


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

房地合一稅對產業、建商及購買者之影響

**The Impact of Real Estate Tax on Industry, Construction
Companies, and Buyers**

The seal of Tunghai University is a large, circular emblem with a scalloped edge. It features a central cross and two interlocking rings, surrounded by horizontal lines. The text 'TUNGHAI UNIVERSITY' is written around the inner circle, and '1955' is at the bottom. The seal is semi-transparent and serves as a background for the author information.

指導教授：黃延聰 博士
研 究 生：許素娟 撰

中華民國 108 年 06 月

謝誌

在民國 100 年加入了東海大學企業菁英聯誼會的學習平台，感謝企精會顧問及理事的推薦，與東海學校老師們在這兩年的求學階段，除了白天要工作，晚上也要上課，雖然生活忙碌但卻過得很充實，在此也要謝謝我的家人及爸爸的支持，在工作與家庭忙碌之外還要兼顧學業，非常感謝企業菁英聯誼會顧問理事們不斷的鼓勵與指導，在企業菁英聯誼會學會了學習、分享、奉獻，以及不斷的往上學習。

在求學的兩年之間，認識了好多各式各樣不同行業的同學們，每位同學都很無私地分享他們的企業精神及所學，還有特別感謝國雄老師豐富的教學經驗，以微電影的演出，將行銷學活用到淋漓盡致，這是我們以往求學以來從來沒有經歷過的，非常實務易懂，讓同學們快樂的學習之外，最重要的是可以學以致用，還有吳芷芸老師活潑易懂的教學內容，開義老師深厚分析的功力，恩得老師以聖經活用在日常生活中，登隆老師認真努力的分析金融商品，還有企業經營典範的演講後，聽邢有光董事長的分析解說真的受益良多……等等。

本次論文從訂定題目到每一個段落，感謝國雄老師與延聰老師的指導，按部就班很有耐心每個星期碰面親自指導，我記得好幾次老師為了來指導我們，晚餐都沒有吃，讓我們好感動與不捨，老師的無私奉獻的精神值得我們讚佩不已。

再次感謝東海的老師們與同學們，讓我在這兩年的學生生涯中，學習到更深的做人處事的道理，還有認識很多的學長姐們，他們無私地把自己多年來的社會歷練，毫不保留的告訴我們，最重要的是東海大學是我終身學習的地方，學校的課程永遠為學生開放著，只要同學們肯學，學習的大門永遠為我們開著。

許素娟 謹誌

東海大學 EMBA 研究所

中華民國 108 年 6 月

論文名稱：房地合一稅對產業、建商及購買者之影響

校所名稱：東海大學 高階經營管理碩士在職專班（研究所）

畢業時間：2019 年 06 月

研 究 生：許素娟

指導教授：黃延聰

論文摘要：

本研究旨在探討房地合一稅對產業、建商及購買者之影響。本研究比較舊法與新法的法律制度的差異，影響房價市場的因素很多，其中稅制改革佔很大的因素，主要著重於西元 2016 年新制房地合一稅的實施，討論房地合一稅實施對台灣房地產產業、建商(包含合建)、以及購買者(包括自住者及投資者)的正負面之影響。本研究發現：

- 一. 房地合一稅對台灣房地產產業的成交量及成交價多少受影響，略為向下修正，但以長期來看房價還是會預期看漲的。
- 二. 對於建商來講，稅賦增加，且地段好的抗跌性高反而跌幅不多，依長期性來看因增加的稅賦成本，最後還是歸賦於消費者(即購買者)，房價不跌可能還有漲價空間。
- 三. 依目前雖房屋價格有些微調降，但調降的因素有很多，利率低及地區段等等因素，當然目前政府有實施實價登錄資訊透明也是原因之一，此時購買者以自住者來講是購買的時間點。
- 四. 對於自住年輕人及弱勢族群仍然買不起房子，建議政府可多興建國民社會住宅，讓無殼蝸牛有房住，才能幫助那些買不起房的最理想的方式。

【關鍵字】 房地合一稅、實價課稅、所得稅、量能課稅

Abstract

Title of Thesis : The Impact of Real Estate Tax on Industry 、 Construction Companies
and Buyers

Name of Institute : Tunghai University Executive Master of Business Administration
Program

Graduation Time : 06/2019

Student Name : Hsu, Su-Chuan

Advisor Name : Huang, Yen-Tsung

Abstract :

The main purpose of this study is to explore the impact of real estate tax on industry 、 construction company and purchasers. This study compares the differences between old and new legal systems. There are many factors affecting the housing market, and tax reforms account for a large factor. Mainly focusing on the implementation of the new system of housing tax in 2016. Discussing about the positive and negative impact of the implementation of the real estate tax on Taiwan's real estate industry 、 construction company (including joint construction), and buyers (including owner and investors). The following four phenomena were found in this study.

