

## 高雄市議會舉辦「高雄市房地合一實價課稅」公聽會紀錄

日期：中華民國 104 年 5 月 21 日（星期四）下午 2 時至 4 時

日期：本會 1 樓（第一會議室）

出席（列）席：

本會－議員黃淑美、張勝富

市府官員－財政部高雄國稅局張股長均

高雄市政府財政局曾副局長美妙

高雄市政府西區稅捐稽徵處李處長瓊慧

高雄市政府東區稅捐稽徵處李代理處長瓊慧

專家學者－高雄市立空中大學法政學系李福隆副教授

高雄市不動產開發商業同業公會林秘書長佩樺

高雄市地政士公會黃理事長水南

高雄市西區稅捐稽徵處前處長吳新福

主持人：議員黃淑美

記錄：蘇美英、江麗珠

甲、主持人介紹與會出席人員，宣布公聽會開始並說明公聽會要旨。

乙、專家學者、各單位陳述意見：

財政部高雄國稅局張股長均

高雄市政府財政局曾副局長美妙

高雄市政府西區稅捐稽徵處李處長瓊慧

高雄市政府東區稅捐稽徵處李代理處長瓊慧

專家學者－高雄市立空中大學法政學系李福隆副教授

高雄市不動產開發商業同業公會林秘書長佩樺

高雄市地政士公會黃理事長水南

高雄市西區稅捐稽徵處前處長吳新福

丙、主持人：黃議員淑美結語。

丁、散會：下午 3 時 50 分。

## 「高雄市房地合一實價課稅」公聽會錄音紀錄整理

**主持人（黃議員淑美）：**

首先感謝大家在百忙中來與會，容許我先介紹在場的貴賓，在我左手邊的是李處長瓊慧，右邊是民進黨張總召勝富，再來是高雄市立空大李副教授福隆、地政士公會黃理事長水南、已退休西區稅捐稽徵處吳前處長新福、地政士公會李總幹事石富，今天國稅局代表也來了，其實這個是中央稅的國稅部分，所以也邀請國稅局與會，國稅局張股長均、財政局曾副局長美妙、東區稅捐稽徵處財產稅科侯科長憲章、服務科賴科長麗珍、稅管科王科長春敏、法務室張主任萬清、消費稅科梁科長德輝，歡迎你們，今天稅捐處都總動員了，還有國稅局審查科吳股長、審查一科黃淑敏小姐、審查二科朱小姐，還有沒介紹到的嗎？因為總召等一下有一個會要開，請他先致詞。

**張議員勝富：**

今天的主持人黃議員淑美，還有處長、國稅局、諸位理事長，以及專家學者和教授們，今天我很高興來參加黃議員所主持的「高雄市房地合一實價課稅」公聽會，因為課稅對政府是很重要的，希望合一課稅時，對地方政府和中央的期待不要落差太大。今天辦這個公聽會主要在對百姓和政府的需求都要取得平衡點，我覺得今天這個公聽會也很好，尤其是有那麼多人來參與。人家已經在外面叫我了，因為我們自己的黨團也有一個會議，所以我先要離席，希望大家在會議中能夠提出最好的意見，讓它能夠對高雄市和國家有所助益。

**主持人（黃議員淑美）：**

感謝總召。今天來的人都是專家，待會請不要吝嗇把你的意見講出來，因為這個畢竟是新的稅制，而新的稅制到底合不合理，然後對高雄市的房地產是不是有影響，或是對高雄市的年輕人在買房上會不會受到阻礙，或者他們還是一樣買不起，今天我們都一一做討論。大家都知道 5 月份就是繳稅的季節，其實在這個月大家所收到的房屋稅單應該都是漲價的，有的是漲二倍，甚至台北市是更嚴重，有漲到七倍。台北市和高雄市有地域上的不同，所以高雄市和台北市是不適用同一個稅率，所以我也看到高雄市的 1.5%、1.2% 稅率，我在質詢上有講是合理的。

再來，我們看到這幾年政府的稅制一直在改變，其實改到連我對這方面算是比較專業的，我都還搞不清楚。中央的目的是在尋求一個比較永久的稅制，可是還是找不到一個可以永久適用的。從 2008 年它減了富人稅，所謂的富人稅就是它把藏起來的營所稅 25% 變成 17%，然後把贈與稅和遺產稅 60% 變成 10%，其實這些都是金字塔頂端的人所課的稅，所以才造成貧富差距拉得越來越

遠。所以我常講這是一個錯誤的稅制，因為減掉這樣的稅，你看減掉營所稅，其實政府就少收了 800 億，還有實施兩稅合一也少收 400 億，你聽到減了 800 億，減了 400 億，是不是減在最基層的百姓身上？沒有，減掉的都算是比較有錢的人身上。我常常講，有錢人有避稅的方法，他知道怎麼避稅，反而是一些公務人員、最基層的領薪水階級，他沒有辦法避稅，所以我們每一次看到的稅就好像是劫貧來濟富一樣，因此永遠都是無效，沒有達到效果。你要怎樣課到真的是金字塔頂端的人的錢？我覺得政府還沒有抓到一個著力點，這個是我長久以來的觀察。

我們再來看，爲了打房它祭出奢侈稅，其實你看奢侈稅也沒有真的有功效，所以它才會現在又用「房地合一」，想要把奢侈稅又退場，所以我們一直這樣看，其實政府還是找不到一個可靠岸的地方。因此我們今天一起來看看新的稅制「房地合一」，房地合一到底是不是一個公平稅制？我們也很煩惱會不會這樣又轉嫁到消費者身上，屆時沒有降低反而又上漲，這個是一般小市民的心聲，他們也怕這樣。但是在業者來講他們又怕，如果真的打房打到經濟不活絡，也影響到整個經濟，其實真的會拖垮，假如這個效果真的打房打到這樣時，對國家的整個經濟來講也是一個問題。所以我們今天都一一的來探討，到底這樣的稅制對整個國家有沒有影響？對高雄市的影響是什麼？等一下邀請所有與會的人對這次房地合一先發表你們的看法，因爲今天行政院已經拍板定案了，所以我們看看到底過去在講 4,000 萬、2,000 萬，這次拍板定案又把這個沒有了，就定在 400 萬，是一個自用住宅免稅，所以這些到底合不合理，我們等一下都一一來探討。我先請李處長，處長是不是先發言？先請國稅局嗎？怎麼互推呢？沒關係，都簡單講講你的看法，好不好？

#### **高雄市政府西區稅捐稽徵處李處長瓊慧：**

主持人黃議員、各位與會貴賓，這裡面包括有業界的，政府部門的包括財政局曾副局長和國稅局對有關實務面最瞭解的這幾位代表，所以剛剛議員說是不是我先來發言，因爲房地合一最主要是屬於所得稅的部分，應該是屬於國稅局，所以我說請國稅局這邊的長官先發表看法，我先聽聽。剛才我們提到有關房地合一稅的部分，今天早上行政院會通過準備要送立法院，在送立法院的過程裡面，原先在報章雜誌上所提到的一些問題，可能都是一個攻防點。很感謝剛才主持人也提到，其實人民對於課徵房地合一稅有一些疑慮的部分，原先是起源於在土地和房屋交易所得的部份，是有不同的稅制。在土地部分，是屬於地方增值稅部分，房屋就是售屋所得，是屬於所得稅，兩者之間有不同，而且這幾年我們知道房地產從 2003 年開始一直走大多頭，已經走十幾年了，人民對於房地產的高漲，有關居住正義、社會公平也有非常多的聲音，所以就會影

響到去年的房屋稅條例有關囤房稅特別的規定，再過來就是今年這樣子，我覺得速度也是滿快的，就是有關房地合一稅稅制的提出。各位，等一下國稅局這些長官們，可能會向各位報告這次有關整體上規定的部分。

我個人對於這次房地合一稅的部分，大家可能會覺得不是全然很滿意，不過有些稅制在處理上是需要一些過度時間的，是不是能夠在推出以後，我們看整體之後，再漸漸的修正。第一個，有關日出條款部分，就是從明（105）年 1 月 1 日出售房地的部分，開始要課房地合一稅。這裡外界有提到它為什麼不溯源到和奢侈稅接軌，從整個稅務行政的觀點來看，它有一個日出是從 105 年，這個在稅務行政的處理上是比較順暢（smooth）可以接軌，所以有這個的提出應該是對於稅制的推行上比較有幫助的。另外，一般會提到有關自用住宅免稅的部分，我們也知道從原先 4,000 萬以下免稅，到變成獲利額 400 萬，其實是做一些轉折。這個稅在提出的時候，它主要的用意是爲了防止房地產過分飆漲，就是飆漲過於激烈，對於實際居住者來講，事實上自用住宅部分並沒有因爲這方面有這樣的考量，所以它有免稅額的訂定，應該是比較合宜的考量，至於 400 萬有的人覺得太多，或是覺得不夠的部分，這個可能到以後的討論上應該都會提到。在其他方面，這裡也提到整個稅制的改變，對於地方稅來講，因爲稅捐處處理的是地方稅，對於地方稅來講應該是都沒有影響，目前在稅務處理上的各方面是沒有影響的。不過我們這裡會想要再提出來的是，這一次有關房地合一稅的所得部分，是你的售價減掉你的成本，當然會扣除掉物價指數，這樣子我們就會考慮到增值稅稅基的問題。土地增值額和房屋增值額兩者之間，它是會影響所得稅的部分，所以我們也會密切注意高雄市公告現值，有關土地公告現值調整對於增值稅稅收的影響，這個部分稅捐處也會持續關注，以後在這個部分會給地政局提出一些建言。以上是就這次房地合一稅部分，稅捐處這邊的一些立場和看法，我簡要的向與會各位貴賓做一些報告。

