

# 自用一屋免稅？房屋稅已經過低

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

十五日民意論壇「查水表不如自用一屋免稅」一文認為，市府查水表以確認是否空屋進而考量是否應取消自用房屋優惠並不恰當，而是應對自用一屋給予免稅。這包括擁有多屋但其中一屋自用免稅，當然百坪上億豪宅自用也免稅，合理嗎？不論在理論上或實務上，乃至世界各國的經驗上，均無法認同自用房屋可免稅，社會各界也多有批判。

首先，理論上自用房屋是否應該免稅？房屋稅是興建與維護地方公共建設（包括公園、學校、道路、水電、垃圾、汙水等）的主要財源之一，好比社區的管理維護費，理論上不但是要使用者付費，同時也因為良好的公共建設與維護，可提升房屋居住品質，進而提升房價。因此不論自住或非自住（投資）房屋都受益，惟從量能課稅及保障自住觀點，降低自用同時提高非自用房屋稅，應為合理，但絕不宜自用免稅，扭曲了享受公共建設及增值利益。當然若為抑制投資或空屋而大幅提高非自用房屋稅，則相對自用房屋稅即可多降低一些。

其次，實務上自用房屋可否免稅？根據前兩年房屋稅統計資料，全台持有一戶房屋所有人占所有房屋的八十九%。因此，若自用一戶免稅，則地方政府將幾無房屋稅可收取，如此地方公共建設要如何建設？如此公共建設使用分擔，又是否合理可行？

第三，實務上自住者是否房屋稅負擔過重無法承受？目前一般房屋評定現值遠低於市價，乘上一點二%的自用房屋稅率，約為房屋市價的千分之

零點一上下，一千萬的房子其每年房屋稅約一萬元左右；相對不到百萬元的汽車，每年所需繳納的燃料稅和牌照稅近二萬元，遠大於上千萬元的房屋稅和地價稅。換言之，擁有汽車比擁有房屋要繳的持有稅還高出許多，在認同汽車持有成本合理下，凸顯房屋稅過低的不合理。而從目前超過百分之八十的房屋自有率，反而看到因房屋稅太低而加深房屋炒作及空屋過多的資源浪費。

第四，相較國外實際經驗，自用房屋免稅是否有例可循？雖然世界各國多有針對自用房屋給予優惠稅率，保障自住基本權益，但從未看到有那一個國家是對自用房屋完全免稅。相反地，許多先進國家如美國，為確保地方公共建設財源，其自用房屋的持有稅至少超過房價的百分之一，相對台灣不到千分之一房地持有稅，顯然高出許多。也因此，我們看到國外因為較高的房屋持有稅，大大的減少了房地產的投資炒作與空屋資源的浪費現象。

最後，當前房屋稅是否違憲，或違反聯合國保障居住的基本人權？從上述理論、實務及各國經驗來看，文中違憲等說法顯然言過其實。若真的關注居住人權，應批評當前高房價的不合理，尤其投資炒作房地產造成整體經濟衰退，國家資源浪費與扭曲，多數年輕世代努力一輩子還是望屋興嘆，年輕人以及弱勢租屋者的基本人權缺乏保障。相信大多數民眾更在意當前不合理高房價，而非自用房屋免稅所造成的居住基本人權問題。