

# 力挺奢侈稅打炒房

■張金鵬、江穎慧

財政部剛開完「特定貨物及勞務加徵特種銷售稅」（俗稱奢侈稅）座談會，業者對此政策諸多反對聲浪。但從近日二二八檔期房市銷售受挫、帝寶降千萬等新聞，顯示市場上已出現觀望態度；若政策一旦實施，對於暫時遏止短線炒作不動產風氣，以及居高不下房價應有一定降溫效果。希望藉由民眾輿論支持，加強政府改革的決心，不能輕易被利益團體關說而妥協。

檢視目前草案內容，對於不動產的課稅規畫，是計畫針對兩年內非自用住宅不動產所有權轉移時，按銷售價格分級課徵十至十五%稅率，姑且不論期間是否應由兩年擴大為三年，其最終目的都是要抑制不動產的短期買賣行為，打擊短期投機而非長期投資。

不動產為何不能如股票、黃金是短期交易的商品？可從不動產市場交易行為觀察。根據營建署「住宅需求動向調查」，一般自用住宅平均十年才換屋轉手，但近期住宅市場現況卻是一年轉手五、六次，每次轉手都使得短期投資客有逐步墊高房價空間；而建商、仲介與投資客聯合利用頻繁短期交易炒作房價，更是不爭的事實。仲介業聯合投資客炒高房價，好處是多次轉手可增加仲介服務費，建商聯合投資客利用揪團購屋模式，造成銷售假象並拉高自住客買價。

短期買賣進出絕不是不動產市場的正常交易行為，且在現行稅制下，短期交易政府課不到稅（一年內買賣不用課徵土地增值稅）或課很少稅，其結果除炒高房價造成物價波動外，對於整體不動產市場是有弊無利的。若放任此種短期炒作歪風瀰漫整體社會，將造成全民過度將資源投注在不動產，形成全民運動並扭曲其他消費，對國家整體經濟發展亦非福祉。歐洲愛爾蘭房市泡沫後至今

還在掙扎中，其慘痛經驗值得台灣引以為鑑。

在台灣狹小有限的土地資源，不動產應是以居住目的為前提，投資目的為輔。在現行規畫內容中，有能力購買數棟房屋長期持有投資出租，此行為並不會受到課特種稅影響，主要影響層面是短期買賣進出的投機客，這才是目前草案所要抑制的行為。對於實施對象恐傷及無辜的疑慮，若從一般民眾的交易習慣而論，並無傷及無辜的可能性。

關於未來實施認定等諸多問題，包括預售屋未列為課徵範圍將影響政策成效，此部分財政部已說明，對預售屋買賣因屬於「權利」交易而非不動產，因此屬財產交易所得，將課徵財產交易所得稅，按照綜合所得稅最高稅率四〇%，總課稅金額可能比規畫中的奢侈稅還高。而未來課徵的地區是否應加以限定？我們認為不論房價高低地區，只要是短期交易行為都應被課徵，以避免持續助長不正常的房市交易，故此政策應全面實施。

此政策應無溯及既往問題，立法實施後則應一體適用，投資客若擔心未來被多課稅，搶在立法實施前賣出，產生近期房價下跌效應，對市場而言反而是好事一樁。另針對奢侈稅治標不治本，政府無法掌握實價的疑慮，我們認為短期採用嚴懲報假方式，以落實政策執行成效；長期除課徵奢侈稅之外，健全房市發展的關鍵仍在房價透明，稅制改革以

實際交易價格課稅，惟有在合理制度下，不動產市場才能長期穩定發展。

最後，我們對此政策抱持高度肯定態度。

如果短期抑制措施都無法實施，更遑論長期實價課徵、資訊透明與稅制改革的可能性。現在如果不實施奢侈稅，房價持續高漲結果，安身立命的自用住宅終將成為名副其實的奢侈品，這應該是民眾與政府皆不希望看到的最終結局。衷心希望藉由民眾的支持與持續監督力量，讓執政部門奮力一搏跨出第一步吧。

（張金鵬為政治大學地政系特聘教授，江穎慧為政治大學地政系助理教授）

