

房屋稅調整其實很謙卑

張金鶚

政大地政系特聘教授

前行政院長陳冲「房屋稅違憲違法說」，引發房屋稅存廢檢討爭議。然此爭議背後應聚焦二點：一是當前房屋稅的調整（包括稅基、稅率、新舊房屋）是否暴增太高不合理。套用陳前院長的說法，房屋稅調整不謙卑；另一是自住者應減免房屋稅，不應傷及無辜，侵蝕民眾安家立命老本。

首先，地方公共建設的必要性沒有爭議，但是卻缺乏討論誰應負擔公共建設費用？從使用者付費的觀點來看，應該是全民埋單，但因公共建設同時改善不動產環境，且房產價值高不會移動，容易掌握使用者，因此，國內外均以房產持有者分擔主要地方公共建設費用，社會各界對房屋稅應為地方政府公共建設主要財源並沒有爭議。

自住者免稅不合理

其次，應如何分擔公共建設費用較為公平合理？一般多以房產價值的比率，再區分自住與非自住使用來分擔公共建設費用。換言之，透過負擔能力（房價高低）以及保障自住（稅率差異）兩原則，共同分擔並享受公共建設成果。若是房產價值（稅基）估算不公平，例如當前新屋與舊屋的造價計算以103年7月前後分界；或是自住與非自住的界定寬鬆，例如目前擁有3戶可認定自住；或是自住與非自住彼此負擔（稅率）差異不大，例如目前自住稅率1.2%，而非自住1.5%~3.6%，且多採低標稅率；反之，若自住與非自住負擔差異過大，例如若大多數的自住者免稅，則須全由少數的非自住者負擔，顯然過重無法承受，如此公共建設費用的分擔都不盡公平合理。

第三，目前房屋稅是否過高不合理？這必須看人民（屋主）的負擔能力和地方政府的財政及公共建設水準需求而定。從目前擁有上千萬元的房屋價值，僅負擔幾千元的房屋稅，這和國外一般通常要負擔幾十萬元有顯著差異；另外，我們地方政府的財政普遍不佳，多仰賴中央補助，不但地方財政無法自主，公共建設也有待加強。因此，我們目前房屋稅顯然是太低而非太高。

第四，近年房屋稅的調整是否暴增不合理？我們看到建造房屋的標準單價30年來從未調整，如今每3年調整平均1.6倍，與實際造價仍有非常大的差距，如此調整比率是否過劇？需要多久才能達到正常合理水準？如此看來，似乎缺乏標準。

然而，若從房屋稅調整所增加的金額而非比率來看，以大安區永康街6000多萬房屋為例，原本房屋稅不到9000元（千分之0.14）增加到2萬4000元（千分之0.38），這相對每年6000多萬至少1%以上房產增值金額，不成比例。換言之，房屋稅調整由於原本金額很低，其調整比率與金額的感覺不同，但相對合理水準與增值金額仍都有相當差距，如此是否暴增不合理，可受公評。

拉大差距確保正義

最後，房屋稅調整是否傷及無辜？前已說明自用住宅仍享受地方公共建設，若是免稅並不合理，更何況若公共建設費用都由非自住者負擔也不公平、無法承擔。然而增加非自住者及大坪數高價位豪華住宅的房屋稅，以減低一般自住者的負擔應有共識；同時新舊房屋根據不同屋齡的折舊，其房屋稅的調整負擔也有不同，如此應可避免傷及無辜。當然，未來房屋稅的調整，應朝向房地合一方式，以實價登錄資料為依據，進一步拉大自住與非自住稅率差距，以確保居住正義的落實。

世
頻
果
日
報
2016
7
21
A12