



誰背叛了孫中山？

【房地產稅制改革政策建議】

2014/7





簡報大綱



誰背叛了孫中山

我們的主張 · 中研院賦稅改革建議書

房地產稅制改革(一)：持有稅

房地產稅制改革(二)：資本利得稅

房地產稅制改革(三)：配套制度

改革的特色與好處

財政部近期的稅制改革

我們的呼籲



誰背叛了孫中山



孫中山先生有個理想，
那就是平均地權、漲價歸公，
讓土地的利益全民共享，
最終目標，是要讓土地稅收成爲政府的主要收入。
隨著國民黨從中國撤退台灣，
我們這座島於是成了這理念的實驗場域。



但這理想卻始終沒有實現，
甚至台灣的房地產稅收竟然還
低到只有國際的十分之一

究竟是誰 背叛了孫中山？



台灣房地產 核心問題

與世界各國相當的名目稅率 1%
台灣有效稅率 只有 0.1%

房地分離課稅

實質稅率極低

持有稅 課稅基礎偏離市價
資本利得稅 非以實際獲利為基礎

稅基太低



高房價

高空屋率

原本不會同時出現的現象
在台灣竟然同時存在！

高自有率

財政困難



我們的主張 · 中研院賦稅改革建議書



土地 房屋
合併課稅



持有稅

稅基
依市價評價

資本利得稅
以實際獲利為基礎



房地產持有及交易之資本利得，應以實價作為課徵基礎

將土地公告現值、房屋評定現值、公告地價，調整至正常交易實價之合理水準，並依自用住宅及非自用住宅，採用不同之差別稅率作為課徵基礎



於外籍人士購置房地產，可參考香港及新加坡之模式，課徵額外之交易稅

房地產持有成本之適度提高，可避免資本擁有者長期囤房、炒房之亂象，使房屋供需，乃至於房價，回歸合理正常之水準





房地產稅制改革(一)：持有稅



改革重點

房地合併
稅基接近市價

房地合併
稅基接近市價

稅率

維持不變

