

專案質詢

9-2-8-0331

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 10 月 26 日印發

案由：本院許委員淑華，針對房屋稅是否過高，是近來全民最關切的議題之一，其實，當初調高房屋稅，主要還是回應民眾對近幾年來房價愈炒愈高的不滿情緒。景氣低迷，大部分受薪階級的所得不是停滯就是減少，對於任何稅負的增加，都感受深刻，如何兼顧居住正義和民眾住的基本需求，就需要更細膩的政策配套。調高房屋持有成本，其實已是大眾的共識，但針對調高房屋稅後衍生的各種問題，則必須加以解決，政策實施才能持久。爰此，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、房屋稅是否過高，是近來全民最關切的議題之一。自從台北市大幅調高新屋的標準單價、地段率、和囤房稅之後，房屋稅的課徵，就引起極大爭議，前行政院長陳冲，甚至批評對自用住宅課稅是違憲的作法。不過，地方政府調高房屋稅的腳步並未停歇，台南市確定明年要調漲房屋稅，而且要回溯 15 年的舊屋，而其他縣市明年也將對新屋調漲房屋稅。
- 二、當初調高房屋稅，主要還是回應民眾對近幾年來房價愈炒愈高的不滿情緒。在民國 90 年之前，依法房屋稅的稅基必須在物價上漲累計超過 30% 才能調整，所以 16 年沒有調過，90 年之後，改為 3 年可以調一次，但地方政府不想得罪民眾，因此從 1981 到 2014 年，房屋購造標準單價從來沒有調整，房屋稅稅基因此偏低，幾乎不到市價的 10%，即使去年台北市房屋構造標準單價大幅調高，也不過只有市價的三成左右，仍舊遠低於市價。房屋持有成本太低，助長投資客炒作、囤房。因此提高同時有多棟房屋的人持有成本，讓房價回歸正常價格，正是大多數小民的企盼，其中除了提高地價稅外，提高房屋稅就成為政府抑制房價的重要手段。
- 三、只是房屋稅調高的時機，恰逢房地產市場轉為空頭，新制房屋稅因此被指責成打擊房市的兇手。加上景氣低迷，大部分受薪階級的所得不是停滯就是減少，對於任何稅負的增加，都感受深刻，如何兼顧居住正義和民眾住的基本需求，就需要更細膩的政策配套。地方政

府 30 年不調稅基，突然想在短時間內完成 30 年該作的事，一定會太急太猛，引起反彈，或者因為配套不周延，衍生新的問題，這種方式也不可取。房屋稅調高以來，至少以下問題有討論改善的必要：

- 四、首先，房屋稅最受到爭議的部分，就是適用時點「一刀切」的調整方式。目前除了台南市之外，已調高單價的九個縣市，都只對調整後的新造房屋採用新稅基，只差一天領到證照，繳交的稅就差了一倍以上，非常不公平。舉例來說，內湖的萬豪酒店和美福酒店相隔只有 100 公尺，美福酒店 103 年 4 月取得使用執照所以適用舊單價，晚 8 個月才拿到使用執照的萬豪酒店卻要適用新單價，每年所繳的稅比原來預估多出一倍，高達 1.3 億，萬豪酒店多次沉痛指陳，不能掌握稅務風險，如何在台灣投資。
- 五、一刀切的方式，也可能對新政府想積極推動的都更形成阻礙。根據統計，全台屋齡超過 30 年的房屋達 384 萬戶，其中很多老屋缺乏消防安全，沒有電梯，或位於土壤液化區，如果推動都更，不僅可提升居住品質，預估更有超過數兆元的重建商機。但都更後的新房子要繳新制房屋稅，不免讓屋主望而生畏。
- 六、就以具指標性的都更案文林苑來說，45 坪的新屋，沒有折舊，結構又升級，預估房屋稅大約要繳 5 萬多元，而原來的舊屋因折舊得差不多，房屋稅僅有一、二千元，如今卻較原來暴增了 50 倍，讓屋主很難接受。需要都更的房子，屋齡多在 30 年以上，不少屋主是退休人員，現在所要繳的房屋稅經折舊已經很低，看到都更後要繳交幾十倍的稅負，和每個月數千元的管理費，恐怕都更意願會大打折扣。
- 七、稅基的計算不夠透明。房屋稅的計算方式是：稅率×房屋現值。房屋現值包括了房屋標準單價、面積、折舊、地段率等，其中地段率的爭議最大，例如，一條路在馬路的兩邊地段率就不一樣。有業者就提出，台北市峨嵋街地段率是 320%，敦化南路是 300%，恐怕沒有人懂為什麼峨嵋街的地段率比敦化南路高。台北市實施的豪宅稅，並不是提高豪宅的標準單價，而是對認定的豪宅，直接在既有房屋稅上，再用地段率加成來加稅，造成造價差不多的豪宅，因為地段不同，課稅就不一樣。這部分其實應該屬於地價稅部分，但也加在房屋稅上課徵，就很難令民眾信服。
- 八、調高房屋持有成本，其實已是大眾的共識，但針對調高房屋稅後衍生的各種問題，則必須加以解決，政策實施才能持久。台北市政府已經研擬改革方案，我們樂見房屋稅爭議太大的部分進行調整，也呼籲地方政府，本著居住正義的態度調整房屋稅，切莫當作彌補地方財政短缺的手段。在實踐居住正義的前提下，「輕自住、重囤房」是一定要秉持的原則，但改革過程不能急著一次到位，應該在完整的配套措施下，以公平透明的決策循序漸進，讓購屋者和投資者能掌握房屋稅調整的時程和軌跡，而不是接到稅單才嚇一大跳，如此才能建構一個健全穩定的房地產市場與稅制。