

拿正義換來的正義不是正義
陳國樑／政大財政系教授兼系主任
23 Dec., '23

犧牲「租稅正義」，無法換來「居住正義」；強而為之，換來的「正義」，絕對不是正義。

行政院於十月提案修正《住宅法》，增訂公益出租人租賃契約資料，不得作為租賃所得、房屋稅及地價稅查核依據之規定；隨即於十一月三讀通過、並於十二月公告生效。

所謂公益出租人，是指將住宅出租予符合租金補貼申請資格者（或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格者）之房東；《住宅法》的修法，用意在於透過法律明文規定來「承諾」房東，公益出租房屋所簽訂之租賃契約資料，並不會被當作追稅的依據，希冀藉此提高公益出租意願。但只要對於法令與稅捐稽徵實務，有基本的了解，就會知道此一承諾，毫無實際意義。

首先，稅捐稽徵機關在得知房屋確實出租且未申報租賃所得，如不為課稅處分，就是怠忽職守、違法亂紀。而對於租賃收入之逕行核定，一般根據查得資料或參照當地租金標準計算，未必一定是來自房東與租客所簽訂之租賃契約資料。

其次，在房屋稅及地價稅的部分，房東很有可能為取得租稅優惠，隱匿出租事實，以自用房地名義，報繳其所出租房地之持有稅負，因而享有房屋稅自住及地價稅自用住宅用地，兩項優惠稅率。由於公益出租房地可享有與自用房地相同之優惠，因此，房東在成為公益出租人後之房屋稅及地價稅，並不會產生變動。反倒是，會面臨被追稅與處罰的是仍屬核課期間內，非公益出租之房屋稅及地價稅。

就以上討論可知，房東之租賃所得、房屋稅及地價稅之查核，稅捐成立要件在於房地是否有出租之事實，而非是否簽訂租賃契約，立法禁止以租賃契約資料作為稅捐查核依據之規定，根本是多此一舉、自欺欺人。

退一步言，在調查過程中，稅捐稽徵機關仍可要求租金補貼主管機關內政部，提供租賃契約等資料。按《稅捐稽徵法》規定，稅捐稽徵機關或調查人員，為調查課稅資料，得向有關機關、團體或個人進行調查，要求提示帳簿、文據或其他有關文件，被調查者不得拒絕。

最後，如果此次《住宅法》的修正，只是訂定了沒有實質意義的具文、糜耗社會資源，那也就罷了；讓人擔心的是，修法所造成的誤解與釋放出來的混合訊號。

對於法令與稅捐稽徵實務並不了解的多數國人而言，《住宅法》「租賃契約資料不得作為租稅查核依據」的修正，乍聽下，有如是對於房東逃漏稅的「特赦」條款。在憲法明訂人民有「依法律納稅」之義務、各種政令宣導也在建立民眾「應誠實納稅」的社會規範下，卻以促進居住正義之名、對於租稅逃漏網開一面，有如對於大眾宣告，只要與政府階段性的政策目標一致，逃漏稅也沒關係。

法令主管機關與立法者的枉法與亂法，破壞法治精神，無助居住正義的提升，卻對於租稅的公平正義，造成無法修補的傷害。