

東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)

碩士學位論文

房地合一稅對房地產影響之研究

A Study of the Impact of the Real Estate Tax on Real Estate

指導教授：黃開義 博士

王凱立 博士

研究生：溫惠周 撰

中華民國 106 年 6 月

謝誌

有此機會重回校園上課唸書學習，所要感謝的是東友扶輪社社友的推薦，與東海學校及老師們。在這兩年的學習過程中白天要忙工作晚上要上課，雖然忙碌但過程充實與喜悅，在這裡更感謝家人的支持讓我能安心於工作課業與家庭之間。

兩年的時間過得很快，在這裡學到相當多待人處事的道理，也認識了很多的好同學在此特別感謝凱立老師的教導，「凱立語錄」當成我這一生永遠追求的目標，還有很多老師的指導，如黃開義老師深厚功力的分析，張國雄老師豐富的教學內容，恩得老師的嚴謹教學，財丁老師、登隆老師用心教學...等。

本論文的完成，一切都要歸功凱立老師與開義老師的指導，從題目的討論到研究目的到架構...等等，過程嚴謹且仔細，宛如上了一堂人生邏輯的課程。

在人生過了 50 歲，找到另一個人生的起點，所謂活到老學到老，而在東海 EMBA 則得到更深刻的體驗。感謝東海的同學與師長豐富了我的人生，也感謝口試老師們冒著豪雨前來口試。最後，再次謝謝凱立老師的指導，與老婆的支持，讓我順利取得碩士學位，謹將本論文獻給所有關愛我的師長家人、朋友與同學及社會大眾，期盼本論文對大家有所助益。

溫惠周 謹誌於

東海大學 EMBA 研究所

中華民國 106 年 6 月

中文摘要

影響房地產市場的因素相當多，稅制的改革是最要的因素之一。本研究主要目的，針對房地合一稅的實施對房地產價格與成交量的影響，以及對社會總體經濟之影響作探討，以瞭解政策的合宜性並對本政策作出建議。本研究得到四點結論如下：

一、目前我國房屋價格上已有小幅度之修正，所以站在整體經濟考量上政府不宜再過度干預，只需合理的調整，使房地產能健康自由的發展。

二、在居住正義的議題上，房價在房地合一稅實施後雖有小幅下修，但年輕與弱勢族群仍買不起房，在政策上可考慮興建合宜社會住宅，才是幫助這些族群的較好的方式。

三、房地合一稅的實施在房地產的課稅項目中僅為所得課稅，政策上應針對持有稅與交易稅及非自用的部分作修正，如此才能使高資產客、囤房者將其多餘的不動產釋出，達到量能課稅公平正義原則。

四、新舊稅制同時並存，原舊制已有很多不同的計算方式，加上新制的費用列舉不易，其稅制的計算相當複雜，建議政府稅制可修正與簡化並大力宣導稅制。

關鍵字：房地合一稅、房地產、所得稅、量能課稅、實價課稅

Abstract

There are many factors that have an impact on the real estate market; among which, taxation reform is one of the most important. The main purpose of this study is to explore what the impacts are of implementing combined building and land tax on the price and transaction volume of housing as well as on the macroeconomics, in order to understand the correctness of the policy and make recommendations for it. Four conclusions were derived from the study.

1. Presently the housing price has shown minor fluctuation, thus it is not proper that the government has more intervention considering the overall economic situation. Instead, only a reasonable adjustment can make the real estate market healthy.
2. Regarding providing fair life opportunities for all, although the housing price has gone a little lower after the implementation of taxing buildings and lands jointly, the youth and underprivileged groups still cannot afford to buy a house. The better way to help these groups is to have a better housing policy in terms of public housing.
3. The implementation of combined building and land tax in the taxing items of real estate is just income taxing. However, only the modification for property tax, transaction tax, and rental property in policy can make the large investors, homes not lived in by their owners release the additional real estates and achieve the ability to pay principle.
4. Since the old and new tax systems co-exist, plus the various ways of calculating in the old system and expense itemization in the new system is not easy, the process of calculation in the taxation system is further complicated. It is suggested that government modify and simplify the taxation system and put more effort on promoting it.

Key words: combined building and land tax, real estate, income tax, ability to pay principle, actual selling price property taxation

目 錄

第一章 緒論	01
第一節 研究背景與動機	01
第二節 研究目的	04
第三節 研究架構	04
第二章 文獻探討	06
第一節 房地合一稅實施背景	06
第二節 影響房地產市場之相關文獻	21
第三節 總體經濟對房地產所造成影響之相關文獻	22
第四節 稅制改革對不動產之相關文獻	23
第五節 房地合一稅制對房地產影響之相關文獻	25
第三章 研究方法	28
第一節 研究工具介紹	28
第二節 研究設計	31
第四章 環境分析及價量之現況與訪談結論	33
第一節 環境分析及價量之現況	33
第二節 訪談結論	38
第五章 結論與建議	48
第一節 研究結論	48
第二節 研究建議	49
參考文獻	51
附錄	53

表目錄

表 2-1 房地合一目標與效益	07
表 2-2 房地合一稅制內容主要方針	08
表 2-3 主要國家不動產交易所得課稅情形之比較表	11
表 2-4 房地合一稅內容細項(個人部分).....	17
表 2-5 房地合一稅內容細項(營業部分).....	17
表 3-1 訪談大綱	32
表 4-1 我國房地產市場 PEST 構面分析	34
表 4-2 房地合一稅 SWOT 分析	36
表 4-3 各訪談者基本資料	38
表 4-4 實施房地合一稅對價格的影響	39
表 4-5 實施房地合一稅對成交量的影響	40
表 4-6 實施房地合一稅對總體經濟之影響	42
表 4-7 實施房地合一稅對居住正義的影響	43
表 4-8 實施房地合一稅對政府的政策建議	44
表 4-9 訪談歸納結果	47

圖目錄

圖 1 研究流程	05
圖 2 PEST 環境分析架構	29
圖 3 SWOT 內部外部環境分析架構	30
圖 4 我國房地產市場房價走勢圖與成交量走勢圖	37

第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

我國自 2015 年立法院通過新“房地合一”稅法，並自 2016 年起實施“房地合一稅”改革，將房屋和土地交易實際發生但未被納入稅基的資本利得納入稅基，並實行更為合理之稅率。此次國內房地合一稅之合併課稅，改變了 60 年來房地分離課稅的實際情況，除簡化了稅制，既符合憲法人人平等之原則，亦十分符合量能課稅之原則。從短期來看房地合一稅對稅收之成長有限，但是從長期影響來看，將使國內稅制改革朝“量能課稅”、“資本所得課稅”的方向邁進。目前“房地合一稅”改革除了“公平正義”原則獲得國內各界認同之外，實施一年多以來、雖然有達到抑制房價的目的，但對成交量大量萎縮在經濟的動能上仍存在較大之爭議。

尤其我國都會區房價偏高是國內十大民怨之首，為抑制房價之不當高漲，2011 年，國內通過奢侈稅，實價登錄、豪宅稅，以及提高不動產持有稅等；來抑制房價，更在 2015 年，房地合一稅制經立法院三讀通過，在稅賦考量下，不動產投機需求減弱，房市交易減緩，房市價量齊挫，直接說明政府打房的事實，也達到了抑制國內偏高房價效果，更間接證明台灣房市稅制改革與健全房市發展的必要性。故本研究將針對房地合一稅，對不動產價格、成交量、與對總體經濟所造成之影響作研究。

國民政府播遷來台後，在台灣連續實施三項土地重大改革(西元 1949 年實施三七五減租、1951 年公地放領和 1953 年的耕者有其田)之後就並無再推出新的土地改革政策，但隨著台灣的經濟起飛、人口成長、都市化的形成、1974 年的石油危機所造成的物價波動、人民對財富的保值、投入不動產增值和有土斯有財的觀念，造成搶購房地產的現象，並使得房市一日三價，此為房地產的第一次大波動，政府在 1975 宣布解除禁建令，讓房市得以冷卻。1980 年中東戰爭再度造成油

價高漲，並連帶著物價一起上漲，此時房價二度飆漲，1981 年政府再度祭出空地限建，與 1982 年的修正國民住宅條例，提高房屋供給使得房價回穩。1982 至 1988 年期間隨著出口繁榮、經濟成長、年所得增加、股市上萬點，房價進入第三次飆漲...等，幾次的不理性飆漲，政府都透過一些短暫的手段方法使房市冷卻，但都未能消彌稅賦公平之爭議。

2008 發生金融海嘯後，隔年政府為了使資金回流，調降贈遺稅，(由 50%降為 10%)各國競相推出貨幣量化寬鬆政策(QE)，全球資金氾濫，房價再次大幅飆漲。政府於 2011 年 6 月頒布特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)，2012 年央行針對豪宅祭出貸款限制令，壽險公司限購令，內政部更在 2012 年 8 月 1 日實價登錄資訊上線，這些種種措施都是為了抑制房價，並未制訂一套長久稅制辦法。直至 2015 年 6 月 5 日在立法院三讀房地合一稅，並於 2016 年 1 月 1 日實施，促成房地合一稅，台灣不動產正式邁入另一個里程碑，其推動房地合一稅歸納有下列三大背景因素：

一、國內都會房價過高

自 2008 年金融海嘯後，政府降息救急，並調降贈遺稅(由 50%降為 10%)以美國為首，各國推動貨幣量化寬鬆政策(QE)，全球資金流串游資過多，造成房價飆漲，全國房價所得比，自 2009 年的 6.67 倍，上升到 8.41 倍(合理的房價所得比約為 3 到 5 倍)，尤其都會區更為明顯。

二、不動產交易稅制不公

房屋買賣所賺取的獲利動輒數百萬數千萬，所繳的所得稅僅數萬元，土地更甚，所賺的差價，僅繳納增值稅，在同一年移轉，更不用增值稅，比起受薪階級

所得所繳之綜所稅相比，不勞而獲所繳的稅相對於辛苦努力所賺與所繳的稅更少，此一現象更顯稅制不公。

三、房地產持有稅偏低

土地課稅有兩個依據，一為公告現值，作為課徵土地增值稅的依據，一為公告地價，作為課徵地價稅的依據，但依此兩個依據與實價嚴重脫節。另房屋評定現值為課徵房屋稅之依據，自民國 73 年 7 月訂定台灣省房屋標準單價表，至今並無大幅調整，以致房屋評定現值與營造價格落差更大，數千萬的房產所繳的房屋稅僅數萬元，比百萬名車每年所繳的稅更低。

綜合以上三點，加上都會房價高漲，長期以來已成為十大民怨之首，所以政府為了抑制房價，落實居住正義，已推出許多打房政策，如：限貸措施、實價登錄、奢侈稅...等。已成功抑制房價及交易量減少及打擊投資客，但皆非長久之計，遂於 2016 年 1 月 1 日推出房地合一實價課稅。

由於此次修正，改變了國內 60 年來，房、地分離課稅的稅收實務，其背後涉及到相關的憲法、法律的原理與原則，面臨到的立法的理論與實務問題以及牽涉到的階層與利益。本研究擬透過梳理國內此次修法過程，所面對的財稅法理論面及實務面之挑戰，盼能達到提供政府、立法、相關業界與民眾參考與前瞻的目標。

本研究拜訪了房地產相關的菁英，訪問針對房地合一稅對價格、成交量、與總體經濟、暨居住正義與對此政策之建議。並分析與整合了房地合一新制之詳細內容，及房地合一新制對不動產所產生影響之相關文獻，並在 2016 實施房地合一新制之後，有效地推演與歸納出房地產之未來發展趨勢，以供房地產相關業者、房地產買賣之民眾及政府相關之決策單位參考，在最後並做出相關之研究結論與研究建議。

第二節 研究目的

影響不動產相關的因素眾多，政府的政策是最關鍵的因素之一、於 2016 年正式實施房地合一實價課稅後，對房地產已經產生重大的改變，所以針對房地合一稅實施後訪談房地產相關的菁英，針對房地合一稅對價格、成交量、與總體經濟的影響、暨居住正義與對此政策對政府的建議，做為本研究之研究目的，總結研究的有下列三點：

- 一、房地合一稅制對房地產價格及成交量之影響。
- 二、房地合一對總體經濟之影響。
- 三、對房地合一稅此政策之建議。

第三節 研究架構

本研究架構依據第一部分背景與動機、第二部分實施背景與文獻探討、第三部分再依據目前房地產總體環境作分析與深度訪談作需要的研究工具作介紹，第四部分則為研究訪談結果，最後，第五部分為研究結論與建議。本研究的架構與流程可如圖 1 所示：

