



焦點評論

地價稅調整不應積非成是

張金鶚 / 政大地政系特聘教授

近來地價稅調漲風暴持續延燒，各縣市政府紛紛推出因應措施，繼日前宜蘭宣布重新評議地價稅後，桃園擬今年打6折，分年緩漲地價稅。如此作法是否妥當？產生的後遺症為何？

根 本關鍵的問題是當前地價稅的調漲是否合理？是否不顧人民的負擔能力，未考慮自用與非自用的公平正義？

地價稅是反映地方建設成果所需付出的代價，也是地方政府公共支出主要財源之一，因此政府努力透過市場交易資訊呈現土地真實價值課徵地價稅是專業能力的展現，應予尊重。遺憾的是過去地價評定一向是財團、地主與民意代表的政治盤算，缺乏專業尊重，令人失望。

近年來因為有了不動產實價登錄的展現，3年一次調整的地價稅才有機會擺脫政治壓力。根據實價登錄資訊，過去3年房地產價格上漲的幅度遠超過目前地價稅的調整幅度。換言之，當前地價稅只是企圖反映市場變動，這是天經地義的合情合理作為，不應再度被扭曲。

合理反映市場變動

檢視地價稅實際繳交的稅額，1千萬元土地市價，評定的公告地價

不到1百萬元，低於市價的十分之一，然後乘上十分之一的一般非自用住宅或百分之二的自用住宅稅率，實際上只繳納幾千元的地價稅，更別提大部分土地均少於千萬元，地價稅一年大多只有幾百元，比一個月的房屋管理費還低，這和動輒上萬元的汽車持有稅，完全不符應有的比例原則。

再看這次地價稅調整幅度，台北市土地價值最高，也不過平均漲1200元（調幅30.38%），其餘各都皆不超過400元。如此「謙卑」的地價稅竟被有心人士炒作成「不合理」的調漲人民無力負擔，令人無法接受。

過去政府缺乏擔當，未能認真反

映市價的變動，造成稅基長期偏低不合理的作為，如今想要逐漸朝向合理作為，卻被既得利益者批為「搶錢」、「吸血」，認為過去作為才是合理，明顯「積非成是」！令人感慨。

地方減稅討好民粹

房地產過去幾年囤積炒作嚴重，主要就是房地持有成本太低所致，透過適當合理房地稅，可以避免房地產囤積炒作。然而這卻讓投資炒作者受到壓抑而反彈，也是反對這次調整地價稅的關鍵原因所在。

地價稅已於11月開徵，地方政府受到財團、地主及民意代表的壓力，

先前信誓旦旦漸進改革理想，現頗有屈服討好轉彎的傾向，令人擔憂。尤其看到桃園竟向中央提出今年打6折分年緩漲的作法，非常不當，恐成為骨牌效應，各地方政府有樣學樣，紛紛減稅討好民粹。如此不但地價稅制崩盤大亂，政府公信力盡失，更助長既得利益者與房地產的投資炒作，此舉影響嚴重，執政決策者不可不慎。

從前陣子的房屋稅，到最近的地價稅，看到過去政府缺乏積極作為，導致居住正義的稅制改革常常積非成是，既得利益者的阻力重重，改革相當不易，惟有中央與地方政府的堅持與決心，居住正義才能邁步向前！