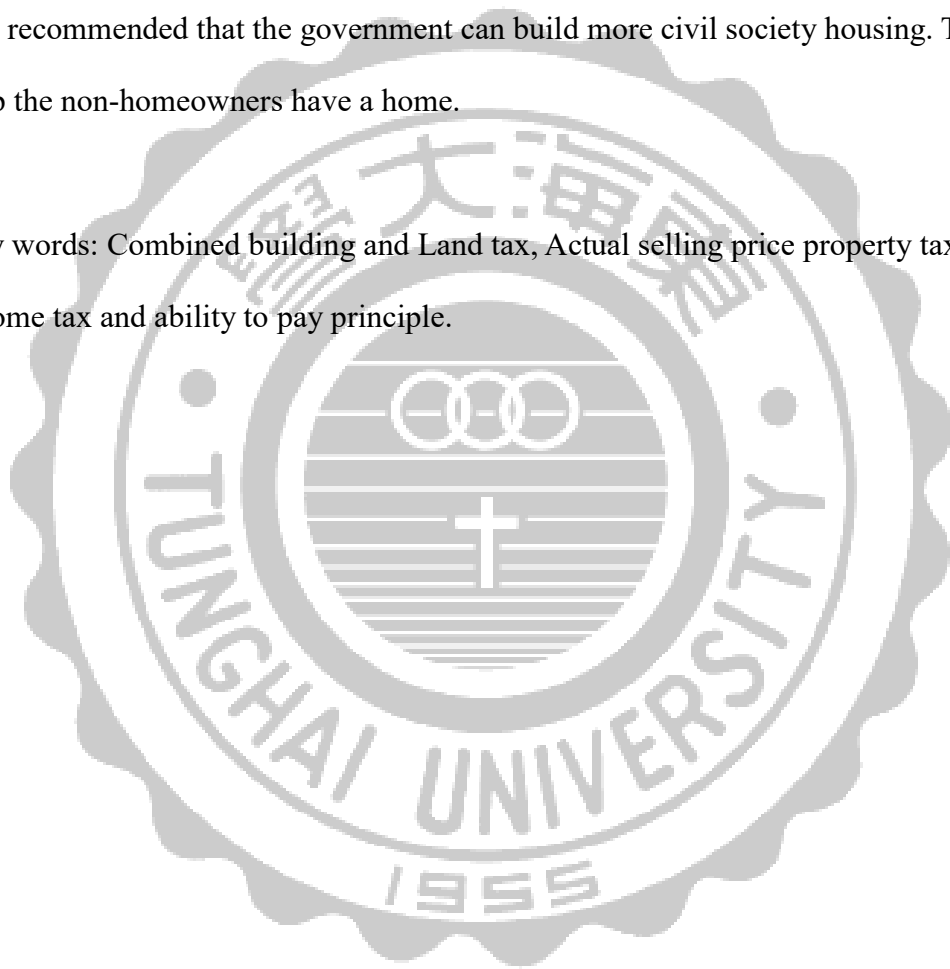
First, the real estate tax has affected the transaction volume and transaction price of the real estate industry in Taiwan. The real estate tax slightly revised downwards but it will still be expected to be bullish in the long run.

Second, the increase in taxes will not have impact on the construction company. Excellent area with good resistibility, the price won't be reduced much. For the long time, the increase taxes will affect the buyers. The price of the house does not fall, there may have space for price increases.

Third, there are some slight adjustments in reducing the housing prices currently. There are many factors for lowering the price, such as low interest rates and regional factors. Of course, the government has implemented transparent pricing information for one of the reasons. Therefore, it is the time of purchase for buyers who are self-occupied.

Finally, young people and disadvantaged groups still cannot afford to buy a house. It is recommended that the government can build more civil society housing. That can help the non-homeowners have a home.

Key words: Combined building and Land tax, Actual selling price property taxation, income tax and ability to pay principle.



目次

論文摘要	II
Abstract	III
目次	V
表次	VII
圖次	VII
第一章 緒論	1
第一節 研究背景與動機	1
第二節 研究目的	2
第二章 兩稅合一的法律制度	3
第一節 舊法:土地稅與房屋稅分離	3
第二節 新法:兩稅合一	4
第三節 新法與舊法的比較	6
第三章 兩稅合一對房地產發展的影響	13
第一節 對房價的影響	13
第二節 對交易量的影響	15
第四章 兩稅合一對建商的影響	18
第一節 對建商的正面影響	18
第二節 對建商之限制	18
第五章 兩稅合一對購買者的影響	
第一節 對一般購買者(自住者)之利的影響	22
第二節 對一般購買者(自住者)負面的影響	23
第三節 對購買者(投資客)之正面影響	24
第四節 對購買者(投資客)之負面影響	25
第六章 結論與建議	27

第一節 結論.....	27
第二節 建議.....	29
參考文獻.....	31



表目錄

表 2-1 舊制調整標準課稅稅率	03
表 2-2 房地合一稅新制一覽表	05
表 2-3 新舊制適用時點	07
表 2-4 個人部分舊制與新制(房地合一稅)之比較	08
表 2-5 營利事業部分舊制與新制(房地合一稅)之比較	09
表 2-6 房地合一稅繳稅分析	12
表 3-1 房市成交價統計表	14
表 3-2 房市成交量統計表	15
表 3-3 2018 年土地十大交易量/價表	17
表 4-1 預售屋推案量/價	19
表 4-2 預售市場成交價/量	20
表 4-3 順天建設公司 2013 年到 2018 年損益表的 EPS 之比較	21
表 6-1 本研究結果	28

圖目錄

圖 3-1 房市成交棟數.....16



第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

政府已於西元 2015 年 6 月 5 日經立法院的三讀通過了房地合一的稅制,訂於 2016 年 1 月 1 日開始實施。所謂房地合一稅：就是房屋與土地合併後的實際成交價總額，扣除實際取得的成本之後，按實際的獲利予以課徵交易所得稅。因為房地合一稅制的實施，影響到未來房地產的市場發展之重要因素，對於人民的權利影響很大，因此，必須要對房地合一稅的內容有所了解。

實施兩稅合一制是為了避免以下四點問題發生

第一、土地漲價不用繳稅：

土地會因短期間公共建設或人為炒作所提升的價格，全部免稅，利益都歸為個人所有，原因是公告土地現值一年內只調整一次，有時候沒有調整，所以如果在一年內有很多次的移轉，根本就課不到土增稅。

第二、賠錢賣土地卻還要再繳土地增值稅：

因土增稅都是以土地的公告現值來計算，而土地的公告現值又會跟市價有很嚴重脫節，因此政府每年會予以調高公告土地現值，就算幾年後，賣出的土地價格若低於買入的土地價格，而且是在賠錢的情形下，每年調高的土地公告現值，就必須要繳交土增稅的現象。

第三、課稅的基礎與市價脫節：

經透過實際成交價及實價登錄的資料價格來比對，往往課徵土增稅依據公告的現值，一般平均不到市價的五成，因此，超過土地公告現值價值的部分，所得是不需要繳到稅的。

第四、為了避免不肖業者任意操縱房地價格的比例：

在土地的所有權移轉時，其所課徵土增稅是依照土地的公告現值來課稅，故不得列入所得稅來課徵，但是房屋售出的所得，卻要合併在綜合所得稅課徵。所以，常因為要避免所得稅之累進稅額，都會特意[降低房屋的出售價格，提高土地的出售價格]、亦 [提升房屋之建造的成本，來減低交易的利潤]，降低應繳稅額。

