

房地合一稅通過才是王道

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

房地合一稅法案終於上周經行政院審查完成，較原先財政部版本更為嚴格，政府努力改革的態度與方向，應予正面肯定。

為避免傷及無辜，不影響大多數自用住宅者，行政院版本提出若連續自住滿六年，得享有四百萬元利得的免稅優惠。雖然此優惠額度仍高（換算自住者每年至多約有六十七萬的免稅額），但修正了原本四千萬元過高明顯不合理的房價免稅門檻，應可勉強接受。當然如果能適度降低四百萬元利得的免稅優惠門檻，將更為理想。

但是有關「日出條款」的課稅範圍，行政院版本仍將以一〇五年一月法案通過後「取得房地產」適用，而非至少以實價登錄實施一〇一

年八月或以奢侈稅實施一〇一為適用依據，非常遺憾。法律不溯及既往，是否應以法案通過後「出售房地產」適用？換言之，日出條款提前，並未違反不溯及既往的「利得實現」。何況為配合奢侈稅停徵，日出條款也將提前至一〇三年一月。因此，為展現政府健全制度的決心，避免產生法案施行前的逃命波，應將日出條款合理提前。

住宅稅率（自用住宅免稅或重購優惠不受影響），避免了社會對政府「高舉輕放」的疑慮。有些人認為稅率太高，易產生閉鎖效果，影響「正常」交易？然而目前情況是過度投資房地產，反造成自住的排擠效果，本就該抑制不正常非自住的投資行為，更何況正常自有住宅的減免稅率優惠，完全不受影響。

行政院版本的根本問題是，稅率的高低是以房地「持有時間」的長短，而非以「資本利得」的多寡為依據。如此僅考慮「簡政便民」的效率原則，但並不符「量能課稅」的公平原則。這是「單一稅率」和「累進稅率」的基本理念差異。

這部分爭議，我個人過去已清楚表達，最後只能交由社會多數共識及決策者的選擇，大家應予尊重。

本法案經過長期各界的不同意見表達與釐清，真正受到影響的只有少數非自用住宅者，而原本土地增值稅維持現制課徵，透過漲價總額自房地交易所得中扣除，避免重複課稅。換言之，面對房市不合理的炒作，交易賺錢只需負擔少許的稅負，此法案將有導正房屋的居住功能，減少投資誘因。雖政院版本的修正不盡令人滿意，但基本方向應予支持。

然行政院仍缺乏擔當決心，要求財政部再向各界溝通。如此將延宕立法院審議時間，屆時部分立委藉機擱置法案，結果可能是胎死腹中，功虧一簣。

在各界意見已充分表達下，行政院應負起最後責任，儘速在周四通過院會，立即送交立法院審議。然後動用各方力量，說服朝野政黨，甚至要求執政黨團以黨紀約束，務必在立法院本會期通過此法案。

媒體及各人民團體也應監督並公開各立委的言行，給予適當壓力，特別反應在年底選舉上，千萬不能被少數利益團體及立委所綁架，讓公平合理的「房地合一、實價課稅」能夠落實。

聯合報

2015.5.19. A15