



張金鵬 / 政大地政系特聘教授



星期透視

房屋稅調降是專業還是政治？

最近台北市不動產評議委員會開會決定，明年房屋稅的三大調整方向，分別是取消新屋加價項目、豪宅稅率由「1+路段率」改為「1+固定比率」、以及適用房屋稅新制的房屋標準單價將分六年緩漲，明年房屋稅先打七折。如此調降房屋稅方式是否公平合理？誰是受益者？對後續房市影響為何？

房屋稅主要目的，是按房屋價值合理分擔地方公共設施的興建和使用成本，而租稅公平合理負擔則是有錢有能力、非自住者多增加負擔為原則。因此，房屋真實價值的評定及好地段、豪宅的認定，將是公平合理的關鍵。

目前房屋稅的房屋價值遠低於真實市價，不但造成地方建設的財政短缺，更因高低房屋價值差異，無法反映真實市價，造成不公平分擔結果。過去郝

市府努力透過專業者的詳細評估，除委託外部專家學者提出完整報告外，並經內部地政及財稅同仁仔細檢視全市交易資訊，將房屋價值逐漸提升接近市價，並且仔細訂定各路段及豪宅標準，以提升房屋稅的公平合理負擔。

如今柯市府反其道而行，透過政治決策，降低豪宅評價及打折偏離市價方式，以討好部分既得利益者。

首先，新屋加價項目全部取消，可以理解是為了避免認定豪宅困擾，但不應藉此降低豪宅原應有的合理負擔，尤其目前豪宅評價較一般房屋更偏離市價，降低豪宅稅是否符合租稅公平原則，應更審慎。

其次，路段率不僅是反映土地價值，也是反映房屋使用效用，因此房屋價值並非只是造價成本，同

時考量路段率有其理論基礎與經濟意涵，不宜扭曲。如今透過一百廿%較低的固定比率取代一般較高不同水準路段率，看似簡單，但其結果也是降低豪宅的稅負，如此是否公平合理也有待公評。

最後，明年新制房屋標準單價打七折分六年緩漲，是最不當的政治決策，完全扭曲專業。過去房屋價值評定專業者努力接近市價，如今只為討好部分新屋擁有者，未來六年將「倒退嚕」，偏離原有接近市價的努力成果，令人憤慨。尤其此重大決策完全未見完整嚴謹的專業評估報告，包括各種不同情境的敏感度分析，政策衝擊影響評估，以及七折六年又如何決定？

為避免「一刀切」的房屋稅，不應是降低新屋合理稅基，而是按屋齡折舊提升舊屋稅基，逐漸接近市價才是正道。台北市如此草率決策和前陣子桃園

擬將地價稅打六折分年緩漲作法類似，結果因中央反對而作罷。顯然中央面對這次台北市政府試圖透過打折減稅討好民粹作法，應有積極作為，以免台北市房屋稅七折六年調降作法，引發各地方政府連鎖效法，後果將不堪設想。

如果未來通過台北市房屋稅的調降方案，原本預期房價下跌、房市下滑趨勢，將受到未來降低房屋稅持有成本的鼓舞，特別擁有豪宅更是受益者而延緩房市衰退，甚至引發房市投資誤導風潮，結果全民皆輸，不可不慎。

猶記得早期台北市課徵豪宅稅，由於稅負很輕，還流傳有人說為何他沒有被課到豪宅稅，好像身價被看貶。改革若只是表面形式，反造成人民看破手脚，社會更加投機炒作。

任何改革不可能大家都鼓掌支持，認清房市改革誰是反對者，誰是受益者，特別是從國家長期發展來看，天下沒有白吃午餐，如何公平合理分配負擔，才是執政者應考量堅持的目標與作為。如果想面面討好，或受到壓力就改變初衷，那就是政客作為，人民應有所認清。