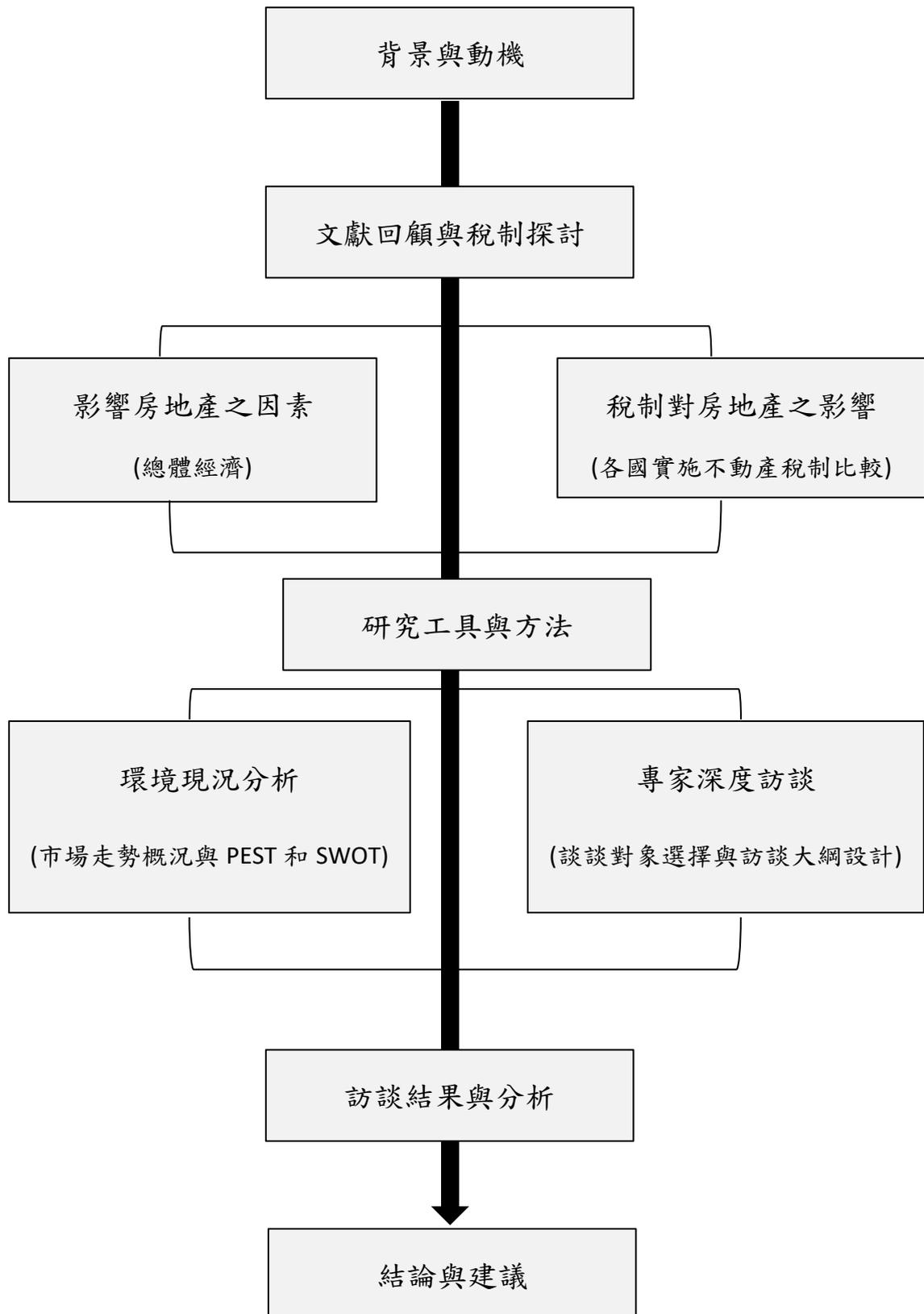


圖 1 研究流程

第二章 文獻探討

第一節 房地合一稅實施背景

一、房地合一稅制度之實施背景

房地合一稅制制度改革主要原因乃近年房價飆漲，房價所得比年年創新高，貧富差距日益擴大。由於不動產稅負偏低，使得房地產成為富人投資理財的標的，導致房價一再攀升，為防止投資客投機囤房，盼能落實居住正義政策，因此財政部於 2014 年 7 月開始研議房地合一課徵所得稅之稅制改革措施。謝明瑞(2014)提及政府實施房地合一稅制的背景因素，大抵可分為下列幾部分來說明¹。

(一)國內都會地區房價偏高：由於國內都會地區房價偏高，現在的年青族群無能力購屋，且房價所得比難以下降，住屋問題成為人民所關注的問題。

(二)不動產稅制不健全：包含不動產持有、不動產交易所得，以及不動產的移轉...等，唯其稅制內容及實施方式相對不健全。

(三)房地產稅賦相對偏低：包含國內房屋稅低於國外、房屋稅低於汽車稅、與政府推動實價登錄制度使得房屋評定價值則多年未調，導致課稅基礎偏低。

(四)健全房市政策：包括藉由租稅來抑制房屋投機炒作、實現居住正義增加房屋供給、健全不動產交易資訊等房市政策。

然而，長久以來國內房地產稅賦長期偏低，是造成國內房價偏高的重要因素之一。若政府推動房地合一稅是否能真正地降低房價，就此政策有以下探討構面：

¹詳細內容則參考謝明瑞(2014)，「房地合一政策之研究--房地合一稅能降低房價嗎?。」國家政策研究報告，財團法人國家政策研究基金會。<http://www.npf.org.tw/2/13832>。

二、房地合一稅制度之意義

我國「房地合一課稅」於 2016 年 1 月 1 日起實施，也是「實價課稅」的代稱，奢侈稅同步落日。新制稅率分四級，為抑制炒房，課稅短期從重、中期合理、長期持有優惠，最重稅率 45%。其房地合一稅制度意義在於房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得係按實價課稅，達到租稅公平。

三、房地合一稅制度之目的

根據稅法中提及實施其主要兩大目標為：(1)『為改善現制房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，推動房地合一課徵所得稅制度（新制），建立合理透明稅制，並與國際接軌』，使得房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，解決房地分開課稅的缺失。同時輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，著重在新制稅收的來源建立合理透明稅制，並與國際稅制接軌，使得達成第二目標為(2)『將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置』。故房地合一稅制的目的是為了健全房地市場，促進租稅公平，另外，稅收會用在住宅政策及長期照顧，有助改善貧富差距。其目標與效益如下：

表 2-1 房地合一目標與效益

健全稅制結構	(1)改善現制缺失 (2)與國際接軌
導正資源配置	(1)特銷稅轉型 (2)避免社會資源過度集中

改善貧富差距	(1)稅收用於住宅政策 (2)稅收補助長期照顧社會福利支出
落實居住正義	(1)自住減免(免稅額 400 萬元) (2)長期優惠(持有期間>10 年稅率 15%) (3)非自住、短期稅負合理調整(持有期間≤1 年，稅率 45% 持有期間>1 年 2 年內 35%)。

資料來源：整理自財政部課徵所得稅新制及申報作業要點簡介

四、房地合一主要規範內容

基於前述的背景，開過多次公聽會並參考各國實價課稅，立法院於 2015 年 6 月 5 日三讀通過了“房地合一稅”修法，一改數十年來的房地分離課稅。首先，本究針對房地合一稅制內容主要方針列於表 2-2。

表 2-2 房地合一稅制內容主要方針

項目		內容
課稅範圍		出售房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105 年 1 月 1 日起交易下列房屋土地者 *105 年 1 月 1 日以後取得 *103 年 1 月 1 日之日以後得,且持有期間在 2 年以內(繼承或受遺贈取得者得將被繼承人或遺贈人持有期間計算)。
課稅稅基		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	境內居住者	持有 1 年以內 45%、持有 2 年以內超過 1 年 35% 持有 2 年以上 20% 持有超過 10 年以上 15%。
	非境內居住者	(1)持有 1 年以內 45 % (2)持有超過 1 年 35 %
	境內居住者自住房地	減免 個人或其配偶，未成年子女設有戶籍、並有居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租。

			課稅所得在 400 萬以下免稅;超過 400 萬元部分按 10% 課繳。 6 年以內以 1 次為限。
--	--	--	---

資料來源：財政部賦稅署－房地合一課徵所得稅制度簡表。

五、房地合一稅法規依據

為建立房地合一課徵所得稅制度，104 年 6 月 24 日總統公布所得稅法部分條文，新增第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8、第 24 條之 5、第 108 條之 2 及第 125 條之 2 等 10 條條文及修正第 126 條，規範新制課徵範圍、所得計算、適用稅率及申報等規定，並自 105 年 1 月 1 日起施行。

六、實施房地合一各界看法

杜美勳、郭重附、游奕恬 (2014) 等人建議政府規劃房地合一實價課稅方案可由(1)因地制宜，避免資金往低總價住宅炒作，(2)對於長期持有自住的不動產移轉，給予合理租稅優惠；(3)依持有屋數訂定不同稅率，短期交易課以高稅率；(4)炒作非課稅範圍之不動產，宜加重罰則；(5)外籍人士購置房地產，課徵額外交易稅。為考量租稅衡平及地方財政情況，規劃推動房地合一實價課稅之政策，其中牽涉房地移轉（交易買賣、遺產及贈與）之法律宜併同檢討，包括：各種貨物及勞務稅條例、遺產及贈與稅法等。另房地合一實價課稅所增加之稅收，除挹注公共建設財源外，可用於照顧青年、弱勢、老人及長期照護，以改善貧富差距。

蔡欣萍(2014)研究提及我國實施房地產稅制影響中，指出政策實施現象：『政府為求抑制國內房地產價格的不斷飆漲，以消弭民怨，財政部首先於 2011 年底開始施行奢侈稅政策，隨後中央銀行也陸續推出數波的房貸信用管制措施，財政部繼而又提出所謂豪宅稅、囤房稅等打擊投資客的措施，然而政府一連串的房地市場干預政策，卻僅達到「以稅制量」的效果，未能如預期有效抑制房價。政府遂又因應社會輿論呼籲，提出「房地合一實價課稅」政策，冀由房地產稅制的

全盤性改革，來冷卻不斷飆漲的國內房地產市場。但根據實價登錄的統計資料顯示，「房地合一實價課稅」政策猶在研議醞釀期間，社會大眾卻早已因未來房屋交易及持有成本將會大幅增加的預期心理作用，而縮手觀望，使得國內的房地產交易移轉數量急遽萎縮。但在房市低檔盤旋下，「量縮價跌」卻未見在市場發酵，房價仍穩固未見反轉。..」等現象。說明我國房產價格不合理的經濟現象，與稅制實施的影響。

唐敬雅 (2015) 研究提及我國實施房地合一的經濟現象，在於『近年來不動產價格異常飆漲，房價所得比逐年提高，導致貧富差距擴大及影響社會安定。如同許多研究認為不動產之交易所得稅負偏低是讓房產投機客的套利空間存在為主要原因』。因此我國政府『於 2012 年 8 月推出不動產實價登錄制度，並於 2014 年 7 月研擬以實際交易價格計算財產交易所課徵所得稅之「房地合一」制度，期望能抑制過熱的房價，並且排除投資客的短線炒作。..』為主要打房政策。此說明我國實施房地產稅制對房屋價格經濟影響。

此外，從我國過去曾提出多項房屋市場調控政策，但實施結果亦成效不彰，如 2011 年政府課徵奢侈稅的目的為提高房市投資客的炒房成本，降低投機炒作的意願，在市場需求減少下達到房價下跌的打房效果，然奢侈稅實施後，正遇到國內外政治、經濟等因素干擾，以及社會大眾在理性預期下，已在宣佈前將房屋售出來規避奢侈稅，使房價快速下跌，使得國內房屋交易市場確實受到衝擊，除讓房屋市場於 2011 年寫下近年來最低成交量外，並讓租稅的課徵因市場供需的減少，使交易量減少下導致稅後房價上漲，造成打房政策宣告無效。另一方面，加上我國政府在 2010 年下半年政府的目標是降低失業率，採取振興經濟增加整體需求，可能使物價上漲，在 2011 年上半年政府的目標是穩定物價減少需求有造成失業增加之虞，整體經濟成長均不利我國房地產市場發展。此說明不動產市場的變化受政府政策影響甚大，進而影響市場供需的總體環境。