**主持人（黃議員淑美）：**

謝謝李處長，其實李處長點到一個重點，如果真的會影響房價的話，其實就會影響土增稅的收入，所以在稅捐處的收入是會減少的，因此這個也要考慮到，不是一直打房就是對的。我再補充介紹高雄市不動產開發商業同業公會張理事長永義的代表林秘書長佩樺，所以他是業者代表，等一下也麻煩你對房地合一提出到底合不合理，對你們業者會有什麼樣的影響，還有囤房稅，你都可以給大家建議，今天國稅局人員有來，希望都可以把這樣的意見帶回財政部。接下來請國稅局張股長來講，好不好？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

非常謝謝議員給我們這次的機會向大家說明，因爲這是一個草案，我僅就行

政院版草案向大家做個說明，各位手上都有 1 張草案的制度，我簡單說明，房地合一是課房屋和課土地，基本上是以這些為單位，還有它寫出售房屋僅以地上物為基地，還有依法核發建造執照的土地，基本上我們核課的範圍是這三種而已，不是涵蓋全部。除了這三種以外，像一般農業用地、公共設施保留地，這些基本上是不會被課到稅的，是排除在房地合一以外，所以課稅的範圍是有一定的限度。剛剛處長也有提到房地合一所定的稅，它的草案是規定在 105 年 1 月 1 日取得的房屋、土地才有適用，所以舊的房屋、土地取得在這之前的話，除了剛才第 2 點講到 103 年 1 月 1 日次日，就是 103 年 1 月 2 日取得的話，因為次日還在二年以內，還是適用房地合一的規定。基本上你在 105 年 1 月 1 日以前取得房屋、土地，是不適用房地合一稅率的，所以它訂的是日出條款，你不用擔心你們之前取得會不會用到，其實它是不會，當然這是一個課稅範圍。

課稅的稅基是，既然房地合一採取所得稅制，就是有所得才會課到稅。怎樣才叫做有所得？基本上一定是有收入，房屋出售的收入減掉房屋持有的成本，還有一些必要的費用，再減掉一個是以土地稅法計算的土地漲價總數額，減完之後，這些才是你的所得。像以前的奢侈稅，你只要賣房子賣個 3,000 萬、4,000 萬，15% 就課下去了，也許你沒有賺到這麼多錢，它都照課，可是這個不是，它不一樣，它是採所得概念，先向大家報告。我們的稅率會分比較多種，假如你們長期持有的話，是比較有優惠的稅率，所以短期炒作的話，我們訂定一年以下 45%，二年就是 35%，二年到十年才有課 20%，十年以上才是 15%。所以我們訂定這個稅，基本上是希望大家不要為了炒作而炒作，這樣稅當然會比較高。境內居住者就適用剛才的稅率，非境內居住者的話，譬如外國人等等，他們一年就是課 45%，一年以上是 35%，他就沒有什麼往下優惠的稅率了。

剛剛處長還提到，因為剛才這個是針對自用住宅的部分，我們有提一個優惠稅率，而不是因為這樣一打下去，自用住宅會損失很大，其實是不至於。我們在自用住宅部分有一些限制，就是夫或妻，或未成年子女有戶籍，他實際居住滿六年的話，而且沒有供營業或出租使用，假如計算出來的所得在 400 萬元以下，就是免課稅，超過 400 萬才有 10% 的課稅。這個自用住宅是適用六年 1 次，土地稅法就是土增稅那一塊，它也是訂六年可以有個優惠稅率，我們是比照這個模式來訂定。假如是自用住宅的話，只要六年以內就可以適用這個優惠稅率的 1 次時間點。當然自用住宅也可以和綜合所得稅做個結合，所以它有個重購退稅的規定，譬如換大屋就可以全額退，假如你當初可能課到的房地合一稅會來退稅，所以會有一個重購退稅的規定。因為這個稅制是採所得稅制，當然它不是併到綜合所得稅申報，它是採分離課稅的方式，就是你在完成移轉登記日起，30 天內要來申報。在個人部分，我們還有一個稅額部分，譬如你計

算出來是虧損，不是有所得的話，我們有三年扣抵的規定，大概這是個人的部分。在營利事業的部分，基本上它的課稅範圍和個人差不多，只是你有設定地上權或房屋就排除在外，課稅的稅基和個人一樣。營利事業的部分，我們課稅的稅率還是比照目前的 17% 為主，假如是在境外的營利事業的話，它就是一年以下 45%，然後超過一年就 35%，就和國外非境內居住者是一樣的。不過營利事業的課稅方式是併入結算申報的課稅，當然它是一個盈虧互抵，也是比照營所稅方式用十年。以上向各位簡單報告。

**主持人（黃議員淑美）：**

謝謝張股長，其實張股長講的就是爲了要防止短期炒作，所以才有這樣的稅率，就是你持有越久繳的稅率越低，費用是可以扣抵的。請問貸款的費用是可以扣抵的嗎？可以嗎？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

它有個對價關係，就是你在居住期間的利息是不能扣的。

**主持人（黃議員淑美）：**

不能扣？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

對。

**主持人（黃議員淑美）：**

因爲現在很多人買房子都一定要貸款，那個不能扣嗎？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

對，在你居住的期間，你現在居住在那邊對你的…，譬如我們規定房屋稅、地價稅是不能扣，因爲那是你居住在那邊時，你有付出，你有享受到它，那個是不能扣，你只要有取得到它時，所以我說成本就是你取得的成本。

**主持人（黃議員淑美）：**

取得那時候而已，所以再來你繳的稅是不算的？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

對，就是這樣。

**主持人（黃議員淑美）：**

這樣也很奇怪，沒有公平正義。接下來請財政局曾副局長發言。

**高雄市政府財政局曾副局長美妙：**

主持人、各位專家學者、國稅局代表，大家午安。今天中午我們已經知道行政院那邊已經通過房地合一稅，今天在院會已經拍板了。這個大概是最近張部長最忙的一件事，張部長對外也說，在房地合一稅上，他其實不是重視在稅收，他是要建立一個房地合一課稅機制。根據他的說法，因爲他禮拜一到禮拜三分

別在南、中、北三個地方開一個座談會，他認為學者對這個評價是打 90 分，他也希望在 6 月的時候，立法院這個法案能夠通過。我們看這個法案，其實和現行是有所不同的，現行房地產的交易是屬於一個分離雙軌制，在土地的部分，在土地漲價部分，它是按公告現值來課徵土地增值稅，這個是屬於地方的稅收；在房屋的部分，它當然是按交易的利得課徵所得稅。因為這樣的關係，其實在地方上就會呈現整個土增稅有所變動。

我這邊就這三年來，六都裡面從北到南做個數據上的報告，首先我們看到台北，就從 102 年開始，台北在土增稅可以收到 191 億，去年是 170 億，今年它編預算就變成 176 億；新北市更高了，102 年收到的土增稅是 248 億，去年是 246 億，今年就編 238 億；在桃園的部分，前年是 131 億，去年是 113 億，今年也是 113 億；台中市土增稅在前年是 141 億左右，去年是 143 億，今年是 131 億左右；高雄市土增稅在前（102）年是 73.56 億，其實那一年我們編的預算才 64 億，我們的成果將近超收 10 億，去年我們的土增稅才收 68 億，今年我們的預算數是 78 億，其實我們很擔心。從這些數據裡面就可以發現一個現象，台北、新北、桃園、台中在土增稅的收益比遠遠都大於高雄，所以就看到房地產的熱絡、交易的頻繁，它是在哪裡？從北到中，但是高雄、台南事實上收不到那麼多稅。所以新北、桃園這二年整個稅收都很好，桃園甚至不用借錢，為什麼？它的土增稅收得高啊！你看新北市可以收到將近 250 億，而我們才 70 幾億，它是我們的三倍。所以從整個趨勢就會發現房地產交易熱絡，人家在喊房地產在高漲，是在哪裡？是由北、中，但是不到南部。大家也可以看到中央在推，它說公有土地、大面積土地不要出售，為什麼？它怕你去炒熱。但是它現在推的時候，要開發收益，開發收益的成果在哪裡？地上權設定在台北非常熱絡，可是你來問國產署，以國有地來講，過了台中以後，幾乎案例很少，好不容易今年高雄好像有 3 件，其實地上權很不看好，為什麼？因為整個房地產的熱絡其實是由北而南。然後再從年度來看，最高峰應該在 102 年，102 年我們非常感謝，因為 101 年高雄市有一個很大的問題，財政收支短絀 50 億，議會天天追著砲打，為什麼？那時候我們在 100 年預估，就是 101 年的時候要做實價課稅，結果沒有，那一年是實價登錄，所以那一年我們就赤字了 50 億。還好 102 年的土增稅我們也在李處長的領導之下，我們收得很好，我們超收 10 億，所以 102 年那一年整個財稅收支好了，短借了 20 億，所以整個狀況好轉。從這些數據可以看到，房地產的熱絡，其實南部沒有像北部那麼熱絡，所以部長在那邊訂的是不是合理，是不是達到租稅公平正義、量能課稅，其實這個有待各界做評斷，大概第一點我做這個報告。

