

焦點
評論

支持房屋稅合理化

張金鶚 政大地政系特聘教授

繼台南市之後，台北市也擬對舊有房屋提高標準單價，如此可以避免新舊房屋稅的不公平負擔，這也是地方政府逐步促進房屋稅合理化的重要一步。然而房屋業者、投資客及豪宅持有者紛紛反對，認為此舉將不利於房屋的銷售、投資，如此不利於房市的發展，更有業者認為這將影響總體經濟的復甦。這些說法應予釐清，以免混淆視聽，阻礙政策的推動。

首先應釐清房屋稅是地方公共建設（包括公園、道路、警政、消防、醫療、教育、文化、公共工程等）的主要財源，而地方建設的成果不但為地方居民所使用，同時地方公共建設的完善，更是提升房屋財產價值的關鍵，如此相輔相成。因此，透過現有房屋價值課稅，乃是世界各國共通的作為。換言之，房屋價值的公平衡量，以合理分擔地方建設至為重要。

根據屋齡折舊調降

其次，理想房屋價值的衡量應參照「房地合一」實際交易價格為依據，惟台灣現行採用「房地分離」，財政與地政單位分別評定房屋與土地價值的衡量方式應有相當檢討改進空間。目前房屋

價值的衡量採用房屋建造成本標準單價計算，惟此建造成本30年來從未調整，造成房屋價值衡量明顯偏低不合理，也因此造成地方財政短缺，公共建設不足的窘境。

第三，為改善長期房屋稅偏低不合理現象，台北市在我副市長任內率先於104年先從前一年7月新建房屋的標準單價調整，調高幅度為1至3倍，平均漲幅是1.6倍。根據稅捐處資料，松山區敦化南路7層樓、35坪、總價5220萬元房屋為例，目前一年應繳房屋稅為9410元，若採用新的房屋標準單價每平方公尺從3810元調高至1萬1350元，房屋稅則提高到2萬7921元。可以明顯看到房屋稅不合理偏低，調整金額相對於5千多萬高額の房價也是不成比例，而此

新建房屋每年影響僅佔房屋總數的0.6%，影響範圍有限。

第四，由於舊有房屋居民也享有地方公共建設的成果，其房屋價值也因公共建設的改善而增值，如果房屋稅僅提高新建房屋的標準單價，並不公平合理。因此，根據屋齡折舊價值標準，逐年調降舊有房屋的標準單價，如此才較為公平合理。

移轉資金帶動經濟

第五，為進一步落實房屋稅的公平合理，且避免房屋的囤積炒作，地方政府除標準單價的調整外，因大型公共建設繁榮地方的路段地區，以及大面積豪宅、投資非自住使用房屋，均應更積極調整房屋稅的稅基與稅率。因此，地方

政府不能只是伸手要中央補助，自己卻不努力落實房屋稅的公平合理，中央應評估地方政府房屋稅的課徵績效，而給予不同地方建設財政補貼，以為獎懲。

最後，房屋稅是影響長期的持有成本，對短期的房市交易影響有限，當前房市不景氣主要是房價過高不合理，自住者無力負擔，投資者無利可圖。房屋稅合理化著眼於長期制度的建立，不應作為短期刺激房市景氣的手段。尤其當前房市的不景氣，不但能逐漸促使不合理的房價下跌，更能減緩資金過度集中房市，移轉資金到其他產業，如此才能帶動經濟的總體復甦。特別透過房屋稅的適度增加，進而帶動地方公共建設的投資，增加地方就業機會，更能發揮經濟成長的正面力量。