

# 『合理化房地產稅基』研討會

## 房地產稅基查估之行政統合



臺北市府 財政局



Department of Finance, Taipei City Government



臺北市府  
財政局  
游適銘



# 報告大綱

我國房地稅收課徵多嗎？

參考國際作法

臺北市政府經驗

地政派與財政派見解差異？

小結與建議

# 不動產稅對國家之重要性



All tax revenues, % of GDP.



OECD

## OECD稅收占GDP

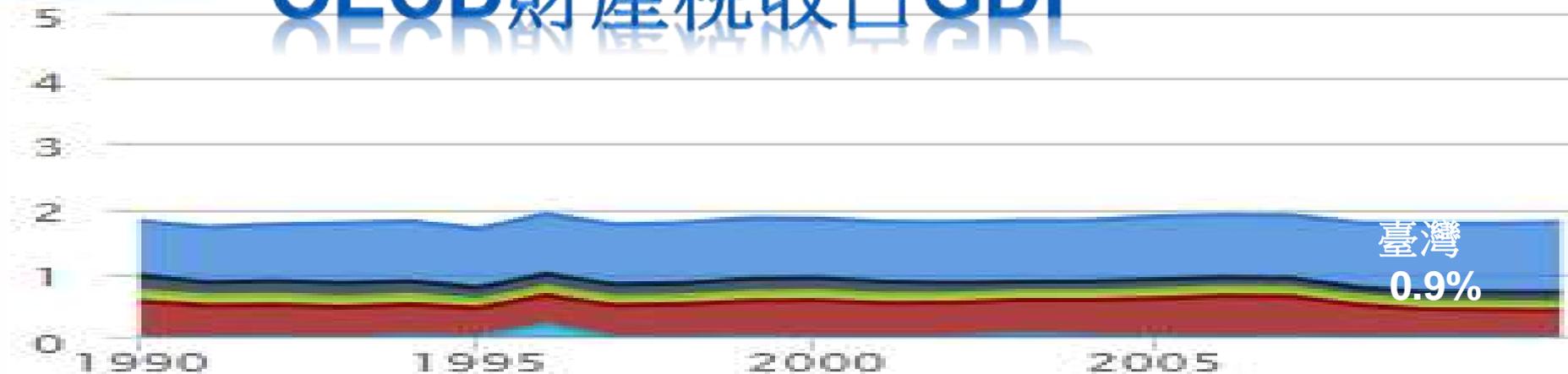


Taxes on property

. % of GDP

OECD

## OECD財產稅收占GDP



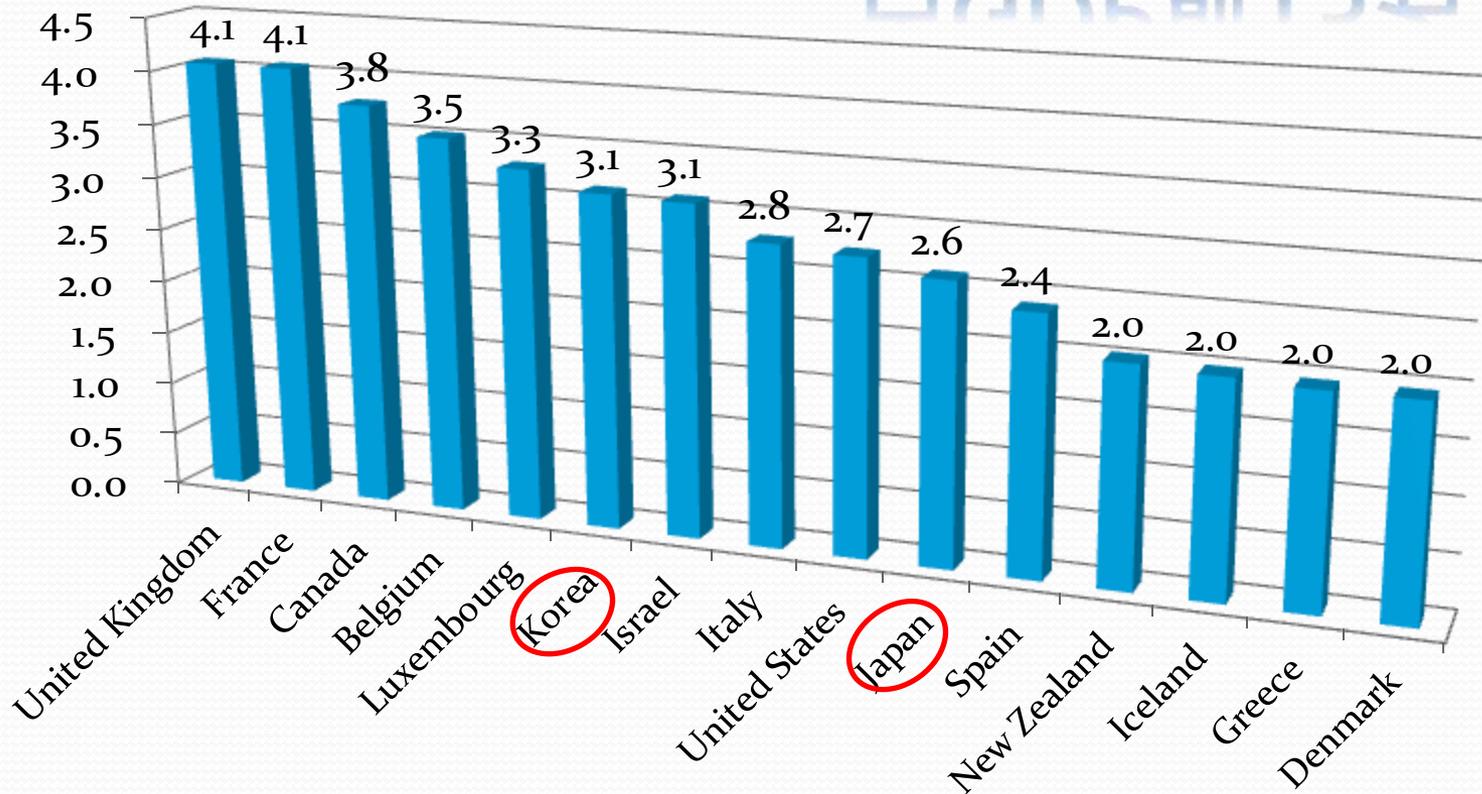
# Tax on property

Tax on property is defined as recurrent and non-recurrent taxes on the use, ownership or transfer of property. These include taxes on immovable property or net wealth, taxes on the change of ownership of property through inheritance or gift and taxes on financial and capital transactions. This indicator relates to government as a whole (all government levels) and is measured in percentage both of GDP and of total taxation.

> Less ...