第二個，我們可以從這個地方看到，其實房地產熱絡是經濟一個重要因素，

它造成對地方的影響，它會連帶影響到我們的地價稅、房屋稅、土增稅、契稅，這四個稅在高雄市來講，其實它都是非常重大的稅。因為地方稅在整個一年稅課收入裡面就佔半數，所以對於這個部分，以財政觀點來看，房地合一後會造成怎樣的影響？其實我們也是在「剷咧等」！

另外一部分，這幾年中央一直在囤房稅、奢侈稅這邊做努力，在做注意，相對的地方在租稅的努力，其實我們也是不遺餘力，我們在 103 年裡面，我們在房屋稅部分也做很大的努力，包括我們重新評定房屋標準單價，還有地段率的修正、耐用年數折舊率部分，在去年我們都有透過稅捐處再做個檢討。這部分反映出來的話，我們就可以增加稅收約 3.7 億將近 4 億，尤其去年房屋稅條例又修改以後，稅捐處也評估認為最合理，然後在不損及大家，讓大家都哀哀叫的狀況之下，而且是訂出一個很公平合理的，我們把房屋稅的非自住型的房屋從 1.2% 調高到 1.5%，這部分也帶來市庫稅收課增加到 1 億左右。

現在不動產稅制的改革，其實是要導正整個國家資源的合理配置，然後維護居住正義。但是這個部分的推動，現在的房地合一課稅是不是會使投資人交易成本增加，是不是會衝擊到高雄市的房地產業，進而對土增稅、房屋稅、契稅有沒有造成…。

其實這個都是值得我們去觀察和評估的，以上是我個人的說明，謝謝。

**主持人（黃議員淑美）：**

謝謝曾副局長，副局長點出了房地合一對北高兩市…，因為北高兩市的房價本來就有很大的差距，或許它適用在台北市，高雄市不適用，因為長期以來，我們從剛才曾副局長所說的土增稅，新北市就徵了二百多億，高雄市才七十幾億，好不容易高雄市這幾年房地產有了起色，可是房地合一下去會不會又把高雄市打下去了？這對整個國家的經濟發展是有影響的，所以我們等下一起來做討論，再來請地政士公會黃理事長來做討論，謝謝。

**高雄市地政士公會黃理事長水南：**

我們地政士公會這邊，我覺得政府要課稅，不能一直喊口號，一直打出要房地合一，結果現在才送行政院，業者還有要買房子的人一直很緊張，因為現在房地產已經不好了，你來實施房地合一，這個時間點不對。第一點，我去參訪別的國家，人家是以你買多少賣多少來課增值稅，他課的是你賺的、增值的部分，結果我們的國家不僅要課土地增值稅，還有所得稅，你要訂這個法，我們不是反對你訂，而是你要完完整整把它訂好，結果是頭痛醫頭，弄一個奢侈稅，奢侈稅沒有辦法打倒，還要兩稅合一，這是不是政府的問題？記得當初要實施實價登錄時，報紙天天報，實價登錄不實價課稅，你們都聽到了嘛！現在兩稅合一了，我們覺得政府要做就要確實的方法出來，不要一直喊口號，你一直喊



口號，現在房地產已經不好了，什麼原因造成？還是這些啊！兩稅合一、房地合一、要課多少又多少。目前我們所承辦的，建商的成交率都很少，因為大家都在觀望，這個打下來會不會斃命，我們要考慮啊！我們地政士公會認為政府要做，包括增值稅都要提出來檢討，你課增值稅，又有兩稅合一，是不是有重複課稅？應該是全面檢討，不是單一個，腳痛趕快醫腳、頭痛醫頭，我覺得這樣是不對的，以上是我的建議。

**主持人（黃議員淑美）：**

謝謝黃理事長。其實理事長說的就是像我們的房子繳地價稅、房屋稅，買賣要繳房屋增值稅，又要繳契稅，很多稅到底會不會重複課稅，我也一直在想這個問題，你這樣課下去是不是又有重複課稅的問題？等一下我們再請國稅局來回答這些問題。接著，我們邀請李副教授，謝謝。

**高雄市立空中大學法政學系李副教授福隆：**

今天非常榮幸能夠來到議會殿堂，我有準備一個 PPT，在準備播放的過程中，我先來說一個大概的方向，從法律或從教育的觀點來提出，尤其是社會教育，在政府的制度之餘，還是要面對產業或一般的交易人，包括自有住宅等所有人的教育。至於剛才說的房地產，我覺得這次房地合一稅改或是所謂的房地合一實價課稅，它的目的太多了，整個方法有點搖擺，我們就以去年年底原本規劃的草案到今年 3 月乃至於今天送院會排定的，其實我們滿關心它什麼時候送立法院。我的重點就是以一個單一方向來說，目的很單純，就是希望交易的部分能夠核實課稅，但是這裡面還包含居住正義，如果大家去看中央財政部規劃版本，一者是租稅公平，這是絕對沒有問題的，從財政的角度看，應該是最中道的方向，但是如果大家去看初步規劃的配套措施，有特別提到收進來的稅要做為社會住宅的基金，我認為這兩件事情要脫勾，因為不僅在租稅公平之外要夾雜居住正義，其實各地方的特色都不太一樣，尤其剛才幾位先進與代表說到在我們的交易市場當中，北中南都不同，所以在這次的題綱裡面有一個重點，我剛才說到，就是它包裹了太多目的、太多了，看起來各方面都很合理，但是它的方法，從去年 12 月到今年 3 月，從內部的調整版，報派有提到微調，我個人認為是有點搖擺不定，一下子是累進、一下子到單一，現在出來的版本，其實我們如果不是長期追蹤，會覺得有一點錯亂。我們在空大面對很多來進修的物業或交易人員，其實他們都很惶恐，私底下都在請教到底要怎麼鑽這個法律的漏洞，到底規定是什麼？他們要問問學者的觀點。

我再補充一點，PPT 好像已經準備得差不多了，我再談一個重點，其他的如果有機會、有時間，曾科長會前跟我開玩笑說可以來上課，但是真的要上課就請到空大，我今天就談與在座的大家比較息息相關的，引起大家比較大的共

鳴。我要談的第二個重點就是這次的利弊，我們一定要知道這個制度的利弊，我相信規劃的單位一定很清楚要提出影響評估，這樣才能夠當成說帖。我要口頭報告的重點就是利弊，利的重點在公部門是有所謂的財政收入或者所謂抽象上的公平，這是高政策的一個說法，但是在市場的機制，有關於弊的部分，它增加很多的交易成本。所以今天要來現場的時候，其實我個人滿關心到底與會的人是哪些人，因為如果大家不是很對焦，比方說我不了解你的立場、不了解你的工作型態，對於我們要提出一個南部的意見，我覺得很可惜。所以，可能周全了租稅收入，可是地區上有落差，卻有可能犧牲了交易，尤其高雄市公部門的土地存貨與土地開發做了很多的投入，這一點其實就等於會反將一軍，就變成政府土地存貨在作多的時候，想要帶動產業，不管自經區有沒有過，但是反而這件事情其實會打到花最多心思的，包括中央在土地公有非公用的部分會撥不出來。

檔案已經出現了，我們簡單來談一下，我們不要說上課，但是因為我有圖片，所以會比較好看。我向各位與會先進包括議員報告，因為我所提供的資料裡面第 2 頁有一個探討的課題，小弟是集合這個課題來做呼應。我現在是空大的老師，應該是最幼齒的，我在高雄的戶籍並沒有遷離，但是我過去在淡水教書，我在新北市教書，所以我知道新北市的房市有多熱，包括稅收可以收多少。除了法政的經歷之外，在城市不動產的議題，我第一個資歷就是在這個協會的部分也辦了滿多的活動，最後一個就是消基會，消基會有關於不動產交易的部分，也會有很多交易安全的考量，這是簡單自我介紹。

