奢侈稅施行之存廢與規避

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　榮譽理事長）

壹、前言

特種貨物及勞務稅條例（下稱奢侈稅），係財政部於民國100年間，有鑒於國內房地產市場哄抬炒作與投機情事高漲，為平抑房價與降溫房市並健全房屋市場，衡平社會負面感受及維護租稅公平，並將收入用於社會福利支出、照顧弱勢族群所公布施行。奢侈稅，就房地產部分係僅針對持有期間在二年以內之房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之都市土地於出售時，按出售價格10%或15%所課徵之一種特種貨物稅。

奢侈稅立法時，在該條例第2條之第二款至第四款及第六款中，將達一定金額之高價貨物納入課稅項目，以符社會期待並兼顧量能課稅之原則；且在同法條第五款明定，依國際公約規定得進行交易之保育類動物及其產製品，其達一定金額者均納入課稅項目，以符保育政策之兼顧。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。

奢侈稅實施後，國內房地產市場之價格並未如預期大幅下跌，但二年來房市交易量卻有逐年下降之趨勢，此從民國99年40萬6689戶之交易量，到101年減少至32萬9741戶（約減少19%），仍似顯現奢侈稅的實施，已達到抑制房市投機炒作的目的。

截至民國102年8月底止，奢侈稅總稅收近97億元（內含房屋、土地及小客車、遊艇、飛機、龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮、家俱等），其中房地產部分之奢侈稅案件為1萬1116件、稽徵稅額達61.27億元），此與財政部當初估計一年奢侈稅總稅收額約為151億元之落差極大。雖然，近二年來，房地產市場上受到低利率、資金氾濫、投資管道缺乏等因素之影響，但實價登錄之實施，使得房地產市場之公開透明度增加；隨意哄抬房價之情事多所減少，加上奢侈稅施行之催化，房地產交易市場，確有趨向正常化與合理化之趨勢，仍值得肯定。

貳、奢侈稅之修法

財政部在制定奢侈稅時，為祈不影響房地產市場之正常發展，在該條例第 5 條設有 11 款免徵範圍（非屬該條例所稱之特種貨物）。其目的，旨在維護自用住宅民眾因故出售及公共設施保留地移轉與不課徵土地增值稅、合建分屋銷售、都市更新權利變換取得、強制拍賣等權益之保障，但也因此埋下投機客，介入預售屋市場轉讓（免奢侈稅）、或利用人頭戶申辦自用（免奢侈稅）之炒作，甚或製造法拍標售等之脫法行為。

奢侈稅剛發酵後的第一年，不動產市場的確達到「以量制價」的效果，此時學者專家與一般民眾，對房市影響之評價，仍呈現「顯著有效」之觀感；也因此導致房市「量急縮、價止漲」之現象。惟，施行二年多來，奢侈稅雖有效抑制短期買賣之需求，但仍未能實質改善整體房地產市場之供需條件與環境，仍屬可惜。

奢侈稅實施後，雙北市大部分區域、台中七期重劃區、桃園航空城特定區及高雄美術館第一排建物，不跌反漲，就連本來苦哈哈之中南部農地，也看到曙光與地價之補漲；是以，原本分期、分區落日之修正建議，也因此轉向，改以加強防堵課稅之漏洞，因而主張延長課徵期限之建言乃因應而生。

財政部針對奢侈稅之存廢改革提出研究報告，建議：奢侈稅「只修不廢」，並考慮朝「延長持有年限課徵」、「補強法規模糊地帶」、「擴大適用至非都市土地」以及「稅基與稅率」等方向進行檢討。且於民國 102 年 8 月 19 日召開首場公聽會，重申「只修不廢」之堅定立場，惟與會出席之學者、立委及業者，多數傾向有條件（如：以實價課稅替代）讓奢侈稅落日之意見。

參、奢侈稅對房市之影響

當初奢侈稅施行之政策甫釋出時，曾引發一波「房地產拋售潮」，且上路後之第一年，也確實造成雙北市房市量能之急縮，可見其短期嚇阻確有成效，國內房價之漲幅也因而有所減緩。但是，桃園、台中、台南、高雄，甚至屏東地區，房價開始波動與上揚，全台房市呈現「量縮價微揚」之狀況。

