



財團法人台灣法學基金會 函

地址：103 臺北市大同區長安西路 82 號 6 樓

承辦人：劉文珍

電話：0225170137

Email：service@twlawfdn.org

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國 110 年 11 月 08 日

發文字號：台法學哲字第 1101108 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：台灣法學基金會房地合一稅政策建議

主旨：本會就房地合一稅修法方向，認為涉及人民生存權、財產權保障，及稅制的合理公平性，特別提出稅制改革的六點理由供 貴單位卓參，請查照。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：財團法人台灣法學基金會

財團法人台灣法學基金會

房地合一稅如變本加厲不如退場

謝哲勝

(國立中正大學法學院教授兼院長)

據報載財政部蘇部長表示，將優先檢討房地合一稅，可能的修法方向是：(一)將2年閉鎖期延長、(二)讓法人短期間移轉，適用45%、35%稅率。本人認為這種修法方向，毫無專業也不可行，因而在此呼籲學者出身的蘇部長，如不能秉持專業修法改善現行房地合一稅的缺陷，反而屈從政治考量修法變本加厲，則房地合一稅不如退場。

房地合一課徵所得稅，如要長治久安，制度設計上和修法都必須遵循所得稅法的法理，建立兼顧國家財政收入、產業經濟發展與社會公平正義的房地合一稅制。現行房地合一稅違反所得稅法基本原理已不合理，延長閉鎖期並使法人短期不動產交易所得適用高稅率將變本加厲，不僅加重對不動產產業的傷害，也無助於國家財政收入和居住正義，理由如下：

一、舉世無雙的苛捐雜稅傷害產業的健全發展

現行不動產稅制主要不合理處包括無所得也課稅、無免稅額、稅率高、稅目多及重複課稅，苛捐雜稅扭曲實務運作，傷害不動產產業的健全發展。

(一) 無所得也課稅

房屋稅和地價稅都是法律強制的成本，從交易所得中扣除，才有真正的所得，但財政部不將此列為成本，因而沒有扣除全部成本，將出現無所得也課稅的現象。土地增值稅是以公告現值的漲價範圍作為稅基，而非真正交易所得為稅基，因而也存在無所得也課稅現象。

(二) 無免稅額

對基本生活所需費用不得課稅為納稅者權利保護法所明訂，房地交易所得如果金額不高，也可能不超過基本生活所需費用，但現行法無免稅額，人民即使僅有不超過基本生活所需費用的交易所得，也會

被課房地合一稅，顯然違反該法和憲法保障生存權的規定。

（三）稅率高

即使先不論稅目多形成的苛捐雜稅，我國房地合一稅稅率之高，打擊之廣也是舉世無雙。

美國此種所得採累進稅率，最高稅率是經常所得最高稅率的一半，為 20%。對於短期交易額外課稅主要是香港的規定，但香港只針對住宅，從價印花稅針對非香港永久性居民或多屋者，稅率是 15%，短期交易的額外印花稅，六個月內也才 20%，因此，非香港永久性居民或多屋者且六個月內交易也才課 35%。但台灣現行規定，課徵對象包括全部的房地不限於住宅，也不限於多屋者，本國人一年以內交易，稅率就 45%。加拿大溫哥華所在的卑詩省從 2016 年 9 月 2 日起，對大溫哥華地區樓市的海外買家額外徵收 15% 的房產移轉稅，但目前已豁免有短期工作證外國買家，因此，只有針對大溫哥華地區沒有工作證的外國買家才課 15% 的房產移轉稅。

台灣現行規定，在民主先進國家看不到，在極權落後國家也看不到。

（四）稅目多

目前不動產稅費主要包含交易稅性質的印花稅、契稅與登記費，持有稅性質的地價稅、房屋稅，所得稅性質的交易所得稅、土地增值稅與租金所得稅，還有工程受益費與開發回饋，例如香港，沒有契稅、房屋稅、交易所得稅、土地增值稅，美國沒有印花稅和土地增值稅，中國大陸沒有房屋稅。台灣對不動產課稅稅目之多堪稱舉世無雙。

（五）重複課稅

就不動產交易課徵的印花稅和契稅，都是針對不動產契據而課徵，民主先進國家有印花稅就沒契稅，有契稅就沒有印花稅，現制兩稅同時存在重複課稅。土地課徵房地合一稅，下次移轉如公告現值調漲，已課徵房地合一稅的交易所得部分，即使沒有交易所得甚至有虧損，仍因公告現值調漲，而需繳納土地增值稅，土地增值稅與房地合一稅也形成重複課稅。