我們看第一頁，這是規劃的制度、規劃的內容，這是個人版的，我就不說，因為我漏掉營利事業的部分，我相信在座業界的代表，等一下可能可以針對對業界的影響提出實務的經驗，提供我們在法律制度或學者的角度可以去做研析，因為現在還有機會，就算它明天送進立法院，還僅僅只是執政黨的版本而已，民進黨或其他黨團的版本乃至於各利益團體的觀點，我認為要修改還是很有希望。

下一頁，第二個，對於規劃的內容，我們看一下分析，我剛才說它有一點點精神錯亂，雖然在座沒有記者，但是我要說一個引起大家的注意，去年 12 月，福隆與一些法律、財稅、財政的老師在北部進行報告，財政部有來聽，那個時候的版本是這樣的，我們看這個累進，幾乎就是跟現在的綜所稅同一個系統，幾經收整不同的意見，它現在改成…，就是在 1 月送進去躺到 3 月，剛才國稅局所報告的那個部分當然是跟這個有落差，而且有相當大的落差，我們來看它的跳動，包括現在桌面上這個最新的版本，大家會發現所謂的乖離率或落差有多大。其實在這個過程當中，包括它今天送進去院會拍板定案之餘，很多學者

專家還是透過報端在做不同的意見論述，這是在時間的壓力之下，大家發現不同的意見在彙整。

這邊有一個所謂的簡單原則，就是這是一個所得稅，我所謂的就是從業人員，因為在座有地政和土地開發，可能二度就業的人都不了解這種情形，只會驚慌。這裡可以看到減免的部分，所以這件事情它不只是所謂的交易，還包括現有的自用住宅或長期持有的人，這件事情是方方面面的。

以一個學者的角度，我也會以一種自有、持有者的立場，我們也會去關心，以我們高雄市，尤其是南部，我覺得這一點在社會教育非常重要，如果只是從政策的部分去說明，其實很可惜。

配套的部分，剛才處長有報告一點，就是接軌的部分，站在法律的觀點，會認為這個日出條款，後面有一個論理的基礎，就是信賴利益保護，因為過去的人沒有一個類似突襲，但是因為政策上希望奢侈稅退場，尤其是特銷條例當中不動產的部分退場，所以大家會發現最近會有不同的觀點，我們也是在看，看那個結果到底…，這樣子紛紛擾擾，最後的結果到底是有沒有通過？

剛才財政局副局長也提到一個重點是滿意度 90%，為什麼？其實大家都有很大的期許，就是那個內容，所以剛才看那個內容，我們桌上的紙本加上之前的兩個版本，大家已經感受到它的落差。

下一頁，這就是我剛才說的利和弊，你會發現政府在做政策規劃的時候，包括對外的時候，尤其剛才地政士公會理事長有提到「放話」這件事，政府說得很抽象、說得很怪，但是我們基層包括地方政府或業者代表、經營管理階層乃至於我們個人，可能都理不出頭緒。所以這個利看起來表面上的利包裹著居住正義，每個人的正義其實不太一樣，但是租稅公平應該是大家都一致所向的，所以我說的「抽象」就是其實政府在說明的時候有太多模糊空間。因此，這一次的政策，等一下大家會看到，很奇怪！它有做了一個政策民調，我們只有聽過選舉民調，做政策民調的時候，等一下大家再來看到底它是按照民調的結果來做，還是按照最後所謂協調後的結果。當然，這個程序在走，也有可能不經意的就過關了，這也是我們特別要慎防的。

弊的部分很具體，它有沒有幫各位算？各位有沒有幫自己算？有沒有幫自己本人算？有沒有幫自己的企業體算？包括整個交易的部分，我覺得這個非常重要。

在整個稅制的機制、不動產稅制中，交易不說了，所得就是現在主打的這個部分，持有的部分，地方政府目前北部可能有在做調整，我們高雄市也在觀望。

下一頁，利弊分析之下，我們就要來看這個影響，這個影響，我要說的，政府部門好說，為什麼？因為它有具體的行政單位，從這張表，大家可以看，房

屋合一稅和特銷稅，它有一點點類似互相替代的退場機制，所以可以看出一個趨勢，大概都是提出這個稅課下去會讓我們的稅收增加，可是增加之後有沒有埋一個伏筆？國稅的財政收支劃分分配的部分，這個在我們地方政府也是要謹慎的，包括剛才李處長提到土增稅的部分會不會減少，因應市場的部分或者國稅的分配的部分，這個我們都要注意。

下一個，我們來看私部門，私部門的部分，今天的來賓有各方的英雄好漢，但是我們可以看，這一部分比較模糊，就私部門的分析，它包括房仲業、建商，還包括仲介的服務機構，像地政士，其實這些都是要去特別注意的。這張表比較特殊的是明年就要開始起跑，這個過程當中，大家會去躲避，現在沒有房子的人要買房子是不是一個好的時間？另外，持有 2 年以上的人應該在什麼時間出脫或做一個處分或讓自己在稅上面受到比較小的影響；持有 2 年以上、2 年以內還有這些業界，其實這張表是一個簡單的評估，我就不說了，我要強調的是這些都要教育，如果我們只是說我們可以收多少，如果我們收很多，大家多共體時艱一點，這樣在整個民意調查，民意是抽樣的，就沒有兼顧到各行各業，甚至沒有包括各區域的差別。

下兩頁，請看這個部分，影響看起來是很衝擊的，我們的題綱說「衝擊」，我不太愛用這種很尖銳的字眼，所以我說「影響」。政府部門會去評估，會有一個說帖，我可以收多少，你看，這樣大家都用得到；另外，剛才那個私部門，那可能就來自於民間了，由下而上大家會去注意，所謂的由下而上也不是由人民到政府，有可能是由地方向中央。

第二個部分就是豁免，這幾個沒有受到影響，包括只有一戶自用住宅的與長期持有的，有所謂的免或退，大家來看農地農舍，事實上，如果你有詳細注意，整個政府就是在做短期打房、炒房的打房，還包括所謂非都市土地的部分，所以地政的一定都很了解，最近中央政府已經針對宜蘭農地農舍資格的部分做限制，整個就是在做打房。

往下，我們來看，目前這個是第一步，大家來看這個第一步，當它有五個步驟的時候，這個如果啓動，假設院會拍板定案，明天送進立院，在立院，大家又趕著選舉，要讓它出來，表示我們都有在做，這樣急著送出來的時候，就會啓動一、二、三、四、五，大家如果仔細看，台北市現在已經把房屋稅提高了，就學者的觀點，會去關心法政的政策，這如果是一個政策工具的時候，我們就要特別注意它是不是只做一還是它有方方面面是我們沒有兼顧到的，尤其我剛才講的農地，有沒有看到第四招？財政或地政系統，這些同時都在做，我們今天在座只是討論稅，事實上，它是整個系統性的問題。

下一頁，如果我們確定政府在拿這個工具，程序也已經從部會進到院版通

過，來到立法院的時候，當然，這個事情就沒有太多的時間讓大家回家睡覺，所以公聽會其實是要收整這些各方面的意見，尤其是代表區域、南部地區的。而這個政策的民調，我上個學期在空大上課時就跟學生說：「如果你們被問到要好好的說。」我們來看，贊不贊成？這個抽樣中，贊成的有 56%，我不知道它的抽樣代表性如何，我能不能請大家舉手？你贊成的請舉手，大家突然沒有反應過來，因為李老師問得太過突然了。我要強調的是這個民調的結果，如果就據為政策，說：「我已經有民意的基礎，我就要這樣來做。」的時候，那麼有可能這個抽樣的代表性是偏重區域的或是有所偏離的，未來其他政策會不會常常都這麼做？這是因為執政黨地方選舉失敗，財政部那時候因為要做這個事情，所以當時張部長沒有被換掉，於是就端出這個政策的民調來做接續，當然，他也獲得亞太財政部長的第一名，這是無上的光榮，可是我們很關心房地合一稅的內涵。

下一頁，我們很快把它告一個段落，在這個課題當中，我們桌面上的資料有提到幾個部分，剛才幾位先進專家也都有說到，一個是自用住宅的門檻，一個是稅率，再來是日出條款，這裡面還包含了與奢侈稅接軌的部分，大家簡單看，財政部的版本，我們先不要看這個部分，因為這個部分有改過，以桌上拍板定案的為準，可是我們來看智庫的觀點與財政部內部的部分，你就可以發現其實是有落差的，這個落差只是在中央政府所做兩次的微調，我說的微調是括弧，我覺得它不是微調，而是大幅的變動。