七、各國不動產所得稅比較

美國、澳洲、日本及韓國等主要國家，針對不動產交易買賣所得均採房地合一實價課稅，相關規定簡述詳附表。針對個人部分之稅率、合併或分離課稅以及減免規定等，各國做法不同。稅率部分，除英國、澳洲未納入持有期間設立分級稅率外，其餘均對長期持有課以較低稅率；合併或分離課稅部分，美國、澳洲採合併所得課稅，英國、日本及韓國則採分離課稅；減免規定部分，各國均提供自住減免優惠，德國、韓國並提供自用住宅持有達一定年限者，可享免稅優惠，國情或有不同但他山之石可以攻錯，所以參考這些國家已實施的狀況，好則取之、不好則改之，這才是兼顧發展與稅制公平長久之計，各國不動產交易所得如下：

表 2-3 主要國家不動產交易所得課稅情形之比較表

國家	成本認定	稅率	減免規定
美國自然人	實際取得成本	1.短期：1 年以下，合併課稅適用一般所得稅率 10%~39.6%。 2.長期：分離課稅適用稅率 15%、20%、25%。	1.出售主要住宅符合一定條件可定額免稅。 2.出售農地按持有期間給予優惠(10 年以上免稅)。
英國自然人	實際取得成本	分離課稅 18%、28%。	1.免稅額：每人每年 11,000 英鎊(約新台幣 57 萬元)。 2.處分自用住宅免稅。 3.夫妻間移轉免稅。
德國自然人	實際取得成本	持有 10 年以下合併課稅適用一般所得稅率 14%~45%。	1 持有 10 年以上免稅。 2 自用住宅持有 3 年以上免稅。

國家	成本認定	稅率	減免規定
日本自然人	無法得知取得成本者，按出售時價 5% 認定。	採分離課稅 1.短期：39%。 2.長期：持有 5 年以上 20%。	1.長期持有可享特別扣除額約新台幣 296 萬元。 2.出售如自用住宅等特定條件土地，可享各項特別扣除額約新台幣 1,480 萬元，上限不得超過 5,000 萬日圓。 3.長期持有土地供優良住宅用地使用，優惠稅率 14%、20%。
韓國自然人	實際取得成本	採分離課稅。 1.持有 1 年以下：50%。 2.持有 1 年以上 2 年以下：40%。 3.持有 2 年以上：適用一般所得稅率 6%~38%，惟分開計稅。 4.持有 3 間以上建物者：60%。 5.持有 2 間建物者：50% 6.未登記之財產移轉：70%。	1.持有 3 年以上~10 年土地及建物可分別享有 10%~80%之扣除率。 2.耕種 8 年以上農地免稅；重購土地得退稅 3.每戶僅有 1 間住宅持有 2 年以上，價值在約新台幣 2870 萬元以下利得非課稅所得。 4.持有第 2 間住宅係因繼承或以農業為生或外移農村者可免稅。

資料來源：財政部 2014 年 8 月 19 日座談會資料。

八、舊稅制問題討論與新稅制房地合一稅之比較

(一)舊法之規定

舊法規定下，針對房屋及土地的交易所得採用不同的課稅標準，分述如下：

1.土地：個人及營利事業土地交易之所得，根據舊“所得稅法”第4條第1項第16款之規定，免徵所得稅。根據“土地稅法”第28條前段：“已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。”由於“憲法”第143條第3項規定：“土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共用之。”原屬於“所得稅法”第14條財產交易所得之土地交易所得，因而被割裂，免徵所得稅而增收土地增值稅。而“土地稅法”第28條所謂“已規定地價”，依同法第12條是指：“本法所稱公告現值，指直轄市及縣(市)政府依平均地權條例公告之土地現值。”

2.房屋：房屋交易之所得，並未如土地般單獨課徵，而是根據“所得稅法”第14條第1項第7類：“財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：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。”並計入個人綜合所得額，依據5%~45%適用累進稅率課徵。

(二)法律及實務問題

1. 房地兩價分離：

由於舊制將房屋及土地的交易所得人為拆分為兩部分，學者研究指出此是由於我國“民法”第66條第1項：“稱不動產者，謂土地及其定著物。”為配合民事法所致，而此立法例又是沿襲自日本「民法」第86條第1項規定，而在德國法並非如此，房屋為土地之重要成分，並非獨立之物。(柯格鐘，2012)而此種拆分土地及房屋的做法，與國內的交易實務造成極為嚴重的脫節，依據一般交易習慣，都是

就土地與房屋的總額作為一個整體磋商、談判以及交易，只有在有時候根據財產登記及稅務的需求才會用人為以一定比例分開成兩份契約書，以應付行政機關。並且由於土地交易所得的土地增值稅稅負遠低於房屋交易的所得稅，交易實務上往往會將土地價格最大化、房屋價格最小化；而實務上稽徵機關為防止土地交易價格的“灌水”，一般以土地公告現值與房屋評定現值之比(參見“房屋稅條例”第 10 條第 1 項：“主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。”)，作為分割不動產交易價格的依據。

在實務上也因此衍生出地主與建設公司合建分售的交易手法：建設公司與擬合作開發之地主決定好土地價格之後，由建設公司的大股東或董事長出面以個人名義受讓該土地之後，與建設公司合作建屋，再以地主身份以個人土地交換房屋所有權，待日後賣出時，即可以免去營業稅及營利事業所得稅，只需要繳納稅負極低的土地增值稅，以及房屋部分依評定價格的固定比例計算課稅。也因為此種稅制的扭曲，往往有個人持有數十間、企業持有數百間房產，而升斗小民只能望著節節高漲的房價望門興嘆，坊間更流傳賣掉三套房就能無憂一生的“三宅一生”的說法。

2. 土地增值稅的真空期

依據土地增值稅的稅基乃是“土地漲價總額”，而土地漲價總額之計算，依“土地稅法”第 30 條第 1 項第 1 款規定：“土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：規定地價之後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價之後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。”問題出在土地公告現值的調整依“平均地權條例”是每年調整一次，換句話說，只要在一年之內將所購入的土地再次轉移，期間公告地價未經過調整，即完全不予以計稅；反之哪怕只持有土地 1 天，只要政府經過公告地價的調整，也得負擔全年土地漲價總額的全額稅負。舉例而言，某

甲與 2015 年 1 月 1 日公告地價調整後買入 A 地，並於 2015 年 12 月 31 日將 A 地賣給乙，乙又於翌日 2016 年 1 月 1 日公告地價調整後將 A 地賣給丙。假設期間土地價格飛漲，甲根據“土地稅法”規定，無需繳稅；反之乙縱然只持有一天，則需要負擔整年土地公告地價調整之數額。此種制度漏洞違反量能平等原則，使得大有收益之人完全不需就其所得課稅，反之對於實際未有收入或只有微利之人課予超出其負擔能力之稅，變相造成鼓勵短期投機買賣土地的結果，進而對炒作作為民生必需品的土地之行為，產生火上澆油的功能。

3. 不動產評估價格與實際價格的巨大落差

除了上述問題之外，由於個別不動產交易價格難以稽查，對於不動產交易的所得，實務上採取評估價格課稅(在土地是依據公告地價、在房屋是依據評定現值)，而評估價格由於按年調整，不動產交易評估價格與實際價格常常落差相當巨大，一些知名豪宅例如台北市仁愛路的帝寶等，其評估價格甚至不到市價的一半，除了交易所得與實際相差甚大，持有部位的財產稅更是失真，而有財產交易稅更低於物業管理費之譏。

以上種種的問題，有出於制度本身缺失的，有制度存在法律漏洞的，也有稽徵技術未盡成熟所導致的，因此稅制中此種問題即留存數十年，並且隨著時間，慢慢造成貧富差距拉大、房地產價格不理想飆漲等後果。

(三)修法之契機

鑒於上述種種舊制所遺留的問題，社會整體改革聲浪不斷，而由於不動產交易之實際價格，稅捐稽徵機關原本難以掌握而長期使用推估課稅，但是隨著 2012 年不動產交易實價登錄制度之實施，又再迎來租稅改革的曙光。

2011年修正的“地政三法”，包括“不動產經紀業管理條例”、“地政士法”及“平均地權條例”之中²，要求不動產買賣雙方、地政士以及不動產經紀業者申報實價登錄交易價格，“內政部”所屬的地政機關會定期將區段價位公佈於網路上，讓民眾得以公開查詢。

以上重大之制度革新，立法說明稱：“為了促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法。因此，修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價。另外民間習慣不動產買賣大多委由不動產仲介商及地政代書來辦理相關之事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政代書法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊。換言之，實價登錄地政三法，系政府為推動居住正義、促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場。”在論及是否以此實價作為實價課稅依據時，說明以“內政部推動實價登錄地政三法，係為資訊公開透明。因實價登錄地政三法均有規定已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法之後，始得為課稅依據”降低立法阻力。

在2012年8月1日實價登錄正式上路之後，稽徵機關開始在零星案件以登錄價格為參考依據，陸續調高土地公告現值與房屋評定現值，並且據以調整納稅義務人申報的過往明顯偏低的房價與地價比，在2013年，土地增值稅與2012年相比即多徵收了28.2%，創下14年來的新高紀錄，前行政院長江宜樺則明言：“某種程度的實價課稅已經在發生”(林文義和王柔雅，2013)。

雖然我國政府在實價登錄制度通過時為降低社會阻力而有“沒有配套措施不實價課稅”的承諾，然而實價課稅旨在撥亂反正，將不動產評估價格更加貼近實價也是法定義務，再加之以“特種貨物及勞務稅(奢侈稅)”對交易持有兩年內的不

² 詳細請見“平均地權條例”第47條規範。

動產課以特種交易稅，提高不動產的所得、流轉以及保有稅，近幾年我國的房市已漸漸少見非理性的極端飆漲，取而代之的是穩定成”(New normal)，此時對於進一步推出房地合一的真實價課稅來說，已經是萬事俱備，只欠東風。

(四)房地合一稅新制內容細項分類說明

本研究針對房地合一稅分為個人部分與營利事業部分，列於下表說明。

表 2-4 房地合一稅內容細項 (個人部分)

項目	項目	項目	內容
課稅範圍 (含日出條款)			1.出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地 2.2016年1月1日起交易下列房屋、土地者: (1)2016年1月1日以後取得; (2)2014年1月1日之次日以後取得，且持有期間在兩年以內(繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算)。
課稅稅基			課稅稅基房地收入—成本—費用—依土地稅法計算之土地漲價總數額。
課稅稅率	境內居住者		1.持有1年以內:45%、持有2年以內超過1年:35%、持有10年以內超過2年:20%、持有超過10年:15% 2.因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地:20%。
課稅稅率	非境內居住者		1.持有1年以內:45% 2.持有超過1年:35%

項目	項目	項目	內容
課稅稅率	境內居住者 自住房地	減免	1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍;持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租者。 2.依據前開課稅稅基(即課稅所得)計算在四百萬元以下免稅;超過四百萬元部分,依據10%稅率課徵3.6年內以1次為限
課稅稅率	境內居住者 自住房地	重購退稅	1.換大屋:全額退稅(與現制相同) 2.換小屋:比例退稅 3.重購之後5年內不得改作其他用途或再行移轉
課稅稅率	境內居住者 自住房地		繼承或受遺贈取得者,得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算
課稅方式			分離課稅,所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅
稅收用途			課稅收入依循預算程式用於住宅政策及長期照顧服務支出

資料來源：財政部賦稅署網站之房地合一專區。

表 2-4 房地合一稅內容細項(營利事業部分)

項目	內容
課稅範圍及稅收用途	與個人相同
課稅稅基	房地收入—成本—費用—依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	1.17%(與現制相同) 2.總機構在中華民國境外之營利事業:(1)持有1年以內:45%;(2)持有超過1年:35%
課稅方式	併入年度結算申報課稅(與現制相同)

資料來源：財政部賦稅署網站之房地合一專區。

(一)課稅之範圍

稅制說明指出：“2016年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地)，符合特定情形者，其交易所得應按新制課征所得稅(修正條文第四條之四³(註二))。 ”是為改善現行不動產交易稅制缺失，健全不動產稅制，促使房屋、土地交易正常化。與法第1項第1款相同，交易之房屋、土地係於2014年1月1日之次日以後取得並持有期間在2年以內者，亦依據新制課稅，是為了配合特種貨物及勞務稅中不動產部分之停徵。

