

# 期末報告 – 問題討論

## B083022053 黃啟桓

### 1. 台灣的實質稅率

台灣土地與房屋名目有效稅率為 0.6%，但由於稅基偏低，實質有效稅率僅約 0.12%。再跟全球各大城市相比，台灣有效稅率相當低，最低甚至只有美國全國平均的 18 分之一。調整稅基，主動權在地方政府，但中央也能有所作為。

彭建文、吳森田、吳祥華(2007)認為臺灣地價稅採累進課徵，最高稅率為 5.5%，表面上稅率不輕，但由於申報地價與實際地價相去甚多，地主可按公告地價加減 20%申報地價，若為自用住宅土地更可適用 0.2%優惠稅率，形成地價稅有效稅率偏低。研究發現大同區平均不動產有效稅率約在 0.104%到 0.148%之間，而內湖區平均不動產有效稅率更低，約在 0.076%到 0.116%之間，兩者平均有效稅率約在 0.089%到 0.13%之間，均明顯低於加權名目稅率 0.6%。

魏妙芳(2015)以屏東縣 2013 年 7 月至 2014 年 6 月實價登錄之不動產交易資料實證分析，顯示屏東縣財產稅實質稅率分布大致介於 0.012%至 0.140%之間，財產稅實質稅率中位數為 0.13%，反映出屏東縣具財產稅水平及垂直不公平現象。

陳揚仁(2016)選取臺北市自用住宅為樣本，研究結果為臺北市財產稅有效稅率約為 0.091%，標準差為 0.036%，且有效稅率低於名目稅率 0.5%是因財產評定價值比市價低 75%造成，從而得知臺北市「自用住宅」財產稅有效稅率極為偏低。

### 2. 階級問題

2018 年住宅自有率（日 61.2%；台 78.6%）2018 年日本自有住宅的戶數共 3280 萬 2 千戶。住宅自有率（持ち家住宅率）為 61.2%，較 2013 年略下降 0.5%。租屋數共 1906 萬 5 千戶，租屋率佔住宅總數的 35.6%。民間房東佔住宅總數 28.5%、公營租屋則佔 3.6%（192 萬 2 千戶）。員工宿舍佔 2.1%，共 110 萬戶。

2015 年至 2021 年，名下擁有非自住房屋的人數從 33 萬上升至 50 萬人次。2023 年 54 萬 5586 人持有非自住房屋。

非自住 1 戶(即 持有 4 戶)：44 萬人

非自住 2 戶：6.7 萬人

非自住 3 戶：3.6 萬人

非自住 4 戶：1.6 萬人

非自住 5 戶：8721 人

非自住 6 戶：8721 人

非自住 7 戶：3729 人

非自住 10 戶：1600 人

非自住 100 戶：80 人

### 3. 解決方法三個倡議：實價、實坪、實際

實價課稅：這個政策旨在根據實際成交價格來課稅，以避免價格被灌水。這有助於提高交易透明度，但也可能使某些購房者支付更高的稅款。

實坪制：在實坪制下，房屋價格僅計入室內實際的坪數，而不計入公共使用的空間坪數，如梯廳、消防空間等。這有助於避免建商透過房價灌水的手段誤導真實房價，解決公設比不合理的問題。

實際居住免稅：這個政策鼓勵居住者實際居住自己的房產，並減免相應的稅款。這有助於增加住宅使用率，但也需要嚴格的執行和監管。

### 4. OURS 提出的不是囤房稅，而是中央空屋特別稅

空屋率（日 13.6%，台 18.5%）

日本 2018 年空屋率為 13.6%，較 2013 年上升 0.1%，創下史上最高紀錄。空屋中以「租用目的住宅」432 萬 7 千戶為最多，佔總住宅數 6.9%；「待售住宅」29 萬 3 千戶（佔總住宅數 0.5%）；別墅等「第二個家」38 萬 1 千戶（佔 0.6%）。

根據民眾黨團的提案，中央空屋特別稅旨在引導空置房屋出租或出售，以落實實價課稅、實坪制和實際居住免稅的三實政策，避免囤房情況持續惡化。

這項提案的主要內容包括：

課徵對象：非自住住家用房屋超過 3 房以上者。

免徵對象：出租、勞工或學生宿舍、進行都更與危老等。

稅率設計：基礎稅率為 25%，每年可累加 5%，上限最高至 50%