

刊登於財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 43-48 頁。

## 打房的第二支箭—評析支持國房稅正反雙方論點

趙逸凡

### 前言

果然如預期所料，國房稅法雷聲大雨點小，在政院意興闌珊之下，國房稅開徵的火力已是後繼無力。推託之詞不外是國房稅一旦實施了，恐怕將國屋稅負的成本轉嫁給消費者，有鑑於茲事體大，須審慎為之。於是「是不是打假球」質疑之聲呼之愈出。

國房稅將使持房成本增加，尤其是法人應有嗅到「山雨欲來風滿樓」的前兆，因為「法人國房現象，更甚自然人。」所謂茲事體大，對象指的就是國房大戶，是善於操作房產獲利的一族。正由於這些大戶擁有優越的經濟或政治資源，不易憾動，恐怕才是迫使政院政策轉彎的考慮因素，於是以可能影響社會大眾居住權利之虞為藉口，必須再三觀察而遭到擱置。究實而論，國房稅實施的效益果真如政院所言，難見打房成效，反而傷及無辜？頗值得探討。

### 贊成與反對二派，吹皺業界一池春水

打房好比兩軍對峙來比擬。「三軍未發，糧草先行」，糧草是軍隊重中之重，糧草沒了，再鋼鐵般的部隊也無以為繼。【財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 43 頁】國房稅好比掏空敵人的糧草，以高稅率加重大戶的養房成本，就會將賣房的利潤吞蝕殆盡。惟有提早獲利了結才是上策，否則囤越久，越有虧損之虞。當兩軍對壘，先打掉對方的前鋒，才能挫敗敵人的銳氣，這好比「房地合一稅」是讓投資客敗興而歸的第一支箭，削減其獲利的預期利潤，減低進入房地產市場的投機意願。再來就是乘勝追擊，搗進敵人的老巢，讓對手失去進犯的本錢，如同「國房稅」是打房的第二支箭，以增加養房的成本，逐次啃蝕國房投資的老本，迫使大戶出清手中的餘屋，而難再有炒作空間。當餘屋多了，供給大於需求，轉成買方市場，房價就會逐漸趨向合理。

雖然贊成者主張，國房稅是讓房價合理的重要手段；反對者卻認為並無助於房價趨向合理化，反增加購屋和租屋者的負擔，因為大戶會將稅負轉嫁於房產成本，人民會更買不起房子，甚至租不起房子，並舉南韓為例。二派爭執不下，吹皺國房稅議題一池春水，掀起一波又一波論戰。綜納反對國房稅論點整理如下，不外國房稅效果恐不如預期，以及可能影響稅負的公平：

一、大戶可以採用人頭戶方式，以假移轉方式，降低個人持有三戶以下，達不到課徵的門檻。或者屋主可能採取化整為零手段，將房屋分割成最小面積單位，達到免徵的

標準，因此國房無法傷及大戶，稅負加重持房成本目的失去意義。

二、房屋持有人將國房稅負，將嫁給消費者，例如以墊高房租，減輕其負擔，結果倒楣的仍然是社會大眾。

三、墊高房價方式出售，減少國房稅負帶來的成本，結果仍無法扼止房價的飆升。

四、各地區房產價值高低不一，鄉下房子價值遠不如市區。特別是台北市區的房子更是冠中之冠，因此課稅的基礎並不公平。應該先求合理合情的課徵基礎，再實施國房稅，方符合「量能課稅」。**【財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 44 頁】**

五、以法律事實取得的房地，例如繼承，是否仍以三戶來作認定？何況有的房子是持分取得，取得人雖有三戶以上，但都是部分持有，課國房稅是否公允？

## 防堵與引流並行，彌補國房稅死角

國房稅的設計上，並非萬無一失，雖有其問題與盲點，如能預先規劃相關配套措施，就不足為慮。只在決心做與不做而已，而非不能做，如同空地稅重新開徵，卻因配套措施不夠完全，加上地方政府不願得罪財團，結果是宣示效果大於實質意義。因此當國房稅一旦實施，必須同時能排除窒礙行之處，備妥周延的防範措施，除了防堵也要有引流的管道，雙管齊下，才能發揮打房效果。上述反對國房稅論點，應該不必過於擔憂。

固然大戶為躲避國房稅，可以用假移轉方式逃稅。政府仍可以落實獎勵舉報或事後查證，以補稅及罰鍰方式齊進，還是有嚇阻效果。且人頭避稅易生後續糾紛，譬如借名人死亡，繼承人不認前帳等。一旦走入法院興訟，政府自可輕易掌握相關事證查報。另外行政院正推動「健全房地市場方案」，未來已拍版修正《房屋稅條例》就是防堵法人將出租不動產分割為小坪數，使房屋現值低於 10 萬元，達到免課房屋稅的門檻。

房租市場未來如果能比照買賣實價登錄公開透明其價格，讓消費者有比價選擇機會，將能減少屋主哄抬調漲租金的行為。目前內政部實價登錄系統雖有「不動產租賃」的選項，但關鍵在於能否落實？例如要將全國房東納入管理，是有其難度。尤其是誰負責稽核？稽核成本又是否過於龐大？都需要一一克服，但絕非無解套的辦法。其次，政府也可以採取引流方法，假設房東願意將空屋納入《住宅法》提供給弱勢或配合政府的住宅政策，提高優惠項目，甚至由政府負責代管，避免屋【財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 45 頁】主因配合政府出租政策，導致房屋遭受欠繳或毀損的不測。政府不斷提高誘因，將使更多的房東原意參與《住宅法》，絕對有助於平衡租屋市場行情。固然對於房東的多項優惠，比照國宅出租並納管及修繕，雖會增加人力、財力的負擔，但若較之於興建國宅及其後續維修保養，所耗成本仍然是低了很多，政府似可以仔細評估損益？以上皆是控制租屋行情的方法。

