

房市向下 居住正義向上

張金鶚／政大地政系特聘教授（台北市）

「房地合一、實價課稅」立法院終三讀通過，令人欣慰。此法案通過的意義重大，且影響深遠。

先前各界對此法案是否能過關，並不看好，甚至網路還開賭盤看衰此法案。最後通過法案，雖然並不盡人意，其中包括未有按賺錢多寡採量能課稅的累進稅率、未能扼止既得利益者而提前實施的日出條款，以及較為寬鬆的自住免稅額度等。然而在著眼建立制度、各方妥協、先求有再求好的共識下，雖不滿意，但可接受。因為房地合一、實價課稅通過相當不容易。

過去房地分離估價，欠缺房地合一實價交易資訊，地方政府受政治壓力，人為估算結果，均偏低房地交易價格，導致房地交易成本偏低，資本利得大部分落入私人口袋。政府間接在鼓勵人民投資炒房，形成房地產從居住使用變為投資商品，房價也因此不斷飆漲。

有業者認為房地合一稅通過，可以幫助短期投資客解套（因相對較奢侈稅輕），也因爲法案不確定性解除，利空出盡，房市量能將增加，房價將持續上漲。業者如此說法可信嗎？

我們了解到，當前房市景氣正處高點反轉之際，一年多來交易量減少，成交價剛開始小幅向下修正。如今，面對明年房地合一稅的實施，預期未來增加交易成本，減少投資利潤，房市景氣明顯將會越來越差。

而目前兩年以內的短期投資客，仍然適用奢侈稅情況下，要藉機賣出解套似乎很難，要加碼買進更是無利可圖，完全不可能；倒是兩年以上的長期投資客，爲減少損失，應該及早獲利了結，但能否解套，就看價格下降幅度，目前不得而知。

至於自住購屋客，是否因此稅制通過確定，就算利空出盡，可以進場？

顯然這並未考量未來利率的可能提升、因應金融風險考量房貸緊縮、加上總體經濟景氣循環也同時反轉向下，以及年底選舉的不確定性等因素，房市未來仍相當不

樂觀。換言之，自住客面對未來風險仍高，房價下跌才剛開始，此時是否適合進場，宜審慎評估。

不論如何，房地合一稅的通過實施，勢必增加投資交易成本，如此除將減少房地產投資誘因外，也同時因爲買賣雙方受實價課稅勾稽影響，讓實價登錄資訊更爲確實，這對健全房市，避免房價哄抬，有相當正面效果。

另外，因爲土增稅可抵扣房地合一稅，各地方政府也不用擔心政治壓力，合理調高土地公告現值，真正接近市價，以增加地方稅收財源；如此土地公告地價也可以同時合理提升，促成土地持有成本的合理化，避免囤地現象，更增加地方

建設財源，有利地方的財政自主。

當然，中央政府也因房地合一稅增加財源，其對住宅政策的推動，以及對長期照顧的落實，也將有很大幫助。惟住宅政策的推動，應避免過去不公平且效率的出售國宅、合宜住宅，以及未來的青年宅等不當購屋補貼，轉爲健全租屋市場、租屋補貼、以及社會出租住宅興建等。

居住正義主要在建立完善的制度，避免住宅成爲投資炒作商品，要落實並不容易。如今房地合一稅的通過，是邁向居住正義的一大步，希望此居住正義的火苗，不斷蔓延，逐漸落實。

聯合報

2015.6.6. A19