從 104 年到 108 年實施兩稅合一之後，對於產業、建商、購買者產生那些影響，是本研究的主要動機。

第二節 研究目的

「房地合一稅」是將房子與土地一起合併後的實際成交總額，減掉實際取得的成本以及相關的費用後，按照實際的獲利，再課徵交易所得稅。依現行的不動產交易所得稅制嚴重的偏離市價，房屋的交易所得稅偏低、又土增稅亦低於土地買賣實際出售所應負擔的稅額、故房屋與土地合併交易，卻分開課稅導致建商有租稅規劃空間、在短期內持有的土地出售利得卻課不到稅之問題，又對於不動產的市場交易價格處於未完全透明化的狀況下，投機者常持有土地及房屋的成本偏低，導致房地炒作頻繁，賺取暴利，卻無法負擔合理稅制，不符合租稅公平交易原則及量能課稅的期望，使得社會的所得貧富差距更大，故於 104 年 2 月 12 日公佈「房地合一稅」改革的方案。

因此，對於目前實施房地合一制對台灣房地產的影響、對建商，還有購買者的影響，是為本研究的目的，本研究以整個台灣、建商、購買者因實施房地合一稅影響。

本研究的研究目的有下列三點：

1. 探討房地合一稅政策對台灣房地產發展的利弊
2. 探討房地合一稅對建商利弊
3. 探討房地合一稅對購買者的利弊

第二章 兩稅合一稅制的法律制度

第一節 何謂舊制？其課稅稅率標準為何？

舊法：土地與房屋分開課稅【成交的房屋於2014年1月1日以前所取得；或是房屋成交於一零三年一月二日到一零四年十二月三十一日間所取得，並且持有期間滿兩年以上者。】

土地：出售時已經課土地增值稅，就沒有再課其他稅賦，故免稅

房屋：依據房屋標準評定現值，再以各縣市個人出賣房屋，如未申報房屋的交易所得、也沒有提供買賣成交時實際的成交金額或是原始取得的成本，或者是稅捐機關沒有查到交易時的實際成交價格或是取得的原始成本者，地方稅務局應按照下面的圖表來試算所得值：如表 2-1 以台北市為例如果房屋評定現值是二百萬元 $\times 48\%=96$ 萬元，將 96 萬元列入綜合所得稅中的交易所得額計算所得稅。

表 2-1 舊制調整標準課稅稅率

縣市	104 年度房屋標準價格及房屋現值	105 年度調降為
臺北市	48%	46%
新北市(板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區、蘆洲區)	36%	35%
新北市(淡水區、五股區)	24%	22%
新北市(三峽區、深坑區、八里區)	21%	20%
桃園市(平鎮區、龜山區)	19%	17%
臺南市(北區)	17%	16%
臺南市(鹽水區)	9%	8%
澎湖縣馬公市	11%	10%
屏東縣東港鎮	10%	9%
屏東縣(恆春鎮、內埔鄉)	9%	8%

資料來源：本研究整理

第二節 何謂新制？其課稅的方式及課稅稅基為何？

壹、新制是指房地合一稅：就是房屋與土地共同合併後的實際價格之總額，減掉實際取得的成本之後，再用實際的獲利來徵收交所稅。[房地的合一稅]主要是在房地產成交時可以一律使用土地增加的利潤來課徵的方法，修改原來房地產買賣交易，土地買賣的利潤是按照土地公告的現值來徵收土增稅，根據[土地法]第一七六條，另外房子的交易利潤是按照實際買賣價格來徵收稅額，根據修正法令前[所得稅法之施行細則]第十七條之二第一項的法令，進而達到房地產買賣的利潤實際課稅的方法。房地的合一稅制將代替現在的房子與土地上分開課稅之雙向制，而且訂定自有住宅者跟長時間擁有者都有減少稅賦的優待。故房地的合一稅制於一零四年六月五日經過中央立法機關三讀的通過，訂定於一零五年一月一日開始實行。

貳、課稅稅基與課稅方式：新的稅制開始實施後，於應繳納稅額的試算方式，其交所稅等於獲得利益的金額乘於百分比。

課稅稅基=買賣價格-買賣成本-相關的費用-土地增值稅的漲價數額乘於稅率如表 2-2 所示

但以下的條件不能適用於房地合一稅課稅新制：

除外條件

1. 買賣交易日在 104 年 12 月 31 日以前。
2. 買賣取得日期在 103 年 1 月 1 日以前。
3. 買賣取得日期在 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日之間而且持有期間已經超過了 2 年。

表 2-2 房地合一稅新制一覽表

房地合一稅一覽表		
課稅稅基	(房屋土地實際成交價-成本-費用-土地漲價數額)X 稅率	
課稅方式	持有期間	稅率
	1 年以下	45%
	1~2 年	35%
	2~10 年	20%
	10 年以上	15%
自用住宅 優惠	條件	本人或其配偶及未成年子女設有戶籍, 持有且有實際居住之事實滿六年, 並且無出租或營業使用。
	稅率	淨利 400 萬元以下免稅優惠, 若淨利 400 萬元以上, 其超過的部分稅率為百分之十。
	重購退稅	若小屋換大屋全額退稅, 大屋換小屋按照比例退稅 備註: 重購房屋後 5 年內, 不可以更改作為其他用途或者進行移轉
例外狀況	因工作需求之調職或並非自願性離職、非自願因素, 財政部公告持有兩年以下, 稅率為百分之二十。	
課稅方式	產權完成移轉登記之隔日起算一個月內申報	

資料來源: 財政部國稅局賦稅署-房地合一稅制簡表。

第三節 新舊法之比較

新制與舊制的適用時間點、課稅方式、課稅稅基、課稅稅率、自用、重購退稅之認定：

一、新制：我國自民國 2016 年起實施房屋與土地合併實際價格徵收的所得稅新的法令，個人從民國二零一六年一月一日開始交易的房屋與土地，如果屬於二零一四年一月二日之後才購買而且擁有的期間於兩年內者，還是自民國 2016 年 1 月 1 日以後所取得者，均按照其新制來計算房屋與土地的合併計算徵收房地合一稅，於房屋跟土地在完成了產權登記日之隔日起算 30 日內應辦理申報繳稅。

