

# 實價登錄與稅制改革

王進祥

(中國土地改革協會理事長)  
(中華民國地政士公會全國聯合會名譽理事長)  
(中國文化大學土地資源學系講師)



## 一、前言

台灣地區 2012 年 1 月 14 日大選前最熱門的議題，莫過於執政黨之「黃金十年」與在野黨的「十年政綱」，兩黨在政策目標與國家認同方面難有共識，但對於「居住正義」與「不動產交易資訊公開透明」之目標，竟意外地因民意及為爭取選票而趨於一致。惟，何謂：「居住正義」？如何公開不動產交易資訊？卻不見任何一方提出具體方案而語焉不詳淪為選戰的口號。執政黨更趕在選前，迅速通過「居住正義」五法（平均地權條例、土地徵收條例、地政士法、不動產經紀業管理條例及住宅法）修正案與立法。如此急就章通過的法案，不禁令人質疑各該法律關係是否周延，著實造成選後不動產界之擔憂，究竟「實價登錄」是否真能讓不動產交易資訊公開透明？爾後如何實價課稅？其對台灣地區不動產市場會有多大衝擊？又對不動產稅制之影響會有多深？均值關切。

根據 2012 年第一季「住宅需求動向調查」之地區平均房價所得比為 8.2 倍（台灣地區）至 12.2 倍（台北市），可想而知，台灣地區現行社會之貧富差距與居住正義之議題確實有待改善與檢討！居住正義五法與「實價登錄、實價揭露、實價課稅」有關之稅制變革，是否影響爾後台灣不動產稅制之改革與發展？台灣都會區中房價高漲所引發之民怨議題，可否因不動產交易資訊之公開透明而有效解決？不動產交易之實價登錄，如何保障不動產與個人之隱私權？可否藉由區段化與去識別化，兼顧不動產交易之公示、公信與信賴保護？另外，實價登錄所衍生之實價課稅會否引發民眾之擔憂與利益團體之抵制，政府該如何研擬一套公平合理之稅制與配套措施？如何在實價課稅追求賦稅公平正義之同時，而能平息民怨並能解決住者有其屋之居住正義等住宅政策，更是本文探究之方向。

## 二、台灣現行不動產稅制

不動產稅，指不動產相關之房地產稅賦或財產稅賦，泛指土地之地價稅、土地增值稅及建物之房屋稅、契稅與不動產有關之遺產稅、贈與稅，及 2011 年 6 月 1 日施行之特種銷售稅（奢侈稅）。

|    | 持 有<br>(所有權) | 不動產移轉（所有權轉移變動）稅捐 |                           |           |                |
|----|--------------|------------------|---------------------------|-----------|----------------|
|    |              | 買賣交換             | 繼 承                       | 贈 與       | 2 年內轉售         |
| 土地 | 地價稅          | 土地增值稅            | 1. 增值稅、契稅之免徵<br>2. 改徵 遺產稅 | 加徵<br>贈與稅 | 特種銷售稅<br>(奢侈稅) |
| 建物 | 房屋稅          | 契 稅              |                           |           |                |

### (一) 不動產交易稅費<sup>1</sup>：

不動產交易，依其為房屋、土地或契約、法人等之不同，區分為土地交易之土地增值稅、房屋交易之契稅與所得稅、物權契約之印花稅、法人出售之營業稅與營利事業所得稅、特種銷售稅與查欠地價稅、房屋稅及登記規費等。茲區分如下：

#### 1. 依課徵時機、稽徵程序區分一

| 不動產交易之相關稅費 |          |                                  |            |
|------------|----------|----------------------------------|------------|
| 序          | 課 徵 時 機  | 稅 費                              | 納稅義務人      |
| 1          | 土 地 買 賣  | 土 地 增 值 稅                        | 賣 方        |
| 2          | 房 屋 買 賣  | 1. 契 稅<br>2. 交易所得稅               | 買 方<br>賣 方 |
| 3          | 物權契約（公契） | 印 花 稅                            | 買 方        |
| 4          | 法人出售不動產  | 1. 營 業 稅<br>2. 營利事業所得稅           | 賣 方        |
| 5          | 其 他      | 特種銷售稅（奢侈稅）                       | 賣 方        |
| 6          | 查 欠 稅    | 1. 地 價 稅<br>2. 房 屋 稅             | 持有（所有權）者   |
| 7          | 登 記 規 費  | 1. 登 記 費<br>2. 書 狀 費<br>3. 謄 本 費 | 買 方        |