(二)課稅之基礎

關於具體稅額之計算，說明指出：“個人出售房屋、土地應按照實際交易價格減除成本費用來計算交易所得，並以減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，按其持有期間依規定稅率計算應納稅額，不併計綜合所得總額。另外為了避免非中華民國境內居住之個人炒作境內不動產，其交易我國境內房屋、土地之所得稅率，從高訂定。(修正條文第十四條之四(註三)⁴)。 ”

(三)協力義務與核定課稅

納稅義務人為履行房地合一稅制之繳納義務，必須負擔相應的協力義務，並且在此協力義務未履行時，稽徵機關應如何推計課稅，就此說明指出：“個人房屋、土地交易所得應於所有權移轉登記或房屋使用權完成交易之次日起算三十日內申報並繳納所得稅。(修正條文第十四條之五⁵) 個人未依規定申報房屋、土地交易所得或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由、或未提示原始取得成本、費用之

³請見附錄「註二」：“所得稅法”第14條之3規範。

⁴請見附錄「註三」：“所得稅法”第14條之4規範。

⁵請見附錄「註四」：“所得稅法”第14條之5規範。

證明檔者，稽徵機關之核定方式。(修正條文第十四條之六⁶)。 ”明確給予稽徵機關關於納稅義務人違反協力義務時，得以推計課稅之法律依據。

(四)減免稅與重購退稅

新制對於若干情形，給予減免稅、重購退稅之優惠。說明指出：“符合條件之自住房屋、土地於不超過四百萬元之交易所得，以及農業用地、被徵收或被徵收前協議價購之土地及公共設施保留地之交易所得，免納所得稅。(修正條文第四條之五⁷)個人自住房屋、土地之重購，無論係先售後購或先購後售，均得依據重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額。(修正條文第十四條之八⁸)”

為了保障自住需求，落實居住正義，第 14 條之 8 第 1 款規定家庭自住房地交易得定額免納所得稅，但是必須符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年、交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用，及交易前 6 年內未曾適用免稅等要件，以避免投機行為。又參照現行條文第 17 條之 2 有關自用住宅重購退稅規定，於第 14 條之 8 第 1 項及第 2 項規定自住房地重購，無論係先售後購或先購後售，均得依據重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額；第 3 項規定自重購後 5 年內如改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額，以避免投機。

如何參考國內“實價登錄”的制度，進一步將市場交易之資訊不對稱 (Information asymmetry) 進一步消弭，最後進而達到不動產“實價課稅”的里程碑，尤待吾人進一步觀察國內的實務經驗，並“擇其善者從之，其不善者而改之”。

(五)小結

⁶ 請見附錄「註五」：“所得稅法”第 14 條之 6”之規範。

⁷ 請見附錄「註六」：“所得稅法”第 14 條之 5”之規範。

⁸ 請見附錄「註七」：“所得稅法”第 14 條之 8”之規範。

國內的不動產稅制，因襲已久，凡是財稅法學者無不撰文來加以檢討，改革的目標不可謂不明確。然而不動產為財產中最为重要的部分，有土斯有財，背後牽涉到各種利益集團，往往牽一髮而動全身，在經歷了數次房市大起大落之後，房地合一稅制改革才真正地千呼萬喚始出來。

此次修法非常難得，改革了積弊已久的稅制，確實讓國內之稅制往量能平等負擔更進一步，而值得大家讚譽。然而其中也有許多尚未梳理完成而遺留下來的問題：例如在新制之下，土地增值稅與土地交易所得稅併課，雖有稅基的部分扣除，然而未能正確估計的部分仍然有重複課稅的問題；又自用住宅優惠的認定流於形式的問題等。無不需要吾人追蹤、觀察與改正。如何吸收、消化國內的改革經驗，建立一套長治久安的系統化不動產稅法，值得更多學者之投入與研究，期待主其事者能加以參考與琢磨，真正建立起利國利民的稅制。

第二節 影響房地產市場之相關文獻

張金鶚與林秋瑾(1997)認為影響房地產市場之潛在因為可分為經濟、社會、政治、政府政策及房地產本身之個別條件等方面。卓輝華(2014)一書中也提及影響房地產價格分類與來源因素分成總體性、區域性、個別性與其他影響性因素說明⁹。包括：

(1)總體性因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。如社會因素包含人口成長、人口分布與遷徙、家庭結構與追求舒適居住水準。經濟因素則包含國民生產與經濟成長、國民所得、物價變動、利率水準、貨幣供給、國民儲蓄、外匯管制。政治或行政因素則包含土

⁹詳細內容則參考謝明瑞(2014)，「房地合一政策之研究--房地合一稅能降低房價嗎?。」國家政策研究報告，財團法人國家政策研究基金會。<http://www.npf.org.tw/2/13832>。

地使用計畫、國民住宅政策、土地政策、農地政策、不動產交易安全制度、財政政策、經建計畫。

(2)區域性因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。如大眾交通工具方便程度、道路系統完善程度、停車空間配置與設計、鄰近市場、學校、公園、廣場之近便程度、社區及人文環境形象等其他因素。

(3)個別性因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。大致分成土地及建物兩項，其土地則分實質條件、法令限制與地方市場習慣，建物則分成住宅本身與住宅周圍環境等。

(4)其他性因素：建物本身分成住宅本身與住宅周圍環境的其他因素。

第三節 總體經濟對房地產所造成影響之相關文獻

陳明吉 (1996) 以總體供需之觀點，探討影響房地產價格個體和總體的影響因素，以明瞭個別房地產的價格及整體房地產市場的均衡價格如何地形成，而後從歷年來房地產價格的變遷，找尋影響國內房地產價格的因素，影響住宅價格水準之模型研究結果發現：就長期迴歸模型的實証中，所採取的變數及依顯著性的大小，依次為股價指數、房屋建築費用指數、通貨膨脹率及經常性收入變動率，就短期迴歸模型的實証中，所採取的變數及依顯著性的大小，依次為，第一期物價指數及房屋建築費用指數，第二期房屋建築費用指數及通貨膨脹率的前一期，第三期是股價指數前一期、貨幣供給量前一期、短期質押放款利率及通貨膨脹率，影響住宅價格水準之模型，均有相當程度的解釋能力。

賴郁媛 (2004) 研究將不動產需求者區分為二，即不動產自住性需求者與投資性需求者，並利用共整合檢定與向量誤差修正模型檢視經濟變數對不動產市場的影響，而獲得以下之結論。首先，利率、股價指數及貨幣供給年增率等變數，與

房價指數並無共整合關係。其次，在自住性需求方面，所得承擔能力成為民眾的主要考量依據，而在投資性需求方面，則以工業生業指數為主要影響因子。此外，在各變數間所呈現的多元共整合之情形顯示，政府在刺激不動產市場時，需多方考慮相關配套措施，即單一變數對於不動產市場並無絕對的影響力。

張書誠 (2008)由外在經濟變化、人口結構、政府政策為主，就政府推行之住宅政策為基礎，以系統動態學 (system dynamics) 建立我國住宅市場模型，模擬民眾交易住宅時房價造成的變化，對民眾購屋房價進行分析。討論近年來國家住宅政策對於補助民眾購屋所提供之優惠補助，作為政府制定相關住宅政策參考方向。其以改變供給、貸款貼補、購屋補助做為情境模擬之方向時，三項變數房價呈現相關性，建議政府可於需對房價進行調控時針對當時市場環境，選擇一項變數做為調控。此外，研究中呈現我國市場環境於民國 90 年至民國 95 年，在人口成長趨緩與家戶所得支出拉近的狀況下，房價仍是呈現成長狀況；而在模擬利率由高轉低的狀況觀察房價變化，可推論近年房價波動乃受優惠房貸政策所影響。

第四節 稅制改革對房地產之相關文獻

陳瓊惠 (2015) 從經濟學角度探討房地產之市場機制及特色，發現臺灣房地產具有稀少性、公共財性質及資訊不足等特性，故容易發生市場失靈，建議政府應適當介入干涉，以矯正市場失靈。此外，研究另透過相關文獻探討及深入訪談分析，探討政府實施奢侈稅、實價登錄及房地合一實價課稅的影響，發現臺灣房地產稅率結構不完整，除了稅基遠低於市場基礎外，另一方面，無論持有稅或移轉稅，稅收遠亦低於其他各國，再加上資訊不透明等漏洞，引發投機者炒作，造成房地價大漲。再者，從房地產市場反應得知，在近期政府實施奢侈稅、實價登錄及房地合一實價課稅等房地產相關政策前後，房地市場對政策之敏感度極高。說明政府干預對房地產價格有顯著性影響，建議政府應修正現有房地產稅制，調

整公告現值、公告地價及房屋評定現值至真實價格作為穩定房地產市場的政府方向，避免新訂政策而造成房地產市場波動。

李園緯 (2012) 利用德菲法與統計分析法，藉由收集產、官、學、研究各界資訊匯整及專家學者的意見看法，探討房地產政策奢侈稅實施後對抑制房價的成效與影響深度的成因，近而對未來房價走勢作出預測。首先，在德菲法部份：以邀請 11 位專家進行兩次德菲法分析，分為總體環境、購屋負擔能力、房屋特性、賣方特質、家庭成員因素五大構面，探討在奢侈稅實施後，對消費者購屋動機之影響因素，瞭解消費者購屋行為重視的原因。研究結果顯示在購屋負擔能力為共識度最高的構面、其次為房屋特性、總體環境。而賣方特質、家庭成員因素則是共識度較低之構面。另一方面，在統計分析法部份：發現國泰指數、信義指數、建照核發面積卅件數、使照核發面積卅件數、房屋交易過戶數、契稅資料等對營建股股價指數及房屋工業生產指數均有顯著正向影響。綜合研究結果除提供不動產景氣與房價未來走勢之研究參考及建立消費者購屋動機之影響因素構面，亦提供實務上相關業者在衡量消費者在市場上的購屋喜好與時機上參考的行銷策略擬定。

鄭維瑩 (2013) 主要針對不動產市場投機炒作及房價飆漲情形研擬適合的不動產稅制組合及提供適當的稅制改進對策，並瞭解各界對不動產課稅制度、政府抑制房價措施及未來不動產稅制改革方向之看法，以釐清台灣與各主要國家不動產稅制之差異、持有稅及移轉稅之變動對不動產價格之影響。首先，研究先透過蒐集各國不動產稅制加以比較，發現各國不動產持有稅大多是土地與房屋合併課徵，稅率則可由地方政府視實際情況彈性調整，深具靈活度。針對出售不動產之事實或資本利得大多以實際成交價格為計算的基礎，並且針對持有期間長短、持有不動產筆數多寡課予不同之稅率，對於買賣頻繁及養地囤屋的投機行為可達到懲罰目的；此外，研究透過模擬分析方式探討稅制對房產供需的影響，結果發現土地市場透過高持有稅低移轉稅的方式較能增加市場供給與減少投機需求，對於

促使地價下跌較為有效，當持有 1 年時，持有稅稅率調升一倍使地價下跌 0.18%，移轉稅稅率調升一倍使地價下跌約 0.17%；至於抑制住宅市場價格飆漲，短期則以提高移轉稅，長期則以提高持有稅的效果較大，當持有 1 年時，持有稅稅率調升一倍使住宅價格下跌約 0.23%，移轉稅稅率調升一倍則使住宅價格下跌約 1.14%。再者，因為目前不動產稅制最大的問題還是在於稅基與市價嚴重偏離，只要將稅基調整至與市價一致，則加重稅率對於不動產價格影響的效果將明顯提高，例如以持有住宅 1 年為例，當稅基調整成市價時，持有稅稅率調升一倍使地價下跌程度從 0.23% 提高至 1.21%，移轉稅稅率調升一倍使地價下跌程度從 1.77% 提高至 5.73% 的結論。

研究建議未來應針對純素地與房地一體有不同的稅制設計，土地市場宜採高持有稅低移轉稅，住宅市場宜採低持有稅高移轉稅之稅制組合；出售不動產之資本利得以實際成交價格為計稅依據，且適當賦予地方政府彈性調整之空間，並針對非自用且擁有多筆土地或房屋者加重課稅等，以抑制不動產市場之投機行為，進而達到抑制房價的目的。