二、舊制：民國 105 年度所出售的房屋如果不是屬於新制的課稅範圍，需依照所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類的規定，應依舊制來計算財產交易所得稅申報課稅，其所提出交易時的成交價格與成本的費用證明文件者，計算出售該房子財產的交易所得，核實認定，至於沒有申報或沒有提出成本、費用等證明文件者，均依照所得稅法的施行細則第十七條之二第一項的規定，稅捐機關得依財政部所核定的標準計算，為利政府徵稅及繳納雙方有遵循依據，財政部發佈了[一零五年度就個人所出售房屋的財交稅計算的規定]，以下重點：

個人出賣房子，如沒有申報房子的交易利得、也沒有提供買賣成交的實際買賣價格或是原本的房子及土地成本，或者是稅捐處沒有查到買賣時的實際買賣價格與原本的房子及土地成本者，稅捐處按照下列的稅法來試算所得利潤：

稅捐處只依納稅義務人所提供交易當時的實際成交價格，而沒有辦法驗證原本取得的價格多少，而符合以下的情況之一者，均應該以所查到的實際房屋土地的總成交價格，再按照出售當時房屋的評定現值所應占土地公告的現值與房子評定價值的總現值來試算屬於房子的收入，以用該收入的 15%來試算出賣房子的所得利潤：

(一)台北市，房屋、土地總成交價達新臺幣 7 千萬元以上。

(二)新北市，房屋、土地總成交價達新台幣 6 千萬元以上。

(三)新北市與台北市以外的區域，房屋、土地總成交價達新台幣四千萬元以上。

二、以上房屋收入的百分之十五來計算房屋的交易所得額，是依據央行對於高價位的住宅貸款採取審慎措施所定之高單價住宅而訂定，目的是要改善高單價住宅，若只按照房屋的評定價值有一定的百分比來訂定收入總額而產生收入總額偏低或沒有符合真正獲得利益的情況，一零五年度的所得額標準還是維持在一零四年度百分之十五。

表 2-3 新舊制適用時間點

新舊制適用時間點	
舊制	<ul style="list-style-type: none"> • 103 年 1 月 1 日前取得適用舊制 • 103 年前取得，於 105 年之後出售且持有滿兩年，適用舊制 • 105 年前出售，適用舊制 • 105 年後出售，持有滿兩年適用舊制
新制 (房地合一稅)	<ul style="list-style-type: none"> • 103 年 1 月 1 日到 104 年 12 月 31 日取得持有未滿兩年出售者，適用新制 • 105 年後出售，持有未滿兩年適用新制 • 105 年 1 月 1 日以後取得，均適用新制

資料來源：東橋社區專家-楊宗樺

(一)個人部分 表 2-4 舊制及新制(房地合一稅)之比較

	舊制	新制
一. 申報方式	土地：土地交易只課徵土地增值稅。 房屋：房屋交易將獲利一併列入綜合所得稅。	出售土地及房屋有獲利除扣抵成本、土地增值稅後，土地房屋合併申報，不列入綜合所得稅。 依所有權完成移轉登記之次日起算30天內完成申報納稅。
二. 課稅稅基	土地：依土地公告現值。 房屋： 1. 依核實認定【總售價收入-取得當時成本-取得當時之房屋相關必要費用(需有單據證明文件)】 X 出售當時房屋評定現值/【出售時之土地公告現值+出售時房屋之評定現值】。 2. 依財政部所公布標準認定之財產交易所得=房屋之評定現值X依財政部每年所公告財產交易所得標準計算。	房地總收入-買入成本-費用(依實際費用或總價5%來計算費用)-土地漲價總數額X稅率
三. 課稅稅率	境內：綜合所得稅申報：(依公式算出來之財產交易所得金額+其他應報之所得金額-綜合所得總額) - 全部之免稅額 - 全部之扣除額 X 個人所得累進稅率 - 累進差額。 例如境外：20%。	境內：持有期間 1年以下：45%。 1-2年內：35%。 2-10年內20%。 10年以上15%。 自住獲利超過免稅額(400萬元)一律課10%。 調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於2年內出售20%。 繼承或受遺贈取得者，可將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。 境外：1年以內45%。1年以上35%。
四. 自住減免	無	本人、配偶及未成年子女設有戶籍，持有且居住連續滿6年者，而且無出租或供營業使用。 課稅所得在400萬元以下免稅，超過部分以10%課徵。以6年一次為限。
五. 重購退稅 【重購自用住宅用地可申請退回已賣舊屋所繳納的土增稅，貼補買新房子的稅額價差。】	新購房屋土地移轉現值總額，應超過賣舊房的移轉現值總額-所繳納的土增稅後有餘額，才能退稅。但重購退稅的土地從購入後5年內，必須作自用住宅使用，且有戶籍登記。	換大屋：全額退稅。 換小屋：比例退稅。 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉

(二)營利事業部分： 表 2-5 舊制及新制(房地合一稅)之比較

制度項目		舊制	新制 (房地合一課徵所得稅)	
課稅範圍		房屋：計算所得課徵所得稅	自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： 1.103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。 2.105 年 1 月 1 日以後取得。	
			•105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅	
課稅稅基		房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額	
申報方式及稅率	境內營利事業	17%，併入年度營利事業所得額，於次年 5 月辦理結算申報		
	境外營利事業	境內有固定營業場所或代理人：17%	依持有期間認定 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%	境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳

資料來源：東橋社區專家-楊宗樺

二. 舊制與新制案例試算分析

案例試算分析分為：1. 新制算法 2. 舊制算法 3. 房屋贈與或現金贈與之繳稅分析：

1. 新制算法：

假設某甲在 105 年 2 月 5 日買房子，房屋的評定現值為 150 萬元土地面積 100 平方公尺，105 年公告現值每平方公尺 10000 元，隨即戶口遷入自住，且持有房屋超過 6 年後，在 111 年 3 月 5 日，以 1800 萬元的價格賣出，當年公告現值 18000 元計算成本及費用一共合計 1000 萬元，另土地漲價總數額為 80 萬 (18000x100-10000x100)