經查，我國現行之房屋及土地之持有成本過低（地價稅、房屋稅之年稅收，竟僅比汽車牌照稅略高[1]），且短期交易之移轉稅賦更屬易於投

1 民國 101 年之稅額表：（資料來源：財政部）

稅額表（民國 101 年）							
項目	稅額	項目	稅額	項目	稅額	項目	稅額
地價稅	627.12 億	房屋稅	617.96 億	遺產稅	192.76 億	贈與稅	90.04 億
增值稅	811.37 億	契稅	116.93 億	印花稅	100.09 億	汽車牌照稅	565.34 億

機炒作（如：土地取得後一年內移轉之無土地增值稅及無土地交易所得稅與營業稅）。是以，奢侈稅之課徵，或多或少，對房地產市場之價、量產生一定程度之影響，茲歸納統計如下：

一、不動產移轉數量[2]

以台北市之房地產市場為例，奢侈稅實施半年後，台北市不動產買賣移轉件數的減少率超過二成以上的地區，包括信義區(-28.00%)、內湖(-27.70%)、松山區(-23.33%)、大同區(-23.25%)、北投區(-21.53%)等，且除了南港區與文山區外，其餘地區的減少幅度都在一成以上，足見都會地區的房地產價格及其交易量，均受到政府實施奢侈稅的影響。

政府推動奢侈稅以後，由於部分投機客退出房市交易，加上稅賦影響因素，以及證所稅的推波助瀾，而使得其後續效應持續擴大，不論是從房地產的買賣移轉件數來考量，或以其平均單價做參酌，都可發現奢侈稅的影響相當明顯。

二、台北市奢侈稅開徵後買賣移轉案件數量之變化[3]

參照內政部相關統計資訊，台北市十二個行政區，在民國100年6月奢侈稅實施前一年，及實施後一年之買賣登記移轉數量，均呈下跌之趨勢，且平均移轉量之跌幅達到33%：

行政區	移轉量增減幅	行政區	移轉量增減幅
中正區	-49%	士林區	-34%
信義區	-42%	北投區	-32%
大安區	-42%	南港區	-18%
內湖區	-37%	萬華區	-18%
中山區	-37%	大同區	-17%
松山區	-36%	文山區	-16%
台北市	-33%	備註： 奢侈稅前1年爲99年6月~100年5月 奢侈稅後1年爲100年6月~101年5月	

2 謝明瑞，台灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討，<國政研究報告>，國家政策研究基金會，102年1月7日，http://www.npf.org.tw/post/2/11846（最後瀏覽日：102年8月20日）。

3 資料來源：參考內政部統計月報。

三、奢侈稅實施後房地產持有期間案件量之變化

綜上所述，奢侈稅施行後，房地產交易量確有減少，但房地產出售者之持有房地產期間，經參考財政部財政資訊中心之數據及報載資料[4]顯示：奢侈稅施行後與施行前之原遺產稅率調降後之兩個階段比較，持有不動產所有權在1年內出售者，由23.7萬件下降至5.2萬件；持有期間2年內出售者，由8.9萬件下降至2.1萬件；而持有期間在3年、4年、4年以上者，件數分別為5.4萬、3.7萬、12.4萬件，變動至5.7萬、3.5萬、10.4萬件；顯示奢侈稅對房地產市場交易量減少與抑制之效用確實存在。其中最吊詭的是，第3年之出售數量，竟反向的增加，似乎也顯示部分持有房產者，拖至閉鎖期2年後才出售過戶，甚或已出售卻規避拖延至二年後再為過戶之現象，此亦顯現奢侈稅之課徵，僅延長所有權人之持有成本及持有期間（二年以上）與屯積（先出租）二年後再為出售之效用而已。