#### 2. 依取得、持有、出售區分一

| 稅捐<br>標的 |            | 時機  | 持有         | 移轉（取得、出售）                    |                         |            |
|----------|------------|-----|------------|------------------------------|-------------------------|------------|
|          |            |     |            | 買賣、交換                        | 繼 承                     | 贈 與        |
| 不動<br>產稅 | 土地         | 地價稅 | 土 地<br>增值稅 | 免徵 增值稅、契<br>稅改課 遺產稅<br>(10%) |                         | 加徵贈與稅(10%) |
|          | 建物         | 房屋稅 | 契 稅        |                              |                         |            |
| 交 易<br>稅 | 2 年內 出售    |     |            | 特種銷售稅（奢侈稅）(10%、15%)          |                         |            |
|          | 房屋交易（出售）   |     |            | 自然人                          | 個人所得稅（6%～40%）           |            |
|          |            |     |            | 法人                           | 營業稅（5%）<br>營利事業所得稅（17%） |            |
|          | 契約（公定物權契約） |     |            | 印花稅（1 <sub>00</sub> ）        |                         |            |

<sup>1</sup> 王進祥，如何改革不動產稅制與徵收補償機制，台中市不動產高峰論壇，頁 8-13，台中市，台中市不動產估價師公會等主辦，2011 年。

## (二) 台灣不動產稅制之民怨：

近二十年來台灣的貧富差距問題持續惡化，多數民眾對亮麗的經濟成長普遍「沒有感覺」，使得賦稅改革更加迫切。儘管現行不動產稅基偏離實價或市價的情況，使得有屋族租稅負擔極低，但同時也造成投機客短期致富的異象。富人階級持有及移轉財產時，更可利用不動產為工具產生極大的避稅空間，不但造成租稅負擔極度不均，更是貧富差距擴大之癥結。

### 1. 稅負不均－

以所得稅為例，有錢人可透過專業人士規劃節稅，加上政府尚有五十種以上獎勵投資的租稅優惠，和四百項重要策略產業的節稅列舉項目。若以雙薪夫妻年收入 300萬元為例，所得稅已達 40%的最高稅率，扣除相關免稅額與扣除額後，仍要繳納所得稅約 80萬元，但若為上市上櫃公司之負責人同樣以年收入 300萬元比較，其在各種減稅措施下繳稅僅要 30萬元，此對於所得來源有七成為薪資所得的中產階級而言難於服氣。另，台灣現行人口數約為 2,300萬、土地宗數約為 1,478萬筆、房屋棟數約為 804萬戶、機動車約為 2,229萬輛（含小汽車 599萬輛，機車 1,521萬輛），但是，全台灣牌照稅之課徵額（如下表），竟與全台灣不動產之地價稅、房屋稅額相當，更突顯高房價之不動產稅負有嚴重偏低之不當情事。

| 稅 額 表 (2010 年) |          |         |          |  |
|----------------|----------|---------|----------|--|
| 項 目            | 稅 額      | 項 目     | 稅 額      |  |
| 1 地價稅          | 630.44 億 | 2 房屋稅   | 582.02 億 |  |
| 3 增值稅          | 733.12 億 | 4 契 稅   | 138.15 億 |  |
| 5 遺產稅          | 312.64 億 | 6 贈與稅   | 90.65 億  |  |
| 7 印花稅          | 89.44 億  | 8 汽車牌照稅 | 540.51 億 |  |

### 2. 富人稅負過低－

前述財產稅與汽車牌照稅之稅額表，突顯富人持有不動產之低稅負與低成本。類此租稅不公之問題，其實全世界皆然，股神巴菲特投書《紐約時報》亦呼籲富人應多繳稅，法國、德國等地的富豪也接連響應。為改善龐大財政赤字與貧富差距，美國總統歐巴馬更提案開徵「富人稅」。

### 3. 豪宅<sup>2</sup>有效稅率過低—

房屋稅，係以房屋現值核課，而房屋現值又依直轄市及縣市政府所評定之房屋標準價格，扣除附屬建物（陽台、平台、花台、雨遮、屋簷等）及部分公共設施後課徵之。惟，房屋標準價格已近 30 年未予調整，加上房屋每年折舊，造成豪宅所課徵之房屋稅與市價不成比例，其賦稅竟與一般住宅差距無異，參照歐美各國家之平均財產稅制，其實質稅率約為 1% 至 2%。本文特以台北市豪宅為例，即知台灣地區不動產稅之實質稅率過低之情事嚴重！



台北市大安區之豪宅「帝寶」，其房屋面積為 180 坪，地價稅每年只有 0.8 萬元（自用），房屋稅每年 15.3 萬元，市價以每坪 220 萬元計，約為 4 億元，有效稅率僅為 0.04%。



台北市信義區之「信義富邦」，其房屋面積為 150 坪，地價稅每年 2.49 萬元（自用）、房屋稅 5.06 萬元，市價以每坪 220 萬元計，約為 3.3 億元，有效稅率為 0.02%。