自用事實認定

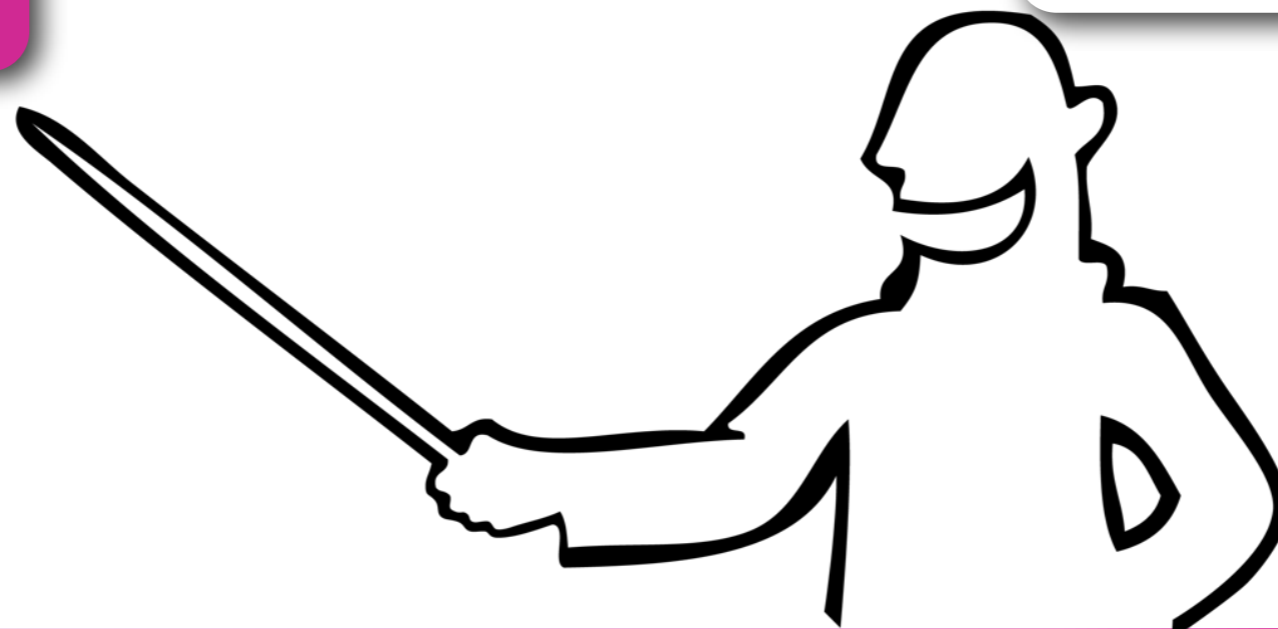
自用以事實認定
增訂申報不實罰則

差別稅基

自用住宅
給予較大折扣認定

豪宅、多屋、空屋、空地
採市價或較低折扣認定

地方政府視財政狀況
每年彈性調整稅基折扣率





可增加稅收

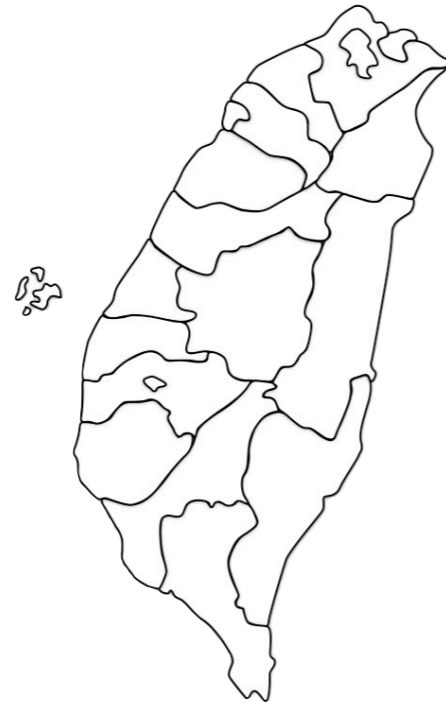


自有

個人擁有第2間房以上



204萬人
擁有全台灣52%房子
共575萬間



各國實質稅率
1%~1.7%

市價20%課稅
實質稅率0.2%

415 億

市價80%課稅
實質稅率0.8%

2908 億



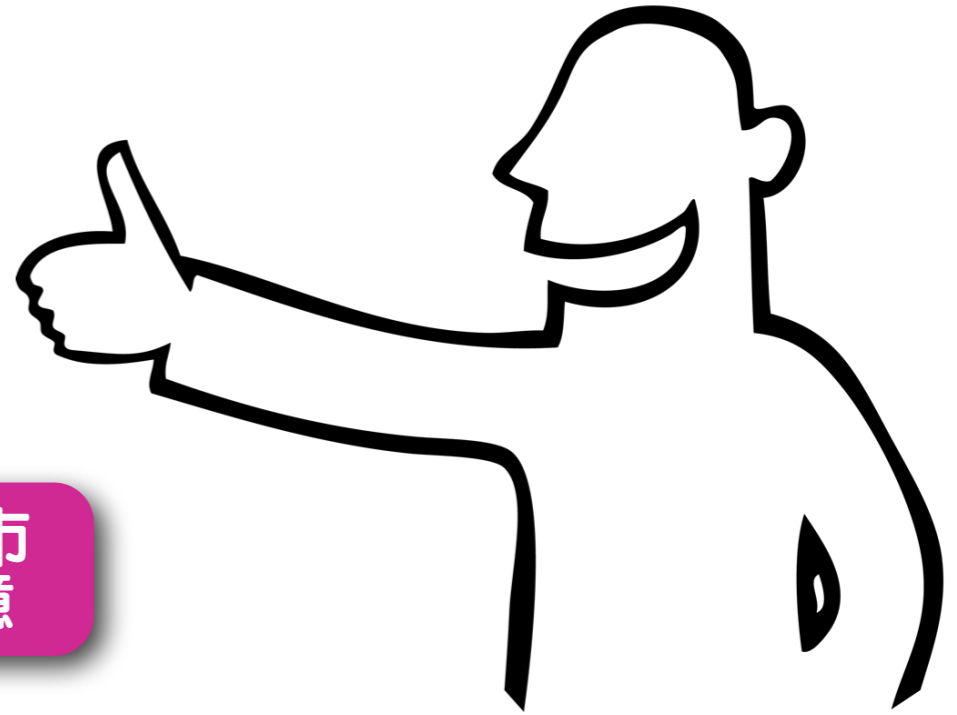
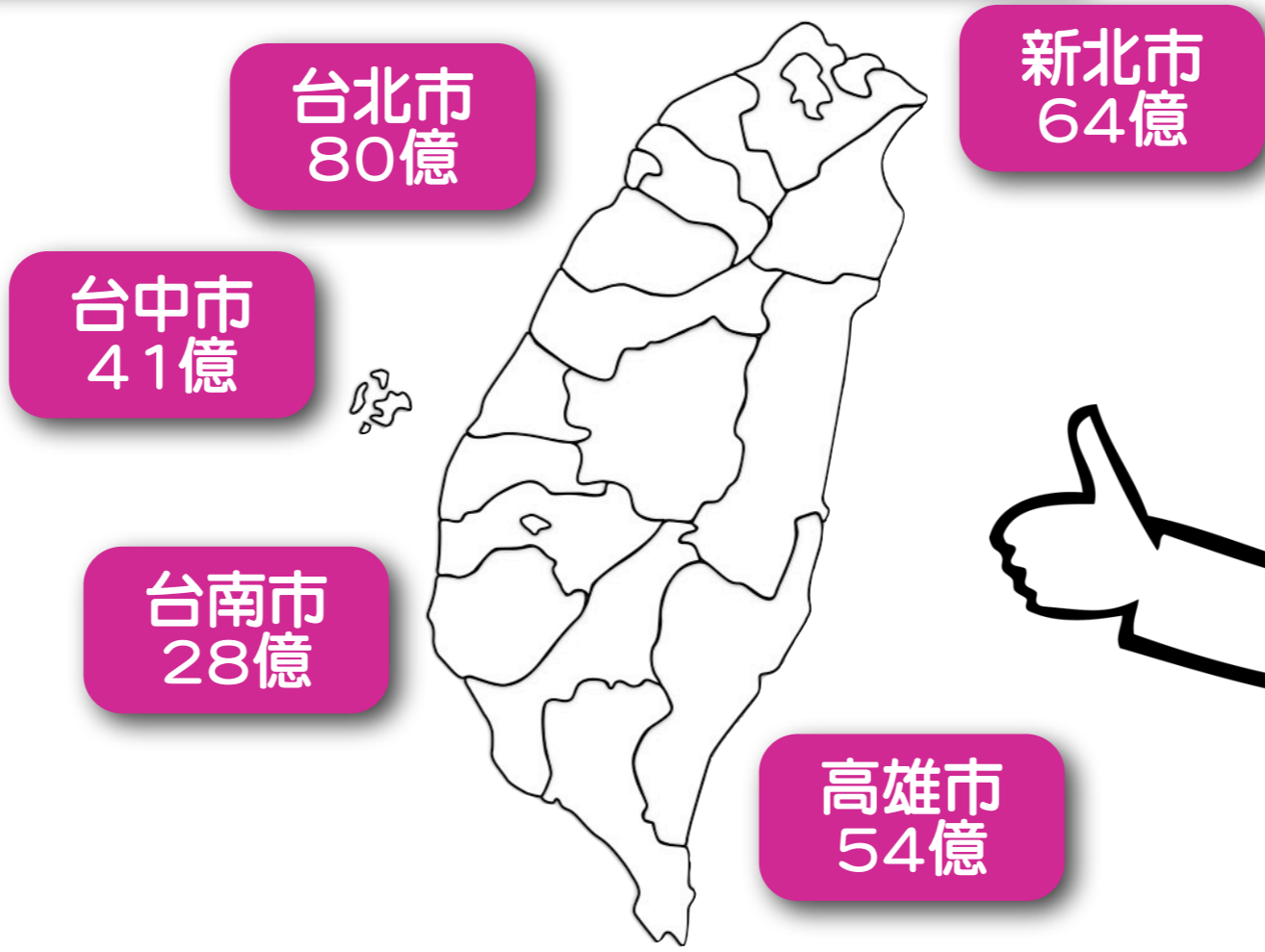
可增加稅收



