

實價登錄「1.5」

陳國樑／政大財政系

為推動「實價登錄 2.0」，內政部已完成地政三法－《平均地權條例》、《不動產經紀業管理條例》以及《地政士法》－修正草案之規劃，目前正報請行政院審查中。雖然詳盡細節外界仍不得而知，但透過新聞稿，修正架構可分為資訊的提供與管理兩大部分。

就資訊的提供言，主要有兩項修正重點：一、即時性的增進，例如，申請買賣移轉登記同時辦理登錄（有別於目前辦竣移轉登記後之 30 日內）；二、透明度的提升，例如，門牌或地號完整顯示（有別於目前以區段位置或以 30 號為區間的區段門牌顯示）。就資訊的管理言，主要有三項修正重點：一、買賣雙方皆須辦理登記（以收交互勾稽之效）；二、行政處分罰鍰額度調整（更符合比例原則）；三、提升主管機關查核權的法律位階。

遺憾的是，全然不見「實價課稅」。記憶猶新的是，「實價登錄」制度於 2012 年 8 月 1 日正式上路前，修法訴求界定在不動產交易資訊公開透明、避免投機者操弄房地產價格或衍生出其他資訊不對稱下的種種問題，以使市場機制得以正常運作。但由於擔心阻力過大、修法工程過於複雜，《三法》皆有文字明載：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」此一制度實施前的承諾，使實價登錄與實價課稅完全地切割。唯 2016 年 1 月 1 日起，房地合一實價課稅已然上路；適用合一新制課稅的房地交易，業已按實際價格課稅，卻又禁止稽徵機關以登錄之實際價格作為交易所得課稅的依據，難道不是自相矛盾、自欺欺人？

據了解，即使是不動產交易所得按舊制房、地分開課稅，一旦須查察交易時之實際成交金額或原始取得成本時，就稅務稽核人員而言，實價登錄的資訊，如確實存在，怎可能視如不見？雖然現制係以區段位置或區段化門牌提供資料查詢，但經由與交易年月、總面積、型態、屋齡以及樓別／樓高等其他資訊交叉比對，十之八九可精準推定所調查之標的。所以，往往是在請納稅義務人說明前，稅務稽核人員早已先一步取得實際交易價格。因此，所謂的「實價登錄價格資訊不得作為課稅依據」，不過在做成行政處分公文書時，迴避直接使用實價登錄系統所提供的價格資訊罷了。

以上討論僅侷限於房地交易利得稅－綜所稅之財產交易所得、土增稅以及房地合一稅－的課徵。若更進而以土地實價取代公告地價、以房屋實價取代房屋標準價格，實價課稅的觀念可以進一步的推展至財產「持有」之稅負－地價稅與房屋稅與財產「移轉」之稅負－契稅、印花稅、遺產稅以及贈與稅；影響的層面將廣及

整體租稅體系。

「實價登錄 2.0」的推動，應汲取的經驗是，在這一波（2014 年起）平緩、略帶下修的房價走勢前，縱使實價登錄制度已經上路年餘，房價上漲的趨勢依舊。「打房」奏效，除歸因於 2014 年對於金融業的限貸令與擴大限貸區、限縮容積獎勵總量、房屋囤房稅的課徵、豪宅財產交易所得的計算、以及研擬房地合一課稅等，多管齊下的「雞尾酒療法」外，也與國內外總體經濟情勢有關。

為使市場價格機制得以正常運作，除實價登錄外，終究還必須有實價課稅的配合。否則在扭曲與低估的完稅價格下，易使不同資本的稅後報酬出現差異，而造成資源配置的扭曲，難保價格操弄與哄抬不會重現。因此，實價課稅有其必要。然就目前公布的内容言，實價登錄 2.0 仍會維持原型之登入資料與實價課稅切割的做法。看來「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」—這段文字，雖為具文，恐依舊在《三法》中屹立不搖。謹此建議行政院審查修正規劃時，能將「實價登錄 2.0」結合實價課稅；若為避免造成出售房地者額外的負擔、打擊市場，初步當可就適用房地合一課稅制的交易所得核定做起。