

『合理化房地產稅基』研討會與談

梁仁旭

台灣、中國文化大學
土地資源學系教授



房地產稅基與房地產市價關係？

- ❑ 1. 參考稅基決定買、賣價格時，應成正向關係；以往經驗顯然不是。
- ❑ 2. 以往經驗是指低稅基、產生低稅賦而與市價成反向關係。
- ❑ 3. 課稅原則上應具中立性，稅賦不應影響市價；如有政策性需求亦應由稅率著手，不應由稅基之房、地價調整，扭曲了市場的價格體系。



稅基每年評定或每兩年評定乙次？

- ❑ 1.地價稅稅基以往每三年評定乙次主要是基於經濟原則(徵稅成本節約原則)，改為每兩年或每年評定乙次則為使稅基即時反映市場價格。
- ❑ 2.如何較佳，應視稽徵成本與稅收增減兩者之關係決定。
- ❑ 3.隨稅基查定技術的進步應可朝縮短方向調整，不足之處以指數調整方式補充。

土地稅基、房屋稅基 個別評價或是合併房地產評價？

- ❑ 1. 土地為自然資源、房屋為資本改良，兩者性質不同、不宜合併課稅。
- ❑ 2. 土地應依素地價值課稅、不宜依現況使用價值課稅，依房地合併交易價格無法反映素地價值。
- ❑ 3. 不動產交易價格分離基地價格與地上物價格，
不是不能、而是接受度問題。

地價稅與土地增值稅稅基 分別評定或是合併一價？

- 1.地價稅與土地增值稅兩者性質不同，稅基不宜合併一價。
- 2.地價稅依土地收益能力、土地增值稅依土地交易價格課稅，於兩者關係固定下，依經濟原則前者可採後者一定比例評定。

房屋稅稅基以成本或市價評定？

- 1. 房屋為資本改良應鼓勵、不宜重課，宜採成本評定。
- 2. 成本宜即時反映事實或以指數調整



房地產稅基查估之行政整合？

- ❑ 1. 土地稅稅基：基準地地價查估委託不動產估價師、因素調整率表委託估價學會、宗地價格查定行政部門。
- ❑ 2. 房屋稅稅基：委託不動產估價師公會、配合第四號公報每年定期檢討、發佈。
- ❑ 3. 土地稅、房屋稅稅基查估行政宜統合。

感謝聆聽
敬請指教