自有

個人擁有第2間房以上

市價20%課稅
實質稅率0.2%





房地產稅制改革(二)：資本利得稅



所得稅負不公

A：工作5年 薪資500萬/年
薪資所得共2500萬

若無其他收入或其他抵減額
綜所稅率40%

5年共繳稅 560萬元
實質稅率：22.4%

B：買進房產 持有5年售出
房產交易所得共2500萬

含5年間 地價稅 房屋稅 土增稅
房屋交易所得稅(併綜所稅率12%)

5年共繳稅 152萬元
實質稅率：6%





改革重點

實際獲利課稅

按實際獲利認定稅基
扣除取得成本及相關費用

持有稅 列入相關費用

持有期間已繳持有稅
可列相關費用

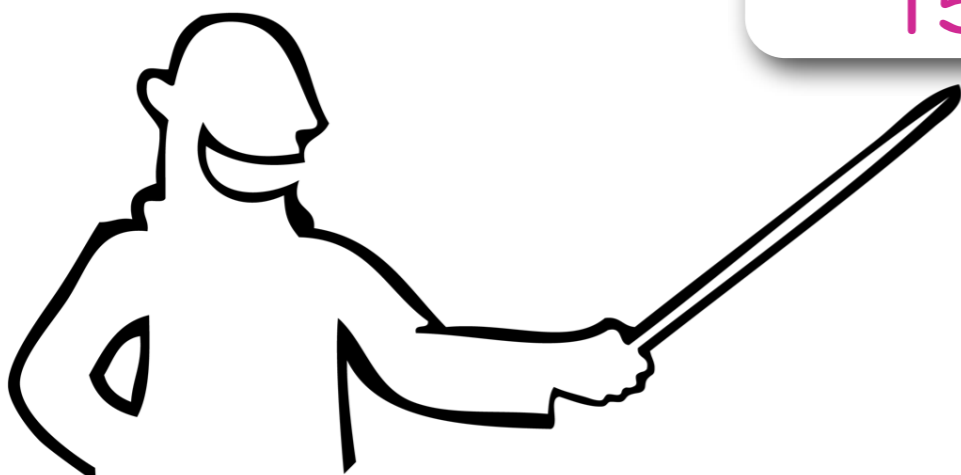
所得稅 分離課稅

參考國際標準
15%~30%

持有成本認定

缺乏前次交易價格
由估價師評估認定

持有25年以上增值利益
歸權利人所有(不課稅)