## Indicators

Tax on property Total, % of GDP, 2000 - 2015



Taiwan:  
1.5%?  
0.9%(只含  
持有稅)

國際間財產稅收  
占GDP前15名



# 我國房地產稅實質稅率?占房地總值



- 「值百抽一」的理想，變成「值萬抽七」
- 陳德翰與王宏文(2013)分析臺北市2007至2009年不動產交易資料，認為房屋稅實質負擔稅率0.042%較地價稅0.029%為高。
- 其他諸如蔡吉源(2001)、彭建文等(2007)及林子欽等(2008)都指出有效稅率不到0.2%。過低的持有成本，讓某雜誌稱台灣是養地天堂。

## 105年財政統計年報 (106.9.21發布)

土地稅	177,273,904
地價稅	93,888,422
土地增值稅	83,385,482
房屋稅	72,962,850

0.166兆~0.25兆

218億(103年財產交易所得稅)

/17.3兆

1. 106年公告土地現值占一般正常交易價格90.76%、台北市94.25%、連江94.17%
2. 地價區段數12.17萬個，台南市13,165最多
3. 全國土地筆數15,310,343筆
4. 全國公告現值總額**114.7兆** / 公告地價25.9兆元
5. 全國房屋現值總值**5.66兆**，北市1兆
6. 我國賦稅負擔率13%



# 國富統計報告土地117兆

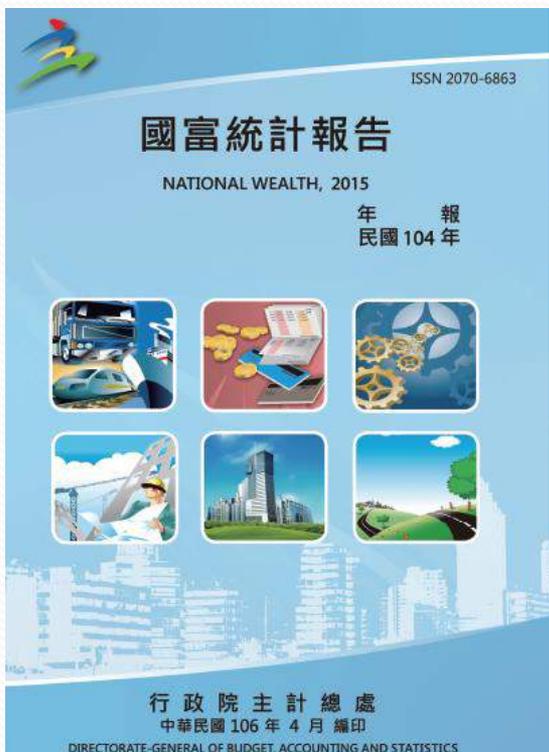


圖3 國富毛額及淨額資產結構比  
民國104年底



表6 各部門土地資產

民國 104 年底 單位：新臺幣兆元；%

	總計	家庭部門	非營利團體	非金融企業部門	金融企業部門	政府部門
土地按公告現值計價	114.06	38.87	3.33	26.54	1.91	43.41
土地按市價重評價	117.49	40.53	3.43	27.03	1.95	44.54