第五節 房地合一稅制對房地產影響之相關文獻

蔡欣萍 (2014) 從預期心理的角度，其透過臺南市政府地政局 2013 年至 2015 年的不動產實價登錄資料的研究對象，探討房地合一實價課稅政策定案前後對不動產市場之衝擊影響分析。其運用趨勢分析及逐步多元迴歸、線性迴歸分析等研究方法，就政府房地合一實價課稅政策未宣告前、醞釀期間，及定案後正式實施前等三個階段，針對臺南市不動產市場所遭受的衝擊影響，分別從時間、空間、量與價等不同向度，來評估不動產市場受政策不確定所帶來的負面衝擊影響。研究實證結果發現，在時間分析方面，臺南市中古屋交易量於政策醞釀期間確實顯著受到市場預期心理因素之影響，同時也顯著受到貨幣供給額、失業率、前三期

交易量、春節季節等之影響。而在定案至正式實施期間，房市明顯出現投資客的逃命潮，且以新成屋為主導，帶動整體量能回溫，但中古屋交易量卻逆向滑落，呈現與新成屋有別的市場趨勢。在空間分析方面，核心區域於政策醞釀期間同樣顯著受到市場之預期心理因素影響；而次核心區域則不顯著。在量價關聯動之態分析方面，實證結果發現，量對價呈現負相關，價對價則呈現正相關，而價量交叉分析則以前二期成交單價與前三期交易量所建構之模型配適度為最佳。

唐敬雅 (2015) 則主要針對房地合一立法之經濟後果作一全面性探討，瞭解對實體房地產成交價量衝擊及對證券市場中不動產產業相關類股之投資人影響，其透過事件研究法分析房地合一課稅消息對營建業及金融保險業之影響；並以迴歸模型進行實證，藉此瞭解在房地合一課稅立法消息釋出後，直轄六都住房市場成交價量的變化，並探討外國人投資的變動性是否在房地產市場扮演重要角色。經由實證分析結果，(1) 2015 年 6 月 5 日三讀通過房地合一法案修法的不利消息資料組相較其他事件日符合假說，本研究推論是立法院通過的法律案即為定案，不會再大幅修正，因此衝擊市場力道較大。有利消息事件日中，2014 年 12 月 1 日較另一事件日符合假說，研究推論是投資人預期可能延後房地合一課稅的推動較稅率修正的消息具有影響力。(2) 實施房地合一課稅之消息釋出對新興市房屋成交量呈顯著正向影響，故研究推論此加稅的預期政策效果在該地區並不如預期地有效冷卻房市。(3) 外國人及華僑投資營造業及不動產業對房屋成交量有顯著正向相關，顯示外人資金流入建造業可能會使房地產市場交易更加熱絡。

王淑芬 (2016) 針對我國現行房地合一課稅制度及可能遇到的問題作一探討。研究結論顯示，房地合一課稅新制解決長久以來房地不按實價、分開課稅的缺失，但需注意營利事業及個人仍可以透過一些取巧的方式，減少或規避其租稅之負擔。此外，證券交易所得稅之全面停徵，也對房地合一稅制度能否存續造成重大衝擊。建議主管機關應儘快檢討各稅目間課徵、停徵之影響效果，並積極進行

修法改善稅目間地互補性及一致性，才能避免房地合一稅制重蹈證所稅之覆轍，真正落實租稅公平、實質課稅之原則。

洪瑞華 (2015) 採用文獻探討法與深度訪談法，針對我國房地產課稅制度長期以來存在結構性問題，與房地合一課稅制度改革相關議題，分別訪問稅捐機關具有實務經驗者與相關專家、學者，並彙總研提可行方案與建議作為我國房地合一課稅改革參考。建議國過去所採行房地分離課稅制度，公告地價、公告土地現值及房屋評定現值偏離市價，導致房地產實質租稅負擔偏低，國內房產交易常獲暴利的現象，誠值政府施政加以重視。因此在房地合一制度上，研究結論建議我國政府相關單位首應審慎檢視建立健全之房地合一稅制，並健全房地產課稅制度相關配套措施，再者，廢除奢侈稅，提升優質稽徵環境。此外，整合房地產稅制改革相關公共政策，逐步落實居住正義，另一方面，採取加強改善投資環境，促進產業升級，引導資金流向。最後，擴大都會商圈機能，紓解房地供需結構失衡。

紀美鳳 (2016) 主要探討財政部開始研議房地合一課徵所得稅修法至立法通過修法前期間，對六都之房地產市場所產生的影響。實證研究結果顯示，開始研議房地合一課徵所得稅修法後，預期課稅新制的不確定性，使六都房地產市場的月成交天數顯著上升，買賣移轉棟數顯著下降。而台北市、新北市、桃園市之平均住宅單價並未下跌，台中市、台南市、高雄市之平均住宅單價甚至上升。表示在研議房地合一課徵所得稅修法期間，僅發揮「以稅制量」，並未發揮「以稅制價」的功能，課稅新制之成效則有待正式實施後再作觀察。此外，針對關於稅制影響房市之文獻研究，獲得可知提高不動產持有稅負，長期而言有助於抑制房價的飆升並促進土地利用，但如欲達到短期間抑制房價之目的，則應提高不動產之移轉稅負，使投資利得大幅降低，便能快速達到抑制房價之效果，然恐對整體市場經濟發展造成不利影響，故僅能作為短期之措施且應有適當之配套政策。

第三章 研究方法

第一節 研究工具之介紹

稅制改革對不動產的價格、成交量、與總體經濟所產生之影響非單一因素，這其中夾雜了相當多因素，如推動時機與當時的經濟狀況內外因素與考量人口、都會型態...等。所以需要透過有效工具(如 PEST 與 SWOT)作環境分析並找到對房地產較有經驗從業人員，且對新稅制有相當了解的相關人等，所以本研究採取深度訪談法與可以作為環境分析之工具 SWOT 及 PEST 分析來做為本研究之工具，介紹如下：

一、深度訪談法

深度訪談法是藉由談話的過程來瞭解某些人在某些事、行動上的態度和判斷過程的一種方法，也是質化研究中最常用來蒐集資料的方法。針對房地產相關從業人員，從產、官、學界與較資深從業人員，設計問答題目，藉以了解房地合一稅的推動所產生對各方面產生的影響、尤其在價格的漲跌與買賣成交量與總體經濟上的影響。將訪談資料做交叉比較與歸納交叉分析，做出結論並以此做出對政府的施政之建議。

二、環境分析法

(一)PEST 分析

PEST 分析是利用環境掃描分析總體環境中的政治 (Political)、經濟 (Economic)、社會 (Social) 與科技 (Technological) 等四種因素的一種模型，這也是在市場研究時，外部分析的一部分，能給予企業(政府)針對總體環境中不同因素的概述。這個策略工具也能有效的了解市場的成長或衰退、企業所處情況、潛力與營運方向。如圖 2 所示。

<p>P 政治法律環境(Political Factors)</p> <p>社會制度、執政黨執行性質方針、租稅政策、勞工法律、環境管制、貿易限制、關稅與政治穩定等因素。</p>	<p>E 經濟環境(Economic Factors)</p> <p>人口數量與增長、國民生產總值的變化、財政貨幣政策、通貨膨脹、失業率水準、居民可支配收入水準等。</p>
<p>S 社會文化環境(Sociocultural Factors)</p> <p>種族、教育水平與文化水平、宗教信仰與風俗習慣、價值觀、工作態度與安全需求等</p>	<p>T 技術環境(Technological Factor)</p> <p>研發活動、自動化、技術誘因和科技發展的速度等直接相關技術手段與發展變化。</p>

圖 2 PEST 環境分析架構

(1)政治法律環境(Political Factors):政治環境包含一個國家的社會制度、執政黨的性質方針與租稅政策、勞工法律、環境管制、貿易限制、關稅與政治穩定。即使社會制度不變的同一國家，在不同時期由於政黨的不同，政府的方針政策其影響將有有所不同。

(2)經濟環境(Economic Factors):經濟環境主要包括巨集觀和微觀兩方面的內容，巨集觀經濟環境主要指一個國家的人口數量、與增長趨勢、國民收入與國民生產總值的變化情況，以及通過這些指標能夠反映的國民經濟發展水平，和發展速度。微觀經濟環境主要是指企業所在地區，或服務地區的消費者收入水平消費偏好，儲蓄情況、與就業狀況這些因素直接影響企業的未來與市場大小。

(3)社會文化環境(Sociocultural Factors):社會文化環境包含一個國家或地區的教育水平，與文化水平、宗教信仰、風俗習慣、與價值觀另外還有健康意識、人口成長率、年齡結構、工作態度及安全需求。

(4)技術環境(Technological Factor): 技術環境除了要考慮企業所處領域的活動，直接相關技術手段與發展變化外、還須即時了解 1.國家對開發投資的支持重點; 2.該領域技術發展動態和研究開發費用總額; 3.技術移轉和技術商品化速度; 4.專利保護情況..等。

(二)SWOT 分析

20 世紀 80 年代初由美國舊金山大學的管理教授韋里克(Wiki.mbalib, 1982)所提出，經常被用於企業戰略競爭對手分析。SWOT 分析是企業管理理論中相當有名的策略性規劃，除了可用做企業策略擬定的重要參考之外，亦可用在決策上，其結構雖看似簡單，但卻可以用來處理非常複雜的事務，可說是一種相當有效率，且幫助做決策者快速釐清狀況的輔助分析工具。其包括

優勢(Strengths)： 在內部人才、技術有什麼優勢有何成功的因素。	劣勢(Weaknesses): 在內部組織、技術政策有什麼會造成失敗的原因。
機會(Opportunities): 在外部有什麼新的機會、有那些政經情勢可利用。	威脅(Threats): 在外部的環境有什麼改變、消費者的需求有何改變。

圖 3 SWOT 內部外部環境分析架構

SWOT 分析可套用至分析某項政策的施行是否能有效進行，進行 SWOT 分析時，應儘量將各項相關資料與條件詳細列入，以利進一步的分析與探討。舉例來說，優勢部份可列出此政策是否正確的解決民眾的需求；劣勢部份則可以考慮政策本身有哪些弊端需改善；另外，機會部份則可以考慮政策未來會造成何種影

響；威脅部份則可以考慮政策在未來，將會無法遏止那些新興問題。由此可知，進行 SWOT 分析除了可以增進企業或自己了解本身的優勢與有利機會，同時亦套用於政策的分析，找出政策本身的弱點與所面對的威脅，如此一來，將可在尚未正式頒布前或頒布後，找出問題的癥結點。

第二節 研究設計

一、訪談對象

房地合一稅的實施對相關的業者影響重大，一般消費者對其內容大都不熟悉，所以訪談對象須找相關業者：如建築業、房仲業者、代書、與不動產的研究學者與相關官員條件對象如下：

(一)訪談對象找尋為房地產業界從業相關的人，與市政府地政建築相關官員與學術界學者對租稅與不動產估價熟悉者。

(二)房地合一稅是創 60 年來的新稅制，所以要找房地產相當資歷之相關人等，與年資超過 10 年以上的人，並了解房地產稅制定過程的相關人。

(三)對象皆為房地合一稅相當研究之人，希望能對房地合一稅目前所產生的影響與能提出對政府具體的建議。

二、訪談大綱

因稅制改革對不動產影響非單一因素，所以訪談大綱採取非結構性訪談，較能讓受訪者暢所欲言，也較能充分表達受訪者的內心想法，也會因所處的環境與工作內容對受訪大綱產生不同的聲音與建言。訪談設計針對房地產價格、成交量、總體經濟構面影響上作探討外，以及對居住正義與政策建議提供作內容，如下表 3-1 所示：

表 3-1 訪談大綱

構面	題綱
價格影響	一、實施房地合一稅的主要目的之一，在於抑制房地產價格之飆漲，您認為此政策實施至今對價格的影響如何？
成交量影響	二、實施房地合一稅對於不動產的移轉數量(成交量)影響為何及其原因？
總體經濟影響	三、請就經濟面上，您認為依目前我國經濟環境狀況，實施房地合一稅對總體經濟之影響為何？
居住正義	四、請就社會面上，針對年輕首購與弱勢族群，以我國目前所提供的住宅補貼，房地合一稅是否會影響到這些族群的購買意願？
政策建議	五、自 2016 年實施房地何一稅後，房屋成交量已創 28 年來最低量，以您在房地產經驗，您認為政府對該政策是否有需調整之處，您的建議為何？

