

調整房屋稅 現在時機最好

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

最近房屋稅調整引發不少爭議，有些負面評論，是否誤導？值得釐清。

首先，自住者是否負擔過重無法承受？以稅捐處提供實際案例，在台北市中正區羅斯福路四段的十五年卅坪公寓四樓為例，房屋標準單價每平方公尺二二八〇元，房屋評定現值為五十二萬四四〇〇元，乘以一・二％自用房屋稅為六二九三元，約是房價千分之〇・二，即便

未來標準單價提高一・六倍（事實上按屋齡遞減，提高非常有限），房屋稅也不過上萬元，增加幾千元，這相較該屋歷年平均每年至少幾十萬元以上增值，自住者房屋稅過重無法負擔說法，顯然言過其實。

其次，為保障自住者權益，是否自住者應減免房屋稅？從實務上自住者所占比例來看，今年剛剛公布五月繳完的房屋稅統計資料顯示，全台持有房產共約八五二萬人中，僅持有一戶約有七五七萬人，占八十九％，然而卻有超過九十九％的人按房屋稅法規定持有三戶皆可為自住，適用一・二％自用優惠。因此，若是自用住宅可減免房屋稅，政府將幾無房屋稅可收取，如此地方公共建設要如何支應？如此公共建設使用分擔又是否合理可行？

第三，台北市房屋稅一次調整幅度是否過高不合理？由於過去房屋造價的標準單價，從民國七十三年至今超過卅年未調整，經過市府委託財稅學者曾巨威等研究，經各界研討共識，考量實際造價與未調整的標準單價，有五倍以上的差距，經模擬分析提出平均調整一・六倍的緩和決議，相對過去長期的不合

理，如此漸進方式，未來每三年調整才有可能逐步達到正常水準。

第四，舊有房屋標準單價調整，是否溯及既往不公平？從萬豪酒店老闆抱怨，與萬豪鄰近的美福飯店執照，即可適用卅年前的舊稅基，如此不公平競爭，明顯不當。

如今透過屋齡折舊方式，重新評定合理的標準單價，不但可以減少「一刀切」不公平的爭議，更因新舊房屋均使用公共設施成果，如此調整分擔費用也較為合理。

第五，房屋稅調高阻礙都市更新的推動？從過去各界推動都市更新的經驗來看，都更推動的困境主要是，地主之間和實施者的權益分配談不攏才是問題關鍵，連提供容積獎勵都未必能加速推動，更何況如此微不足道的房屋稅（千分之〇・二房價），竟然被有心人士認為影響都更，顯然是不當誤導。

最後，有人認為當前房市不景氣，此時調整房屋稅時機不當？台北市房屋稅調整從一〇三年房市景氣高峰開始公告，房市一〇四年開始景氣下滑，此時房價仍在相對高點，房屋稅開徵，非自住房屋稅相對提高，促使投資囤房誘因降低，不合理房價也逐漸調降，如此適時發揮臨門一腳的功能，時機似乎再恰當也不過。

每隔三年調整房屋稅主要是為健全地方公共建設，同時讓地方財政自主為目的，這是著眼於合理制度的建立；藉此降低房市的囤積炒作，再透過自住與非自住的稅率差異負擔，減緩財富分配的惡化，降低民怨，如此一舉多得的政策，怎麼誤導當前房屋稅的合理調整變成暴衝式的稅改？值得社會各界深思。