肆、奢侈稅之規避方式

「上有政策、下有對策」，在現行台灣之房地產市場及投機客心目中，早已成為精神標語。雖然主導政策執行之稅捐稽徵人員，不乏熟諳逃漏稅招術者，但其稽查逃漏稅時，技巧上仍難免會造成民怨或某些立場上之對話衝突，也因此，或多或少相對的增加一些稽徵成本！亦即，稅捐稽查人員，若能先行瞭解房地產市場之特性，並深入瞭解或研究坊間之逃漏稅方法，仍得更有能力去查核補稅，也更有機會阻卻投機取巧人士事先之逃漏稅動機。茲列舉奢侈稅施行二年多來，房地產市場投機炒作者，規避奢侈稅之方法如下，期盼稅捐機關研擬一套查核機制以為杜絕因應：

4 資料來源：102年9月9日經濟日報（陳美珍）製表。

項目		遺贈稅調降後~奢侈稅施行前 (2009年1月23日~2011年5月31日)		奢侈稅施行後 (2011年6月1日~)	
		件數(萬件)	比率(%)	件數(萬件)	比率(%)
購入至出售(持有期間)	1年	23.7	44	5.2	19
	2年	8.9	16	2.1	8
	3年	5.4	10	5.7	21
	4年	3.7	7	3.5	13
	4年以上	12.4	23	10.4	39
	總件數	54.1	100	26.9	100

一、涉及刑責之招數：

（一）假贈與、真買賣：

1. 買賣雙方訂立買賣契約（私契）後，委託地政士以「贈與」為原因申辦所有權移轉登記。
2. 賣方（贈與人）依遺產及贈與稅法第十條規定，以公定價值（土地公告現值+契價）之10%繳納贈與稅，規避交易價格10%或15%之奢侈稅！

（二）先租後買：

1. 賣方閉鎖期間(2年內)，買賣雙方先行訂立二年期以上（或超過閉鎖期）之租賃契約。
2. 俟賣方二年閉鎖期屆滿後，再訂立買賣契約並申辦所有權移轉登記，此即「以租代售」之行為。

（三）先預告登記再買賣：

1. 買賣雙方訂立買賣契約後，暫緩申辦所有權移轉登記。
2. 為保障買方已付價金，由買方向賣方申請預告登記，限制賣方之處分與設定負擔。
3. 俟奢侈稅閉鎖期屆滿，再塗銷預告登記並同時申辦買賣移轉登記。

（四）先設定抵押權再買賣：

1. 買賣雙方訂立買賣契約後，暫緩申辦所有權移轉登記。
2. 為保障買方已付價金，由買方就買賣標的設定抵押權登記。
3. 俟奢侈稅閉鎖期屆滿，再塗銷抵押權並同時申辦買賣移轉登記。

（五）利用合建支付保證金交屋再解約與買賣：

1. 買賣雙方簽訂買賣契約後，由買方充當建商與賣方訂立合建契約。
2. 買方給付之買賣價金，轉換為合建保證金，並設定抵押權以為擔保。
3. 俟閉鎖期屆滿，再解除合建契約與塗銷抵押權登記，改辦買賣登記。

（六）先信託登記於買方再過戶：

1. 買賣雙方簽訂契約後，買方要求賣方在奢侈稅閉銷期間內，應先行將房地產所有權信託移轉為買方登記名義，以為保證。
2. 買方取得受託人資格後，得依信託本旨，出售移轉予指定人或塗銷信託登記後再移轉予買方。

（七）借人頭（自用住宅）出售之免稅：

1. 利用土地所有權人、配偶與受扶養親屬，均無房地產之自然人，以其名義買入房地產後，在無出租或無營業之情事下出售。
2. 因不受二年之限制而規避奢侈稅。

（八）夫妻先離婚，再利用自用住宅移轉（二戶）免課奢侈稅：

1. 利用人頭戶之夫妻假離婚
2. 利用土地所有權人與受扶養親屬，均無房地產之自然人，以其名義買入房地產後再出售。
3. 此時，因夫妻二人假離婚，人頭戶變成二人，即得多買一戶（即夫妻一人一戶）再出售之免徵奢侈稅

