

打房 放奢侈稅一馬吧

徐麗振、陳國樑／政治大學財政系教授、副教授

根據報載，財政部委託學者的研究報告指出，自 2011 年 6 月 1 日實施奢侈稅以來，房市呈現量縮價穩的格局。若沒有實施奢侈稅，依據模型推估結果發現，全國平均房價將比目前房價至少還要高出一成，都會區房價漲幅將更為驚人。我們不認同現在的高房價，也認為政府應提出有效的政策來抑制房價，但對於如此操弄經濟模型來達到既定結論的作法，身為經濟學者的我們認為有必要跳出來還經濟理論一個公道。

首先，大家都知道若營業稅稅率提高，物價將上漲，對房屋交易課徵奢侈稅又何嘗不會造成房價上漲。舉例而言，假設在沒有課徵奢侈稅前某地區房價為一坪 50 萬元，現在政府要對賣方徵收成交價百分之十的奢侈稅，賣方仍會賣一坪 50 萬元，然後乖乖繳 5 萬元奢侈稅給政府，自己實得 45 萬元嗎？當然不會，精明的賣方會想把這 5 萬元奢侈稅加到價格上，讓買方負擔。但買方也不是省油的燈，最後雙方各自負擔多少奢侈稅，視雙方議價能力而定。如果買方急著買，賣方不急著賣，買方就會負擔比較多的奢侈稅，房價上漲比較多，反之亦然。

那麼如果奢侈稅改為對買方課徵呢？這時精明的買方也會想把奢侈稅從買價中扣掉，例如上例未課徵奢侈稅前的成交價為一坪 50 萬元，現在買方只願付賣方 45.45 萬元，因為加上百分之十的奢侈稅 4.55 萬元，剛好等於原來的成交價 50 萬元。但這是買方能夠成功砍價、順利將奢侈稅全部移轉給賣方負擔的結果，如果買方無法將支付給賣方的價格砍到 45.45 萬元一坪，則買方最後支付的房價（亦即他付給賣方的價格加上奢侈稅）就會超過一坪 50 萬元。

所以奢侈稅不論對賣方或買方課徵，在其他條件不變的情形下，除非賣方負擔全部的奢侈稅才能維持房價不變，否則房價必然上升。更有甚者，奢侈稅的課徵所造成的房價上漲，並不是只有適用奢侈稅的房屋而已。假設你家隔壁的投資客要繳奢侈稅，他把一部分奢侈稅加到房價上後，用一坪 53 萬元的價格賣掉他的房子。而你僅有一間自用住宅，而且持有超過兩年，不用繳納奢侈稅，你會用一坪 50 萬元賣掉你的房子嗎？當然不會。這就好像颱風過後菜價全面上漲，來自非風災產區的蔬菜價格也不例外。這是基礎經濟學的租稅歸宿理論，法律規定租稅對誰課徵不重要，因為租稅的課徵改變了價格，實際的租稅負擔只和買賣雙方的彈性（議價能力）有關，而且不是只有被課稅的商品價格才上漲，未被課稅的相同或類似商品價格照樣上漲。

由上例顯而易見，奢侈稅要能夠打下房價，必須是賣方不只負擔全部的奢侈稅，還更進一步降價求售。會出現這樣的結果，可能的原因例如買賣雙方都看壞房市，賣方想要儘速脫手，因此降價求售，買方也縮手不買，需求大跌。過去這兩年這些現象並沒有出現，所以一般升斗小民自然也感受不到財政部所認定的奢侈稅打到房價的效果。

至於財政部視量縮為打房的成效之一，我們更不敢苟同。除非供給或需求完全沒有彈性，不然量縮只是課徵租稅後必然的結果。道理很簡單，成交的前提是買賣

雙方價格合意，現在政府要從中抽取成交價百分之十或百分之十五的奢侈稅，導致買賣雙方更難撮合，自然量縮。如果打房是要讓有居住需求的人買不起房子因此而不買，賣房子的人賣不掉，房屋仲介商一家家倒閉，那麼奢侈稅確實已達到目的。

我們不知道財政部委託學者的研究報告是如何得出若沒有實施奢侈稅，全國平均房價將比目前房價至少還要高出一成的結果。但我們確實知道，要做這樣的分析，必須嚴謹地控制其他所有條件不變，亦即奢侈稅實施前後，除了奢侈稅這項變數外，其他情況—例如資金供需、利率、國民所得、人口結構...—都維持不變，然後我們才能分離出奢侈稅對房價的影響。我們必須在此鄭重澄清，若其他所有條件不變，從經濟模型的推導可知，奢侈稅的實施所造成的房價上漲幅度必然大於若沒有實施奢侈稅的情況。如果提高營業稅稅率可以降低物價的說法是謬論，對房屋交易課徵奢侈稅可以抑制房價的論調難道就不是天方夜譚嗎？財政部，我們支持打房，但請放奢侈稅一馬吧。