資料來源：本研究整理

第四章 現況分析與訪談結論

第一節 環境分析及價量之現況

重大政策在制定的過程中，為了使政策順利推動，必須多方面考量，所以考量的因素是多面向如政治(P)、經濟(E)、社會面(S)、與科技或技術性(T)。也需要考量與原來稅制的優勢(S)劣勢(W)比較及內外機會(O)與威脅(T)才能推動成功，分析以上因素，再採取配套措施，使本稅制能有所助益更加完備，所以環境分析將用 PEST 與 SWOT 做為環境分析之依據。在價格與成交量的現況分析，價格部份以信義房價指數與國泰房地產指數，成交量棟數面積則以內政部公告之數據當成本研究之分析依據。

一、PEST 構面分析

(1)以政治面來看(P)：房價高漲，乃為十大民怨之首，政黨為爭取弱勢族群選票，藉由房地合一課稅政策來達成是必要之手段。長期以來，房地產的持有稅、交易稅及財產交易所得稅，都相對偏低，造成財富急遽落差更大。政黨為爭取廣大的民眾支持，但又要顧慮財團與企業的壓力，以目前地房價不斷的高漲在藍綠兩黨都有共識之下，推動房地合一稅是最恰當的時機

(2)以經濟面來看(E)，房地合一稅短期造成交易量萎縮，間接造成相關的稅收減少，也造成上下游產業的動能不足，對經濟造成短期影響，但站在長期的經濟影響方面考量，便使資金不再追逐房地產的漲價所造成的資本利得。總結來說短期影響是不好的，但長期來說使資金流向生產與企業，使資金做為企業或生產之用對整體經濟幫助更大

(3)以社會面來看(S)，稅制的不公、長期以來造成貧富差距過大，造成更多的人投入不動產以創造更多的財富，有人更以買賣不動產賺取差價為本業，照

顧弱勢族族群及年輕團體，是政府之責任，面對目前的高房價，即使房價修正 10%~20%，這些弱勢與年輕族群仍買不起房屋，所以興建優質的社會住宅，才是照顧這些年輕與弱勢族群的根本之道。另一方面，資本利得課稅，提高稅賦讓囤房囤地的高資產客戶將這些房子逼出市場。

(4)以技術面來看(T)：房價自 2009 年後，不斷飆升，政府為了抑制房價炒熱，在，2011 年推出奢侈稅，2012 年推出實價登錄，都是因房價飆漲所制定抑制房價的施策，但在這過程中雖有達到「以稅制量」但未達成主要目標「以稅制價」。

都會區的房價仍高，主因供給量不多，需求量仍大。但郊外之房屋供給量大，但因交通與生活便利性不足，買方需求不強，空屋量仍多。

表 4-1 我國房地產市場 PEST 構面分析

<p>P (政治)</p>	<p>目前地房價不斷的高漲在藍綠兩黨都有共識之下，推動房地合一稅是最恰當的時機。</p>
<p>E (經濟)</p>	<p>房地合一稅短期造成交易量萎縮，間接造成相關的稅收減少，也造成上下游產業的動能不足。長期來說使資金流向生產與企業，使資金做為企業或生產之用對整體經濟幫助更大。</p>
<p>S (社會)</p>	<p>稅制不公長期以來造成貧富差距過大，造成更多的人投入不動產以創造更多的財富。另一方面，資本利得課稅，提高稅賦讓囤房囤地的高資產客戶將這些房子逼出市場。</p>
<p>T (技術)</p>	<p>都會區房價仍高，需求量相對較多，政府預計在郊外興建社會住宅，但因交通與生活便利性不足，非大眾的買方需求，所以目前透過捷運的延伸到郊外之區域，強化其便利性。</p>

資料來源：本研究整理

二、SWOT 分析

針對目前房稅合一政策是否正確的解決民眾的需求的優勢部份；以及政策本身有哪些弊端的劣勢部份；另外，政策未來會造成何種機會；以及政策在未來將會無法遏止那些新興問題的威脅。本研究進行 SWOT 分析套用於此政策實施結果，找出政策本身的弱點與所面對的威脅，作為目前實施有效性上找出問題的癥結點。其包括：

(一)優勢 (S)：

1. 房地合一稅需在有獲利的情況之下才課稅，始得符合公平正義，與量能課稅原則。
2. 依稅法規定將房地合一稅課稅收入，納住住宅基金是取之於房地產用之於住宅之良好政策。
3. 房地合一稅為實價課稅，真實呈現房地產交易價格，讓投資客無法操控價格也使相關業者無法透過房地分離來避稅。

(二)弱勢 (W)：

1. 稅制改變新舊制並存，過於複雜且列舉費用不易，納稅人與稅捐人員申報不易，無形中提高社會成本。
2. 透過房地合一稅的目的是為打房降低房價卻出現另一副作用，成交量下降更多、房地產業者與房仲業相關產業受到打擊影響其生計。
3. 成交量下降相當影響到稅收如增值稅、契稅等稅收減少對社會公共建設與經濟不利。

(三)機會 (O)：

1. 與國際接軌，房地合一課稅為世界趨勢，政策定案有利國外投資者願意投資台灣。
2. 有效打擊投資客抑制房價 民眾反彈聲量不大。

(四)威脅 (T)：

1. 稅制過於複雜，非專業人士，難以了解其內容。
2. 成交量下降影響到房地產業者如建築業、房仲業者，導致績效不佳，影響生計。

綜合上述說明，本研究整理如表 4-2 所示：

表 4-2 房地合一稅 SWOT 分析

S 優勢	W 弱勢
<p>1 符合公平正義，量能課稅原則，在高房價的氛圍下，為大家所接受。</p> <p>2 大大減少投資客的炒作，與防止有心業者利用土地免稅的操作。</p>	<p>1 新舊制並存，稅制過於複雜，舉證費用不易，納稅人與稅捐人員申報不易。</p> <p>2 成交量減少，對房地產業與房仲業者，生計受到衝擊，相關產業沒落。</p>
O 機會	T 威脅
<p>1 與國際接軌，房地合一課稅為世界趨勢，而已實施的各國，房市也未因此而崩盤。</p> <p>2 有效打擊投資客，資本利得能合理課稅，民眾接受度高。</p>	<p>1 稅制過於複雜，非專業人士，難以了解其內容。</p> <p>2 成交量下降影響到相關業者如建築、代銷、房仲業者，績效不佳銷售時間增加，增加營運成本。</p>

資料來源：本研究整理

三、市場價量走勢分析

就目前我國房地產市場價與量現況分析，在價格與成交量上，本研究價格部份以信義房價指數與國泰房地產指數，成交量棟數面積則以內政部公告之數據當成本研究之分析依據。由下列圖 2 所示房價走勢圖與成交量走勢圖。可以看出房價與高點相比已經下滑 10%到 20%，成交量與高點相比更是下滑 30%到 50%不等。

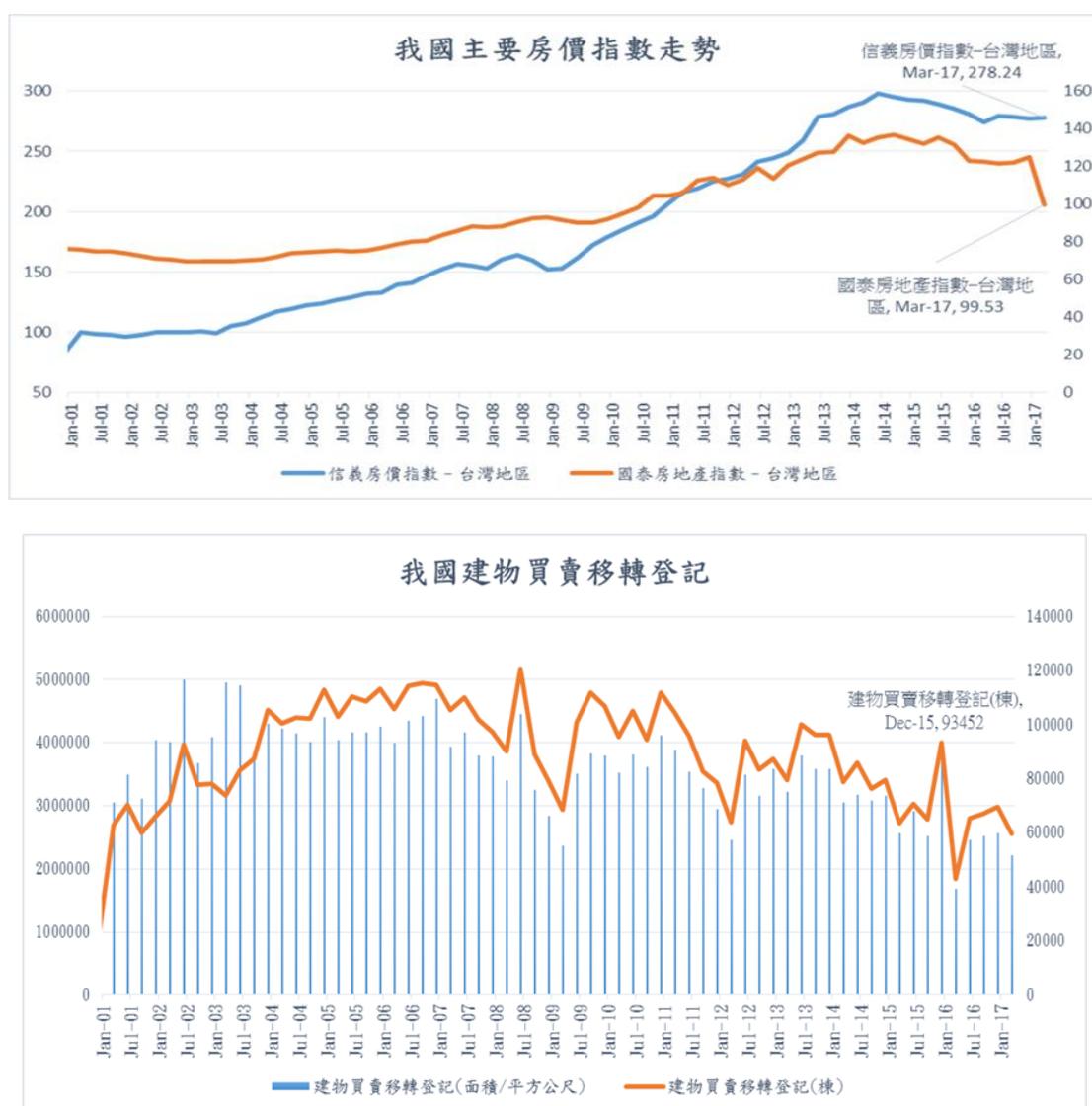


圖 4 我國房地產市場房價走勢圖與成交量走勢圖

資料來源：TEJ 台灣經濟新報資料庫

第二節 訪談結論

一、訪談對象

本研究主要訪談對象為產業界從業人員與官方市政府地政建築相關官員與學術業者，皆為房地產資深或相當研究之人，並針對房地合一稅新稅制有相當瞭解與相當資歷之相關人員，因此找尋超過年資超過 10 年以上，希望能對房地合一稅目前所產生的影響與能提出對政府具體的建議，各訪談者基本資料如下：

表 4-3 各訪談者基本資料

編號	服務年資	代表類別	工作經歷與職掌內容
訪談者 A	25 年	產業界	房屋業務副總/業務管理與推廣
訪談者 B	16 年	學術界	估價師/不動產估價與市場分析
訪談者 C	15 年	產業界	總管理處總經理/管理公司所有行政幕僚
訪談者 D	32 年	產業界	地政士聯合事務所代書 不動產買賣簽約及不動產登記相關
訪談者 E	11 年	建築業界	業務部襄理/業務行銷&產品規劃
訪談者 F	13 年	官方界	市政府評價委員會地價制定