2 大體而言，豪宅有一般豪宅與頂級豪宅之分，亦有都會地區與非都會地區豪宅之別，一般可用價格的高低來做為判斷的準則；以大台北地區而言，新北市區的豪宅一般是指總價在 2000 萬以上的住宅，台北市豪宅是指總價在 3000 ~ 6000 萬之間的華廈，而頂級豪宅則是指總價在 6000 萬以上的大樓、華廈、別墅等，而奢侈稅公布至三讀通過以後的這段期間內，不論是新北市或台北市的豪宅，其每坪下修的額度約在 42-75 萬元之間，或下降幅度為 1.7-3.2% 左右，顯然奢侈稅確實對國內的不動產市場造成影響。出自謝明瑞，現代住宅與居住正義，財團法人國家政策研究基金會 國政研究報告 <http://www.npf.org.tw/post/2/9275>，檢索日期：2011 年 08 月 30 日。

#### 4. 一屋四價與一地三價之多頭馬車－

台灣之不動產稅制，將房屋與土地分離課稅，稅捐稽徵之基準在於「課稅標的之收益與市場價格」，惟，欠缺正常合理之課稅價格作為基礎，賦稅當然難臻公平與合理。尤以，房屋定價，係由財政機關所成立之不動產評價委員會評價；土地定價，另由地政機關所成立之地價評議委員會評定。其中，房屋依其新建與折舊及轉讓，有四種價格，即房屋評定標準價格（評定房屋價值之基準）、房屋現值（課徵房屋稅之基準）、契價（課徵契稅之基準）及實際成交價格，若再加上建築房屋之使用執照所載之「工程造價」，更達五種價格！而土地，依其收益與交易移轉，則有三價，即公告地價（課徵地價稅之基準）、公告土地現值（課徵土地增值稅之基準）與實際成交價格。亦即，現行不動產稅之課稅基礎，無論是房屋價或土地價皆非屬實際成交價格或市價，此乃造成現行房地產稅負嚴重偏離人民感受之主因。

#### 5. 交易資訊未公開透明，易於炒作哄抬房價－

房價之高漲，除了投資客、投機客善用游資及低利銀行貸款之財務槓桿原理炒作都會區之不動產外，其最主要之原因莫過於不動產交易長期之資訊壟斷與未公開透明所導致。按現行法令尚無實價登錄之規範，政府歷年來收集之交易資訊，難謂客觀與公平，且無從確認其真實性。是以，即使內政部網站已有交易資訊之公開資料，但仍然難以普及而讓一般民眾「完全」信服。因此，房價資訊仍多掌控在房仲業者手中，因此，如何拒絕哄抬與炒作，仍待努力。

#### 6. 土地交易所得免稅係炒作之罪魁禍首－

台灣地區土地所有權移轉時，依法應申報土地增值稅，並以直轄市或各縣市政府每年 1 月 1 日公告之土地現值為土地增值稅之課徵標準，也因為土地公告現值係一年公告一次，形成短期及一年內投機炒作土地交易者，得享受土地增值稅零增值的免稅負擔，加上，土地移轉已課徵土地增值稅，為避免重複課稅，乃在所得稅法規定土地移轉免徵土地交易所得稅。如此一來，長期持有土地者，即使土地在增值後高價出售，仍以公告價值課徵土地增值稅（公告現值之差額增值利益，累進稅率至 40%），其與實施土地交易所得稅係以實際移轉價格之利得課稅至 40% 稅率，相較之下實有天壤之別。

# 7. 遺產稅、贈與稅以公定價值課稅，成為富人天堂—

不動產之所有權人，因發生繼承與贈與時，依法應課徵遺產稅與贈與稅。參照遺產及贈與稅法第十條之「時價」規定，不動產係以公定價值作為課徵依據，現金則以實際數額課徵之。此在公定價值偏離市場行情之趨勢下，有錢人若事先將其持有之現金買入不動產，將有效達到遺產稅與贈與稅之節稅規劃，也因此，造成都會區之不動產有特定之節稅規劃需求。

另外，台灣地區在 2009 年 1 月修正遺產稅與贈與稅之稅率，從原本 10 個級距，最高稅率為 50% 之規定，下修為固定稅率 10%，頓時，發生海外與大陸台商資金回流，富人將金錢放在台灣或轉投資不動產，相較於海外更為有利，也因此蔚為風潮。