## 稅負轉嫁問題不在大戶本身，在市場供需

大戶要以國房稅的負擔，墊高房產價值，仍須看房屋買賣市場的供需而定，並非單憑個人的意願就可以隨意墊高房價。雖有業者舉韓國不斷打房，提高房屋持有成本，結果卻是房價及租金雙雙上漲，因而看衰國房稅未來的預期效益，這似是見樹而不見林的觀點。韓國打房的反效果，應從多方視角來探討，至少應從每年所得、人口的增長率來分析。根據統計，韓國平均年薪皆是增加的，人口數至 2020 年才首度減少，出生率下降。

相較於日本，日本雖無國房稅名稱，房屋持有成本卻相對嚇人，如 3% 不動產取得稅、每年繳納約 7% 的「固都稅」（相當台灣的房屋稅及地價稅），尚不含管理費及修繕基金，以上卻抑制了日本房價的成長。日本房價皆長期處在低迷之中，可歸因於長久以來的經濟不景氣、人口減少及高齡化等問題。由以上觀之，國房稅增加房屋持有成本，能不能抑制房價飆漲，必須看國家及社會週邊的相對條件。台灣的情形與日本情況頗類似，例如多年來受薪階級所得並未增加，人口出生率低迷，與韓國情形大不相同。因此以韓國打房失敗的案例，類比於台灣未來實施「國房稅」可能情況，恐失之於武斷。【財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 46 頁】

## 課徵門檻，可依現況採彈性認定

雖然市區的房產價值與郊區差異甚大，郊區的三戶房價可能比不上市區的一棟房產，因此被質疑會造成國房課稅不公。此外，取得房產的時機並非是買賣或贈與等法律行為，而是屬於繼承取得的法律事實。尤其在繼承取得之後，如果不是一棟完整的房屋，而是部分持分，將再被質疑採三戶以上的課稅標準是否恰當？以上均屬技術層次，並非無解決辦法。例如農舍取得雖僅限一人一戶，但如果是繼承事實取得，則不在限制範圍，都是可以參考及採取彈性的作法。

當市區與郊區房產價值相差甚大時，若一律以三戶以上課稅，似屬不公平。遂有業界提出課徵國房稅，應以房產價值而非戶數多寡來計算門檻。但究實而論，僅以房產價值作為國房稅課徵的依據，本質上不僅不公，在核計上也增將加承辦人員的困擾。首先是房產價值如何認定？以市價還是以房屋評定現值加計土地公告現值？如以市價，現行實價登錄才施行未久，難以符合市場現況；以房屋評定現值加計土地公告現值，又將被批評脫離市價行情。因此未若戶數仍以三戶為限，但總房產價值可以從寬認定（以房屋評定現值加計土地公告現值），如超過三戶以上而房產價值合計不足市價二千萬元以上，不課徵國房稅；房屋合計三戶以上且房產價值超過二千萬元以上，一律課徵國房稅。總之，戶數三戶以上是為先決條件，房產總價值計算在次為輔。以上只是舉例論述，仍有討論空間，但皆屬技術層次問題，遠不及國房稅是否能抑制房價的議題的迫切。【財稅法令半月刊第 44 卷 11 期，2021 年 6 月 15 日，第 47 頁】



## 結論

無可否認國稅確實是打房的重拳，由於加重大戶持有的成本負擔，若超過第三戶以上的房產價值，姑以一千萬元為購買成本。假設國房稅為4%，一年就要繳納40萬元的國房稅，十年下來幾近原來成本的一半，如果不即時出售獲利了結，等待十年後再出售，可能將面臨無法打平成本的窘境，此皆足以阻卻房產投資致富的預期心理。為了減少房屋成本不斷墊高，大戶不太可能以養地的方式來囤房。除了有國房稅外，房屋結構逐年耗損及管理成本累年增加，勢必加計在內，因此只有及時出清手上的餘屋才是上策。因而致使增加房屋供給量，轉而成買方市場，拉大消費者的議價空間。將可減少房屋飆漲的預期心理，澆熄蓄勢待發的投機房產慾火。

國房稅能否有效抑制房價，雖然必須評估相關的配套措施，如加重房屋所有人的持有成本之外，亦應有引導過多的餘房投入社會福利運作的管道。共同納入社會住宅的體系，使社會及屋主雙方均能蒙其利益，而非零和的對抗。但綜合「國房稅」與「房地合一稅」的比較，房地合一稅僅能減少房屋持有人的利得，拉長房產轉賣的時間，使房產獲利走向合理的投資而非炒作投機行為；只有國房稅採加重餘屋的持有成本，才能真正避免讓房產交易走向待價而沽的泥淖，形成一片死水，造成積囤致富的不當行為。只有房產交易量正常，市場活絡，才有合理價格的呈現，因此國房稅才是真正打房重要的關鍵所在。【財稅法令半月刊第44卷11期，2021年6月15日，第48頁】