

台北市房屋稅轉彎 公平合理嗎

張金鵬 / 政大地政系特聘教授

據報導台北市未來房屋稅的調整，將只針對近15年舊有豪宅（8千萬元以上）提高房屋稅，同時全面調降新舊豪宅的路段率為較低的固定率。簡言之，即降低新豪宅的房屋稅。台北市房屋稅的影響只有非常少數不到2%的豪宅及新屋，如此改革的公平性與合理性如何？

擬降新豪宅房屋稅

房屋稅的爭議與討論有相當時日，從最早台北市調漲2015年7月以後的新屋標準單價始，到前陣子台北市政府召開「居住正義論壇」提出房屋稅調整三方案。最近即傳出房屋稅的調整已初步定案，此決策過程並未見專業評估與透明公開，和柯市長所強調的決策理念並不一致。

房屋稅的調整檢討應先掌握三大目標：1、健全地方公共建設及財政自主；2、房屋稅分擔的公平合理；3、健全房市制度，避免囤房炒作。我們據此檢視當前台北市房屋稅的調整是否公平合理？

首先，台北市新方案因只調漲幾千戶極少數的舊有豪宅，不但未見明顯增加財政收入，反而因新舊豪宅全面的調整路段率，降低豪宅的房屋稅，造成整體房屋稅收相較過往可能更低。其次，因為降低豪宅的房屋稅，減少了豪宅與一般住宅房屋稅的差距；加上柯市長有意調降建商的囤房稅，也減少建商與一般住宅房屋稅的差距；再加上不考慮屋齡折舊的房屋稅調整，造成「一刀切」新舊房屋稅的不公平。台北市新方案顯然在房屋稅的分擔上不但未見改進，反而更顯不公平不合理。

最後，由於新方案的調整只影響不到2%的屋主，同時調降豪宅及建商的房屋稅，如此房屋稅的改革不但沒有改善當前房市的囤房炒作，反而增加有錢人與建商的投資房產誘因，令人遺憾。

當前房市不景氣剛開始，主要是長期過度投資炒作所致，各種房地產稅制調整只是臨門一腳，藉此時機，讓房市相關制度合理改革，房價逐漸調整合理，房市囤積炒作逐漸減少，才能讓人民真正感受到政府實踐居住正義的決心。

房屋稅的公平合理分擔，從保障自住及負擔能力觀點，自住基本居住面積降低其稅負，同時提高非自住及大面積豪宅稅負應有共識，惟在實務行政上如何執行必須審慎考量。目前自住定義寬鬆（3戶以內）且無面積限制，同時自住與非自住的稅率差異有限。若只是檢討自住房屋減免稅負，不但地方財政無法負擔，房屋稅分擔也不公平合理。

台南市作法更公平

房屋稅長期過低且不合理分擔不但造成地方財政的短缺，更引發囤房炒房的誘因，如果房屋稅缺乏改革，而且是倒退嚕，國家社會是否還會期待有前進的動力？令人懷疑。

台北市早期因受限於財政部的禁令，不得已只能一刀切針對新屋調整房屋標準單價，如今財政部放寬禁令，台南市決定近15年舊屋按屋齡折舊方式也同時調整房屋標準單價作法，更為公平合理，且影響房屋稅的範圍不到20%。從房屋稅的改革可以看出台南市賴市長和台北市柯市長對實踐居住正義的差異！期待台北市能夠見賢思齊，讓台灣房屋稅的改革向前進一步，真正朝居住正義目標邁進。

蘋果日報
2016.10.11
A12