（九）製造法院拍賣移轉：

1. 由賣方簽訂本票於買方或買方設定抵押權後，因取得執行名義再拍賣賣方之所有權。
2. 善用強制執行之免徵奢侈稅。

（十）低報買賣價格：

1. 買賣雙方訂立買賣契約時，將一部分買賣價金以現金支付，或在海外付款。
2. 再將買賣契約之一部分（低報），依約繳納藉以規避其差額之奢侈稅。

（十一）定金、斡旋金、預約買賣…等等之避稅方式因應而生：

1. 買賣雙方簽立定金、斡旋金、預約買賣後，暫不過戶。
2. 俟奢侈稅閉鎖期屆滿，再委由地政士訂立新買賣契約申辦過戶！

二、其他之規避方式：

（一）利用不課徵土地增值稅之免徵：

1. 將作農業使用之農業用地移轉與自然人時。
2. 即使有非作農業使用之農業用地，亦得先行回復農業使用或申請容許使用證明後，申請不課徵土地增值稅，即得免徵奢侈稅。

（二）夫妻贈與後回贈再出售：

1. 夫妻贈與登記後擬再出售時，因涉及二年內之閉鎖期。
2. 由受贈人回贈於原所有權人後再為出售。

（三）營業人銷貨退回後再出售：

1. 投資客向建商買入預售屋後，於其轉手於下一手預售戶時。
2. 先與建商解約，再由建商出售於新買方。

（四）合意解除買賣契約，返還土地後再出售：

1. 投資客買入不動產再出售時，協商原賣方與其解除契約或透過法院判決（和調解）回復所有權，再由原賣方出售於新買主。
2. 買賣雙方再合議分配節省之稅額。

（五）利用土地法第 34 條之 1 之他共有人出售：

1. 共有人之房地涉及奢侈稅，若其屬少數共有人時。
2. 得與其他共有人研商，共同出售所有權全部，同時節稅規劃多數共有人之產權，以自用住宅優惠稅率過戶於（多數共有人）子女，同時規避少數共有人之奢侈稅。

前述規避方式，在奢侈稅只修不廢時，更應急迫之填補漏洞。稅捐稽徵機關仍得透過地政機關「實價登錄」後之資訊公開與電腦連線，查察不動產所有權人買賣登記取得屆滿二年後出售時，相關房地產買賣登記案件之「資金來源、資金流程、資金去向與設立戶籍，有無遷入居住及管理費繳交或銀行貸款利息繳交」等方式之不合理或異常現象以為突破。

伍、不當之奢侈稅法令

奢侈稅施行二年多來之最不合理處，係在持有二年期間內，即使房地產所有權人，因故發生虧損或急賣時，仍須依法再以交易價格核課奢侈稅 10% 或 15%。此時，難免造成投機者，借機拖延過戶時間，俟登記取得屆滿 2 年後再為過戶之機會，市場上也因此充斥「陰陽合同」二份契約之不法現象。此時不但造成稽徵查核成本之增加，也因此增多市場之亂象。加以，財政部函釋仍多所爭議，更屬無意間造成避稅空間與投機之僥倖心態擴張。茲列舉其不太合乎情理（夫妻贈與後之回贈），或不符合實際（靈骨塔轉讓或炒作之利潤不會輸給陽宅）或過於寬鬆不嚴謹（土地法第 34 條之 1 之他共有人）之解釋函令如下，以供修法之評論！

一、公共設施保留地上方之房屋移轉免課徵奢侈稅：似有鼓勵炒作或縱容公設保留地之容積移轉及違反（奢侈稅）條例課徵範圍之嫌！（102.06.05 台則稅字第 10200054020 號）

二、營業人銷貨退回再出售之免稅：亦有鼓勵出售人解除契約後再出售之弊！（財政部 102.2.7 台財稅字第 10200501800 號）

三、合意解除買賣契約，返還後再出售之二年日期起算：亦讓投機炒作者，有機會假借解除契約順利出場再出售！（財政部 101.8.31 台財稅字第 10100117020 號）

四、特種貨物，不包括殯葬設施及其坐落土地：似有誘導利用殯葬設施，過戶炒作大玩資金流程遊戲之問題！（財政部 101.5.30 台財稅字第 10100087230 號）

五、骨灰（骸）存放設施，非屬特銷稅條例第 5 條規定之特種貨物：政府似有放寬靈骨塔在二年內任意轉讓權利免稅之嫌！（財政部 100.12.2 台財稅字第 10004112740 號）

