

房地持有稅的調漲 合理嗎？

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

最近台南房屋稅的標準單價擬調漲一點二倍並將追溯十五年，引發爭議；而過去台北市郝市府調漲標準單價一點六倍，只限新屋未追溯舊屋，也引發業者的不滿，認為只課新屋不公平。另外，台北市也因今年公告地價三年一次調漲三成，影響市有土地的招商意願，將限制每年最高上漲百分之六，是否引發公私有土地不同漲幅爭議？

這些爭議背後關鍵在房地持有稅賦是否過高不合理？以及新舊房屋公私土地如何課稅較公平？房地持有稅調漲是否不合理，造成全民加稅無法負擔？

首先，台灣房地持有稅賦不及國外一般水準的十分之一，上千萬元房屋每年房地稅不到萬元，相較汽車持有使用或房屋管理費，人民無感，明顯偏低，導致房地炒作囤積，資源無效利用。

其次，房地持有稅長期偏低的原因，主要是每三、四年才調整房屋建造成本的標準單價卅多年來未曾調整，導致房屋稅的「稅基」越來越低，未能反映房屋實際價值；另外，土地公告地價也是每三年才調整一次，每次調整也未反映市價，造成地價稅的「稅基」只有市價的十分之一。因此，房地「稅基」逐漸接近實價，應是合理且必要的方向。

第三，如何漸進調整房地稅基接近實價？建議應改為至少每年調整一次，才不會造成每次調整就要反映三年的大幅變動。另外，每次調整除要反映當次房地產漲幅度外，還應加上稅基分年接近實價的

幅度。目前各地方的房地稅基調整幅度受到各方壓力，並未充分反映當次房地產漲幅度，距離達成合理方向仍有相當努力空間。根本之計是將房地稅基合併計價課稅，不但簡化行政而且實價登錄依據。

第四，房屋稅的新屋標準單價是否該溯及舊屋？不同屋齡舊屋應隨當時物價及造價調整，其標準單價可以新屋標準隨屋齡遞減方式溯及舊屋。過去台北市府原本計畫依上述方式溯及舊屋，但財政部當時只同意調整新屋，無法追溯，後來才同意舊屋也應調整。因此，台南市只要依屋齡遞減方式追溯標準單價即可避免一刀切較公平合理。

第五，台北市公有地租限定六%漲幅，固可減少廠商投資風險，但未來長期（可能五十年）未能反映市價，便宜使用市有地結果是否造成土地使用無效率且公私有土地使用的不公平競爭等問題，應審慎因應。最後，為避免房地「稅基」的逐漸合理調漲，造成有屋者無法負擔，政府可透過自住與非自住的「稅率」差異調整，使得大多數自住者不受太大影響，非自住者則增加其持有成本，減緩投資炒作。

房地持有使用成本的合理化，除可避免房地囤積炒作，更可促進房地地的有效利用，更重要的這是關乎地方公共建設的主要財源。當前地方公共建設不足，只能依賴中央有限補助，不但欠缺地方財政自主，也不能改善人民生活，帶動經濟發展。健全房地持有使用成本至為關鍵，我們不能「又要馬兒不吃草（不要提升房地持有成本），又要馬兒肥（又要增加地方公共建設）」的不合理思維。

聯合報 2016.6.15 A15