(一)依房地合一課稅新制計算

某甲的課稅所得為

售屋的總收入扣除成本、費用再扣除土地的漲價總數額

即 1800 萬-1000 萬-80 萬=720 萬元

(二)某甲如符合自用住宅的優惠規定，房屋出售所賺 720 萬元，須繳納 32 萬元的房地合一稅

a. 因課稅的所得在四百萬元以下免稅，如超過四百萬元，課徵百分之十的優惠之稅率。

因此，某甲要繳納的房地合一稅

= (課稅所得淨額 - 免稅額) X 10%

= (720 萬元 - 400 萬元) X 10% = 32 萬元

b. 某甲，未來若換屋的兩年內

換大房（買比較貴的房子），可以全額退稅；換小房（買比較便宜的房子），可按比例退稅。

(三)某甲不符合自用住宅的優惠之規定，賣屋賺 720 萬元，須繳納 144 萬元房地合一稅，某甲要繳納的房地合一稅 = 課稅所得 X 20% = 720 萬元 X 20% = 144 萬元

2. 舊制算法：假如某甲於 104 年出售房 1800 萬元，房地比為 30% 房屋評定現值 150 萬元則適用舊制稅法

a. 應依當時取得時間是否有實價登錄的成本價格，如有成本價格 1000 萬元

則某甲依 $1800 \text{ 萬元} - 1000 \text{ 萬元} \times 30\% \times \text{綜合所稅率 } 40\% = 96 \text{ 萬元}$

b. 如無法取得購入成本，則依房屋評定現值 $150 \text{ 萬元} \times \text{區域台中市 } 17\% = 255000 \text{ 元}$

3. 以房屋贈與或現金贈與新制與舊制之繳稅分析：

如表 2-5 先前以房屋贈與方式在出售的情況有三：

情況一：先前以房屋贈與方式後，於 104 年再出售房屋，適用於舊制來課財產的交易所得稅，也就是總價扣除房地公告現值乘於房地比%再併入綜合所得稅乘於稅率

情況二：先前以房屋贈與方式後，於 111 年出售房地，則適用新制課房地合一稅以總價扣除公告現值成本減掉土地帳價總數額乘於稅率

情況三：在贈與稅方面因公告現值若低於或等於 220 萬元，免贈與稅，相反得高於 220 萬元就會課贈與稅。

如表 2-5 先前以現金贈與方式再出售情況有三：

情況一：假設以現金贈與 1000 萬元，104 年再出售適用舊制，除了上述總價扣除取得成本，乘於房地比，再列入綜合所得稅計算，只是還需要再加贈與稅

情況二：同樣以現金贈與 1000 萬元方式，於 111 年再出售適用新制，同樣依總價扣除成本在減土地帳價總數額乘於稅率計算外，另外再加上贈與稅。

情況三：因贈與 1000 萬元扣除免稅額 220 萬元，其餘須課贈與稅。

表 2-6 房地合一稅繳稅分析

房地稅合一，以房屋贈與或現金贈與，繳稅分析			
假如 104 年出售房地		111 年出售房地	贈與稅
適用稅制	財產交易所得稅	房地合一稅	
1. 先前以房屋贈與方式	$(1800 \text{ 萬元} - 220 \text{ 萬元取得成本}) \times \text{房地比 } 30\% \times \text{綜所稅率 } 40\%$	$(1800 \text{ 萬元} - 220 \text{ 萬元取得成本} - 80 \text{ 萬元土地漲價總數額}) \times 20\%$	220 萬元，因低於或等於贈與免稅額 220 萬元，可以不用繳贈與稅
稅額	190 萬元	300 萬元	
2. 以現金贈與方式	$(1800 \text{ 萬元} - 1000 \text{ 萬元取得成本}) \times \text{房地比 } 30\% \times \text{綜所稅率 } 40\%$	$(1800 \text{ 萬元} - 1000 \text{ 萬元取得成本} - 80 \text{ 萬元土地漲價總數額}) \times 20\%$	贈與稅： $(1000 \text{ 萬元} - 220 \text{ 萬元}) \times 10\% = 78 \text{ 萬元}$
總稅額	96 萬元 + 78 萬元贈與稅 = 174 萬元	144 萬元 + 78 萬元贈與稅 = 222 萬元	

第三章 兩稅合一政策對台灣房地產發展的影響

第一節 對台灣房價的影響

兩稅合一對台灣房價有下列幾點之影響：

壹、短期對台灣房市有抑制效果

目前官方打壓房地產的主要動機是為了遏止房市不當炒作，在最近以來不動產成交遞減，已有達到抑制之效果，官方接下來應當需要平衡不動產價格的穩定性，特別是不動產若硬是著陸，國人的工作機會減少以及影響整個市場的工業鏈。

貳、長期房價平穩

主要原因政府稅負加重，封閉市場投資管道，除了核課豪宅稅、房屋稅、目前又祭出房地合一的實際價格稅賦，而且又想提升贈與稅的稅率，所以，原本投資者的資金從大約在 3、4 年前就開始往國外移動，投資國外的房地產，甚至大企業的保險公司都把資金移往國外投資，導致交易量明顯萎縮，長期房價將平穩下來。

房地合一稅除了增加買賣的成本，降低交易投資的利益，更也降低買賣不動產的原因，也因為不動產交易受到實際價格課稅的原因，有了實價登錄，可避免不肖業者抬高房屋價格，對於國內的房地產整體性，兼具正面之效果。

國內不動產交易疲軟，房地產議價空間增大，以台北市來講，以蛋黃區的議價空間大約為百分之五，但以蛋白地區的開價到成交價間的差異大約達二成左右，也就是說當前房地產交易以建商所開價的八折作為議價基礎。

參、防止建商透過操控房地價格的比例，來提高土地之售價

在新制實施前，建商出售土地時，只有依公告土地現值課徵土地增值稅，沒有列入綜合所得稅課徵，只有房屋出售時的所得，需要併入所得稅課徵，因而，在實務上為了要規避所得稅累進的稅率，會把房屋的售價壓低，把土地的售價提高，來減少應納稅額，如今新制實施後，房屋及土地一併列入所得，避免此弊端之發生。