106年公告土地現值占一般正常交易價格90.76%

# 總體競爭力「地方財政」



- 2017《遠見雜誌》縣市總體競爭力調查結果，**臺北市蟬聯六都及全台第1名**，且9大構面之「地方財政」項目亦**奪冠**。

表1 競爭力總排名  
台北、新北連莊冠亞軍

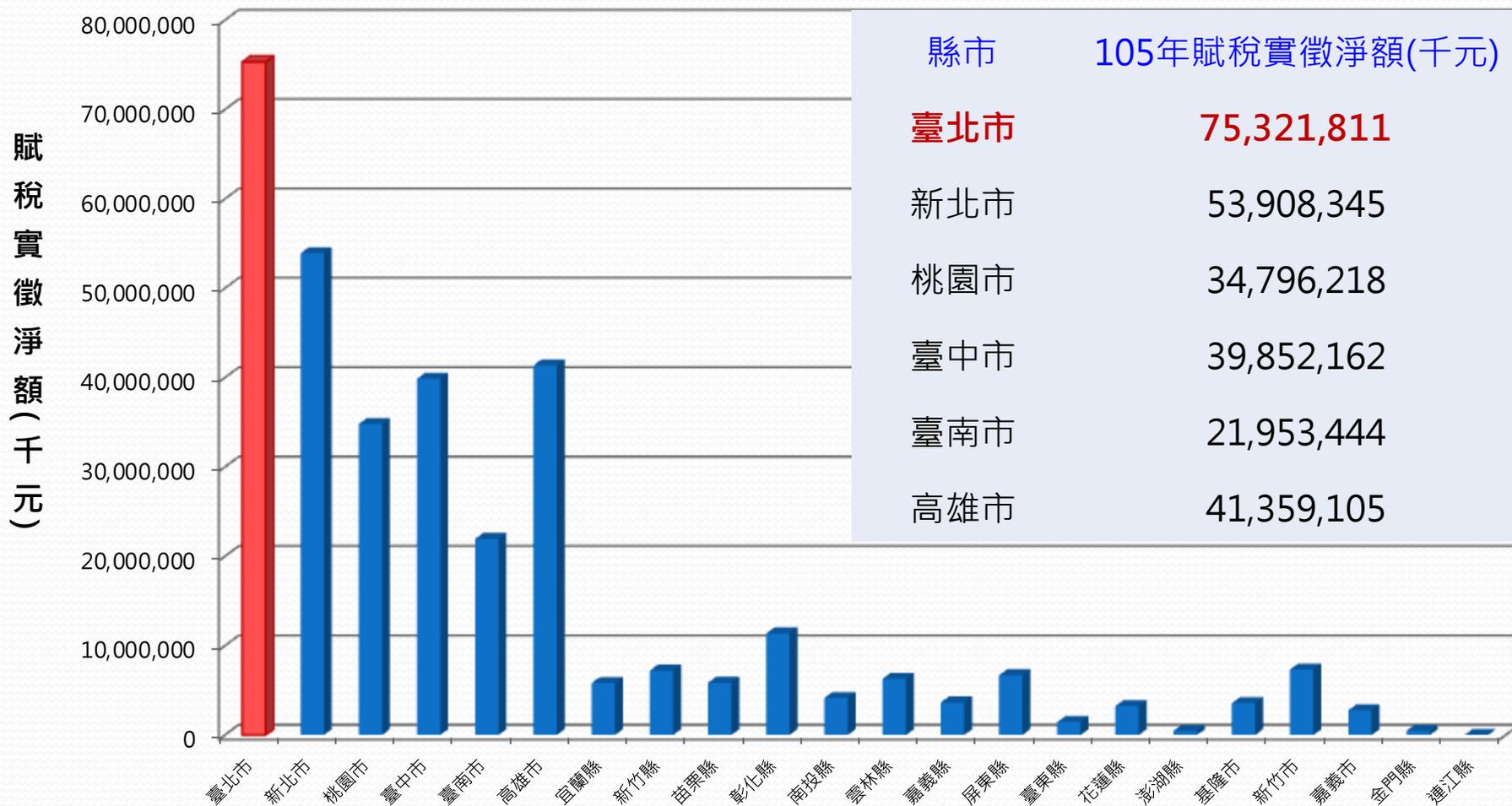
六都	2017年 六都排名	2017年 全台排名	2016年 全台排名
台北市	1	1	1
新北市	2	2	2