二、 現制已不合理修法方向變本加厲

如前所述現制已不合理，傷害產業的健全發展，沒有民主先進國家有類似法律，但卻出現在 21 世紀的台灣民選政府所制定的法律。

因此，有良知的官員應該從輕稅簡政便民修正房地合一稅，而不是變本加厲提高稅率擴大影響層面。

三、 修法方向對財政收入得不償失

先不論政府浪費公帑的各種行徑，無法正當化為了加稅而修法，從財政部公布稅收統計顯示，2020 年總稅收 23804 億元，土增稅、房屋稅、契稅、房地合一稅等稅收分別為 1,133 億元、793 億元、161 億元、144 億元，房地合一稅僅佔 0.6%，根本微不足道。證券交易只課 0.3% 稅率的證交稅，一年收入就達 1502 億元，主管機關還鼓勵當沖（一天內交易）呢！對證券交易課徵單一稅目稅率低平的證交稅的收入，就超過對不動產交易課徵的土增稅、契稅、房地合一稅等稅收的總和，所以採稅目簡單稅率低平的稅制，即使不考慮有利產業經濟發展和增加的營業稅和營利事業所得稅，所可稽徵的金額，反而高於苛捐雜稅。

房地合一稅採高稅率的結果，損失營業稅、契稅和營利事業所得稅，根本得不償失。如再修法延長閉鎖時間，擴大適用範圍，因而減少交易量，所減少的營業稅、契稅和營利事業所得稅的收入，絕非增加的稅收所可填補。

四、 投機也是投資無須打壓

投資需承擔價格下跌的風險，因而也有投機的成分，也因為投資者為他人承擔價格下跌的風險，在市場機制下給予期待的報酬。炒作房價本需付出成本，政府從中收取稅費，除非炒作者具有操縱價格的影響力，否則本可由市場機制加以調整，對國家社會和人民未必有害，如真達到操縱價格的效果，也自有相關法律加以規範，政府根本不該干預。

對於市場其他參與者例如給予融資的金融機構，只要遵循各項融資準則，對於風險資產為謹慎評估給予安全融資成數，並不需對特定融資行為加以限制。

五、無知的訴求無助於居住正義

如前所述，土地面積只有台灣 1/32 的香港，為了居住正義，也只針對非香港永久性居民或多屋者且六個月內交易住宅也才課 35%。現行規定打著居住正義的口號，對本國人從事住宅以外的交易，一年內也要課 45% 重稅，但喊了數十年卻對人民的居住正義幾乎毫無提升，若非無知就是打假球。

如真的為了居住正義，就要修正住宅法，對於居住空間、基本配備、容許使用等影響居住品質的事項為周延性的規定，並確實執法。對於因收入不夠而無力購買或承租基本居住水準住宅的人民，政府應提供社會住宅或租金補貼，才能夠真正實現居住正義。

六、雙重標準兼欺善怕惡般的稅制根本不公不義

課稅本應秉持公平正義，而非充斥特權技巧以及法稅改革聯盟一再控訴的不公不義，少數人打著居住正義的口號，採取無助於居住正義的措施或修法，只是打假球的動作，以掩飾現行稅制的不公不義。

有些國家並無交易所得稅，因為已課交易稅，所以交易所得未必要課稅。如認為有所得就應課稅，房地交易所得要課稅，證券交易所得稅為何不課稅。證券交易只課證交稅，不動產交易除了包含交易稅費性質的印花稅、契稅與登記費，還要繳納所得稅，根本是雙重標準。除了證券交易標的和資金可自由移動，而不動產無法移動位置受制於當地政府外，其實也是欺善怕惡，因證券的主要交易者為外資、金融業和大戶等巨富，政治經濟影響力遠大於不動產交易者，步調也較一致，不動產主要交易者分屬不同行業，涵蓋開發業、營造業、仲介業、代銷業、建築師、地政士等，個別影響力小且步調不一致，很容易被個個擊破。

現行不公不義的稅制如法稅改革聯盟所控訴應該被通盤檢討改善，主管機關應該公平地就各種交易所得課以經常所得半數稅率的稅額，如缺乏改革的勇氣，只是柿字挑軟的吃，則不公不義的房地合一稅不如退場。