表 3-1 房市成交價統計表

	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
最高價	68.9 (2013Q4)	35.1 (2014Q1)	17.7 (2014Q1)	19.1 (2015Q1)	13.7 (2015Q3)	16 (2015Q2)
2018Q4	59.6	30.5	16.2	17.5	13.0	15.3
2018Q3	59.2	30.2	16.1	17.4	12.8	15.1
季增減幅	0.7%	1.0%	0.6%	0.6%	1.6%	1.3%
最高價差	-13.5%	-13.1%	-8.5%	-8.4%	-5.1%	-4.4%

資料來源:內政部、住商機構

依表 3-1 目前直轄市以去年第三季與第四季比較，雖然第四季略高於第三季，但是價格是往下滑

第二節 對台灣房地產交易量的影響

兩稅合一對台灣房地產交易量有下列幾點影響：

一、影響房屋成交量，短期抑制效果，對長期房市無明顯有效

二、交易量減少，影響景氣低迷。

推動房地合一實價課稅、對房地產來講，是一種災難，如今房地產景氣變冷，相信再一、二十年都無法恢復，這就是政府稅制政策。

三年 16 萬棟繼承 專家：房市將面臨基本盤崩壞

國內的房屋繼承量持續創新高，去年達到 5.6 萬棟，累計房地合一稅上路三年來已逾 16 萬棟。天時地利不動產總經理張欣民表示，房屋繼承越多，買盤越少，房市將面臨比少子化更急切的基本盤崩壞問題。

資料來源：游智文/經濟日報 報導 民國 108 年 2 月 26 日

表 3-2 房市成交量統計表

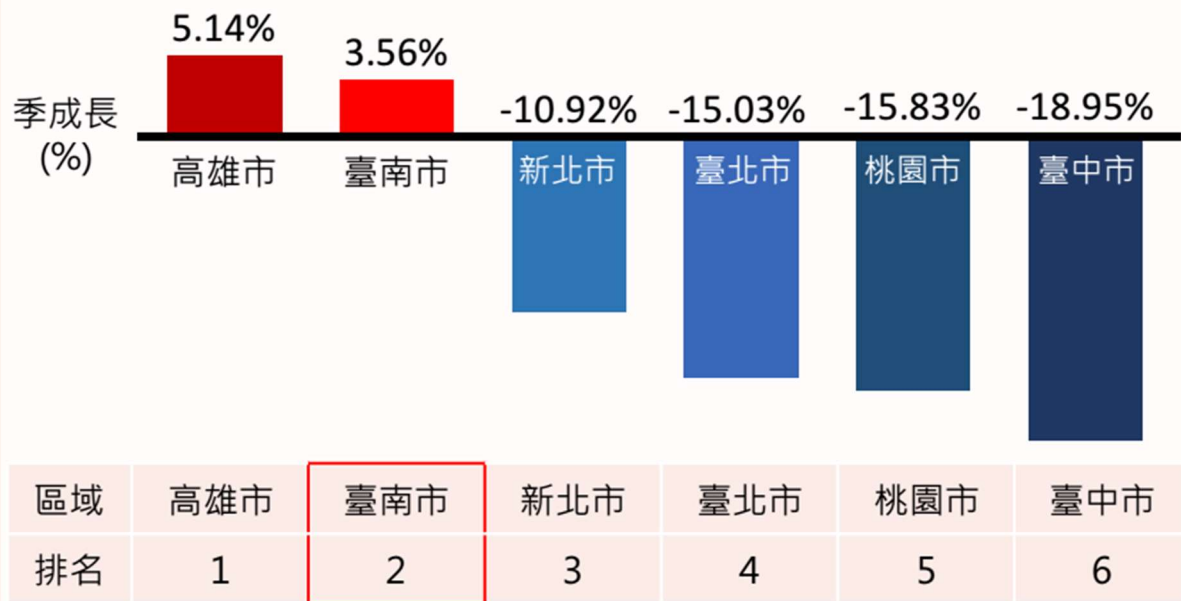
	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2018 年	26,844	56,684	34,593	40,105	21,016	33,263
2017 年	23,447	52,020	35,610	39,332	19,495	33,975
增減幅	14.5%	9.0%	-2.9%	2.0%	7.8%	-2.1%

資料來源：內政部、住商機構

至於交易量在 2017 與 2018 年相較下台北市、新北市、台中市、台南市交易量是增加，而桃園市、高雄市交易量是有減少一些。

但在 2019 年第一季，國內不動產正處在高點反轉之際，不但房地產交易量下降，往下趨勢更為明顯，尤其部分地區的房價明顯下降的走勢；因此，房地合一稅制的實施，將使房地產的交易成本之增加，投資的利潤減少，房市成交量呈現縮減的現象。

2019年六都第1季建物買賣移轉棟數增減率



資料來源：臺南市政府地政局

圖 3-1 2019 年第一季建物買賣成交棟數

資料來源：台南市政府地政局

今年第 1 季不動產買賣交易統計出爐，房屋買賣移轉棟數，在台北、新北、桃園、台中等 4 都比較，高雄增幅目前居冠，台南是第 2 名，台南市的地政局局長陳淑美表示，該季的房屋買賣交易量均分布在台南市區的周邊，以及南科地區。

台南市地政局指出，該季土地移轉了 11987 筆，與前一季相比，土地的筆數卻減少了 1043 筆，減幅 8.00%；房屋買賣移轉的棟數為 5350 棟，增加了 184 棟，漲幅 3.56%。由於這一季適逢農曆過年期間及 228 的連假，交易的天數減少，土地的成交量也減少，建物因農曆年前的交屋需求比較高，有逆勢增長的趨勢，與台北市、新北市、桃園市及台中市相較，反而台南市中古屋的交易量卻逆勢的成長。局長表示，永康區、

東區、安平區、南區、安南區及善化區為交易的熱區，其中永康區這一季的建物移轉高達 911 棟，為全市最高棟數，與上一季 641 棟相比較，增加 42%，主要是受惠於重大公共建設的持續推動，生活機能非常完善，吸引大量人口入住永康區，帶動了不動產交易熱絡。