表9 地方財政  
北市、嘉市財務穩定

六都	2017年 六都排名	2017年 全台排名	2016年 全台排名
台北市	1	1	1
桃園市	2	2	4
新北市	3	6	7
高雄市	4	7	9
台中市	5	9	6
台南市	6	10	11



# 各縣市105年賦稅實徵淨額



資料來源：財政部-105年財政統計年報



# 臺北市房屋稅改歷程

**106年7月起**

- 合理評定房屋標準價格
- 修正其他住家用房屋稅率

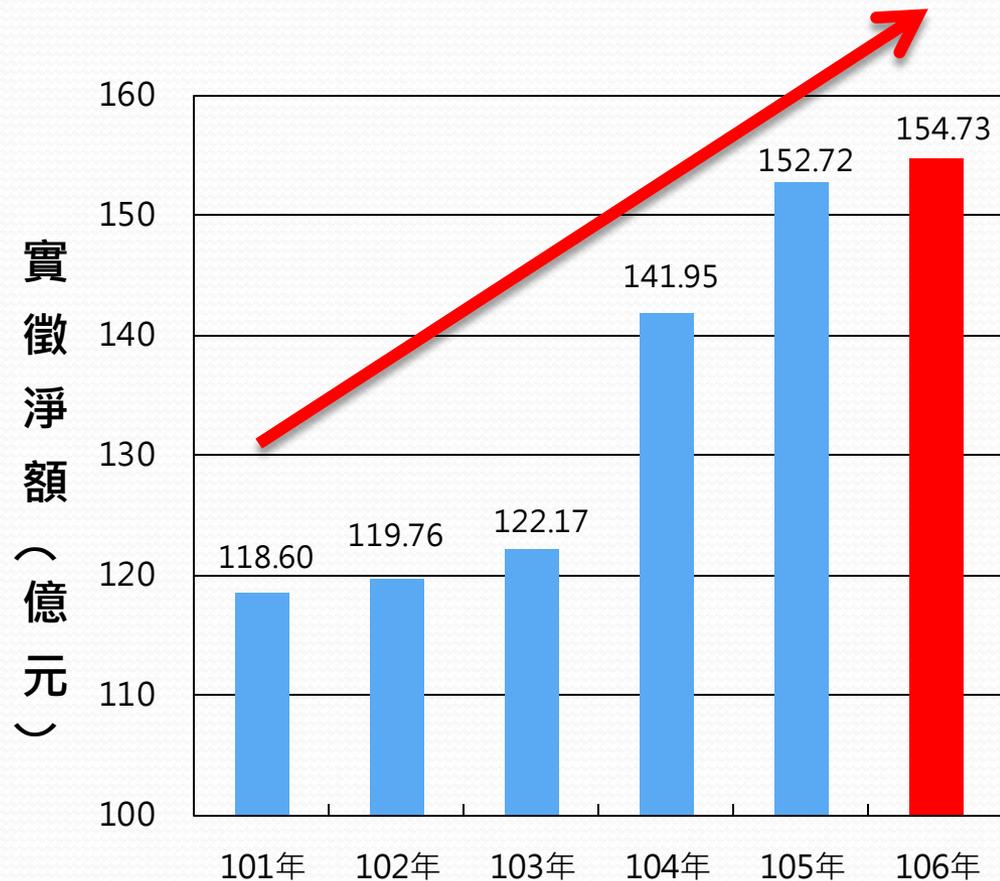
**103年7月起**

- 調高新建房屋構造標準單價
- 非自住之房屋採差別稅率

**100年7月起**

- 高級住宅加價課徵房屋稅

## ● 臺北市近6年房屋稅收實徵淨額



資料來源：臺北市稅捐稽徵處

註：106年度數據統計至106年9月止

# 稅改爭議輿情



**北市房屋稅基稅率雙漲 6類屋主哇哇叫**

房屋稅基稅率雙漲 6類屋主哇哇叫

房屋稅可增18億 估計影響

自由時報

澎湖縣 19-23

07:22:19

蘋果頭版

大修補漏子 恐重演車諾比悲

SET NEWS **豪宅房屋稅貴** 三立財經台

新完工188.35坪豪宅

房屋類別	標準單價 (元/坪)	路段率	適用稅率
一般住宅自用	62,314元	270%	1.2%
豪宅自用	62,314* (1+270%)	270%	1.2%
豪宅 3戶以上	62,314* (1+270%)	270%	3.6%

資料來源:住商不動產

深圳A股 2206.61  
15.84  
19:11:23

國銀搶灘緬甸 金管會助攻

大成 南僑 新品

57 新聞王

周伯伯

雙北都要夢碎? 大崩"我不玩了" 雙北都要夢碎?