再來就是所謂三次的座談會是閉門的，在我們今天召開公聽會之前，我不知道南部的座談會在哪裡舉行，如果我知道，我就會報名去聽聽看。

我們來看一下三大爭議，下一頁，事實上，大家有沒有仔細的看，這個自用住宅是涉及到每一個人的，我只要講它一個系統性錯亂的問題給大家參考，這邊有所謂的房地合一，奢侈稅有特銷條例，土增稅有土地稅法，地價稅、房屋稅，每一個法規裡面對於自住的定義都不一樣，有沒有感覺到其實這件事情在沒有通過房地合一稅之前，它本身就已經有不同的考量，有的是免，有的是優惠，不管你是比照這個免或這個優惠，這個背後的立法目的一樣嗎？我們可能要討論一下，所以這在法律的制度裡面其實有值得我們再去深究的地方。

下一頁，我們差不多要做結尾了，這個權衡的考量，我要說的是天平的兩端，我把正義拿走，因為居住正義的部分，我認為應該是回到國際人權上，每個人都要有住的地方，不是你買得起你就可以住，尤其是國內也有住宅法，高雄市及各地方政府也有在推社會住宅，我不談這個，我們不要失焦。我們來看一下，社會公平正義的部分，也就是所謂的租稅公平，背後有量能課稅，這是一個中央稅，所以今天我們地方要開這個會的時候其實要有焦點，那個焦點不是我們

沒有權限，可是我們希望你怎麼改，而是在於你如果通過了，輕舟已過萬重山，你分配的部分有沒有特別注意到區域的平衡？我認為高雄市非常努力，我們在空大裡面，一個老師是當三個人用，因為我們不是台北市，專業分工分那麼細，所以當財政收不進來的時候，我們一個人就是要做好幾人的工。

第二個，地方稅的部分，我們也在看，我不講調漲，這個調整的事情，其實我們也在觀察，我是說以學者的觀點。以市場的機制，因為我不是來自於市場，所以我也不會偏重，但是我在看的就是這個交易的動能，就是要有價格、要有量，所以大家一定有感受到不管是市場當中的交易對於這次的制度有什麼觀點，事實上整個市場是縮掉的。所以各地方直轄市，我們先不要講別的地方，就講高雄市，以我了解的，地政局的土開處，土開處的莊副座在我們空大也有給我們一些指導，我要說的是回歸到剛才所說的，其實我們相當努力在提升地方土地的能量，還有土地相關產業的表現，我覺得這個部分是值得我們在南部這麼努力的一個直轄市，我先不要講是排第二還是排什麼，像我們希望石化業總公司遷下來，但是也有人說那是它遷徙的自由，所以我們不要去講那個部分，我們只要看這個部分如果對我們有特殊的影響，我覺得其實業者可以提供給我們在立法院的立委，因為法的程序在行政院已經走完了，已經沒有任何可以影響的空間。

最後一頁，從歷史紀錄來看，過去都有談到，有時候在立法院座談，有時候在內政部，有時候在行政院，有時候在公聽會，但是最後都沒有通過，就我個人的觀點，單純以一個學者的觀點，這次走出行政院院會之後，到了立法院真的會過嗎？這個會期是大家非常關注的，這個會期如果沒有過，下一次會期要通過就更加艱難，因為要選舉了，所以我畫了一個問號，但是這個問號不是我們要來賭賭看它最後會不會不通過，而是大家都要盡力，在它有可能通過的時候那個聲音有沒有進去？尤其那個聲音不是業者而已，而是地區產業，包括我的理解，像是中央政府或任何地方政府手上都有土地權屬的狀況之下，他們的努力都不應該化為泡影。以上跟大家就這個課題方面國語夾雜台語做簡單的報告，希望能夠引起大家的共鳴，謝謝。

**主持人（黃議員淑美）：**

謝謝李副教授，講得非常詳細，也分析得很清楚，等一下我們再針對這樣的問題請國稅局跟我們做更詳細的分析。接下來，公部門也講很多了，我們聽聽業者的聲音，最近業者都在說現在都沒有市場，現在幾乎都是買方市場，隨便人家出價了，所以這一打出來就是一個沒有確定的稅制，才造成大家恐慌、都在觀望，對業者來說，他們也是受到非常大的傷害，我們來聽聽他們的聲音，請不動產商業公會的林秘書長，謝謝。

### 高雄市不動產開發公會林秘書長佩樺：

很高興議員能在這個真的是關鍵的時刻召開這個會議，也邀請我們公會來表達我們的心聲，其實這個稅率讓我們覺得好像一直在喊價，從 10%喊到現在 45%，高雄市的房地產市場，在大家都好的時候其實高雄市還沒有那麼好，高雄市大概到 100 年、101 年、102 年這三年才比較好一點，國稅局的長官也在這裡，國稅局最近也對高雄市的稅窮追猛打，真的非常嚴重。這個稅好像是喊價民粹的加碼，一直加上去的在加碼，我們看不出這個到底在做什麼事情，其實這個完全是額外的加稅，房地產也不是沒有稅的，這個 17%或 45%都是額外加稅、是加重稅，尤其現在喊出來的這個 45%更是加稅，讓原本的交易量已經萎縮了，剛才主持人也提到，可能也有業界向主持人反映，最近的大坪數幾乎都停頓了，我相信在座的地政士公會也很清楚，大坪數的這兩個月好像都沒有成交的紀錄，高雄市現在可能只有首購的、換屋的這些族群有在買賣。其實高雄市是真的很冤枉，某些地區的高房價造成民怨，新房價動輒每坪百萬以上，中古屋在五、六十萬以上，高雄市和他們相比，高雄市的房價真的不高，高雄市是真的很冤枉，所以就變成齊頭式的打房，這兩年打下來，可能也把高雄市打趴了，真的打趴了，最近這個房地合一稅又一直凌遲，所以這一、兩年當中，再踹它兩下，現在已經住在加護病房了，真的很嚴重，以高雄市為例，高雄市商業中心房屋的均價大概在 24 萬到 28 萬，其他區段比較好的，像捷運站旁邊，它可能也有跳脫到 30 萬，比較稀有、比較特殊性條件的產品，譬如面港、面河、面美術館大公園、面文化中心、農 16 這些區域，它可能會跳脫到 35 萬以上，這些只有幾棟而已，不是很多。所以這個房價 20 萬上下我覺得是恢復到 20 年前的水準。

上上星期我帶了高雄市公會的業界在高雄市作 2 天的考察，我到楠梓區和小港區發現當地的房子，高雄大學那裡的房子蓋得像飯店一樣，很漂亮，裡面都是豪宅的配備，只是它是縮小版的房子，小而美，均價大約 16 萬，也不會很貴啊！你扣掉建造成本大概 8、9 萬，你再扣掉土地成本，還有利息、管銷種種，那個利潤可能在 18%或將近二成，投資風險要考慮進去，做生意沒有穩賺的，像現在就很辛苦在經營當中。

所以現在的時間高雄市的建商真的沒有什麼利潤，上次南區的座談會我們提出，我們希望要因地制宜來課稅，不然在南部真的很不公平，南部自從南台灣的產業西移以後，我們的新經濟沒有很快速進來，我們沒有接軌，在台北內湖有內科、有中科、有竹科、有南科，台南市的業界告訴我們，它現在多好，它現在進駐的產業有 1、2 萬人，這 1、2 萬人會落地生根，會帶動 2、3 個人，1 戶大概 3 至 4 人，你看，他們的房地產要追上我們高雄市了。

我們不敢說高雄市的房地產業界帶動經濟百業，在座所看的都和房地產有關嘛！裝潢、日光燈、鋼筋、混凝土百業，帶動周邊這些產業，然後帶動周邊就業機會，不敢說它撐起一片天，它也要撐起半邊天，真的是這樣。所以現在它是一個民生加工業，也是非常辛苦。然後影響到的交易量不好，契稅怎麼會沒有影響，一定會有影響，這個是持有稅，契稅、房屋稅、地價稅都會受到影響，你沒有買房這些收入就沒有了，土增稅也是，剛才國稅局說，土增稅它也課了，土增稅是地方稅，中央還要課所得稅，它也沒有給你減回來啊！土增稅課了就課了，它也不可能再減回來，其實它根本沒有同步轉軌，因為這個中央地方在爭稅的結果。

第二點，原來免稅的門檻，我們建議希望它依照中央銀行的信用管制地區來區分，就是因地制宜來制定稅率，現在它定出一個 400 萬的免稅門檻，我們認為太高了，因為你 6 年，張部長說 1 年 3%，18% 然後加上複利計算應該可以有 20% 的利潤，其實不然，主持人也非常清楚，他就問國稅局房屋稅、地價稅、利息它也沒有扣除在外，變成重複課稅，真的是重複課稅，所以這個真的是很不公平的地方，我們建議它因地制宜，然後依中央銀行的信用管制地區來作免稅的門檻。

