非自用住宅不動產實價課稅v.s.實價徵收（登錄）之評議

●黃世鑫／國立台北大學財政學系退休教授

民進黨的十年財政政綱推出「非自用住宅不動產實價課稅」之後，執政的國民黨馬上先後提出「不動產實價徵收」、「不動產實價登錄」，資以抗衡。二者均是強調「實價」，但對「實價」之內涵，卻未見明確之解說。

壹、地價稅、房屋稅、契稅、或土地增值稅、房屋交易所得稅？

首先，民進黨所提出的不動產實價課稅，雖後來修正為不動產交易實價課稅，但更準確的說法，應該是不動產「交易所得」實價課稅，係針對現行的「土地增值稅」和房屋交易的「財產交易所得稅」而言，故與地價稅和房屋稅（不動產稅）、或契稅（不動產移轉稅）無關。

按我國目前對土地和房屋等不動產之課稅，包括對「持有」土地和房屋分別課徵地價稅、房屋稅。對不動產之「移轉」，即因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，課徵契稅。惟由於在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅，因此，契稅等於只是對房屋之移轉而課徵。除此之外，對不動產「買賣交易」而產生之所得，土地的部分，課徵土地增值稅，房屋的部分，則為財產交易所得併入個人綜合所得稅徵收。

因此，民進黨所提出的「不動產實價課稅」，就其內容，應係針對現行的「土地增值稅」和房屋交易的「財產交易所得稅」而言，因有關不動產之「持有」或「移轉」（買賣除外），並無「實價」不「實價」之問題，舉世皆然。

貳、實價v.s.評定價值

其次，為何強調「實價」？應係針對「評定價值」（assessed value）而言。按依現行規定，地價稅依「公告地價」，房屋稅依「房屋現值」（或標準價格），契稅依「契價」（或標準價格），土地增值稅係依「公告現值」，房屋交易所得依「標準價格」計

徵，而土地之徵收，亦以「公告現值」為基礎。均是由直轄市或縣（市）政府之地價評議委員會或不動產評價委員會評定。因此，所謂「實價課稅」或「實價徵收」，似乎均是針對「公告地價」、「公告現值」、「標準價格」等人為「評定價值」而言，且認為這些評定價值相對於「實價」太低。因此，值得繼續討論的是，所謂的「實價」，究係何指？

參、實價、時價、市價、或交易價格？

按依現行各種相關法令規定，並無「實價」這個名詞。根據現行所得稅法第14條之規定，實物所得如無政府規定之價格時，以「當地時價」計算。同法第61條規定：營利事業在解散廢止合併或轉讓時，其資產之估價，以時價或實際成交之價格為標準。第62條規定：納稅義務人應備置財產目錄，標明各種資產之數量、單位、單價、總價及所在地；並註明其為成本、時價、或估定之價額。另現行土地稅法第33條規定，公告土地現值應調整至「一般正常交易價格」。換言之，如依所得稅法之規定，實價係指「當地時價」，不過，「當地時價」又如何決定？而依1955年的所得稅法第42條規定：稱時價時，指在決算日該項資產之當地市場價格。

綜合而言，如就現行法令，有關資產之定價，有「時價」、「實際成交價格」、「成本」、或「一般正常交易價格」等，且「時價」係指「在決算日該項資產之當地市場價格」。而一般正常交易價格也應該等同「當地市場價格」，簡稱「市價」。另外，成本係過去的實際成交價格。因此，歸納的最後結論，「實價」應指「實際成交價格」或「市價」而言。

惟如果是指市價，那似乎並無意義。一方面，根據平均地權條例第15條規定：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價，應分區調查**最近一年之土地買賣價格或收益價格**，並依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。同法第46條規定：直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其**地價動態**，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告。房屋稅條例第11條規定：房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

換言之，無論是土地之公告地價、公告現值、或房屋標準價格之評定，均是以「市價」為評定基礎。另方面，如前述，土地稅法第33條亦已規定，公告土地現值應調整至「一般正常交易價格」。其實，如果公告地價、公告現值、或房屋標準價格等人為評定價值與市價脫節，並不值得奇怪，因為，就不動產「市場」而言，根本就不存在想當然

存在的「市價」或所謂的「一般正常交易價格」。

另外，如果「實價」係指「實際成交價格」，就課稅而言，首先，土地和房屋不能如現行分開課稅，而應合併為「不動產」課稅。其次，對不動產「持有」之課稅，也並無意義，因為，絕大多數的不動產之交易並不頻繁。具體而言，只有針對不動產因「買賣交易」而移轉之契稅，或交易所得課稅，才有意義。其餘如交換、贈與、分割等，也只能以「評定價值」計徵。不過，依現行所得稅法第7條規定：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。換言之，不動產交易所得按「實際交易價格」課稅，現行所得稅法已是如此規定，故如將土地與房屋之交易所得回歸所得稅法的規定，廢除土地增值稅，自然就是「實價」課稅，但如交易時，賣方之不動產並非買賣交易取得，那仍然無法完全按「實價」計徵。

肆、非自用住宅v.s.自用住宅

也許是為了凸顯「打擊投機」之政策意義，或基於選舉考量，縮小衝擊面，民進黨特別強調對「非自用住宅」之不動產才採「實價」課稅，不過如此一來，這個限縮，真是成了此項政策「畫蛇添足」的敗筆。

首先，稅制邏輯上，如果「非自用住宅」之不動產可以採「實價」課稅，那為何「自用住宅」可以不採「實價」課稅？而且「自用住宅」之不動產如果不採「實價」，那究竟根據甚麼課徵？這是民進黨有必要交代的。因為，不按「實價」課稅，對「自用住宅」之不動產擁有者，不必然有利！

其次，的確，由於土地和房屋同時兼具「必需」與「投機」之雙重屬性，現行地價稅、房屋稅、以及土地增值稅均對「自用住宅」有比較優惠之規定，不過，都是在「稅率」上給予優惠。同樣的，如果是為了打擊不動產市場的投機，炒作，那也應該是從「稅率」而非「稅基」的計算著手。特別是就不動產之「持有年限」的長短，設定差別稅率；愈長者，稅率愈低。

伍、實價課稅、實價徵收、或實價登錄

根據前述，相對於民進黨之實價課稅，國民黨所提出的實價徵收與實價登錄，其實並不具有實質意義。首先，實價徵收，既非一般的買賣，並無「實際交易價格」可言，仍只能依「評定價值」徵收。

其次，如果能夠實價課稅，自然就是實價登錄。但如前述，只有當是買賣交易而移轉時，才有「實際交易價格」作為登錄之根據，如非買賣交易，亦只能依「評定價值」登錄，惟其意義不大。而且既使是買賣交易，根據「實際交易價格」而登錄，但由於不動產之交易並不頻繁，因此，以前之「實際交易價格」，隨著時間過去，其意義亦逐漸喪失，這在實價課稅亦然。◆