資料來源：本研究整理

二、訪談大綱

本研究依據第三章訪談大綱採取非結構性訪談，針對房地產價格、成交量、總體經濟構面影響上作探討外，以及對居住正義與政策建議提供作內容，訪談結

果如下：

(一)實施房地合一稅對房屋價格的影響

【問題一】實施房地合一稅的主要目的之一，在於抑制房地產價格之飆漲，此政策實施至今對價格的影響如何？

針對實施房地合一稅對房屋價格之影響，各專家建議整理如表 4-4 所示：

表 4-4 實施房地合一稅對價格的影響

訪談編號	內容
訪談者 A	確實有抑制價格飆漲的跡象，但卻沒有滿足想購屋民眾的希望，房價並未大幅修正。
訪談者 B	由於該稅制對於短期買賣課以重稅，導致投資需求退卻，影響整體交易量，量縮價勢必跌，故價格自該稅制實施起至今，整體市場平均價格至少已跌二成。
訪談者 C	房地合一稅可達到部份抑制短期炒作的可能性，這對房地產價格的穩定有一點效用，但對於抑制房地產價格效果並不明顯。
訪談者 D	房地合一稅應該是讓房地產交易利得稅制合理化，之前因為財產交易所得稅賦過輕導致投資人願意投入大量資金獲取利潤，對政府稅收沒有幫助，更造成不動產價格飆漲形成民怨。合理的課稅，投資人可以評估稅後所得是否划算，應該是將不動產交易導入正常化的一個不錯的工具，相信在投資人適應後就不會對交易產生影響。
訪談者 E	對房地產價格是有明顯的向下修正，因政策的實施讓投資客的運作受影響，直接影響到市場交易量，也因一般民眾對購屋或投資所繳的稅，覺得明顯增加成本，也會影響購屋的意願度。

訪談者 F	房地合一課稅制度自 105 年 1 月實施，據財政部統計 2016 年全年申報件數 15,044 件、共 16,346 筆房地產交易，且 10,706 筆未課稅，實際課稅額為僅 12.4 億元。房地合一課稅制度係取代奢侈稅，但奢侈稅僅針對 2 年移轉之不動產，房地合一制度則年期較長，目前對房地產價格似未造成很大波動，仍待後續觀察。
-------	--

資料來源：本研究整理

小結：房地合一稅的實施目的之一在於抑制房地產價格之飆漲，此政策實施至今對價格的影響上，自金融風暴後，房價的飆漲，政府連串打房動作，已有抑制房價之效果，再加上目前的房地合一稅實施，各訪談者一致認為價格已有明顯之修正。

(二)實施房地合一稅對成交量的影響

【問題二】實施房地合一稅對於不動產的移轉數量(成交量)影響為何及其原因？

針對實施房地合一稅對成交量之影響，各專家建議整理如表 4-6 所示：

表 4-5 實施房地合一稅對成交量的影響

訪談編號	內容
訪談者 A	對於移轉量有大幅的影響，且成交量明顯的萎縮剩 3 到 5 成。另一方面，買方預期心理因素使得未見房價大幅下修房價不願下手購買造成成交量萎縮。
訪談者 B	該稅制實施一年多以來，短期投資需求幾乎銷聲匿跡，使得 105 年全台買賣移轉件數創下歷史新低，不到二十五萬棟，其主因為消費者普遍看壞後市，業者認為房價與土地成本過高，超出受薪階層可負擔之合理價格，整體市場行情勢必進入盤整期。
訪談者 C	實施房地合一稅，對短期持有買賣獲利課以高額稅金，壓縮短期買

	賣的獲利空間，使得短期投資大幅減少，市場上主要以自用需求為主流，整體的成交量勢必會減少。
訪談者D	房地合一稅剛剛發佈時可能對影響不動產交易量產生影響，但是影響交易量的因素應該還包括政府對投資客的查稅、不動產持有稅的調整以及市場供需變化，房地合一稅並非單一因素，所以較難認定其影響，在民眾習慣稅制後，其影響應該會漸漸淡化。
訪談者E	房地產交易所產生的稅賦，因實施房地合一稅後交易的成本增加，讓房地產偏向為自住市場而非短期的投資操作下，成交量明顯下降。
訪談者F	根據內政部統計資料，去年(105)度全國買賣移轉棟數約 24.5 萬棟，創 25 年來新低紀錄，交易量減少比例部分，台北市減少 28.1% 最多，其次為台中市減少 26%。但觀察買賣移轉登記數量部分，台中市去年 12 月登記棟數為 3,510 棟，相較同年上月增加約 12.5%，相較 104 年同期則減少 56%。顯然房地合一稅制實施，已造成大多數人集中在 104 年底移轉。

資料來源：本研究整理

小結：實施房地合一稅對於不動產的移轉數量(成交量)影響為何及其原因上，各訪談者認為：自房地合一稅實施後在成交量上，在每一位受訪者，皆認為成交量影響最大下滑 3 到 5 成，造成成交量大幅下滑，並非僅房地合一稅的實施所造成，可能還有其他的因素影響，如總體經濟、供需、利率、貨幣、查稅……等等。

(三) 實施房地合一稅對總體經濟的影響

【問題三】請就經濟面上，依目前我國經濟環境狀況，實施房地合一稅對總體經濟之影響為何？

針對實施房地合一稅對總體經濟之影響，各專家建議整理如表 4-6 所示：

表 4-6 實施房地合一稅對總體經濟之影響

訪談編號	內容
訪談者 A	房地合一稅意欲打房，但低利率的緣故無法收打下高房價的成效，反而打掉成交量間接減少了基本的交易稅收。
訪談者 B	實施房地合一稅之後，房地產持續低迷，但端看目前整體景氣對策信號，呈現穩定的綠燈狀態，故該稅制似乎未對國內總體經濟環境造成實質影響。
訪談者 C	房地合一稅的實施，房地產交易量減少，對總體經濟的影響是：房地產的交易額減少、政府稅收減少，這對 GDP 都是負向因素。
訪談者 D	依政府課稅目標房地合一稅實施所增加的稅收，將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置。所以就總體經濟來說國家稅收增加投注於社會福利，但是不是會影響消費者投資意願，在實施未滿二年對總體經濟造成負面或正面影響個人還無法評論。
訪談者 E	房地合一的政策直接影響交易量，間接的影響整體稅收及整體房地產的產業鏈成長，房地產屬於火車頭產業，所以影響的層次是多元面向的產業
訪談者 F	目前經濟環境狀況已漸成長，房地合一稅係所得稅，且屬機會稅性質，應不致對總體經濟造成太大影響。

資料來源：本研究整理

小結：依目前我國經濟環境狀況，實施房地合一稅對總體經濟之影響，各訪談者認為：以從事不動產的業者皆認為對總體經濟影響相當明顯，但官員與學者都為保留態度認為影響不大，或須觀察未來 2 年才能下定論，可以顯見因從事不動產的工作性質之不同，認知此政策對總體經濟的影響會有所不同。

(四) 實施房地合一稅對居住正義的影響

【問題四】請就社會面上，針對年輕首購與弱勢族群，以我國目前所提供的住宅補貼，房地合一稅是否會影響到這些族群的購買意願？

針對實施房地合一稅對居住正義面上，是否能對年輕首購與弱勢族群有所幫助，各專家建議整理如表 4-7 所示：

表 4-7 實施房地合一稅對居住正義的影響

訪談編號	內容
訪談者 A	房地合一稅無法讓房價明顯降價，自然無法影響這些族群低薪買不起房子的窘況。
訪談者 B	房地合一稅制規定，對於自住、長期持有的年輕首購與弱勢族群，未有課稅機制，對該族群購屋意願應不生影響。
訪談者 C	對於年輕族群和弱勢族群而言，主要的購房問題是房價和收入的問題，持有房地產的時間較長，房地合一稅的影響較小。
訪談者 D	目前政府只提供住宅貸款利息補貼，對於弱勢族群幫助並不大，住宅政策還是要回歸到社會宅的出租出售才會對弱勢族群有實質幫助。此外，年輕首購因為住屋需求購屋，對於房地合一稅應該不是購屋考量的要素，畢竟自住房屋六年後出售有利得 400 萬以內免稅及稅率 10% 的優惠，可能比舊制還好。以社會福祉而言，提供房價合理化的青年住宅及薪資提高才是首購族的希望。
訪談者 E	目前年輕首購與弱勢族群購置不動產的瓶頸是高房價及收入過低，無法儲蓄到自備款及追不到房價的增值幅度，與房地合一稅的影響是否會影響這些族群購買意願無關。
訪談者 F	房地合一稅不會影響到這些族群的購買意願，因目前各地方政府推出很多平價住宅或社會住宅，加上住宅補貼政策，已可減少些國人負擔，這應屬短期效果。當國人日後結婚生子等，上開住宅及補貼已不符需求，就會衍生購屋需求。

資料來源：本研究整理

小結：針對年輕首購與弱勢族群，以我國目前所提供的住宅補貼，房地合一稅是否會影響到這些族群的購買意願，各訪談者認為：一致認為對於這些族群影響很小甚至有些認為有利，因年輕族群與弱勢族群買屋皆為自用居多，稅制有優惠甚至比舊制更優惠，所以不影響、這些族群在意的部分為負擔與房價問題居多。

(五) 實施房地合一稅對政府的政策建議

【問題五】自 2016 年實施房地合一稅後，房屋成交量已創 28 年來最低量，以您在房地產經驗，您認為政府對該政策是否有需調整，您的建議為何？

針對實施房地合一稅對政府的政策建議，是否有需調整之處，各專家建議整理如表 4-8 所示：

表 4-8 實施房地合一稅對政府的政策建議

訪談編號	內容
訪談者 A	既然是重要政策就不能改來改去，目前政府對房地產的政策擬定明顯有外行領導內行的嫌疑；此外，全盤檢視錯誤的政策，重新擬定合宜的政策才是政府應該做的事，才是全民之福。
訪談者 B	個人認為房地合一稅制屬資本利得稅，亦即為所謂的交易稅、機會稅性質，課與重稅將造成市場交易的閉鎖效應，嚴重影響不動產相關產業發展，與從業人員生計，故應從寬認定課徵對象。並將方向調整為土地持有稅，又稱財產稅的地價稅及房屋稅以量能課稅原則，針對非自住或自住課以重稅。如此，才能讓真正囤地與囤房的高資產族群，做好財富重分配(出售)，也可抑制房價不合理的上漲。
訪談者 C	回到房地產的供需來看，房地產的供給很難短時間在同一區域大幅增加，所以成交量主要和需求有關，政府政策主要是要降低房

	價、讓年輕人能夠買房，但目前政策對於房價並無顯著效果，如果政府能有更多的補貼政策或是提高年輕人收入，才可能刺激購屋需求，讓房地產回到正常軌道。
訪談者D	今年房屋交易量如果沒有甚麼特殊事件發生應該會比去年成長，在消費者或投資者漸漸適應新的稅制後應該可以接受，目前稅率與其他國家相似個人認為短期不需要調整。
訪談者E	房產成交量創新低，當然與房地合一稅的政策實施有直接的關係，當不是單一政策下所衍生的問題，包含整體經濟成長率不佳及薪資、就業率、相關房地產特別法(豪宅稅、貸款限貸令)及稅賦增加等問題有關。建議：(1)對於房屋的持有不應偏向自住為主，居住正義合乎之下，應考量房地產市場是自由且開放的，是要具備世界市場的觀念；所以稅制的訂定上要多元化而不是限縮時間及戶數的標準。(2)落日條款的設立，房地合一的政策實行有其階段性的需求，而非長久之計，對於自由市場的交易影響及國家政府的稅收減少，都有其影響力;如果政策已達到其成效，建議要有其退場機制的存在。
訪談者F	房地合一稅持有 1 年課 45%所得稅;持有 10 年以上，課 15%所得稅，且自用 400 萬以上才需課 10%稅，但其係針對”所得”課稅，與奢侈稅顯有不同，其可拉長所有權人之持有年限是最大功用，但對於抑制不動產價格方面，尚待觀察，目前無需調整該政策。

資料來源：本研究整理

小結：針對政府對該政策是否有需調整之處，各訪談者認為：個訪談者因工作之性質不同、所以所做出之建議迥然不同，以從業人員如建築業與房仲業者都希望降低稅率有的甚至希望有落日條款，甚至建議有取消的機制。但從事代書業者所持態度較為中立以學者與官方皆為正向態度僅建議有簡單的配套措施如提昇持有稅，與觀察即可。

三、訪談小結

本研究主要匯整各訪談者之小結如下：

“房地合一稅確實有抑制房價的飆漲，對於成交量也有顯著影響，但在低利率的市場與預期下跌的心態下，讓成交量萎縮到 5 成左右，交易量減少相對所產生的稅收進而下降，也對經濟產生負面的影響，但政策一經頒定就不宜再大幅修改僅能找出一些配套措施。”（訪談者 A）