再來是比較嚴重的問題，可能大家都沒有去注意到繼承受贈的取得，舉例來說，假如一塊地贈送給你的孩子，現在公告現值是 30 萬，現在的市價是 80 萬，未來有一天你的兒子把它賣掉，你已經繳了贈與稅了，你把它賣掉，它是用市價的 150 萬還有公告現值的 30 萬來計算你的贈與稅，稅很重，這個等於清算你祖宗的財產，這塊地從你祖宗留下來的，民衆的稅賦會暴增。張部長說這個只會影響到 1%，我認為全民都會受到影響，你也是有房子要贈與給你的孩子，你的房子是有房屋和土地的，一樣也是這個，這個我覺得相當不公平。

然後假如你有土地參加都更、重劃或區段徵收，這個都要繳土增稅，它沒有把你原來的成本扣除，那你沒有扣除，你要抑制房價，這個成本羊毛出在羊身上，一定會再墊高上去的，這些都和我們的民生非常有關係，還有剛才主持人所提的，個人持有期間的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構的利息都不能列為成本，全部都歸入你的獲利，這個是很不合理的。

再來是個人持有期間的問題，這個盈虧互抵，大家手上都有這張表，盈虧互抵虧損後 3 年內你要把它抵銷掉，這個是什麼意思呢？就是你現在把房子賣掉，你虧了 50 萬，3 年內，譬如你明年再賣一棟房子，賺了 100 萬，那你就可以把這 50 萬抵掉，假如在這 3 年內你沒有再售出你的任何房產，那你就不能抵銷。這個也不公平啊！既然你鼓勵長期持有，你就應該要把盈虧互抵和公司一樣，公司盈虧互抵是 10 年，不然你等於鼓勵短期炒作啊！我爲了抵這 50 萬



的稅，我可能要再賣一棟房子，在那邊炒來炒去，爲了要課這個稅，那也對個人不公平，既然你鼓勵長期持有，你的稅率抵稅太短了，個人哪有 3 年內一直在那邊買賣房子的問題，這個也是相當不公平。

你的居住要實際居住連續滿 6 年，這個實際居住怎麼認定？我一個月去住一次，或者我要去住 10 天呢？你要怎麼去稽徵，這個不符你的稽徵成本，你真的要去站崗嗎？這個是很不切實際的規定。再來它的課稅方式裡面，你要所有權完成移轉登記 4 日起算 30 日內要申報，這個真的比我們每年申報所得稅還要嚴格，因爲全國大概有 20 幾萬戶在過戶，你的申報時間都非常壅塞了，爲什麼你不要比照每年 5 月 31 日才申報，你的稽徵成本、你的人力成本才不會增加。

我覺得這一年來一直爲這些稅疲於奔命，我覺得選舉期間所要制定的法規，不知道是不是爲了選票，然後一直在訂這些不理智的法規，它是不是很不實際？

**主持人（黃議員淑美）：**

台灣就是選舉太多，所以會影響一些稅制，因爲大家爲了選票嘛！

**高雄市不動產開發公會林秘書長佩樺：**

再來，這個北中南，教授說他不知道在哪裡開，它星期四一公布，然後就馬上北中南三區要召開，我們星期五上午接到這個通知說星期一下午要開，然後在座大概 17 到 19 位專家學者，業界只有不動產公會和仲介公會，所以說閉門造車，等於關起門來講，然後還限縮你的人數，只能去 1 至 2 位不能增加，所以教授你哪會知道，封閉式的開會。

全國業界對這個房地合一稅，我們在全國也開了很多會，建商業界也不是說反對你要來加稅，要來實價課稅，其實溫和合理的調整這個稅制，業界要整合起來已經有共識了，但是稅要慢慢來，不是一下子就加到 45%，一下子把它掐死在那裡，對大家都沒有好處嘛！你看，這個稅訂這麼高，外資也訂了 45%，沒有國際競爭力了，誰敢來投資啊？今天的自由時報報導淨支出達到 1,878 億，5.9 兆，大家都跑了，大家都到…，連我們業界都到日本去度假，因爲他們都到日本買房子，我們某一家建設公司，高雄市最大咖，到台北喊話最有力那一家興什麼公司的，他已經移到新加坡去了，外資進來只要繳 20%，所以和你玩這個 45%的。

再次向各位報告，業界不是不願意加稅，是願意的，但是溫和合理的調漲稅，大家比較容易接受，然後慢慢的，不要一下子暴增這麼多，等於羊毛出在羊身上，再把稅加到房價上，等於墊高成本，根本對房價一點用處都沒有，以上建議。

### 主持人（黃議員淑美）：

謝謝公會提出的意見，林秘書長講得很好，真的業界一遍哀嚎的聲音，一次把它講清楚。其實這個稅影響的就是地方稅，其實地方稅會減少，而是肥了中央稅、肥了國稅，地方稅沒有收到，而國稅收了一大堆，統籌分配款我們也是分最少的，這個很不公平，所以我們高雄市反對這樣的稅制，對高雄市是不公平的。我常常講說，這個能不能一體適用，其實是不行的，台北市和高雄市的房價差那麼多，怎麼可以用一個稅就把它全部扣住，全部的人都來用這個稅制，我覺得對高雄市是不對的。我也提出說，應該地方要有裁量權，就是中央制定稅制的時候，地方要有一個空間可以裁量，這樣才算合理，所以我希望國稅局可以把這樣的聲音帶到財政部去。接下來請吳前處長發言。

### 高雄市政府西區稅捐稽徵處吳前處長新福：

大家好，各位看這個標題我們要「房地合一實價課稅」，有一些觀念要先在這邊釐清，房地就是土地和房屋，土地和房屋稅大概分二個部分，一個是持有稅、一個是遺產稅，持有部分土地是在 10 月份課地價稅，5 月份課房屋稅，移轉的時候土地是課增值稅，房屋課一個契稅，契稅我們不談，房屋賺的部分在我們所得稅法裡面的財產交易所得。現在財產稅的問題在什麼地方？地價稅是公告地價偏低、房屋稅是平均現值偏低，所以你當然收不到稅。增值稅是公告現值也算偏低，當然也收不到稅。

今天推出這個「房地合一實價課稅」，給我們一個印象好像是說，5 月開徵的房屋稅和 10 月份開徵的地價稅二個要合併起來開一張稅單，以前是按照公告地價現值去課，現在要實價課稅給人家一個印象，其實講白了它是「房地合一課徵財產交易所得稅」，因為一個證所稅，證券交易所得稅在那邊被蛇咬了以後就怕了，我想現在是不是不敢去強調我今天要課的是什麼？是財產交易所得稅、是房屋交易所得稅，這幾個字不敢說出來，現在媒體我們在座談會上，公家民間用的都是這個名詞，也沒有聽到財政部出來澄清說，這個不是新的東西，這個只是所得稅法裡面原來的財產交易那個部分，做一個比較合理的改變而已，並不是一個新的稅制，所以也不是什麼洪水猛獸那麼可怕。

我們看原來財產交易所得的部分和現在房地合一實價課稅二個有什麼區別，原來那個部分，因為你賣房子到底賺了多少錢，不知道，為什麼不知道？因為我買進來是房地二個合起來，你說 1,000 萬，我沒有辦法區分它房屋是多少、土地是多少？第二個，你現在二個合起來，我們台灣有一個非常特殊的狀況，在外國大概都叫財產交易所得，財產交易所得包括土地和房屋，你買賣之間賺了多少錢，但是我們有一個國父遺教卡在上面，規定土地漲價要課土地增值稅，所以現在土地增值稅這個稅制絕對沒有辦法把它廢掉，真的應該把它二個

合起來去實價課稅，但是你現在增值稅的部分不能廢掉，還是要維持增值稅的部分。

我們剛才說房屋交易所得，剛才主持人說，一個法規、一個辦法全台灣都適用不太公平，可能應該要有所區別，其實現在財產交易所得，國稅局同仁在這邊，它是區分台北市、高雄市、台灣省，你賣房屋的時候，譬如高雄賺 20%、台北可能賺 30%、台灣省可能比較少一點，賺 20%，這個好像每一年都調整、每一年都公布，不管你是賺還是虧，高雄市我就認定你賺 20%，這是現在的制度非常不合理的部分，不管你持有 5 年、10 年、20 年、50 年，剛剛買馬上就賣，我就說你賺了這麼多錢，這是不合理的。

因為不合理所以它現在要實價課稅，實價課稅把土地和房屋你買進來是多少，賣出去是多少，二個加起來算總帳，算總帳的時候剛才提到，算出來的稅土地和房屋一共賺了多少錢，我要課你多少稅，但是土地增值稅不能廢掉，所以土地部分的漲價早就課了土地增值稅。剛才有人說會重複課稅，其實財政部有考慮到，我現在把土地房屋二個加起來，比如說 2,000 萬買進來，我 2,500 萬賣出去，賺了 500 萬，這 500 萬是土地和房屋一共賺了 500 萬，但是土地的部分已經課了土地增值稅，所以增值稅這個部分要作一個調整。

