

房地合一稅制假改革或真改革？

陳聽安、陳國樑／政大名譽教授、政大財政系副教授

我國房地交易利得採分別課稅，與多數國家的作法不同，且弊端叢生：土地與房屋分別估算利得導致避稅乃問題之一；作為土地及房屋交易課稅基礎的土地公告現值與房屋評定標準價格較市價嚴重偏低是問題之二；一年以內土地交易所得免稅是問題之三；連帶誘發短期土地炒作是問題之四；至於人為估價所付出高稽徵成本則是不在話下。

房地交易利得稅制的不健全以及與國際脫軌是鐵般的事實，改革之呼聲從未間斷，漸已形成若干共識：其一，房地交易所得揚棄原本分別計稅的作法，改採合一課稅；其二，按實際交易價格為計稅基礎；其三，自用住宅與長期持有應給予優惠。唯，新制採單一比例稅結構？或以累進稅率課徵？自用住宅是否應有戶數限制？應訂有金額上限否？持有時期多久方稱長期？是否要訂日出條款？等問題，則意見紛紜。財政部起草的房地合一課稅方案，迄今尚未送進行政院會；更多共識的凝聚，有助於新制的推行。

有關房地合一基本稅率的訂定，針對財政部版本 17% 與其他所得分離計算之比例稅架構，有人質疑：何不按所得稅累進稅率課徵？即便使用 17% 的比例稅，稅率也嫌過低。筆者的看法是，到底採累進或比例稅率課徵，宜從稅負公平、經濟效率與稽徵成本等三方面考量，不宜偏頗。以現行土地增值稅採累進稅為例，短線操作下，不論獲利多少均不用繳稅，談稅負公平簡直是奢言；而不用實價却以公告現值課徵，却要付出很高的稽徵成本。又一般國家針對房地交易所得多採及時課稅且以比例稅或簡單兩級化稅率徵收。細探其究，房地交易利得屬資本利得，和一般所得不同；對房地交易利得課以一般所得之累進稅率，將激化對於資本利得課稅所產生的閉鎖效應，影響房地價格及市場的正常交易，對提倡居住正義，未必有助。

至於有學者及社會團體認為 17% 的稅率過低，主張應提高，筆者在此提出三點觀察。第一，以目前一般認為房地交易利得實質稅率約 5% 至 10% 間之平均數字—7.5%—來看，姑且不論兩年內交易利得適用 30% 稅率，確實做到新制 17% 的稅率，房地交易利得稅負將大幅增加為目前之 2.25 倍，增幅不可謂之不重。第二，稅制改革必須考慮相對的租稅負擔。房地交易利得與流動性更大的股票交易所得性質同屬資本利得，現今個人上市櫃與未上市櫃股票交易所得基本稅率分別為 0% 及 15%，房地交易利得 17% 稅率的提議，符合同性質所得租稅負擔相當之一致性。第三，買賣房地產者，除個人外，尚有公司等法人組織。按現行營利事業所得稅稅率即為 17%，若房地的交易利得個人與企業適用不同稅率，依過往的經驗，誘發避稅的可能性極大。綜上，批評 17% 的稅率太低，似未深窺改革

方案之全貌。

有關自用住宅優惠的討論，為滿足居住需要，許多國家對於自用住宅交易利得均設有免稅規定，已為國際通例，時間的長短規定則不盡相同，有長達三年者，如德國；也有沒有時間規範者，像英國。財政部的房地合一課稅方案有關自用住宅免稅的作法規定：不出租、不作營業用、自住滿六年，方得免稅，且六年內以一次為限；相較其他國家情形，已略為嚴格。唯此作法飽受批評之處在於缺乏戶數的限制，此點實應再斟酌。筆者主張優惠以一戶為限。至於自用住宅出售所得是否應訂金額的限制，即超過一定金額的「豪宅」出售不應給予免稅，或一定金額內的自用住宅方予免稅，筆者認為：為避免加深階級對立，及尊重個人居住偏好之差異性，自用住宅的出售不必也不應訂定金額的限制。

最後，任何方案一旦完成立法當有實施之日，日出條款之訂定實屬必然，唯如何防止新舊法案交替之際可能產生的衝擊，宜早日未雨綢繆。