六、土地法第 34 條之 1 之他共有人免於課徵奢侈稅：似鼓勵二年內擬出售土地持分者，得利用土地法多數決予以規避奢侈稅！（財政部 101.4.24 台財稅字第 10100017080 號）

七、核准不課徵土地增值稅或根本未申請者，只要提供農用證明經核可者，即可排除奢侈稅之課徵：亦有忽略假農舍存在之眾所皆知問題！（財政部中區國稅局 101.1.13 中區國稅三字第 1010010906 號）

八、經法院調解並以「調解移轉」登記之不動產再出售時，其持分期間之計算：亦有鼓勵利用調解回復所有權，規避兩年內出售之嫌！（財政部 100.10.19 台財稅字第 10000330990 號）

九、夫妻一方受贈財產後之回贈，再出售：似有鼓勵夫妻利用回贈財產，予以節稅規劃，但卻忽略夫妻之婚後（法定）財產，已然變動為特有財產之不同利害關係！（財政部 100.08.16 台財稅字第 10000290040 號）

十、透天厝之部分出租或營業，可按比例課徵奢侈稅：似有排除區分建物之不適用，獨厚透天房地產之例外免稅；其結果造成為何部分出租或部分營業的情況，得為適用自用住宅之例外規定？（實務上已出租且擬規避奢侈稅者，在區分所有建物出現之機會，會比透天厝（獨棟別墅、平房、農舍）多！（財政部 102.09.25 台財稅第 10200600370 號函）

陸、建言

奢侈稅的實施，在現實面確實對房市的交易活動有所抑制效果，且對房市的正常發展亦有其一定之貢獻。惟，目前房價上漲之問題複雜，加以游資過多，又缺乏可供投資的管道，此在銀行利率，長年處於低檔狀態時，通膨的預期心理因素當然提昇。尤以，國內房地產政策不明，且長期扭曲，房地產持有稅負又偏低、加上調降遺贈稅率的效果加持等，更彰顯房地產抗跌之特質。總之，為防止房價不合理的上漲，奢侈稅負起部分責任，似無不妥。

健全的房市發展，應該由完善的賦稅配套措施及不破壞市場之供需機制上著手，如：提高持有期間之稅率或透過「實價登錄」進行「實價課稅」之稅制興革等；單靠奢侈稅，並非長久之計。尤其是為避免自用住宅的稅賦負擔增加，政策推動時更應有調降自用住宅稅率或稅基之相關配套；至於非自用者，則以實價及標準稅率課徵，另就擁有多戶房屋者，則可以考慮採用累進稅率；亦即，奢侈稅的退場，必須先建立健全而合理的不動產稅賦體制 。茲提出拙見如下，供請有司參研：

一、實價登錄後，取得再出售者，應以利得課徵奢侈稅

奢侈稅實施二年多來，最被詬病的不外乎是，無論是否有「利得」均需課徵；亦即，不動產之賣方即使賠錢出售不動產，只要在二年內申辦買賣移轉，仍需課徵奢侈稅。此在實價登錄制度施行後，更為諷刺！反面觀之，房地產所有人之買入時間，發生在實價登錄（101 年 8 月 1 日）後，再出售者，若得證明其屬虧損出售時，實無理由再加課奢侈稅！

二、延長課稅期限不如加強查漏稅

財政部之報告指出，現行奢侈稅只對持有二年內轉手出售的非自用不動產課稅，鎖定的僅是靠貸款投資房產之一般民眾，反而無從針對財力雄厚之投機客有所嚇阻。亦即，二年的閉鎖期雖然增加炒房或投機客之成本，但是，國內房地產市場，仍因低貸款利率與游資氾濫情事，無從杜絕「口袋夠深」之投機客對房地產增值、保值、享受期待利益之偏好與投資行為。是有，建議課稅年限從二年延長至三年，就持有未滿三年而出售的不動產，按成交價課徵 7% 奢侈稅。