表 3-3 2018 年土地十大交易量/價表

No	買受人	出賣人	縣市	面積(坪)	單價	金額(億)
1	元大銀行	國產署	北市大安區	1140	719.7	82.0
2	富邦人壽	高雄市 中華民國	高雄鼓山區	11636	67.1	78.1
3	國泰人壽	慧德興業 何姓自然人 *2	台中西屯區	3261	235.0	76.6
4	興富發	高鐵工程局	台中烏日區	7656	52.3	40.0
5	盈保發展 有限公司	富邦資產管 理	台北信義區	790	449.5	35.5
6	峯興	洋億企業	新北板橋區	2411	135.0	32.5
7	興富發	遠雄建設	台中南屯區	1252	213.0	26.7
8	三立影視	味全	桃園楊梅區	68613	3.9	26.6
9	興富發	國瑞營造	新北淡水區	3950	63.0	24.9
10	和碩	台灣艾銳勢	新北新店區	3016	74.0	22.3

第四章 兩稅合一對建商之影響

第一節 對建商之正面影響

兩稅合一對建商有下列幾點正面的影響：

一、自住客相較於投資客需求增加，目前的投資客大多數已退場張望，買盤以自住為主要，未來房價的走勢才是真正影響購屋者進場的意願，自住者會認為此時房價平穩，應該是可以進場購買的時機，故自住者相對會增加。

二、壓抑許久的需求性買盤可望回流，尤其是自用自住型的顧客躍居主流，從 2015 年的下半年，自住型顧客需求增加中。

三、政策明朗化，稅負清楚可依循，對建商來講可以清楚算出成本，計算損益。

第四、房地合一稅上路後，成本雖增加，但建商在購買土地會更加謹慎，因為價格沒辦法依照成本增加而往上增加的時候，只能維持合理的利潤是首要之任務。故新制上路後，寧可先觀望，【對於土地存量多的公司來講，購買土地的意願勢必將趨於保守。】一方面維持合理利潤，一方面規避風險。

第二節 對建商之限制

兩稅合一對建商有下列幾點負面影響：

一、可能出現預售屋解約需求增加

預售案的新制上路後才交屋，可能會出現預售屋解約的需求增加，房地合一稅制只會造成稅賦與營造成本增加，建商除了自己吸收外，大部分還是會把稅賦加在成本內，再轉嫁給消費者，無形中反而助長房價。

買方(投資者)在預期未來房價的看漲，在新制上路前將會出現購買的需求。

表 4-1 107 年第四季預售屋推案量/價

	可能平均成交價(萬元)	議價空間率(%)	推案戶數(戶)	30 天銷售率(%)	熱門推案地區
台北市	78.78	15.05	1,188	11.94	大安區、信義區、文山區
新北市	38.37	11.68	5,026	13.37	永和區、中和區、土城區
桃竹地區	21.97	12.61	4,687	10.84	竹北區、龜山市、中壢區
台中市	21.80	18.74	4,773	13.67	南屯區、北屯區、烏日區
台南市	18.76	18.14	1,290	10.54	安平區、善化區、東區
高雄市	19.40	16.57	4,497	14.57	橋頭區、左營區、楠梓區
全國	25.30	15.05	21,461	12.89	

資料來源:國泰房地產指數

表 4-2 107 年第四季預售市場成交價/量

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	106.65	25.30 萬元/坪	-0.77%	4.14%
議價空間率	84.16	15.05%	0.01	0.19
開價	103.09	29.79 萬元/坪	-0.76%	4.37%
推案量	243.46 (240.60)	3.603 億元 (21,461 戶)	28.53% (-5.61%)	141.52% (93.85%)
30 天銷售率	135.96	12.89%	-1.49	0.11
30 天成交量	327.12	--	-15.41%	95.54%
<p>國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增，成交價穩定、成交量穩定，本季開價維持穩定，推案量中幅增加，銷售率小幅減少，議價率維持穩定。整體而言，全國成交價雖持穩，但除台中、台南房價持續回升外，台北、新北、桃竹、高雄房價仍不穩，相較上季均下跌，值得持續關注審慎因應。</p>				

資料來源：國泰房地產指數

二、獲利部份多繳 17% 的稅，潤降低

個人以自己持有的土地與建設公司合作建照房屋，應從土地取得的日期起算貳年內建照完成後，銷售該房屋及土地按其百分之二十稅率課徵，建商也需要依銷售房屋及土地課徵百分之十七的稅，舊制則土地的交易所得免稅。

三、EPS 將跟著縮水。

以順天建設公司舉例：稅收增加、成本增加、價格無法提高，相對獲利降低，本益比也跟著縮水了。

表 4-3 順天建設公司 2013 年到 2018 年損益表的 EPS 之比較

項目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 Q3
營業收入	2,617,569	3,203,046	3,751,297	993,800	1,479,962	2,595,325
營業毛利	858,681	953,173	933,801	264,407	520,340	793,333
營業毛利率	33%	30%	25%	27%	35%	31%
營業淨利	671,496	652,794	680,477	67,154	288,817	615,199
營業淨利率	26%	20%	18%	7%	20%	24%
本期淨利	620,569	584,128	587,933	59,562	279,035	568,472
本期淨利率	24%	18%	16%	6%	19%	22%
EPS	2.53	2.39	2.40	0.24	1.20	2.64

資料來源:順天建設公司

以順天建設這幾年的損益表來參考在 2015 年公布實施房地合一制後，到隔年 2016 年 EPS 突然下降至 0.24，當年整個購買者不管是自住或投資者都在觀望，幾乎買賣市場快要停擺狀況，之後大家才又慢慢接受適應，於 2017 年 EPS 逐漸慢慢再提高，到 2018 年第三季已恢復獲利並且有更好的 EPS。

第五章 兩稅合一政策對購買者的影響

第一節 對一般購買者(自住者)之利的影響

兩稅合一對購買者(即自住者)有下列幾點正面之利益：

一、自住者交易所得若未滿 400 萬元有免稅的優惠

所謂自住者：即房屋所有權人及直系血親卑親屬將戶籍遷入而且實際有居住之事實滿六年後再移轉出售房屋，其出售所得淨利在四百萬元內是免課稅，若淨利所得超過四百萬元，其扣除四百萬免稅外，其餘淨利僅依百分之十課稅，但自用住宅短期交易則無減免，故利用人頭來規避奢侈稅的效益降低。

