

如何落實房地產交易實價課徵

中國土地改革協會理事長 王進祥

房地產交易所生之稅賦，參照我國現行稅法，概有土地交易之土地增值稅與房屋交易之契稅、所得稅及交易契約之印花稅或法人出售房地產時之營業稅、營利事業所得稅及民國 100 年 6 月 1 日施行之「特種貨物及勞務稅」(奢侈稅)與移轉時應查欠地價稅與房屋稅及登記規費(登記費、書狀費、謄本之工本費)等。

房地產之特性，除增值保值性高、投資風險低及出租收益機會大外，尚因國內產權登記制度健全，相較於其他投資標的，不但稅賦簡單、稅率低、投資報酬大，若加上貸款成數高、利率偏低，運用財務槓桿時，投資房地產當然成為投資或投機炒作之最佳工具。尤以，華人有土斯有財之觀念深植人心，主客觀環境均造成投資客買入後出租收益、投機客買入後再賣或自住者以利息替代租金支出之最愛。

一、房價過高，政府是元凶？

近年來，國內整體經濟體系已逐漸與國際接軌，國際間稍有風吹草動或金融風暴，均會造成台灣經濟與房地產市場之創傷。惟，此時國內游資過多，閒錢除投入股市或房市外，確實缺乏其他投資管道，此與投資或投機房地產者日眾，均有密不可分之連動關係，或多或少造成都會地區房價之普遍高漲，加以房價漲幅遠超過國民所得之成長，其懸殊對比，不會造成民怨才是奇怪。也因此，房價過高成了自住型民眾購屋卻步的主因，其亂源或責任，均投射在責怪政府對高房價之漠視與視而未見，尤以曲解打房不力變成政府之罪魁禍首，難怪奢侈稅(特種銷售稅)之立法，難得朝野有所共識與迅速立法施行。

遏止短期投機炒作，避免房價異常飆漲，政府當然責無旁貸。但究其源由，應在現行國內之住房政策不明，住者不知如何有其屋？金融房貸成為炒房幫凶？房價資訊無從公開透明？公有出租或出售之房地產更無法有效管理？房地產投機至今無從有效抑制？加以，房地產稅賦更被認為諸多不公不平之課徵

等等，均屬政府亟待解決與處理之重要課題。

二、實際價格之問題

房地產以實際價格課稅之最重要盲點，就在「實際交易價格」本身。因為現行國內之房地產交易價格沒有公開之機制。尤以，部分業者心態上，認為隴斷交易資訊與市場資訊不對稱或不公開時，較有利於斡旋買賣雙方與仲介議價較有空間。其結果形成現今台灣地區之房仲業者網站，幾乎均有公布其客戶之成交行情，但確不願串聯及提供成交價格資訊或行情於政府之矛盾現象，此又形成實際成交價格無從全面公開與透明之焦點。

實務上，房仲業者網站所公布之成交行情，另涉及可信度之盲點。加以，業者附條件贊成或反對成交價格登錄之立法，更形成矛盾與問題背後可能另有不可告人問題之非議。

經查，買賣成交價格需否登錄或如何登錄，尚在立法過程。其未能與奢侈稅同步修法施行，明顯有所觸礁、怠惰或另有隱情？尤以，交易價格之登錄後如何揭露？揭露會否影響財產權之隱私？登錄之真實性如何監督？如何宣導讓專業人士與民眾明瞭相關之配套措施等，均確屬尚有爭議或仍須公聽之課題。總之，如何建置合理之市價，如何能讓實際交易價格順利登錄、如何揭露、如何不侵犯隱私權、如何公平課稅、會否作為爾後土地公告現值調漲之依據、如何防杜造假、如何查稅、如何不造成人民困擾、如何借重專業人員或公會之力量，均是民眾疑惑及政府急須面對之首要課題，反之，若未能有效因應與處理，實價課稅之路，仍恐問題叢生、漫長及滋生抗爭。

