

『合理化房地產稅基』研討會



與談人/林秋綿

國立台北大學不動產與城鄉環境學系副教授

中國土地改革協會秘書長

房地產稅？

2

- 目前房地產稅基本上有三類
 - 持有稅：經常性稅負，如地價稅及房屋稅
 - 所得稅：有所得才課，土地增值稅及房屋交易所得稅(舊制)、房地交易所得稅(新制)
 - 交易稅：只要有移轉就要課，如契稅、印花稅

房地產稅稅基

3

- 持有稅：
 - 地價稅：申報地價(一般為公告地價8成)
 - 房屋稅：房屋評定現值
- 所得稅：
 - 土地增值稅：移轉前後公告現值計算漲價倍數
 - 房屋交易所得稅(舊制)：房屋評定現值之固定比例
 - 房地交易所得稅(新制)：賣價-成本(買價)-相關費用-土增稅漲價數額 = 獲利金額
- 交易稅：
 - 契稅：契價(當地不動產評價委員會評定之標準價格即房屋評定現值)
 - 印花稅：典賣、讓售及分割不動產契據金額

房地產稅基問題

4

- 歸納4種稅基
 - 公告地價(評定價)
 - 房屋評定現值(評定價)
 - 公告土地現值(評定價)
 - 實際交易價格(實價)
- 不同的稅基對應出不同的土地價值
 - 實價、時價、市價、交易價格
- 稅基不單是課稅基礎，多功能面向的使用目的
 - 不同使用目的妥協出現行多種類的「市價」

評定的地價

5

- 不同的土地市價造成混淆
 - 不同的目的本就對應出不同的價格，但每種不同的價格造成對市價認定的混淆
 - 現行評定方式評出的價格為人詬病的就是普遍和市價存在落差過大之情況
 - ✦ 超過評定價值的部分不必繳稅
 - ✦ 賠錢賣仍要繳稅
- 一地一價的必要性
 - 課稅必須基於不動產價值，但一地不宜有兩種不同的評定市價
 - 課稅價值依目的不同可再打折或加成

評定的房屋現值

6

- 計算標準

- 房屋構造標準單價：按各種建造材料所建房屋區分種類及等級
- 折舊率及耐用年數：按各類房屋之耐用年數及折舊標準訂定
- 房屋街路等級調整率：按照房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況而訂定

- 問題

- 房屋構造標準單價因太久未曾修訂而致房屋評定現值偏低
- 高級住宅與一般房屋評價的標準均相同
- 路段率之合理性，恐有重複課稅之虞

房地合一評價

7

- 持有稅及交易稅皆採房地合一？
- 買賣習慣房地合一計價，房地拆分計價有其困難
- 房地合一評價不等同實價課稅

動態地價及時反應

8

- 市場價值必須即時反應，但課稅價值應視課稅目的之需要進行調整
 - 沒有實質獲益，但持有成本負擔加重
- 及時評估不動產價格有賴估價專業，評價回歸專業為必須之趨勢