可增加稅收

【土增稅】實價課稅

目前台灣土地公告現值實際上約占市價五成

1619億



150億

台北市
328億

新北市
339億

152億

2012
赤字

47億

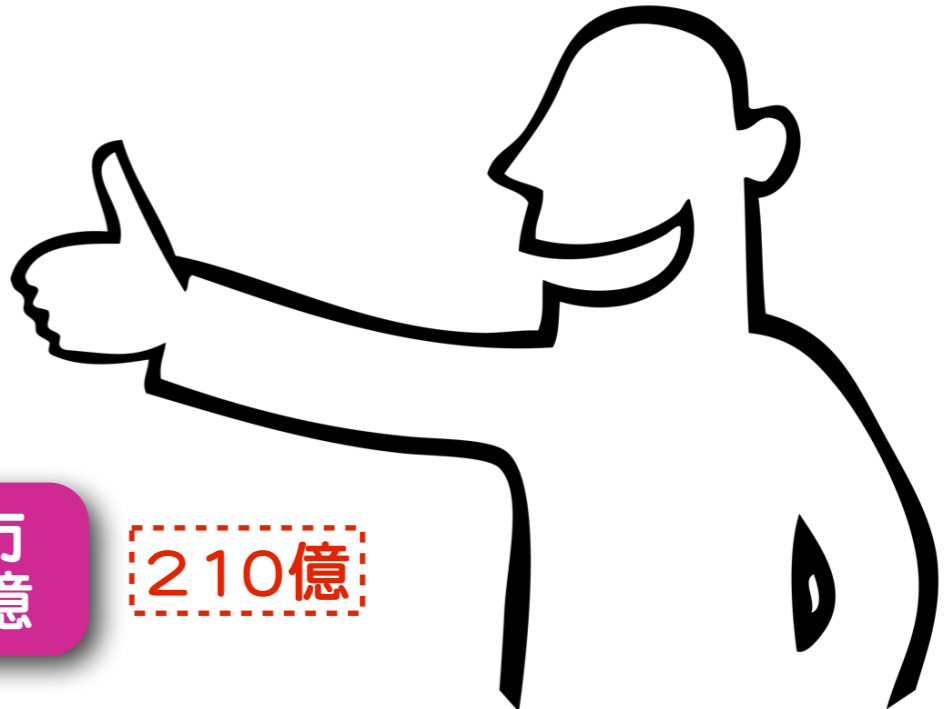
台中市
227億

50億

台南市
92億

高雄市
113億

210億





房地產稅制改革(三)：配套制度



改革重點

稅基估價採電腦輔助

採電腦輔助大量估價
搭配專業估價師

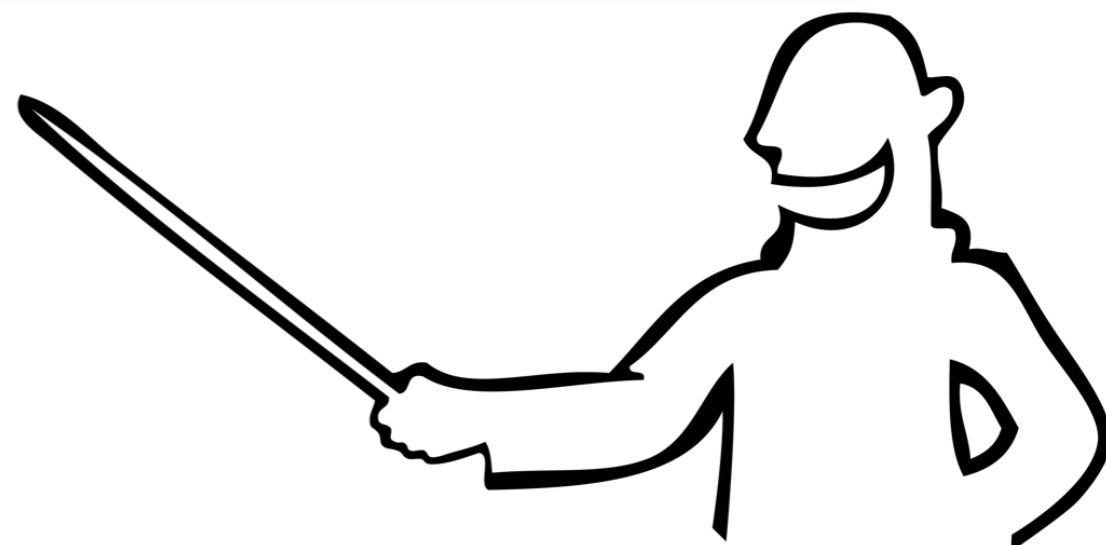
外國人課徵高印花稅

外國人與外資法人
課徵較高印花稅
稅率比照國際標準

出租住宅輕稅

一般民衆承租之出租住宅
以自用標準計算持有稅

房東租金收入
分離課稅





改革的特色與好處



持有稅

縮小打擊面 擴大稅收