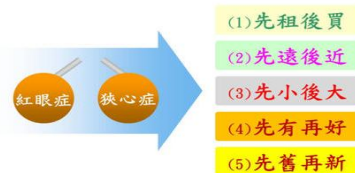
# 8. 缺乏正確購屋觀念，且將房價所得比誤為痛苦指數—

內政部營建署於 2012 年 6 月 5 日公布第一季住宅需求動向調查，台灣地區整體平均房價所得比為 8.2 倍，其中台北市更高達 12.2 倍。一般民眾想在台北市購屋，必須不吃不喝 12 年或 13 年才能買到房屋。此在薪水永遠趕不上房價的情況下，民眾購屋痛苦指數再度攀升是事實，但非以「房價所得比」解讀之，而應以購屋能力、實用之房屋建坪、合理之單價、正常之房貸比、一定年紀、二子女以內之雙薪家庭比及自備款數額推論，才屬合理。加以，政府住宅政策未彰，不動產投機在 2012 年以前均未能有效抑制，房價若持續高漲，貧富差距必然再擴大。是以，民眾應具備正確的購屋策略，如：先租後買、先郊區後市區（先遠後近）、先小屋再換大屋（先小後大）、先求有再求好（先有再好）及先舊再新等等，更應避免紅眼症（見不得別人好）、狹心症（有錢人應該多繳稅、多盡義務、多捐助），才不致於喪失買屋之良好時機，也不會在不動產景氣與房價上漲時，怪罪政府政策，甚至誤認均是不動產稅負之不公不義所造成。

茲列舉 2009 年與 2010 年，家戶年收入前 5%、後 5% 與前 20%、後 20% 之所得比如下，即知貧富差距與房價所得比之問題嚴重。

(1) 房價所得比：

(2) 民眾應具備正確購屋觀念：



(3)痛苦指數之解讀：

| 台北市<br>平均房價（單價）                |                     | 房屋總價                                                                                                          |         |         |                              | 痛苦指數<br>（年） |       |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------------|-------------|-------|
|                                |                     | 坪數                                                                                                            | 總價      | 貸款（70%） | 自備款（30%）                     | A           | B     |
| 新成屋<br>預售屋                     | 71.3 萬 <sup>3</sup> | 30 坪                                                                                                          | 2,140 萬 | 1,498 萬 | 642 萬                        | 6.65        | 22.18 |
|                                |                     | 40 坪                                                                                                          | 2,852 萬 | 1,996 萬 | 856 萬                        | 8.87        | 29.55 |
| 中古屋                            | 52.4 萬 <sup>4</sup> | 30 坪                                                                                                          | 1,572 萬 | 1,100 萬 | 472 萬                        | 4.89        | 16.29 |
|                                |                     | 40 坪                                                                                                          | 2,096 萬 | 1,467 萬 | 629 萬                        | 6.52        | 21.72 |
| 房貸本息分攤<br>（年利率 2%）<br>（30 年房貸） |                     | (1) 以貸款 1,000 萬元為例，<br>每月之本息負擔為：3 萬<br>6,960 元<br>(2) 雙薪家庭可支配年所得 <sup>5</sup><br>為 96 萬 5,000 元（30 ~<br>34 歲） |         |         | A. 痛苦指數＝<br>房屋自備款／年可支配<br>所得 |             |       |
|                                |                     |                                                                                                               |         |         | B. 痛苦指數＝<br>房價／年可支配所得        |             |       |

### 三、不動產交易資訊之實價登錄與實價揭露之評析

#### （一）實價登錄之目的與規範：

「實價登錄」，非僅指「實際成交价格之登錄」，係指「實際不動產交易資訊內容之登錄」。所謂「實價」，在非完全公開透明之市場體系中，難謂為市場價格與合理價格，但最重要的是「實際成交」價格，此為自由市場公開透明之價格資訊，其最大之經濟效益，係在讓不動產市場在供需中得以正常化與合理化發展。

實價登錄，依法應由不動產買賣之買方於產權登記完竣日起 30 日內，將實際銷售價格與相關交易資訊，依照地政機關規定之格式登錄，並將不動產資訊以區段化與去識別化方式予以揭露與公示。該登錄之價格亦得提供政府機關於地價、房價評議時，作為調整土地公告現值、公告地價、房屋評定標準價格等之參考，其最終目的乃在落實居住正義與賦稅公平。

「實價登錄」的必要性，在於提升公開市場與價格、產權資訊透明度外，最主要的目的，不外乎同時或同步促進不動產市場之交易正常化，並藉由實際交易資訊與成交价格之實際登錄，讓房價公開透明，遏止人為炒作，杜絕哄抬行情，並防患假契約價格超貸（以高於成交价格之契約申請銀行貸款）或逃漏稅（以低於成交价格申報奢侈稅、所得稅、營業稅）等。

3 新成屋平均房價：聯合晚報，購屋痛苦指數 1 年再增 2 倍，2012 年 04 月 26 日 B8 版。

4 中古屋平均房價：中國時報，輕移民青睞 新北市中古屋看漲，2012 年 05 月 01 日 B2 版。

5 行政院主計處 2010 年家庭收支調查報告統計（30 ~ 34 歲）年可支配所得為 48 萬 2,879 元，雙薪夫妻（皆為 30 ~ 34 歲）的年所得約 96 萬 5,000 元。

