

聯合報 2015.4.23 A14

# 柯降建商囤房稅 打擊居住正義

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

北市房屋稅調整受到社會重視，一般多數人不受影響，只有相當少數新建房屋、位繁榮路段、大坪數豪宅、擁有四戶以上房屋等條件的屋主才會受到影響。從居住公平的角度，讓少數有能力者多負擔房屋持有成本，此房屋稅改革獲社會大眾支持，將於五月實施。

然媒體報導，除豪宅屋主覺得房屋稅「調太高」外，建商也因尚未出售的新成屋都登記在建商名下，產生高額稅負大喊吃不消，與柯市長見面陳情，結果北市府同意未來建商持有未售出的房屋，適用稅率由三·六%調降為二%，大幅減輕建商持有成本。如此政策調整是否合理？值得探討。

首先，國內建商賣屋多採預售制，從銷售到完工約一到二年以上，如此長時間銷售卻無法賣出，這不是一般商場典型的囤貨嗎？為什麼不適用囤房稅率？或許建商會說，我這是廠商賣不掉的囤貨和一般個人囤房不同，非故意囤積，主要是市場不景氣所致，不應加重我銷售負擔。然而廠商不是也應該承擔生意風險嗎？市場景氣變動的說法合理嗎？

其次，囤房稅的實施不正是更積極促使建商避免囤房的動力，讓房屋市場更有效率運作，減少空餘屋存在。如今市府卻反其道而行，從健全市場機制角度看，降低建商持有稅率合理嗎？

第三，房屋銷售業者常說「沒有賣不掉的房子，只有賣不掉的價格」，如今在全民皆怨

房價太高不合理的同時，透過囤房稅的實施，正是讓建商降價銷售的關鍵時機。結果市府卻接受建商陳情，降低其銷售成本，如此延緩不合理的房價下跌，站在消費大眾立場，大家認為合理嗎？

第四，建築業者在過去十多年房市大多頭過程中，個案銷售動輒賺個幾億，上市建商一年賺個資本額也常有所聞。從租稅公平與負擔能力的角度來看，建商陳情降稅合理嗎？

第五，市府說這只是給予建商未來持有一年未出售房屋的降稅優惠，是希望建商「先建後售」，避免「預售」，如此說法是否合理？就建商角度看，新成屋銷售至少仍要負擔二%稅率，且只有一年期間適用；反之，選擇預售，至少有一到二年以上時間，若能賣掉，則不須負擔任何囤房稅。建商會因為如此優惠就不選擇房屋預售嗎？根本之道，是政府應健全預售制度而非降稅。

北市房屋稅好不容易建立起較合理制度，正要向前邁進一步，建築業者向柯市長陳情，未經嚴謹的政策分析與辯證，更未經社會輿論檢視，就輕易同意建商的陳情，令人不可思議。尤其柯市長強調政府決策應公開透明，且強勢抗拒業者關說壓力形象，竟然讓較公平的合理的房屋稅未上路就先破功了，相當令人遺憾。

我更擔心未來台北市房地稅改缺乏堅持，接下來土地公告地價調整與舊有房屋標準單價合理化，會面臨更大挑戰，這些將考驗著柯市府團隊對居住正義與地方財稅自主的堅持。