完整稅制改革
非自用住宅合理加稅



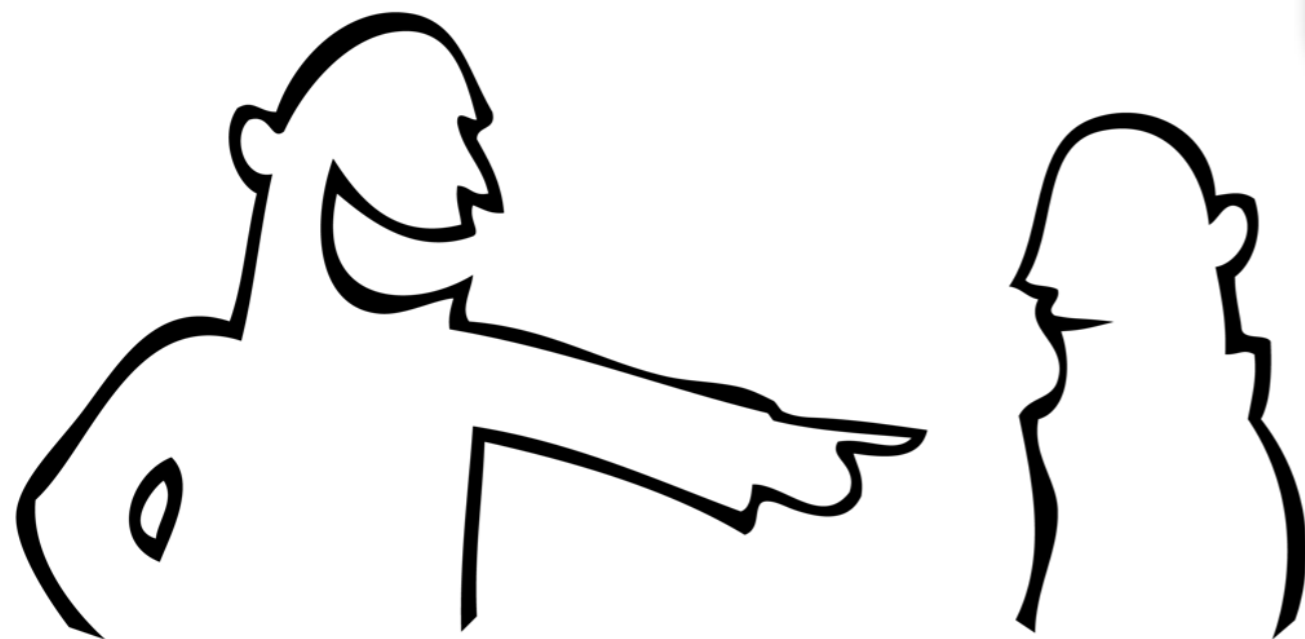
租稅正義

資本利得稅

改革累退式的資本利得
所得課稅公平性

國際租稅原則

符合國際房地產租稅原則





增加地方稅收
落實地方自治

促進不動產有效利用

穩定房市
減少投機



財政部近期的稅制改革



2014.7.1
提高非自用房屋稅率

稅基不變 調高稅率
增加稅收很有限

持有稅

資本
利得稅

檢討中
預計下會期提案

短少稅收近千億

交易稅

2011.6.1 奢侈稅

造成不動產
價漲量縮



我們的呼籲



行政院

財政部

內政部

地方政府

由行政院邀集
財政部、內政部、地方政府

共同推動全面房地產稅制改革

持有稅 參考市價
資本利得稅 以實際獲利為基礎

納入即將舉辦之
稅改座談會