前述不動產成交的實際價格資訊，若委託地政士申請登記或經不動產經紀業仲介成交者，依序由地政士（優先）或不動產經紀業者負起登錄之責任。

## （二）實價登錄尚需時效，始能完整建構：

按「實價登錄」的意義，在於提高不動產市場交易的透明度與效率<sup>6</sup>，需要時間建立健全與完整之不動產交易資料庫。台灣現行房屋數量逾 800 萬戶，全年交易量以 40 萬件估計，每年房屋交易數量僅占約 5%，相當於 20 年後才能建構 100% 之完整實價登錄體系。亦即，現行盲點在於政府有無能力在 5 年或 10 年內完成區段性或全面性之實價登錄體系？實價登錄體系，又如何能在實價揭露之過程中，有效的提昇公告地價與公告土地現值，且不致於影響到所有權人之課稅負擔及納稅人之疑慮或反彈。

## （三）地政士之責無旁貸，會否成為代罪羔羊：

實施實價登錄過程中，如何杜絕假契約、假價格？如何協助國稅機關查察逃漏稅？如何確定價格之真實性？如何查察係屬特殊交易（如：急買急賣、二親等間買賣、涉及違建或增建面積之計價等）？承辦之地政士依法所為之登錄，會否責任過大？尤其是本次「實價登錄」，尚涉及實際交易資訊（如：隔間、屋況）之登錄，應否責成契約當事人簽章負責或切結？或責成地政士查看現場？地政士可否因此勞務與專業判斷而增加收費？萬一買賣雙方，涉及詐術所為之假買賣交易，地政士非故意或過失所為之登錄錯誤，地政士可否免罰？亦即，本次「實價登錄」制度之變革，再在需要地政士依其經驗法則之協助登錄，惟，行政機關之登錄辦法又應如何配套措施？如何讓責任重大之地政士不成為代罪羔羊？如何藉此機會讓地政士之收費機制（每件 1.2 萬～1.8 萬元）不與房仲業報酬（每件總價 6% 以內，動輒數十萬，甚至百萬、千萬）形成天壤之別？如何創設政府、地政士及人民之三贏？如何防杜地政士業之反彈與抗爭？政府機關仍需以同理心多加溝通與協調！

## （四）實價揭露之迷思：

實價登錄後之交易資訊，採「區段化」、「去識別化」方式揭露，並得提供政府機關利用及提供查詢。所稱「區段化」，係指一定區間之門牌、樓層或特定區域（地區）之附近而揭露其地理位置；所稱「去識別化」，係指去除人名、住址、身分字號、年齡等之方式，俾讓揭露同時顧及隱私權。如何「部分」揭露交易資訊，確可將房市透明化

<sup>6</sup>王春木、林鼎鈞，淺談「實價登錄」的意義與影響，現代地政 341 期，頁 78-82，2012 年 01 月。

與公開化？如此揭露實價，確可杜絕與防患投機炒作房價？如此居住正義之實施，會否淪為口號與政治工具？如此「登錄實價與揭露實價」，確能有助於「實價課稅」與賦稅公平正義之追求嗎？不動產業者及產官學界，仍值深思。

#### 四、居住正義住宅政策所影響之實價課稅

為逐步落實實價課稅，實現居住正義，財政部推出「五要」<sup>7</sup>，包括：1. 交易要透明、2. 財產評核要確實、3. 交易所得要明確、4. 實價課稅要落實、5. 遏止逃漏要即時。亦即，內政部建立不動產實價登錄機制後，各縣市政府應先合理調整稅基，俾利財政部進一步核實計算民眾財產交易所得，並適時調整房屋交易所得額之標準，如此，稅捐稽徵機關據以課稅之交易所得，始得更接近實際價格。

##### （一）「實價登錄」後會否「實價課稅」？

對於本次立法，業界反彈與擔憂最大的莫過於「實價登錄」是否等於「實價課稅」！經查台灣地區不動產稅制係房屋與土地分離課稅，而稅制之稽徵要件在「課稅標的之收益與市場價格」，若無正常合理之課稅價格作為基礎，則賦稅難臻公平與合理。尤以，現行不動產稅制，除奢侈稅外，皆非以實際價格課稅，難免造成投資客能在短時間內致富且合法享有不動產之低稅優惠，無形中導致租稅負擔極度不均，直接或間接助長不動產之炒作與飆漲，此乃貧富差距擴大之主因。

長期研究台灣不動產走勢與經濟發展的淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰，針對當前（2012年）房市多空糾結現象提出「一大、二多、三高、四低」<sup>8</sup>之論點，其中「一大」即指貧富差距大。此在近二十年來貧富差距問題持續惡化下，更加突顯賦稅改革之迫切性！

究竟「實價登錄」的下一步會否走向「實價課稅」？政府與制度是否自欺欺人？2013年（明年）公告現值會否與市價接軌，其與實價登錄有無關聯？本次「實價登錄」不禁令人聯想係為實價課稅所為之前置措施。尤其，可以預見2013年不動產稅負（地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅）勢將上升；2014年、2015年更可能大漲，此在油電雙漲疑慮與通貨膨脹可能變成通貨緊縮之經濟不穩定情事下，納稅人之顧慮與反彈勢必更大，政府更應謹慎實施「實價課稅」！