雙北都要夢碎? 大崩"我不玩了" 雙北都要夢碎?

台北豪宅高稅時代來臨 房屋稅破百萬

市售隨單抽查 溫升測試 不符恐燙傷

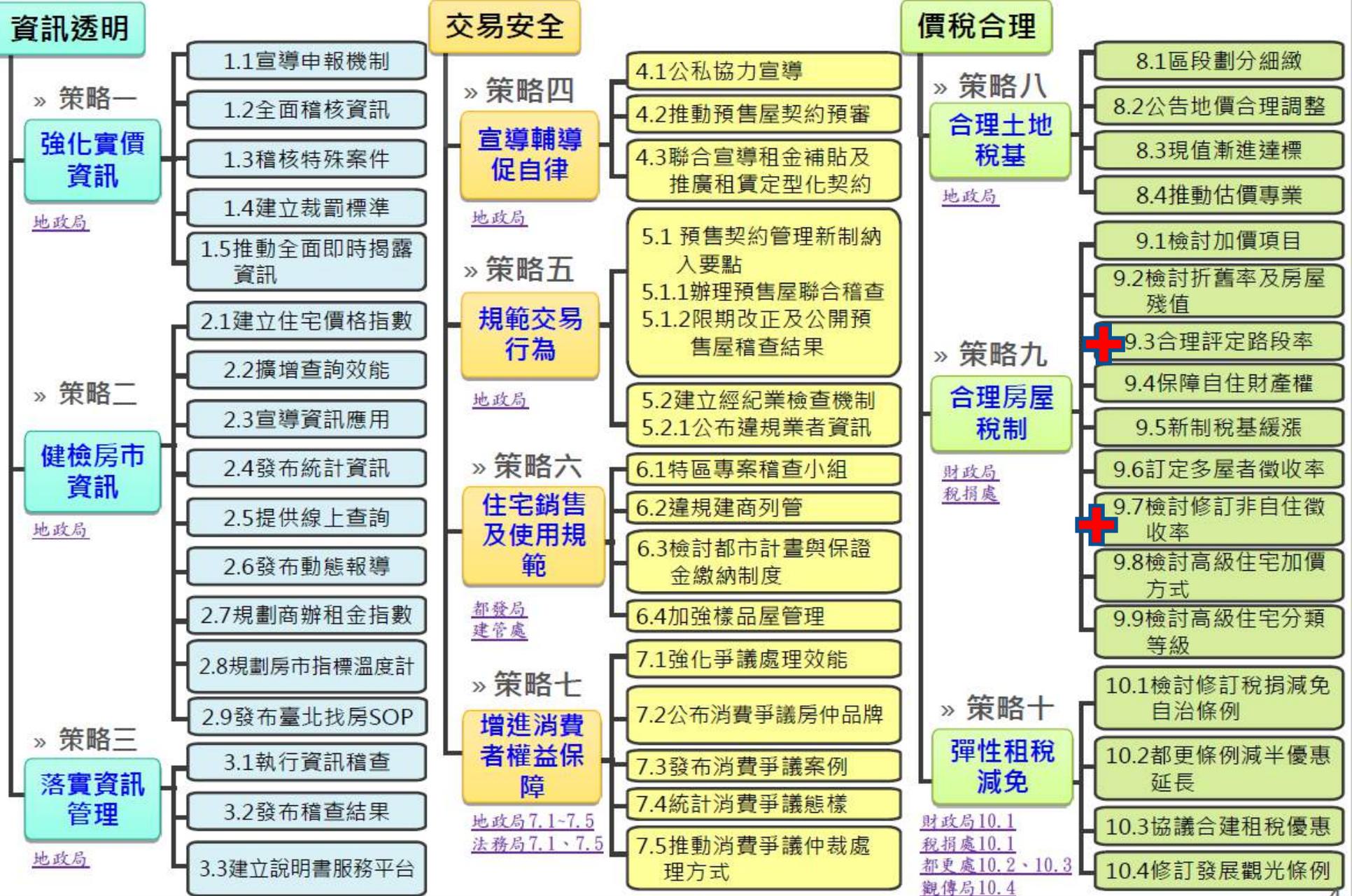
台北 9223.63  
台股 45.33  
13:17:29

保單危機



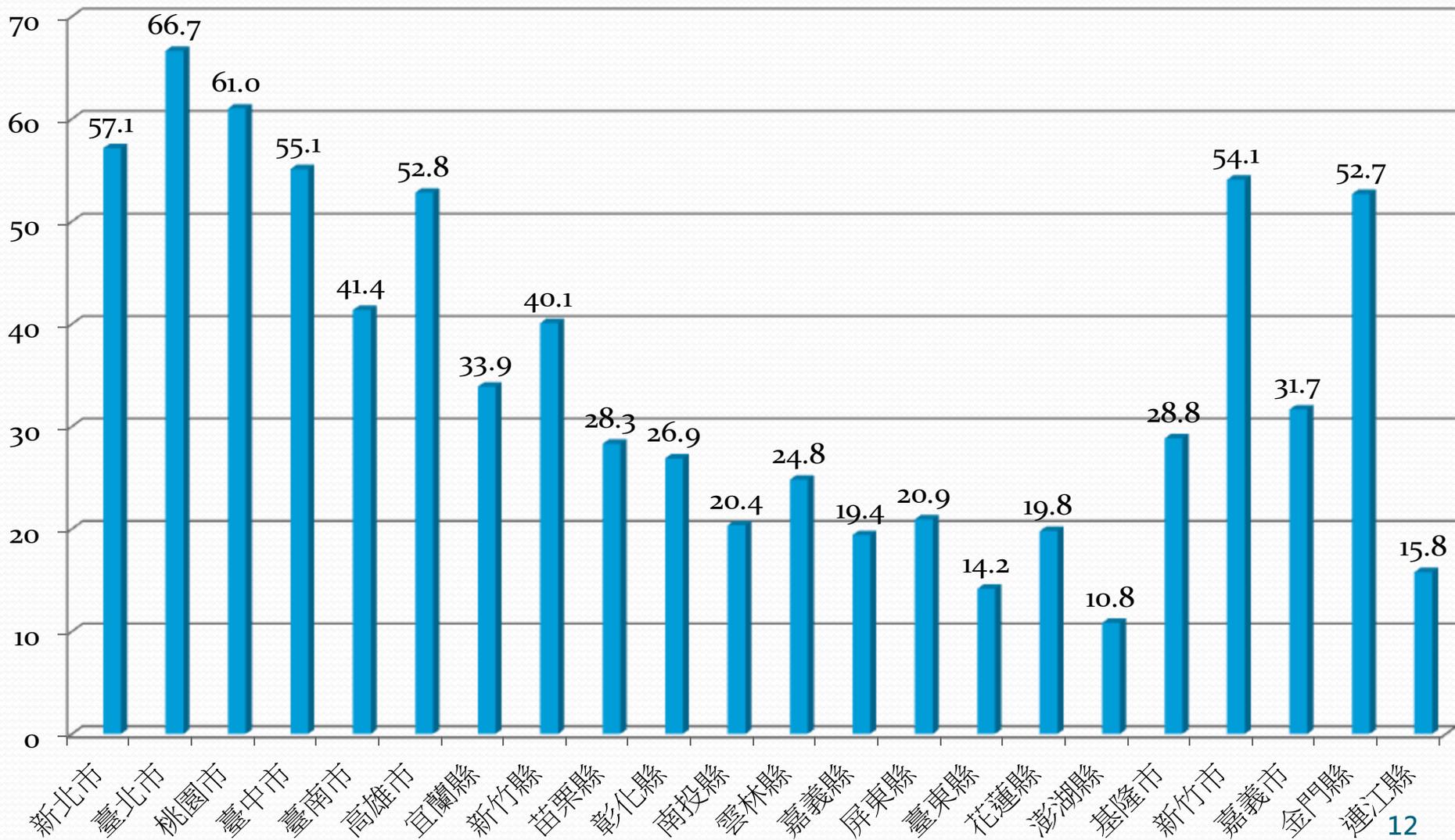
# 2017年策略架構

# 2017年臺北市健全房市政策與行動 - 三大執行面向、十大策略及51項行動方案





# 各縣市自籌財源比率(%)



# 內政部爭取地價計畫努力有成



## Some missions ahead...

- 房地稅基(率)是否合理?是否持續調整?
- 房地持有稅是否需比照交易合併?
- 實價登錄big data如何增值應用?
- 地價基準地如何法制化?
- 地價精進預算難得，可以為台灣留下甚麼?