惟，拙見認為：規避奢侈稅之案件有如冰山一角，即使修法延長課稅期限，僅是增加投機客之出售成本，此在金融貸款政策無從配套或投資工具缺乏之情事下，仍難防止其炒作；不如防微杜漸式的查補稅來得有效嚇阻。尤以，延長奢侈稅之閉鎖期間為三年，依經驗法則可知，最多再將投機客之逃漏稅顯現或發生，延後一年而已，此仍非健全合理房地產市場之有效措施。

三、查察人頭戶利用自用住宅之免徵奢侈稅

奢侈稅實施後，利用人頭戶製造奢侈稅免徵之情事有增無減，此雖可從資金來源，流程與去向稽查；但若投機客所利用之人頭戶，另以股票為投資管道，創設資金來源或投機客利用人頭戶已達 5 年或 7 年以上（逾核課期間者）者，稅捐之稽查仍難突破！

四、非都市土地納入課徵範圍

現行奢侈稅，僅就「持有二年以內的房地或依法得核發建造執照的都市土地（都市計畫範圍內土地）」，按成交價課徵 10% 或 15% 奢侈稅。易言之，若「素地」位於非都市土地，即非屬奢侈稅之課徵範圍。此亦造成部分投資客轉往炒作毗鄰都市土地之工業用地或農業用地，才會發生連屏東縣之農地都會上揚之情事。

五、預售屋權利轉讓之納入課徵範圍

預售屋為目前房市炒作中之一環，投資客以「紅單」（預售訂購單）哄抬房價進場買入後，再適度透過原建商或代銷業者轉讓謀利，其問題乃在預售屋之建商未終止代銷業之委託銷售契約前，無須「實價登錄」之漏洞。加以，轉讓之權利為未完工建物（非屬不動產），其依現行法令仍非屬奢侈稅之課徵範圍。

以預售屋 3000 萬元，轉讓價為 3200 ～ 3500 萬元、奢侈稅稅率 15% 為例；賣方之「奢侈稅稅額為 480 萬～ 525 萬元」；此時賣方之交易所得，因非屬不動產交易，而屬權利轉讓之「其他所得」，其所得稅率以最高稅率 40% 估計，交易所得稅之稅額僅約「80 萬～ 200 萬元」之間，仍遠低於奢侈稅額甚多，此乃無法有效抑制預售屋炒作轉讓之原因所在。

柒、結論

現行台灣之投資管道有限，加以，證所稅政策之重挫股市，導致資金更加速流動到房地產市場，這也是政策無法促使房價下修的重要因素。面對此種情事，政策上除適度提昇非自用住宅住戶之貸款利率外，管控房市亦僅屬治標；政府若想有效阻絕投機，理應建置良好的投資平台，導引市場資金提振國內經濟、提升國民所得，避免資金湧入房市之避險炒作，加上規劃完善的（合宜）住宅政策，即有機會同時滿足無住屋民眾，在住方面之需求。

亦即，政府的財政措施，非結合地政及住宅政策，不足以有效管制與管理房地產市場！拙見認為：房地產市場若能促使「新成屋的釋出」與預售屋（甚或都市更新之容積獎勵）之要求建商「配套建築合宜住宅」，同時搭配中古屋潛在之賣壓，回歸正常合理市場供需面，輔以健全且公平合理、具居住正義之賦稅機制，讓有錢人多繳所得稅、讓多戶房屋者多繳財產稅、讓不動產交易利得者多課財產交易所得稅、讓不當借人頭買屋賣屋者涉及刑責；且不讓公告現值、公告地價、房屋現值在逐年調升並趨近市價時，影響一般自用住宅民眾之財產稅負。

另外，大有為政府可再憑藉天空、天際與容積獎勵、容積移轉等獎勵機制，開放鼓勵建築業在興建規劃過程中，善用容積獎勵消化處理公共設施保留地之未徵收問題，同時配套要求建商將容積獎勵所增加之樓地板面積部分，在其他特定地區（如：跨行政區域之區段徵收區內），出資替代政府興建合宜住宅或社會住宅等之回饋公共利益機制；俾讓建商在開發過程中（尤其是都市更新）結合鄰里組織，協商回饋公共利益方案，則國內房市始有機會回復平靜與杜絕炒作，房價始有下修之可能，居住正義才有實現之機會。 ★