7 經濟日報，實價課稅力推五要，2012年01月19日A2版。

8 莊孟翰副教授所提之「一大、二多、三高、四低」，係指：一大，「貧富差距拉大」（世襲化、常態化、階級化）；二多，「錢多，投機多」；三高，「高房價、高物價、高失業」；四低，「低所得、低利率、低賦稅、低投報率」。出自莊孟翰：從「一大、二多、三高、四低」看合宜住宅新選擇，理財周刊591期，2011年11月23日。

## （二）實價課稅之盲點：

經查，台灣地區現有 1,478 萬筆土地及 804 萬戶房屋，去年（2011 年）不動產登記案件數約 277 萬件，不動產買賣交易量約 46 萬件（土地約 70 萬筆、建物約 36 萬棟），其因實價課稅所影響之民眾人數與利益衝擊可能比想像中還多，實價課稅後可能增生之課稅盲點拙見如下：

### 1. 如何分離房價或地價？

實價登錄之不動產交易與價格資訊中，最大的課稅盲點在如何分離房價或地價？按，台灣地區現行不動產買賣交易之特性，幾乎均為房地一體化（即土地與房屋所有權同時出售）之總價交易，習慣上又以建坪計價（即每建坪多少價乘上房屋建坪數計算買賣總價款）。是以，交易實務上，除非少數別墅建物之法定空地面積（超大部分）或單純之土地買賣，鮮有交易習慣將土地與建物分別計價。換言之，現行台灣地區之不動產交易習慣，除預售屋買賣外（建商因節稅規劃所為），幾乎為「買房屋送土地」，買賣雙方均以建物坪數計價，毫無房價與地價之分配比率！

不動產交易價格，於地政士申報登錄時若未分離，政府機關得依法以公定價（土地公告現值與房屋現值）之比例分算之，此時，當然涉及「房屋現值」與「公告現值、公告土地現值」等「公定值」之評定。惟，地政士申報登錄時，若將房價、地價分離，其於區分所有建物之同樓層、同面積、同總價之毗鄰二棟建物之交易價格，若因自由市場經濟而將房價與地價為不同之申報時，地政機關又應如何認定？

### 2. 房價、地價分離與不動產估價師需否連動？

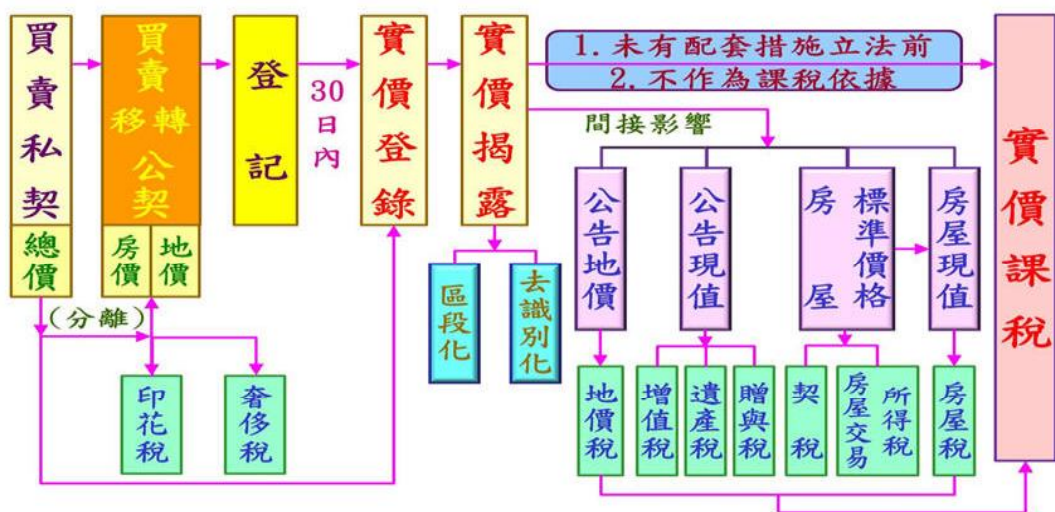
現行不動產交易之買賣契約，實務上有私契（債權契約）與公契（物權登記契約）二種。買賣（私契）總價，參照物權契約（公契）分別列出房價與地價本屬當然，惟，交易習慣上難有如此，是以，會否發生契約價格不相當或房價、地價之不當分離？此時，又該如何防患？其在稅制上，除非將不動產稅合併為財產稅或固定資產稅，否則實價欠明或不實，又如何實價課稅？拙見以為，能否在實價課稅之配套措施上，引入不動產估價師在必要時參與評估，只是政府機關是否保守的深怕圖利特定行業而排斥？另若因故發生申報登錄在價格認定上有所爭議時，恐因欠缺非政府機關之第三者參與，而無從有效的與民眾溝通。