# 內政部地價計畫房價模型變數(草案)



表 5-3-5 房地大量估價模型設定變數

變數代號	變數名稱	變數說明
BUILAREA	建坪	建物登記總面積
BUILARE2	建坪平方	建物登記總面積之平方
DHCLS	屋齡	房屋的折舊，代表使用年限
DHCLS2	屋齡平方	屋齡作平方項
TOTFLOOR	總樓層	建物標的總樓高
FLOOR1F	所在樓層為 1 樓	所在樓層與是否為一樓變數
FLOOR3	所在樓層為 2 樓以上	設定二樓以上為連續變數，且二樓以上之連續變數以公寓大樓為準，一樓則為虛擬變數，故以一樓與二樓以上與公寓大樓之多重交叉項
FLOOR32	所在樓層平方項	所在樓層非一樓者，才為二樓以上連續變數
TYPE2	是否為大樓或套房	公寓設為基底，若樣本為大樓或套房，則「是否大樓或套房」變數設為 1，否則設為 0。
TYPE21	大樓或套房所在樓層數為 1 樓	大樓或套房所在樓層數變數=所在樓層數*是否大樓或套房
TYPE23	大樓或套房所在樓層為 2 樓以上	大樓或套房所在樓層數二樓以上*是否大樓或套房
TYPE232	大樓或套房所在樓層平方項	大樓或套房所在樓層為 2 樓以上平方項
LANDARE_X	是否地坪大於 10 坪	針對大樓、套房、公寓等樣本，若土地持分面積大於 10 坪，則「是否地坪大於 10 坪」變數設為 1，否則設為 0。
SALEQ1	105Q1	時間虛擬變數
SALEQ2	105Q2	時間虛擬變數
SALEQ3	105Q3	時間虛擬變數
SALEQ4	105Q4	時間虛擬變數
FULLADD	是否臨街	若交易樣本建物地址位於巷弄變數設為 1；地址直接臨路(街)，地址無巷為臨街設為 0。
TYPE11	公寓所在樓層數為 1 樓	公寓所在樓層數變數=所在樓層數*是否大樓或套房
TYPE13	公寓所在樓層為 2 樓以上	公寓所在樓層數二樓以上*是否大樓或套房
TYPE132	公寓所在樓層平方項	公寓所在樓層為 2 樓以上平方項
MEMOCHK	是否增建	備註欄有【增建】二字，視為對房價有正向影響的虛擬變數
RIGHT_RATE	建物持分	建物持分最大比例為 1，否則設為 0
AREACLAS	建物面積等級	設定面積等級，將面積分為三級，17 坪以下視為小面積，17-60 坪視為 2 到 4 房非豪宅，60 坪以上視為豪宅
ZONINGTYPE	使用分區類型	使用分區類型虛擬變數，若使用分區為"住"，設虛擬變數為 1，否則為 0

# 日本固定資產稅結構



圖2 地価が下がっても土地の固定資産税収は安定  
(資産別の固定資産税額と市街地価格指数) (2000年3月末=100)



- 土地是從買賣實例價格所求得之正常買賣價格為基準，從實際的買賣例價額扣除由特殊條件所形成的部份，以求取正常的價額，並以公示價格水準之70%為目標（陳奉瑤、梁仁旭，2003）
- 公示地價一般為實勢價格之90%。實勢價格為買賣交易成立時之實際價格（鄭景文，2016）。
- 房屋之評價方式係以重置成本法為基礎，即先評定當時該房屋新建通常必要之建築費；再依建築物本身式樣、建物所在地域性影響因素訂定補正辦法，對各地之差異進行地域性調整（周美麗，2003）。

評價額=前基準年度の再建築費評點數×再建築費評點補正率×耗損減點補正率(含經年減點補正率、耗損減點補正率)×評定時一點的價額



# 日本固定資產稅比重



- 日本之持有稅包括固定資產稅、都市計畫稅、特別土地持有稅、以及地價稅
- 但特別土地持有稅及地價稅已停徵，這種制度沿用多年，並無太大變動（林元興，2017）。
- 土地與建築物併為不動產，合併課稅，折舊資產則按照折舊資產稅課稅（中里實等人，2014）



# 先前公務出國順道拜訪的心得

國家	房地估價	計量模型	重估頻率	備註
英國	土地、房地	未聽聞	營業稅5年 (租賃價值)	VOA 將相似財產組成一組，並需致力評價之一致性。此即為評價策劃 (valuation scheme)。
澳洲	各州不同	部分地區	2年	應用大量估價 (mass valuation)，採次市場群組劃分 (Sub-Market Group; SMG)
荷蘭	土地、房地	部分地區複迴歸分析 (MRA)	每年	採群集 (clusters) 模式
德國	土地、房地	including Regression Models, Cluster Analysis, simple statistic sample data.	1~2年	劃分 (Segmentation) 區域 (zone) 為基礎

