

合併文章：不動產移轉稅之課徵效果

生成時間：2025-08-14 19:02:13

相關關鍵詞：不動產，不動產移轉稅，土地增值稅，地價稅，房地合一所得稅，房屋稅，持有稅

不動產移轉稅之課徵效果, 許文昌老師

文章編號：909095

發布日期：2023/09/21

關鍵詞：不動產移轉稅，土地增值稅，房地合一所得稅

文章資訊

- 文章編號：909095
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/09/21
- 關鍵詞：不動產移轉稅、土地增值稅、房地合一所得稅
- 爬取時間：2025-02-02 20:03:18
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909095)

內文

不動產移轉稅主要是土地增值稅及房地合一所得稅。土地增值稅課徵之標的為土地，房地合一所得稅課徵之標的為土地及房屋。二者皆是不動產資本利得稅。

課徵不動產移轉稅之效果如下：

- （一）租稅轉嫁效果：不動產移轉稅係針對出售不動產而獲利之一方（即賣方）課徵。然，當不動產景氣時，常呈現賣方市場。因此，賣方提高售價而將部分稅負轉嫁予買方。
- （二）市場閉鎖效果：課徵土地增值稅及房地合一所得稅，使賣方獲利減少，而減少供給；又，使買方獲利減少，而減少需求，最後造成土地交易量減少（即市場閉鎖現象）。另，市場閉鎖會導致租稅閉鎖（即稅收減少）。

- （三）抑制投機效果：土地增值稅及房地合一所得稅皆在課取房地所有人手中之不勞而獲，去除投機者之投機誘因，減少房地投機。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產持有稅之課徵效果, 許文昌老師

文章編號: 909083

發布日期: 2023/09/14

關鍵詞: 不動產, 地價稅, 房屋稅, 持有稅

文章資訊

- 文章編號: 909083

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/09/14

- 關鍵詞: 不動產、地價稅、房屋稅、持有稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:03:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909083>)

內文

不動產持有稅主要是地價稅及房屋稅。我國現行採土地與建物分開課徵持有稅。地價稅之課徵標的為土地，房屋稅之課徵標的為建物。

課徵不動產持有稅之效果如下：

- (一) 稅的資本化效果：課徵地價稅及房屋稅，經過稅的資本化效果，促使不動產價格下跌。
- (二) 持有成本效果：持有稅將加重不動產所有人之持有成本，促使閒置不動產釋出，加入土地市場。
- (三) 固定成本或變動成本效果：
 1. 地價稅有固定成本效果：對土地課稅會發生固定成本效果。土地開發業者增加建物樓地板面積之興建，可以稀釋每建坪之地價稅負擔，因而提高土地集約度。
 2. 房屋稅有變動成本效果：對資本課稅會發生變動成本效果。土地開發業者增加建物樓地板面積之興建，其每建坪之房屋稅反而愈高。因此，房屋稅會阻礙資本累積及妨礙土地利用。

基上，就促進土地利用而言，地價稅應從重，房屋稅應從輕。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