### 3. 實價課稅後若課徵資本利得稅時，其前值（取得成本）如何認定？

實價課稅之目的，旨在作為課徵資本利得稅之基礎。是以，本次實價登錄、實價揭露之實價課稅體制，關鍵仍在是否以公定值接近市值之方式課稅？或改以實際成交價額（不採公定價）課徵資本利得稅？此乃本次財產稅制改革成功與否之重大政策決定。惟，課徵資本利得稅時，每一宗土地之原始取得成本若仍以公定值作為計算基準，難謂公平合理；其應如何認定每一宗土地或建物之取得成本（市價）必生爭議，且可能惹起產官學界之挑戰。拙見認為，似宜區分為二階段課稅，其在實價課稅施行後，未曾移轉者，前次移轉現值應予加成認定；其屬曾經移轉者，則以實際取得成本作為其前次移轉現值計徵土地增值稅之標準。

#### （三）實價課稅之未來發展：

實價登錄公諸揭露之方式，採去識別化（無當事人資訊及完整門牌號）與區段化（如：100 號至 150 號間之房屋），是以，本質上政府仍掌控全面性之交易與成交資訊，其在明年（2013 年）之公告土地現值、公告地價、房屋標準價格，勢將間接之提升與調整。雖然立法技術及形式上仍對外聲稱「未完成配套措施前不會作為課稅之依據」，但公定價值因參照登錄之實價，逐漸調整趨近市價並非不可能，此時，不動產走向實際交易價格課稅之時代，終會來臨。一般民眾持有房屋或土地者，其不動產稅負勢將調升，影響層面將波及全部之不動產稅負：



## 五、稅制改革之建議

實價登錄三法之修訂，當然有助於房市之健全發展，只是，實價登錄之目的，本應全面性之實價揭露，並將不動產市場之交易資訊完全之公開與透明，俾利作為實價課稅之公平依據。但是，政府有無能力在一定期間內，建立相關之配套措施與立法？政府是否真能在5年或10年內完成實價登錄之健全體系？再在顯示建立「實價登錄」落實「賦稅公平合理」達到「實價課稅與居住正義」，仍有一段漫長的險境要克服！

稅制改革的真正目的並非僅為增加稅收，其目的旨在如何減少貧富差距與賦稅之公平合理。茲建議如下事項，期能藉實價課稅達到真正抑制房價高漲、補貼貧窮之賦稅公平與居住正義。

### （一）建議事項：

1. 善用買方登錄實價之法制，協同地政士（代書）登錄之責任，充分建構不動產實際交易資訊之公開資料庫。
2. 規範雙地政士登錄實價之責任，借重其專業在訂定買賣契約時，同步監督並杜絕假契約、假贈與、假自用住宅、假離婚、假拍賣、假借貸、假抵押、假信託、假租賃、假合建等規避稅負之技倆。
3. 為合理解決地政士業對實價登錄之「有責無權」（登錄錯誤之受罰）及不動產買賣登記報酬過低（每件1.2萬～1.5萬元），且與仲介報酬（總價6%以內，動輒數十數、百萬，甚至千萬元）顯不相當之情事，政策上應先行平衡地政士誤認不公平之心理，且宜在不違反聯合行為之機制下，建構地政士比例收費（1%以內）之機制，俾利地政士業者積極、勇於承擔社會責任並扛起稅制改革助力之大旗。
4. 擴大稅基，研議「自住低稅」、「非自住與商用高稅」及短期稅率加成、長期稅率從輕之機制，並以實價課稅為目標，擴大累進稅率級距，縮短貧富差距。
5. 分年分次漸進並合理提昇公告地價、土地公告現值與房屋現值，同步優先降低自住稅率，優先消除民眾與業者增稅之疑慮，並避免衝擊現有不動產所有權人之利益。
6. 應以不同縣市房價水準，界定不同之豪宅認定標準，並應限制其金融貸款額度、適度提昇房貸利率，且其房屋稅之稅率應有別於一般房屋而加成課徵。
7. 清查假農舍真豪宅與合建分售之不當避稅個案。
8. 建構不動產估價師簽證或查證機制，藉以認定實際價格是否涉及不實申報。
9. 金融機構應建立不動產估價師對房價之認證或地政士契約之見證，並區分「自住、商用、空屋」不同房貸利率，作為申辦房屋貸款之作業與杜絕炒房之機制。

