

# 實價登錄是實價課稅關鍵

■張金鵬、鄧筱蓉

面對當前嚴重的居住與財富分配不公問題，樂見日前總統參選人提出非自用住宅要實價課稅的議題，該政策方向正確且值得討論。目前台灣住宅市場投機炒作為嚴重影響民眾消費購屋自住，特別是北部都會區房價已吹起巨大泡沫，政府應積極透過稅制改革杜絕房市投機行為，台灣房地產不能成為「投資者天堂」，卻是「居住者地獄」！

然實價課稅非一蹴可幾，前提是要先掌握「實際交易價格」，未有實價登錄資訊，如何能實價課稅？因此政府及朝野政黨應迅速修法並通過停滯在立法院裏足不前的《平均地權條例》、《不動產經紀業管理條例》、《地政士法》等三法，要求政府、買賣雙方及相關業者須登錄申報不動產買賣實際交易價格。一旦政府掌握真實房價並公布正確的房市資訊下，不僅可有效抑止相關業者或廣告媒體散播不實房市訊息擾亂民眾

視聽的現象；更重要的是，政府可落實不動產稅制改革。於房地產交易時，透過交易實價作為稅基，課徵資本利得稅，可減少有心人士賺取不當利得，使稅賦具有公平性；持有房地產時，仍以實價為稅基，依據所有權人的持有時間長短及擁屋數量調整該稅率，如此在增加多戶非自用住宅高房價者的稅負下，同時可降低大部分自用住宅者的負擔，使不動產稅賦合乎其公平性。簡言之，唯有政府掌握真實的交易價格，公平合理的不動產稅制才有可能實現。

攸關住宅的民生議題討論應該是專業擺中間，政治擺兩旁。房屋價格的評定現值長期偏低未調整，人盡皆知，財政部怎會說房屋已有實價課稅？倘若已實施，又何須課徵豪宅稅？再者，若土地已調高公告現值接近市價，為何土地徵收補償的問題有增無減？倘若土地、房屋皆循序漸進以實價課稅，又何須在推出奢侈稅時，特別強調係以實價課稅？此議題無關藍綠，彼此皆應理性對話

，誠實的看待目前不合理的不動產稅制。不論是已實施的奢侈稅或是未來要採用實價課稅，用意皆為打擊投機，促使房市穩健發展，既然彼此都有共識透過實價課稅可有效遏止投機行為，健全房市發展，政府更應展現魄力進行改革，促使民眾享有好的住宅生活。政策的實施，重點在於政府的態度及決心，任何執政的政黨、政府都應全力以赴！

台灣欠缺完善的住宅政策及公平合理的房產稅制，使得近年來住宅流為投資商品，房價易受人為炒作哄抬，政府除了須推動「登錄實際交易價格」政策，促使房市資訊透明化及改革不動產稅制以「實價課稅」遏止投機外，更不能忽視當前房市「炒作陸客」現象。透過預期與想像空間，造成一般人民的恐慌與投資者的炒作。兩黨總統參選人應立即對「陸客來台購置不動產」立場，清楚的表態與宣示，以安定民心。  
(張金鵬為政治大學地政系特聘教授，鄧筱蓉為政治大學地政系博士生)