大陸基準地價3年重估，全國1.1萬筆標準宗地做地價監測，編地價指數

# 行政機關十多年前所討論...



## ● 89.8內政部地價及地稅制度座談會

- 林教授元興：美國賓州Pittsburgh與Scranton分離課稅成功，重課地價稅輕課房屋稅應為時勢所趨
- 李校長承嘉：國父平均地權單課地價稅而人工改良之房屋免稅獎勵人工進步，土地政策立意良好
- 林教授英彥：仿照日本的做法以標準地價八成為固定資產稅稅基或以七成為遺產稅稅基的方式課徵地價稅
- 陳教授奉瑤：公告地價可直接按公告現值一定成數為準

## ● 91.8強化土地稅制政策功能座談會

- 華教授昌宜：提高地價稅而充裕地方財政、增值稅改為所得稅
- 楊教授重信：公告地價與現值兩價合一依市值評定、地價稅採比例稅率
- 黃教授耀輝：財產稅採比例稅率、土地重課房屋應輕課、朝所得稅制調整
- 蔡教授吉源：質疑累進起點地價不公，地價稅宜採比例稅率
- 殷教授章甫：地價稅如改為比例稅造成新的不公平、增值稅不宜併入所得稅

# 小結與建議



- 房地稅制修法宜以提高行政效率、促進公平合理、降低陳情訴願為訴求
- 房地分離課稅雖有其淵源，建物輕稅土地重稅以鼓勵建築利用，於現行國內空屋數過多似已與早期鼓勵建築之時空背景有別。
- 未來如採房地合一，於估價技術上，無需再就房地拆分，不僅省卻估價房地分離貢獻說之爭議及難度(Henricks, 2005, He raises the question: “Should we separate the inseparable?”)，行政作業亦將較為便捷，反映成交價真實本質。
- 以土地而言，地價規則第14條可簡化為無需扣減建物現值等項目，所求者即為房地合理價值。至於稅捐機關與地政機關則可重新分工強化重點工作，建議地政機關評定不動產價值(空地之土地價值及房地之房地價值)，稅捐機關省卻之人力投注於實價課稅之實價稽核。
- 以公告現值作為土地增值稅認定基準之工作如能去任務化，亦能使地政機關全心投注於增加之建物評定作業，基層同仁方有餘力於地價基準地拓點，甚至仿效韓國進一步查估基準房價，以為合理地價及房價控制檢核。
- 民眾參與度之提升，地價是否比照房屋稅條例有異議機制？進一步如荷蘭 Drechtsteden (GBD) 為例，為了使民眾參與公部門財產評價，增加與民眾互動，開放民眾上網評價系統，協助確認評價過程及引用實例，稱為 Let's go Dutch in Appraisal



# If improved property tax levied...

1. 土地法&28(施行法&7)平權&71.72面積限額及超額土地未實施，累進起點地價成孤軍？
2. 房地合一財產稅有利電腦估價，是否維持累進稅率？
3. 現行地與房自住認定不一問題可解決
4. 房屋現值自動改為兩年重新評定，齊一步調
5. 強調行政效率提高，減少行政成本
6. 空地仍有地政機關評定現值
7. 地政機關願意提供估值給稅捐，稅捐遇異議自行答辯
8. 房地稅合併繳稅，得分兩期降低民眾負擔

## How benchmark value direct?

9. 日韓中基準地制度成熟，但實價登錄我國較成熟
10. 有人說：標準宗地成熟國家是因為沒有實價登錄制度！我有實價登錄，是否仍須再有標準宗地制度？
11. 日本個別因素無法直接比，透過標準化補正與標準地比(實價登錄資訊太豐富，除非外加統計分析功能，民眾難免受個案影響)
12. 國外基準地多編制地(房)價指數，我國如何法制化？
13. 藉實價登錄大數據電腦估價～查估各筆房地產相對關係～定期查估基準地(房)價

# 報告完畢 敬請指教



## 個人本主題相關文章

1. 德國財政、地價制度與租金管制，9/2016，土地問題研究季刊，第15卷第3期
2. 以荷蘭經驗談我國不動產評價與財產稅，12/2015，土地問題研究季刊， Vol.14 No.4，頁74-85
3. 房地課稅合理化實現居住正義，11/2014，財稅研究， Vol.43 No.6
4. 以澳洲墨爾本經驗談我國地價與實價登錄制度，2012，現代地政雜誌， No.344
5. 英國不動產估價及財產課稅制度，3/2011，土地問題研究季刊， Vol.10 No.1