10. 建構稅捐稽徵與查稅技巧之標準作業準則，以免查稅造成擾民而引起誤會。
11. 歷次財產稅制改革，均欠缺地政及不動產學界、專業團體之參與共同研討。財政與賦稅機關，常有閉門造車之習性（如：特種銷售稅所引起之產權登記困擾與稽徵成本之增加），應予改正。
12. 稅制改革前，應先消除民眾與業者有關會否增稅之疑慮，並成立賦稅改革小組，充分接納地政學者、不動產業者、專業團體及消費者團體之聲音。
13. 實價課稅之前提為完整與全面性之不動產實際交易資訊登錄，實價登錄之內容，更應結合地政士之產權、稅費負擔報告或分析及不動產經紀人之不動產說明書在內。
14. 正常交易之房地產市場，才有可能杜絕房價之炒作。實價揭露乃是建構正常交易之房地產市場所不可或缺。是以，全面之交易價格資訊公開，更是建立合理、正常、公平之交易市場所必需。也因此，資訊透明之去識別化與區段化，應漸近式的改為全面透明公開。
15. 參照日本稅制，研議合併房屋稅與地價稅為固定資產稅之可行性。
16. 實價課稅應訂定日出條款，並先確認原地價、原房價（取得成本）之認定方式。
17. 特種銷售稅（奢侈稅），宜訂定落日條款，並以非都會區先行為之。

## （二）配套與修法方向：

### 1. 地價稅－

- (1) 應修正並限縮「自用住宅用地」之優惠稅率條件，並以持有一定戶數（如二戶以內）、一定面積（如地坪在 100 平方公尺（30.25 坪）以內、建坪在 166 平方公尺（50 坪）以內）、一定價值（依各縣市訂定其公定價值，如台北市在 2,000 萬元以內）等等作為「低稅」之基準。
- (2) 配合公告地價之提昇，各縣市政府宜降低「累進起點地價」門檻，並在一定面積以上，以累進稅率課徵地價稅。

### 2. 房屋稅－

- (1) 應調升房屋現值及評定標準價格，並將原以用途（住家、非住家）區分房屋稅率之規定，研議修正改以「不同樓層數」（平房、公寓、華廈、大樓、商業大樓、豪宅）及「面積大小」、「獨棟與否」、「價值多少以內」予以區分為不同稅率。
- (2) 不宜參照台北市訂定「豪宅稅」，以免涉及反商、仇富之

心態，但得在課稅上採用前述不同稅率之界定，其效果會比豪宅稅還好。

### 3. 土地增值稅－

- (1) 逐年分期調升公告土地現值。
- (2) 回歸利得稅制，開徵土地交易所得稅與扣抵土地增值稅（廢除土地增值稅需修改憲法第 143 條規定）。
- (3) 前次移轉現值，區分為修法後未曾移轉者，原地價加成為之，已發生移轉者，以實際取得價格為之。

### 4. 契稅－

- (1) 契價，若仍以現行公定值課徵時，稅率應提高。
- (2) 契價，若改採實際成交价格課徵時，稅率應大幅降低，且應其得列為爾後出售時之取得成本。

### 5. 遺產稅及贈與稅－

- (1) 課稅基準之「時價」，應改以「實際價格」課徵之。
- (2) 其已經移轉而發生者，應採低稅率。（低於 10%）
- (3) 未曾移轉者，應以公定值課徵之，但應提高其稅率。

## 六、結語

不動產與建築業是促進國內經濟成長之火車頭產業。不可諱言，不動產市場之熱絡必然帶動經濟之榮景。但是，不動產市場之過熱，也會造成國民生活必需之居住正義問題與房價所得惡化至「住者無法有其屋」之社會問題，間接造成貧富差距產生不公不義之現象。此時政府絕對無法漠視，是有維護居住正義的政策方針與維持不動產市場交易秩序之穩定與房價合理之必要。

「追求合理房價」非必然是打壓房市，但消除不當的不動產投機，杜絕養地與炒作，提昇房市交易之透明度，追求賦稅之公平合理更是政府所責無旁貸。

台灣地區在今年（2012 年）8 月，若確能依計畫實施實價登錄，相信不動產市場交易安全之維護，更會因價格資訊之公開透明而導致不動產市場之正常化發展。尤其是，都會地區人口與產業集中，除非政治與社會動盪，房價之下修或調整仍屬有限，如何有效借重交通建設，疏離人口集中之供需脫序現象，更屬迫切；另外，非都會地區，炒作之問題本就不多，其房價與地價甚至低於公定價格，如何回復其合理市場價格，更屬政府與不動產業者之共同責任。

實價登錄與稅制改革及政府居住正義政策之推行，將帶領台灣地區不動產交易市場走向穩健與正常發展，且有機會杜絕不當之投機炒作，並落實不動產交易資訊全面公開透明之正常體制。惟，財稅部門在推行不動產相關稅改時，不宜閉門造車，除財稅專家、學者外，更應廣徵不動產專業團體與地政學者，研議整體性之不動產稅制改革方案，方能跳脫本次「證所稅」之「有理講不清」之「無能表現」，如此，始有機會全面與徹底改革不動產稅制，此時，租稅正義之落實、不動產炒作之杜絕、貧富差距之減少與居住正義之實施，方有可能實現。

★