現在財政部怎麼去調整呢？它只是從你買 2,000 萬賣 2,500 萬，500 萬把你已經課增值稅的部分漲價總額扣掉，你現在扣漲價總額對不對？我覺得不對，為什麼不對？因為你現在強調實價課稅，土地是市價、房屋是市價，你現在 2,500 減 2,000，用市價來算我漲價多少，但是你要扣掉部分是用從低的漲價總數額來課稅，這個如果比較內行一點的話，將來在立法院可能會成為攻防的焦點。我希望國稅局如果有機會去反映的話，這個部分，其實有一個加值型營業稅，它有一個稅額相減法、一個稅基相減法，現在財政部使用的是稅基相減法，就是你買進來是多少、賣出去是多少，土地的部分是減掉漲價總數額，漲價總數額是用賣掉的公告現值減掉買進來的公告現值，那是偏低的。

另外一個是稅額相減法，既然你今天賺了 500 萬，乘上你的稅率應該要課多少的稅，增值稅已經繳掉多少，你最少要全額讓人家扣掉，這個叫稅額相減法。但是採用稅額相減法有一點問題，因為在增值稅你適用的稅率 10%、20%、30%、40%，這當中有些問題要澄清一下，但是最基本的是，你現在用收入減成本減費用減掉漲價總數額，這個公式原則上沒有錯，但是第一個漲價總數額是不對的。再回頭來講，現在財產交易所得是用設算的，就是每一個現在給你訂一個百分比，以這個房屋標準價格，就像我們課房屋稅、課契稅那個價格來設算你賺了多少，現在一改變成用實價課稅。

我現在談另外一個問題，它這邊假定很順利的立法，它明年 1 月 1 日通過以

後就開始實施，但是它又有一個例外，就是 2 年前，103 年 1 月 1 日以後，到明年 1 月 1 日，這 2 年當中買進來不到 2 年就賣出去的部分也要課，我是前年買進來去年賣掉，你一年以後去立法又追溯到我以前這個老的案子，我想這是不對的，這個案子也沒有幾塊錢，乾脆大方一點，不要斤斤計較，105 年開始買進以後，你賣出去再算，不要追溯這 2 年的部分。第二個，剛才黃理事長提到，你現在實價課稅在所得稅的觀念裡面是非常正確的，現在我們增值稅課不到，實價抓不到嘛！實價抓不到現在有一個很好的就是實價登錄，明年 1 月 1 日買進來實價登錄，你的成本在那邊，5 年、10 年你賣掉了，賣多少，因為實價登錄，二個一減都是百分之百的正確。

但是黃理事長記得很清楚，當時去推實價登錄的時候，中央政府爲了讓實價登錄很順利推動，曾經講了一句話，這個絕對不會拿來作爲課稅的依據，那時候我就說，騙人，你不拿來作爲課稅的依據，你今天推實價登錄幹什麼？這個部分財政部將來要好好講清楚，你以前那樣講，現在又這麼講，這個部分可能要講清楚一點。

我們看國稅局這個資料，第一個，課稅範圍，課稅範圍它現在是二個，有土地房屋二個結合在一起的話，你要去課房地合一的實價課徵財產交易所得稅，當然沒有問題。現在它是從奢侈稅那邊把它搬過來，依法得核發建照執照的土地，素地、空地上面沒有房子的土地，你也要房地合一實價課稅，私有土地哪來的房地合一，名不正就言不順。第二個，既然你只有土地，土地的部分已經課了土地增值稅，課了土地增值稅你今天爲什麼又把它拿來實價課稅，當時增值稅是少課了啊！少課是二個問題，第一個，少課是犧牲地方的稅收。第二個，你增值稅的稅制不公平、不合理啊！你沒有辦法課到應課的稅，你今天不能把增值稅稅制的缺失，拿來所得稅的部分我要再來課一次。

所以我的看法是，第一個，依法得核發建照執照的土地，空地、素地這個部分，既然它沒有辦法房地合一，這個部分就不要再納入課稅的範圍。第二個，103 年以後取得，2 年內賣掉，103 年買進來，明年 1 月 1 日以前賣掉的，這個部分不要再去計較了。第三個，稅基的部分，房地收入減成本減費用減土地漲價總數額，土地漲價總數額的部分我剛才說過是不合理的，因爲你要漲價總數額是公告現值減公告現值是偏低的，這邊偏低所以你算出來漲價的部分當然是虛增。第二個，成本和費用的部分，這個部分目前看起來好像不太明確，什麼叫成本、什麼叫費用？

最近我們看報紙媒體報導，可能是我房子買進來以後，到我房子賣出去之間，花在這個房子上的各種費用開銷，應該全部算在成本費用裡面。所以現在財政部很肯定的表示，你的持有稅，你在持有當中的地價稅、房屋稅是不讓你

減的，這個部分不讓我減就算了，其他的部分到底哪一些可以減哪些不能減。剛才有人說，利息可能不能減，我想，利息應該是可以減的，利息就是我買這棟房子，今天爲什麼 2,000 萬可以賣到 2,500 萬，這是向銀行借款利息的代價，今天才有這個漲價嘛！

好，利息可以減的話，第一個我要問，你向銀行借款有一個憑據才可以減，我向民間借的利息你要不要讓我減？他說，你這張借據不知道是真還是假，我不能承認。同樣是借錢，只是一個是向銀行借、一個是向民間借，如果向銀行借的部分可以減的話，第二個，向民間借的這個部分應該也可以減才對。第三個，我提一個比較極端的，今天我不向銀行借錢，我也不向民間借錢，我拿自己的錢去買房子，那有沒有利息問題？國稅局說沒有啊！你一毛錢都沒有花啊！但是如果我拿這些錢去放利息呢？我就減少利息的收入嘛！所以你既然向銀行借利息讓我扣，向民間借利息讓我扣，我自己拿自己的錢去買房子，我犧牲利息收入，這個部分你是不是讓我扣？當然應該讓我扣嘛！

但是這麼細的東西不可能訂在稅法裡面，因爲到目前爲止我一直拿不到今天行政院通過所得稅法修正條文到底裡面怎麼講，這個當中，那天我看電視，報紙有人講說，一般的開銷可以減，但是比如說奢侈性的，你用一個美術燈 100 萬，做一個按摩浴缸又花了 100 萬，那這個是不是成本費用？要不要讓你減？一般傾向說那是奢侈品，美術燈和按摩浴缸不讓你減。但是各位想想看，我 2,000 萬買進來，今天賣了 2,500 萬，爲什麼可以賣到 2,500 萬？是因爲人家看到那個美術燈、看到按摩浴缸，今天我才可以賣到 2,500 萬，如果這二個減掉，我可能只能賣到 2,200 萬或 2,300 萬，所以你還要再區分說，我持有期間的花費它是不是奢侈品、它是不是高價的東西，我看這個就免了。

國稅局要有一個心理準備，你們將來和民衆和納稅人之間的爭議可能就在這個地方，他認爲可以減你說不可以減，爲什麼不可以減？財政部沒有說可以減的部分，你們當然就不讓他減，二個最後有爭議。再來，下面我再講一個繼承跟贈與的部分，繼承進來以後再賣掉，賣價當然是實價登錄可以掌握沒問題，但是你繼承的成本是多少，目前財政部的規劃是以繼承當時的公告房屋現值來算，爲什麼？因爲我當時課遺產稅或贈與稅的時候，就是按照土地的公告現值和房屋的平均現值來課稅，所以現在銜接起來，用賣價減掉繼承還是受贈時候的這個價格應該是合理的，但是我覺得這個也不是合理的。因爲剛也提過了，我繼承的時候，公告可能是 100 萬，但是市價可能已經是 200 萬了，賣掉時可能是 300 萬，你是用 300 萬減掉 200 萬，但是財政部說只能減掉 100 萬，爲什麼減 100 萬？他還講一句話，好像人情做很大，我還可以讓你算物價指數，物價指數再加也是一點點而已，加那個物價指數有什麼用？其實好像對也好像不