三、實價課稅之盲點

基於公平、合理、正義及照顧弱勢，爭取公益之情感上，實價課稅均屬正確，但實價如何認定？有無盲點，茲列舉如下：

（一）公契價≠私契價

房地產交易契約，區分為二種，一為債權債務之買賣契約，一般通稱

為「私契」，另一為申辦物權登記所需之公定買賣所有權移轉契約，一般通稱為「公契」。實務上，私契所載價額為實際成交價格；而公契載明之價格，為土地公告現值與房屋標準價格（公定價格）。現行可公示且登記機關留存者為公契，屬顯性公定價格；私契為隱性，雖屬實際成交價格，但非經當事人自願提供無從得知。

（二）交易價格應借重專業人士之監督

實際買賣交易價格非經立法強制登錄，第三人無從得知，即使強制登錄，亦無從判定其真偽，會否一份買賣契約，區分為可公示之買賣契約及隱性之補充協議，淪為取巧逃漏稅之手段，更是問題重重。由此可知，登錄之交易價格，如何確認為真實之市價，如何借由專業人士（如：地政士、不動產經紀人）之監督，更屬當前不可或缺之配套措施。

（三）房地一體價，如何標示房價與地價

現行房地產交易實務之買賣價格，除獨棟透天之別墅、透天厝或農舍，係以棟為交易習慣且部分會外加土地價款外，一般房地產買賣價格，均以建坪計價，舉例：若成交價為每坪 20 萬，而房屋面積為 50 坪時，交易價格為 1000 萬元，買賣雙方鮮有考慮或注意土地坪數之多寡或基地持分比例有無顯不相當之問題。亦即，現行房地產買賣交易實務，簡直就是「買房屋送土地」，從未區分其房價與地價。也因此造成坊間買賣公寓、大樓（區分所有建物）時，基地應有持分（即土地持分比例）是否足夠？是否顯不相當？只會在爾後都市更新時才會出現利益之爭議與產權之衝突。

亦即，本次立法強制登錄實際價格時，如何引導房仲業與地政士業者，區分房價與地價，更是實際價格登錄能否確實與成功之關鍵。

四、結論與建議

房地產之實價課稅，可能涉及特種銷售稅（奢侈稅）之銷售價格認定與土地增值稅之土地公告現值調升或爾後可能課徵土地交易所得稅時之交易價格

認定等問題與盲點。施行後，亦或多或少可能影響到爾後開徵土地交易所得稅與廢止土地增值稅等制度之變革或疑慮，政府機關對其因應與處理不可不慎。

實價課稅之施行，係建構在登錄實價與交易價格資訊公開、透明之基礎上。是以，行政院已將“平均地權條例第 47 條與地政士法第 26 條之 1 及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 24 條之 2”等相關法條草案，送請立法院同步修法與公布施行。此乃，本次奢侈稅以實際銷售價格課稅會否成功之關鍵點。

亦即，若沒有法律規範買賣雙方有登錄實際價格之義務，買賣雙方難謂不會避稅或逃稅？實務上為祈杜絕取巧之假契約、假價格、假買賣行為，前述三法理應同步修法與施行。地政士與不動產經紀人（仲介或代銷）因此賦於同步登錄實際價格之責任後，更有替代政府監督與防弊之輔助功能，此時政府與人民始能對於登錄實價之真實性更具信任與信心。

另外，相關稅制之因應，亦屬實價課稅補漏或監察之重要環節，若能落實稅捐稽徵法之調查權與處罰權，更得與公平課稅及實價課稅之目的相互輝映。惟，稅捐機關更應重視查稅手段與技巧之親民化，絕對不能因查稅反造成納稅人誤會擾民或刁難之困境。

再者，金融機構受理申貸時，若能輔以不動產估價師之第三人簽證，替代其內部僵化之放款與自己估價之盲點，亦得杜絕假契約、假價格之不法動機。最後，基於公平正義原則，本次施行實價課稅之同時，公部門徵收私有土地，更應同步以政府及所有權人各自委任之不動產估價師所評定之實際交易價格，再輔以估價師公會調解、調處或仲裁之市價實行土地徵收，更可為政府建立實價課稅之合理性或目的於以背書，相信更能取信於民，且為政府之大有為施政，展現變革不合理房地產制度之魄力作出貢獻。