

打房 過猶不及

陳聽安、陳國樑／政大名譽教授、政大財政系教授

一般而言，政府干預市場，可以透過貨幣政策、金融管制與財政政策為之；為抑制房價上漲，即所謂「打房」，也不例外。近日，除央行實施購屋貸款信用管制、金管會啟動不動產授信專案金檢外，財政部也磨刀霍霍，最快明年推動房屋稅修法。在各種政策工具多方合擊下，勢必會對於房地產市場造成不小的衝擊；小心打房打過了頭。

此波房地價格上揚，約莫開始於 107 年第 2、3 季，目前正處於高點；就六都住宅價格變化趨勢來看，台中與台南之漲幅最為明顯，高雄、桃園與新北次之，台北市價格季指數則約略持平（維持 104 年第 4 季、105 年第 1 季之水準）。探究房地價格上漲原因，雖然近年整體經濟成長趨緩，但資本市場的低利率環境以及在租稅誘因推波助瀾下的資金回流，脫不了關係。因此，央行與金管會的介入，可謂對症下藥；至於是否應修房屋稅，則應再商榷。

據悉，財政部提出房屋稅修法有兩大方向：調高「囤房稅」最高稅率與調整房屋課稅門檻。

現行《房屋稅條例》對於住家用，非自住、非公益出租房屋，訂有房屋現值 1.5% 至 3.6% 之稅率範圍；並允許地方政府在該稅率範圍內，得視房屋所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。此稅率區間與差別稅率的授權，即所謂之囤房稅法源。

有趣的是，上述囤房稅法源自從《房屋稅條例》於 103 年 6 月 4 日修正公布，已經超過六年；截至目前，全國僅有台北市、宜蘭縣與連江縣三地之房屋稅徵收自治條例，訂有按持有房屋戶數適用差別稅率的規定。換言之，原囤房稅 3.6% 之上限，對於房地價格上升地區根本不具限制的作用；財政部欲將沒有實際作用的稅率上限，進一步提高至 4.8% 的修法方向，意義何在？按此，如欲增加擁多屋者之房屋稅負擔，修法方向是應將 1.5% 之下限上調！

然，房屋稅應納稅額為房屋現值乘以稅率；財政部雖可以修法調高稅率，各地方政府仍可經由房屋現值調整，影響房屋稅之應納稅額。在中央前手調升稅率、地方後手調降房屋現值下，房屋稅負實際輕重之主導權在地方。

地方政府的決策思維在於促進地方發展，提升地方民眾福祉；以囤房稅打壓房市，對於建商的開發意願與投資人的投資誘因，皆造成負面影響。在地方政府刺激地方經濟優先的考慮下，財政部應認真思索，如何善導善誘地方政府重視房價問題；以提高囤房稅稅率試圖打壓各地房地價格上升，效果有限。

至於調整房屋課稅門檻，現行《房屋稅條例》訂有房屋現值 10 萬以下免徵規定；由於房屋稅稅率並不高(1.2% 至 5%)，在低現值房屋可徵起稅收有限的情形下，稅籍登記與管理、現場勘查、面積丈量、稅單製發、徵收、催繳與執行等，行政成本所費不菲。因此，房屋稅課稅門檻的設計，實基於節省稅捐稽徵成本考量，與调控房地價格之關聯，猶風馬牛之不相干也。而今中央以打房之名取消房屋稅門檻，不僅對於抑制各地房價上漲沒有效果，各地方稅捐稽徵機關還須承受稽徵成本遽增的苦果，豈為明智？

最後，現值在 10 萬元以下房屋約莫兩大類：老舊平價住宅與中低價位出租套房；不論為自住或出租，房屋使用者皆為經濟相對弱勢族群。房屋稅 10 萬元現值的課稅門檻，或可免除自住者的繳稅負擔、或可避免租屋者的租金上漲，亦具分配面之意涵；貿然取消課稅門檻，有公平面的疑慮。