

# 北市府降房屋稅不公平正義

張金鶚／

政大地政系特聘教授

最

近又有新聞報導北市府因前年7月郝市府的改革房屋稅制，受到建商及民代壓力，柯市府在調降建商的「囤房稅」後，又準備調降精華地段的「豪宅稅」；除此之外，市府官員也提出「北市房屋稅高到讓都更推不下去」說法，再準備調降「新建房屋標準單價」。如此一連串準備調降房屋稅的做法，是否合理？是否符合租稅公平？社會多數民眾是否支持市府作為？值得關注。

社會大眾大多對台北當前過高房價的不合理，有深刻感受，也多難認同，尤其面對台北人的薪資所得無法提升，房價卻不斷提高，令人望屋興嘆。然而台北市那些上億豪宅過去卻不乏市場需求，令人不解。

這波房市景氣的衰退從前年的量縮，去年的價跌，到今年量縮價跌趨勢持續發酵已成共識。很特別的是，這波房市下跌是從豪宅、市中心蛋黃區帶頭開始，與過去從小套房、市郊蛋白區率先下跌模式有明顯不同。之所以如此，最主要是過去幾年市區豪宅市場供過於求且過度炒作所致，再加上前年市

府提高市區、新建、囤房及豪宅等房屋稅改革的臨門一腳，終造成這波由台北帶動的房市反轉，停止長期不合理的持續飆漲局面。

這波房市衰退方式不可諱言，對持有或投資豪宅的有錢人家衝擊較大，對非豪宅投資者衝擊較小，而對自住者較不受影響。雖然對有錢人家衝擊較大，但其畢竟較有承擔能力，產生社會衝擊較小，這比過去房市衰退方式反較為健康合理，為適當的軟著陸，應予以正面看待這波房市景氣循環。

## 只讓富人減少負擔

再回頭檢視當前台北市的房屋稅改革是否合理？從過去房市的投資炒作、租稅公平負擔、量能課稅以及國內外學術及實務經驗顯示，我們房屋的持有成本過低，不但造成養房比養車便宜不合理現象，更造成房屋嚴重的商品化排擠正常居住需求，透過房地產稅制改革，僅讓少數有能力負擔的有錢人及投資客增加持有成本，符合租稅公平，也讓房市合理健全，獲得社會大多數人的支持；反之，政府目前企圖降低房屋稅，只讓有錢

的少數人及投資客減少負擔，並刺激房市的投資炒作，並不符合社會大多數人的期待。

由於過去30年來房屋造價並未調整，只有針對新建房屋標準單價的提高，並不合理。根本解決之道，應是將舊有房屋的標準單價藉由新建房屋的屋齡折舊方式同時予以提高，如此才可避免爭議。尤其財政部也已有正式公文同意地方政府對舊有房屋的造價調整，如此依法有據。

至於房屋稅會影響都市更新推動意願說法，顯然忽視都更的本質在於居住安全與品質提升，不應附和都更只要增加利益考量，更何況都更已有相當的容積獎勵及房地稅賦減免，不宜再度扭曲租稅公平原則。根據過去經驗，成功推動根本的關鍵在於專業透明的協商機制，權益公平合理的分配，如果只要求不斷提高容積獎勵、降低應有的稅賦，如此獨厚都更住戶，並不公平合理。

未來幾年預期面臨房市不景氣的循環，房地稅收可能減少，地方政府財政負擔將受影響，此時市府卻想調降房屋稅，明顯並不恰當，市府決策宜再三深思。

蘋果日報

2016.

3.

24.

A13