對，爲什麼說好像對也好像不對？好像讓我們得到便宜，因爲你課遺產稅時稅基是從低，將來我拿實價來減掉這個從低的部分，但是我覺得應該是減掉我取得時的那個市價才對，問題在哪裡？因爲是你遺產稅稅法本身的問題，爲什麼你當初不多課一點，按照他死亡或繼承那時候的價值來課稅？是你遺產稅、贈與稅稅法本身的問題，不是所得稅法、土地稅法和房屋稅條例的問題。再來，很多人在講，前一陣子所爭論的是單一稅率還是累進稅率？單一稅率應該已經確定了，現在是累進稅率，累進稅率在立法院可能會做一個調整。財政部沒有講清楚，讓人誤以爲才課 40%，40%我們有幾個比較，一個是奢侈稅和現在的房地合一實價課稅。其實你用個案去算，後面是說一般人都同意了，這個新方法出來以後，原來房地的奢侈稅部分應該取消掉，不能夠再存有這個問題。奢侈稅是按照總價乘以一年內可能是 15%，兩年內可能是 10%。但是總價才乘上一個從低的 10%的稅率。現在辦法改了，是按照實際漲價後你真的賺了多少的部分，才來乘 15、20、35、45，這兩個方法算出來到底哪個是有利、哪個是無利？還要依個案去算，還不見得哪個是有利、哪個是無利？所以現在的辦法，奢侈稅已經有了，只是改一個方式，在財產、教育所得部分做一個調整、做一個實價課稅，原來是併到所得稅去申報，現在把它單獨提出來是一個分離課稅，只是這邊一個區別而已。還有一個是申報時間的問題，剛有財經單位提到說，你乾脆明年 5 月再一起申報，財政部講一個理由，趁你剛賣屋手頭有錢的時候在 30 日內趕快申報，就這樣馬上把錢扣下來，比較不會痛；否則，你把錢花光了，等到你明年 5 月份申報，哪裡去拿錢來繳稅？所以這個部分是比較偏向同意 30 天內申報。至於稅率的部分，大概自用的 10%我比較贊成，上面一般自用以外的累進我也贊成。現在有一點，自用的部分可能要有嚴苛的條件，要持有設籍使用六年以上才算，那是不是真的買進來要持有使用六年以上才算，我覺得把它降爲四年也夠了，不一定要算到五年那麼久。其它部分我想專家學者都講夠了，就不在贅述了，謝謝。

**主持人(黃議員淑美)：**

謝謝，我先跟大家致歉，我們今天是甲級動員，現在正在審法規，所以我剛進去表決，趕著進去又趕著出來，等一下又要逐條審法規，所以我還要再進去。剛剛我們的學者專家全部都講完了，國稅局是不是能夠針對業者和專家的建議回應一下，或者告訴我們將來是否還有空間可以改變？好不好？

**財政部高雄國稅局張股長均：**

非常謝謝各位專家、學者一些精闢的討論，剛剛副教授有提到一點，因爲這個是行政院版，那還要進到立法院。所以各位的這些建議是不是可以把它寫出來，等到要送到立法院的時候給諸位立委做爲參考。很多事情可能公說公有

理，婆說婆有理，就像我們剛剛說房地合一，爲什麼是房地合一？這是口號，其實這是一個所得概念，也是量能課稅的概念，爲什麼是收入減成本減費用？剛剛也說爲什麼利息要算進去？可能在稽徵實務上有些困難點，就像我們的薪資所得要課稅，你會說我生活上要花費，但是我賺的錢只有扣 10 萬 8,000 元，其他有的人都不需要課稅，那麼是不是不太公平，假如說不太公平，那要逃得可多了，我沒辦法一一的去舉例。因爲稅務法是個概括性的，可能沒辦法每個人都可以適用到，有些人認爲伐得來、有些人可能認爲伐不來，就像我們訂的持有時間一樣，你只有一年就要 45%，你超過的話是不是就比較少。或者我們訂 105 年開始算，那麼你在 104 年以前取得的舊有房地合一就有問題了。各位講的一些論點都很有道理，那麼我們是不是都把它納入，當立委們在討論的時候，我們也把業者的建議一併反映上去。如何做得比較公平性？因爲我們所得稅採的是量能課稅，假如他賺那麼多錢又課不到稅，就像之前的土地交易所得，因爲土地贈與稅，坦白說之前的稅率是比較偏低，很多資本利得都是在土地交易所得這一塊，但是課不到稅，所以爲什麼慢慢延升一個房地合一課稅制，其實量能課稅最快也比較公平一點，坦白說，有錢人都在賺資本利得的稅，而且賺的非常快。而我們薪資所得再怎麼賺也賺不過他們，他們又課不到稅，就像證所稅一樣，股票交易所得並沒有課到什麼稅，因爲證券交易所得以前已經停徵了，土地交易所得也停徵了，所以課不到稅。

稅是慢慢演變過來的，隨著時代潮流和人民意識的演變，可能在這個時候大家不是很滿意，可是都會慢慢的改變或修改，所以大家的見解也可以反映上去，但是怎樣讓它有一個最大的公約數，我想這是很重要的。可能我們這邊吵 45% 太高了，可是一些無殼蝸牛認爲稅要課高一點才對。可是有些人說，你課那麼高，我們的資金是不是不回來了？其實資金回不回來，不是只有房屋的問題，還有整個經濟環境。就像剛有專家說，高雄假如成立一個投資園區，加上有產業的進駐，其實就會帶動整個發展。理想是多層面的，你的產業進駐來，你的房屋稅、地價稅還有你的消費、還有剛剛我們理事長說的，房地產是一個火車頭工業，只要房地產起來，慢慢各行各業就會起來，我想這是多方面的，也不是稅負訂下來就是爲了打房，我想我們立場都不是這個因素，只要在量能課稅這一塊，不是爲了打房，打房的因素太多，打房是供需的問題。不會因爲我們訂下去，大家就不會去買房子，要買還是會買，有需要就會買，這是供需的問題。在主持人這邊，大家如果有建議，我們先納進來，等到開會的時候或在適當的場合，我們可以把大家的聲音反映一下。最重要是要送到立法院那邊去，所以我們可以把意見反映給立委們，讓他們做整體的考量。以上報告，謝謝。

**主持人(黃議員淑美)：**

謝謝國稅局，還有沒有人要回應的？好，請李教授。

**高雄市立空中大學法政學系李副教授福隆：**

這是我第二次發言，剛剛國稅局的說法和與會的先進們的意見，讓我學習滿多的，我把它彙整一下。今天的公聽會，我們提出很多很有價值以及不合理的部分。可是在座的先進，包括像開發會提到稽徵作業成本，或者從行政的角度會去談到實務當中操作的面向。我在整個法律制度形成的過程當中，除了時間點之外，我們還要重視幾點，第一個，如果是大是大非、立法原則方向的部分，一定要掌握時效。可是如果是國稅行政解釋權的部分，我相信國稅局與財政部那邊到立法院都通過之後，其實他們是滿緊張的，就像我們講物權法翻修之後，很多地政事務所都很擔憂，不知如何將物權法和土地法銜接。所以我覺得不合理的部分，如果是關於行政權的部分，那麼行政涵釋的部分其實可以緩後，就是可以列後、不必急，我相信業者不需要幫行政單位急，他們都比我們更急，那個是還有空間。可是剛才國稅局提到在立委的部分，我覺得如果有不同的意見等於形成不同的版本，假如我掌握的訊息是會通過，那麼星期五我進立法院的時候，這就是一個關鍵，如果它的結果是在打房卻化成泡影，我覺得這樣很浪費作業成本，可是我們又擔心不小心的慶幸過關，這倒是非常擔心的部分。最後一點站在一個比較焦慮的立場，對於剛剛前處長提到釐清房地合一的意思，因為法律學者都喜歡定義它。在定義的時候，我們也是幾番的釐清，才知道這是舊瓶要裝新藥。剛才國稅局也提到這個口號是喊的滿響的，站在一個比較法律制度或教育的觀點，是覺得制度的部分還是有殘餘的空間，第二個是在教育的部分，我相信業者也好，或者在市府的立場，譬如我們空大所屬的單位是市府，所以我覺得在這部分還是有很多努力的空間，以上補充，謝謝。

**主持人(黃議員淑美)：**

謝謝，還有沒有要補充的？沒有，好，我想今天的公聽會就到此為止，我也希望我們公部門可以把今天業者和專家所有的意見都可以轉到財政部去，讓他們知道其實這個稅制不是可以一體適用的。高雄和台北其實是差距滿遠的，台北市一棟房屋都是幾億的，而高雄市你要找到上億的沒有幾間。所以你看這些差距，其實你要的是什麼叫做居住正義、什麼叫做公平正義？你要課的是金字塔頂端的那些人，你要課他的稅才可以把貧富拉近一點，可是你現在不是這樣做，而是一個稅制下去讓全部的人都遭殃，其實倒楣的是貧窮人，我們上班族每一毛錢都扣得到。你看，很多人越來越買不起房子，不是你這樣打房，就可以打到我們占到便宜。不會，你課不到金字塔頂端的人，所以我覺得這樣的稅制不能一體適用，我希望可以把這樣的聲音傳給財政部長知道，或許你這樣的



稅制可以用到台北市，但是高雄市是不能適用的。高雄市好不容易房地產稍微有起色，其實我們跟台北市是差了一段距離，你們卻在高雄市稍微可以的時候，把這個稅制一體適用，結果一打下去，遭殃的是全部最低層的高雄市民。我覺得所有的稅制不是都可以這樣用的，希望這樣的聲音可以傳達上去，我想稅制的健全，對整個國家和地方都是有幫助的。我們認為這樣的稅制其實是減了地方稅、肥了中央稅，對高雄市更是不公平，我希望今天的公聽會對大家有一點幫助，謝謝大家與會。