院；另一方面，立院各在野黨團與民間團體接續召開記者會，強勢訴求「囤房稅」修法。一時間聚訟紛紛，莫衷一是。回溯房地合一稅與囤房稅的本質，可有助於呈現癥結。

過往我國房地交易所得採土地、房屋分開計稅方式，土地部分課徵土地增值稅、房屋部分為財產交易所得，依評定現值之一定比例計算，併計其他來源所得，課徵所得稅。同年度內買賣房地，由於土地公告現值未調整，土地部分既無土增稅、亦無所得稅之課徵，有如鼓勵短期房地套利交易；又，土地、房屋分開課稅，出售房地者可操控房地價格，以規避稅負。

有鑑於此，財政部於 105 年推出「房地合一」制度，目的在修補稅制漏洞，並透過短期交易重稅，打擊房地短期炒作。按此，房地合一稅制度，本為壓抑短期房地炒作交易而設計，如今房屋短期炒作歪風再起，對症下藥，推出力道加強之房地合一 2.0，就理成章。

我國房屋稅為地方稅，按房屋用途，課以不同稅率。103 年房屋稅母法修正，允許地方政府在一定範圍（1.5 至 3.6%）內，得視房屋所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。此差別稅率授權，即所謂之囤房稅法源。按此，囤房稅意旨在於提高持有多戶房屋者之持有成本，並非直接為阻遏短期房地炒作套利交易的設計。

鼓吹囤房稅修法者，原力主提高囤房稅上限稅率為 4.8%，在意識到近來房價大幅上漲地區囤房稅率多仍為下限、提高上限並沒有意義後，改而推動由母法直接規定稅率隨戶數上升。但由於囤房定義困難，復加以房屋稅為地方稅，不論在立法、稽徵行政與城鄉差異考慮，都會面臨難題。但最重要的是：一、囤房稅是否能夠迫使房地釋出？二、囤房稅負由誰負擔？

對於前者，由於囤房稅在於提高持有多戶房屋者之持有成本，在囤房者能夠改變其資產組成、不至於發生流動性限制的情形下，謂囤房者會大量釋出房地，而使房地供給增加、房地價格下跌的推論，過於一廂情願。

對於後者，由於房屋供給具彈性，囤房稅的課徵，在稅負資本化不完全的情形下，租稅負擔會經由房屋租金與價格上升等管道，轉嫁給租屋者與後手購入者負擔。目前學界對於我國房屋稅資本化現象的嚴謹研究成果並不多，但有限的實證證據顯示，我國不動產稅的資本化程度相當有限，明顯較國外一般不動產稅的資本化

效果為低；換言之，相當高比例的不動產稅負，轉嫁給租屋者與後手購入者負擔。

相較之下，房地合一稅直接計算每筆交易資本利得，並無囤房稅須計算戶數所面對之稽徵行政與城鄉差異難題。又，由於房地轉手時間點明確，房地所有人能拖過 5 年重稅期間，自無「短期」炒作疑慮；若在 5 年內買賣，歷次移轉明細在實價登錄系統內無所遁形，後手購入者可知前手租稅負擔情形，前手要將稅負轉嫁給後手較為不易。