“房地合一稅對價格與交易量確實有重大的影響，尤其對短期的投資者幾乎銷聲匿跡，對自用且長期持者不影響甚至更有利。故建議政府應該提高持有稅，如：房屋稅與地價稅，如此可逼出囤屋與囤地的高資產族群，進而達到抑制房價不合理的上漲。”（訪談者 B）

“房地合一對短期的炒作有抑制的效果，但此政策猶如雙面刃相對地也影響到相關的從業人員生計及降低經濟動能，對 GDP 是負面的影響。由於房地合一稅的主要目的是降低房價，使年輕族群能夠買房與買地，此政策使成交量有明顯下降但價格卻無大幅下修，且年輕族群收入無明顯增加所以本政策並無發揮明顯的效果。”（訪談者 C）

“以前的稅制因交易稅持有稅過低，以致於造成多數人炒作房地產而未課到應有比例的稅。房地合一稅乃參照先進國家制度且稅率相仿，所以是長期必走之路。而短期因為心理因素而造成的交易量下滑與價格修定是必然現象，但房價基期已高，年輕與弱勢族群仍無法購屋其關鍵的重點在於提高所得與興建社會平價住宅。”（訪談者 D）

“價格有明顯的下修，成交量更是明顯，對於年輕族群與弱勢無法購屋並非房地合一稅就可以解決的房地產業是火車頭產業與周遭的相關產業眾多牽一髮而動全身成交量大量減少影響到很多從業人員，甚至建議如階段性任務完成能有退

場機制。”（訪談者 E）

“房地合一稅持有 1 年課 45%所得稅；持有 10 年以上，課 15%所得稅，且自用 400 萬以上才需課 10%稅，但其係針對”所得”課稅，其可拉長所有權人之持有年限是最大功用，但對於抑制不動產價格方面，尚待觀察，目前無需調整該政策。”（訪談者 F）

因此，本研究匯整上述各訪談者之建議，依各構面歸納如下所示：

表 4-9 訪談歸納結果

影響項目	各專家表達內容大綱
房屋價格	受訪者皆認為對價格以造成下修 10%到 20%之影響
成交量上	受訪者皆一致認為成交量影響最大從 30%到 50%
總體經濟	A, C 君認為對總體經濟會有負面影響，B, D, E, F 君皆認為對總體經濟不影響或有待觀察。
居住正義	對年輕與弱勢族群對於房地合一稅，所有人一致認為不受影響甚至有利購屋。
政府建議	A:建議重新擬定本稅制 B:提高持有稅 C:增加對年輕人的購屋補貼 D:短期無須調整 E:如果達到成效，該有退場機制 F:無須再調整(因工作性質不同、所建議的截然不同)。

資料來源：本研究整理

第五章 結論與建議

第一節 研究結論

本研究採用相關文獻探討與深度訪談法，匯集房地產相關菁英建議，並分析與整合舊制與房地合一稅新制內容，及房地合一稅新制對不動產所產生之影響，以供房地產相關業者、房地產買賣之民眾及政府相關之決策單位參考。總合目前現況與各方專家歸納結論如下：

一、房地合一稅的實施，對都會區房價的價格已經有下修：

新成屋更因供給量大價格已大幅下修，但在都會蛋黃區也有小幅的下修，房價的下修並不全然是實施房地合一稅所造成，但可以確定的是因成交量下滑間接造成房價下修，且因為有一些其他的因素支撐房價，如人口都會化的集中，及低利率的環境和台商資金回流，及持有稅過低，無過多的投資管道……等。使售屋者不願大幅降價求售，再加上自從 2009 年經融風暴結束以後，各國的寬鬆貨幣政策，資金氾濫更造成房價的不斷上漲，直到 2014 年至 2015 年達到房價的最高點，雖然這期間政府有實施各種打房政策，如 2011 年的特種貨物稅及勞務稅(奢侈稅)與 2011 年的實價登錄，及各種限制貸款措施，加上 2016 年 1 月 1 日的房地合一稅，因區域的不同在房價上已有 10%到 20%的明顯修正，預計 2017 將會落底。

二、自 2016 年 1 月 1 日實施房地合一稅後成交量明顯下滑：

成交量創 28 年有統計以來的最低量(24.5 萬戶左右)，與成交量最高相比幾乎勝 50%。在預期房價下跌，政府不斷實施各種打房措施，以致買方縮手，直至 2017 年 3 月才見到比之前較熱絡的買氣。2017 年的成交量預判落在 26 萬至 28 萬之間，仍為歷史的低量區，但隨著時間及預期下跌心態減少，預估往後幾年成交量會落在 30 萬戶左右。這意味著:過去太過於熱絡不正常，或是現在才是正常的

成交量，這有待時間的驗證。

三、在總體經濟上間接造成影響：

因成交量的減少，在總體經濟有可能受到影響，也間接受影響各項稅收及不動產上下游各行業的失業，如不動產從業人員、房仲、代銷等...，這代表著短期的經濟已受到間接的影響，而未來是否會持續下去也是個未知數。停留在不動產炒作的資金，在未來是否能轉移至更用有效地方作為生產使用，也仍有待時間的驗證。

第二節 研究建議

在原舊制的財產交易所得稅、持有稅(如房屋稅和地價稅)、交易稅都偏低，和這 60 年來房地產的價格在大部分的時候都是上漲，只有少數幾年下跌，種種因素驅使更多人投資不動產，造成房價飆漲。而政府在適當的時機推動實價登錄、特種貨物稅、及房地合一稅打房，都已見到不錯的成效，但是居住正義及稅賦公平這兩大目標仍未見到真正的成效。在居住正義上，政府對照顧到年輕族群與弱勢族群上，要使居者有其屋，要讓年輕人和弱勢族群買得起房子，不應該單單只靠打房政策，更應該提升平均薪資，並改善投資環境。房地合一稅的實施是創 60 年來的壯舉，用意良善值得稱讚，但成交量卻創 28 年來新低，預估 2017 年的成交量僅落在 26 萬到 28 萬戶之間，相對的使國內相關產業生存受困。因此，總結下列四點對本政策之建議：

一、考慮興建社會住宅照顧年輕族群與弱勢族群：

房價即使再下修 2 成以上，這些族群仍買不起房，但造成的風險可能更高，在以前所興建的國宅與貧民宅畫上等號，讓社會住宅有該有的居住品質，及對這些族群有購屋、租屋的補貼方案，才是真正解決之道。

二、考慮調高非自用的持有稅如房屋稅地價稅：

在原舊制的財產交易所得稅、持有稅(如房屋稅和地價稅)、交易稅都偏低，加上華人有土斯有財的觀念，及持有稅過地是造成高房價的主因之一，讓有多戶住宅與土地的高資產客逼出不動產讓其釋出，以符合居住正義與租稅公平。

三、簡化稅制並宣導新舊制的稅制的申報方式：

目前舊制與新制的財產交易所得稅與房地合一稅，同時並存，舊制並無落日條款，舊制在申報上有依標準申報、有核實課稅，在核實課稅上又有分拆與不分拆(房屋與土地)又有豪宅稅的規定，其複雜度非專業人士無法了解，建議多宣導讓一般民眾可以更了解如何申報，在新制的稅制上建議 20%可以調降至 17%，避免投機者設公司來登記買賣不動產，造成社會成本。費用列舉上也建議簡化，使其更簡單在實施上會更符合民眾需求。

四、對不動產業者衝擊之建議：

對建築業者而言:可設計規劃目前自住之需求、規劃坪數較小 2 到 3 房之產品與較低之總價，及開發待開發之外圍商圈，符合大眾市場。

對房仲業者而言:除了原本的房仲業買賣租賃業務外，以買方為重心代尋其理想物件，建議可再增加代租代管之業務，作為長期服務之項目，也符合目前政府之施政重點。

參考文獻

一、中文文獻

1. 王淑芬 (2016)，「房地合一課稅制度之研究」，國立成功大學財務金融研究所碩士在職專班學位論文，頁 1-71。
2. 李園緯 (2012)，「房地產政策對消費者購屋動機影響因素之研究—以奢侈稅為例」，國立臺北科技大學工業工程與管理系 EMBA 班碩士學位論文。
3. 杜美勳、郭重附、游奕恬 (2015)，房地合一實價課稅之研析，經濟研究，第 15 期，頁 223-249。
4. 卓輝華 (2014)，「不動產估價」，台灣五南圖書出版股份有限公司出版。
5. 洪瑞華 (2015)，「房地合一稅制改革之研究」，國立高雄應用科技大學會計系學位論文，頁 1-123。
6. 紀美鳳 (2016)，「房地合一課徵所得稅研議修法前後對六都房市之影響」，財金論文叢刊，第 24 期，頁 106-123。
7. 唐敬雅 (2015)，「房地合一課稅立法之經濟後果探討」，國立成功大學會計學系學位論文，頁 1-79 頁。
8. 張欣民 (2013)，「為何奢侈稅無法達到以量制價效果之評析」，當代財政，第 34 期，頁 30-35。
9. 張金鶚、林秋瑾 (1997)，「台灣地區房地產景氣指標電腦輔助系統之建立與應用」，台北：內政部建築研究所。
10. 張書誠 (2008)，「住宅政策與房價影響關係之研究」，國立臺北科技大學土木與防災研究所學位論文，頁 1-64。
11. 陳明吉 (1989)，「房地產價格及其變動因素之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文。

12. 陳瓊惠 (2015), 「市場機制與政府干預對房地產價格之影響 —以臺灣房地產稅制探討」, 國立成功大學政治經濟研究所學位論文, 1-138。
13. 蔡欣萍 (2014), 「房地合一實價課稅政策定案前後對不動產市場之衝擊影響分析—以臺南市為例」, 崑山科技大學會計系研究所學位論文。
14. 鄭維瑩 (2013), 「房地產稅制對房地產價格影響分析--論不動產稅制改革」, 國立臺北大學房地產與城鄉環境學系碩士論文。
15. 賴郁媛 (2004), 「我國不動產市場與經濟變數長期整合之探討」, 朝陽科技大學財務金融學系碩士論文。
16. 謝明瑞 (2013), 「台灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討」, 國家政策研究基金會財金(研)102-001 號, 2013.1.7。

二、英文文獻

1. Bainbridge, W. S. (1989). Survey research: A qualitative approach to recreation, parks, and leisure research. Stage College, PA: Venture, 156-164.
2. Johnson, G. and Scholes, K (1999) Exploring Corporate Strategy: 5th Ed.
3. Wehrich, H. (1982). The TOWS matrix—A tool for situational analysis. Long range planning, 15(2), 54-66.

三、網站資料

1. 內政部不動產資訊平台 <http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0106.aspx>。
2. 內政部營建署網站 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>。
3. 財政部賦稅署 <http://www.dot.gov.tw/dot/index.jsp>。
4. 國泰地產房價指數 http://www.cathay-red.com.tw/about_house.asp。
5. 信義房價指數 http://www.sinyi.com.tw/knowledge/HPI_season.php/8981/2。

附 錄

註一：2001 修正的地政三法：“不動產經紀業管理條例”、“地政士法”、“平均地權條例”第 47 條：

“平均地權條例”第 47 條：“土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起 30 日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但是依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- (一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- (二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者之外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除了涉及個人資料之外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法之後，始得為課稅依據。

第 2 項、第 3 項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。”

“不動產經紀業管理條例”第 24-1 條：“經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除了涉及個人資料之外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法之後，始得為課稅依據。

第 1 項、第 2 項登錄資訊類別、內容與第 4 項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。”

“地政士法”第 26-1 條：“地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第 1 項登錄資訊類別、內容與第 3 項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。”

註二：“所得稅法”第 4 條之 4:

“個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱為房屋、土地)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課征所得稅:

- 一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定;同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。”

註三：“所得稅法”第 14 條之 4:

“第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額;其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發佈之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但是依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按照下列規定稅率計算應納稅額：

一、中華民國境內居住之個人：

- (一) 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二) 持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
- (三) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (四) 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (五) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (六) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (七) 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

二、非中華民國境內居住之個人：

- (一) 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二) 持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

註四：“所得稅法”第 14 條之 5:

“個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。”

註五：“所得稅法”第 14 條之 6:

“個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發佈之消費者物價指數調整後，核定其成本；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。”

註六：“所得稅法”第 4 條之 5”

“前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

(一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。

(二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課征土地增值稅之土地。

三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四

第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。”

註七：“所得稅法”第 14 條之 8:

“個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。”