

奢侈稅成效分析與房市未來發展

陳奉瑤 副教授
國立政治大學地政學系
fychen@mail2.nccu.tw

2

”奢侈”稅

- 課徵對象
 - 不動產所有權人銷售持有期間**2年以內**(含2年)，且坐落在中華民國境內之房屋及其基地、或依法得核發建築執照之都市土地者
 - 特種貨物 vs. “奢侈”
 - 高價 vs. 短期投機
- 無關奢侈與否（與價格無關）

3

“奢侈”稅之立法目的

- 健全房屋市場、衡平社會負面感受，並維護租稅公平
- 收入用於社會福利支出、照顧弱勢族群

市場觀察

- 量的觀察
 - 5月份交易量確有增加。
 - 6月份交易件數較5月份少27%。
 - 大安區投資客多，6月份交易件數較5月份少45%
 - 文山區軍公教多，6月份交易件數較5月份少 8%（台灣房屋）

4

市場觀察

■ 價的觀察

- 台北市民生社區：
 - 房價未跌，甚至緩漲；但過去頻破新高紀錄的情況不再。
- 新北市三峽：
 - 預售市場，交易量下跌40%~50%，價格下修5%~8%。
 - 某預售案連續2週乏人問津，可能位於舊市區或開價過高。

5

上有政策、下有對策

- 實施前發生預告效果，提前移轉
 - 6/1前出售、獲利了結
- 延後移轉登記
 - 6/1前真移轉、設定高額抵押權或租賃權等
- 轉嫁、墊高售價
- 等待2年後再移轉

- 短期壓抑、交易量減少、價格降低
- 短期降溫效果，長期？

7

市場觀察

■ 價的觀察

- 新北市林口：
 - 交易量下跌50%以上，價格下跌8%~12%。
 - 林口「世界首席」，中樓層5-8樓成交價：
 - 2/25奢侈稅前 30~32萬/坪，目前 26~27萬。
- 淡海新市鎮：
 - 某個案奢侈稅公布前成交價18~21萬，五月交易價格約17.8萬，微幅調整。

6

土地增值稅減半徵收

- 91.1土地增值稅減半徵收兩年
- 92 增值稅創三年來新高
- 93.1延長一年
- 94.1土地增值稅稅率調整為20%、30%、40%

8

臺北市90至98年度房屋稅、地價稅、土地增值稅之收入
單位：億元、%

金額 年度	地價稅			土地增值稅			房屋稅		
	臺北市 收入 A	全國 總收入 B	百分比 A/B	臺北市 收入 C	全國 總收入 D	百分比 C/D	臺北市 收入 E	全國 總收入 F	百分比 E/F
90	175	509	34.43	92	423	21.81	91	481	18.95
91	167	502	33.28	94	479	19.72	89	465	19.08
92	169	508	33.21	143	610	23.45	92	480	19.14
93	171	526	32.51	192	813	23.68	94	493	19.04
94	176	537	32.69	203	817	24.80	99	509	19.44
95	179	547	32.75	186	765	24.31	100	525	19.05
96	195	590	32.99	190	747	25.49	101	539	18.73
97	192	591	32.45	135	570	23.79	101	553	18.32
98	187	591	31.67	154	533	28.91	103	563	18.27

9

持有成本

- 不動產稅：土地、房屋
- 稅率不是問題、癥結在稅基
 - 公告地價
 - 公告土地現值
 - 房屋現值

11

「利」之所在、勢之所趨 持有成本低

- 投資不動產已成全民運動，致「高房價」成爲民怨之首。
- 投資成本，包括土地或不動產持有成本與貸款成本。
- 貸款利率是總體問題，於游資過多下，提高貸款成本、降低貸款成數，效果有限。
- 根本原因在持有成本，宜由不動產稅著手。

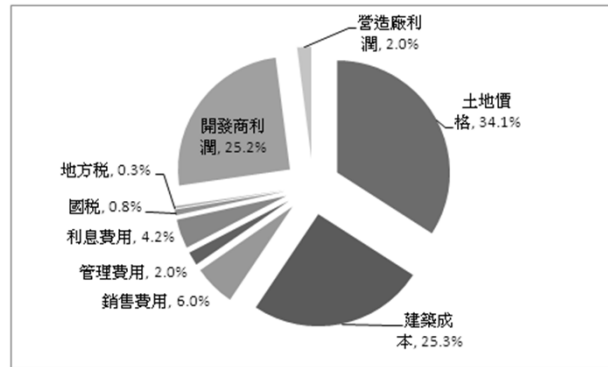
10

不動產稅偏低—需求面

稅目	稅基	評估比值 (最高價基準地)
土地 增值稅	公告 土地現值	台北市41%、台中市40% 新北市64%、台中縣78%
地價稅	公告地價	台北市15%、台中市6% 新北市17%、台中縣32%
房屋稅	房屋現值	台北市「房屋標準單價」 已30年未調整

12

不動產稅偏低—供給面



資料來源：5個開發建案

13

資訊透明

- 市場資訊紊亂，導致市場充斥各式各樣訊息
- 資訊不對稱讓享有資訊的人坐擁利得
- 牽涉個人資料保護法？如果成交資訊公開，會影響售屋者的人身安全？公開標售？
- 都更讓所有人自我感覺價值高

15

持有成本

- 不動產稅相對太低，且租稅不公
- 引入資金投資、非短期投機
- 持續持有收益 vs. 短期投資
return on capital vs. return of capital
- 資金流向利之所在，擋不住；唯有增加持有成本

14

對未來房價合理化的建議

- 該「取」與該「給」應分開；解決該取的拿不到、該給沒得給的困境
- 增加持有成本帶來的稅收應專款專用，用以興建出租住宅
- 結合公私部門興建出租住宅，解決居住權問題

16

對未來房價合理化的建議

- 奢侈稅可為短暫權宜措施，長期應回歸正常稅制
- 合理化房屋稅與土地稅之稅基
 - 房屋：台北市預計調整房屋標準單價表
 - 土地？
- 不動產成交資訊透明化，刻不容緩！
 - 不要再被個資法綁架！

17

敬請指教

18