二、投資客減少，自住客相對有議價空間

房地合一稅制是本國稅制修改重要的一環，除了可以落實居住的正義，並且對購屋族有所幫助之外，也有助於社會的資源分配之合理化，因為自住需求，房屋貸款長期穩定，使得達到穩定金融之效果。

三、房價未再攀升，價格較為平穩

雖然依目前的房價居高不下，但因稅負加重，短期房價未再上漲，價格維持平穩狀態，適合自住需求者購買的時機點。

四名人觀點

賴士葆(立法委員)：台灣的立法史上最大案，創造行政、立法的合作模式。

吳寶田(麗寶董座)：房市的不確定因素消失，應有助於交易逐漸回復正常。

賴正鎰(鄉林董座)：新制實施後，將會引發一波的自用住宅購屋熱潮。

資料來源：2015.06.06 00:06 經濟日報 本報綜合報導

第二節 對購買者(自住者)之負面影響

兩稅合一對購買者(自住者)有下列幾點負面影響：

一、自住者房屋交易獲利金額未超過 400 萬元以內免稅，但要住滿六年以上才有一次機會。

雖然對於自住者交易獲利有四佰萬元以內的免稅優惠，但只能六年一次，這對於因工作需求、孩子的學區問題而未滿六年想換房子的小市民來講並無法享受政府的免稅優惠。

二、自住短期交易無減免

自住者因工作需求、孩子就學問題等種種因素而在短期間不到六年內換屋，就無法享受房屋交易獲利四百萬元以內免稅的優惠，假如一年內因某種原因的需求換屋，可能會課到百分之四十五的重稅、對於自住者來講短期換屋就沒有減免稅額的優惠政策，雖然政府想平穩房價，打壓炒房客但實施此種政策，對於像此種有需求的自住客是造成諸多的不便及影響。

三、考量贈與稅與遺產稅二者成本之比較，評估成本

不管是繼承或被贈與的不動產都是以房地產的評定公告現值為成本，不同於一般的不動產是以買價總價為準，當出售時的公告現值與買賣價比較差距甚大

例如當年父母親買房之原始買賣價為 1800 萬元，公告評定現值可能在 600 萬元左右，在實價登錄前，如果是賣繼承或被贈與的不動產是按照舊制繳稅，以房屋現值為計算基準就沒問題。

但如果在實價登錄及房地合一稅實施以後，房地合一稅=(賣價-成本)X 稅率，因繼承或被贈與的不動產成本即被大幅的縮減，要繳的房地合一稅就暴增

例如：父母先前買了一棟房子買賣價是 1800 萬元，數年後子女們繼承或贈與的不動產也依同樣價格賣 1800 萬，(這是專家預測未來

的房價是不會漲的情形下)在一年內賣出，房地合一稅= $(1800 \text{ 賣價} - 600 \text{ 成本}) \times \text{稅率 } 45\% = 540 \text{ 萬}$ ，父母的辛苦錢白白賠掉 540 萬元，就算 2 年後再賣出，房地合一稅= $(1800 - 600) \times \text{稅率 } 20\% = 240 \text{ 萬}$ ，也要賠掉父母親的辛苦錢 240 萬元要繳的稅比舊制高出數十倍。

相同的若子女買房給父母親住，將來再繼承或贈與回來在出售時，一樣是依公告土地現值當成本。

倘若要依自住主滿 6 年減稅方案，其實難度很高，因為父母親及小朋友讀書必需要設籍，工作地點/學區的考量等等...都是問題房地合一稅實施後完全沒有規劃完整的配套措施，全民老百姓都受影響，連自己的祖產都無法避免，人將來都會往生，直系親屬繼承後，除非永遠都不賣，否則父母親辛苦一輩子賺來的財產，錢就被政府的稅收繳了一大筆，真的對小市民來講是椎心之痛。

第三節 對購買者(投資客)之正面影響

兩稅合一對購買者(投資客)有下列幾點正面影響：

1. 一投資長期不動產，做套房出租

以目前台灣的景氣不佳，利息低，股票不容易操作，加上風險高，又政府為了打壓炒房，平穩房價，實施了房地合一稅，使得投資客無法再做短期投資，進而轉投資套房出租，其投資報酬率至少有 8-10%，對於投資者來講，在不景氣的當下投資套房出租，長期來看是有很好的獲利。

2. 對於短期炒作的投機客解套，尤其是高價豪宅短期炒作繳稅，自 105 年房地合一稅實價課稅之後，租稅的負擔比現行的奢侈稅還輕。

所謂的豪宅稅：由於以往高級的住宅及一般住宅房屋的評定價值標準都相同，高級的住宅之房屋稅與房地價卻不成比例，為了促進租稅負擔的公平性、合

理化，落實租稅公平原則，更真實的反映高級的住宅應有房屋評定價格以及稅賦負擔，解決稅負明顯偏低的問題，以覈實房屋評定現值。

豪宅的認定：

依據台北市的房屋評定標準的價格及房屋的現值評定之作業要點第 15 點規範，若房屋為鋼筋混凝土以上的構造之等級，房屋用途為住宅，經按照「戶」認定的房地之總價若在 8,000 萬元以上，並且建物的所有權登記在總面積達 80 坪以上或每坪單價為 100 萬元(不含車位)以上者，參考下列的特徵，都認定為高級住宅。

- (一)獨棟建築 (二)外觀豪華 (三)地段絕佳
- (四)景觀優美 (五)每層戶少 (六)戶戶車位
- (七)保全嚴密 (八)管理週全

第四節 對購買者(投資客)之負面影響

兩稅合一對購買者(投資客)有下列幾點負面影響：

一、 稅賦增加，減少交易量至少持有期間要超過兩年

因持有期間需要超過二年以上，否則如果在一年內出售房地，所出售獲利部分將被課徵百分之四十五的房地合一稅，因此投資者在短期間已無法獲利，對投資者不利。

二、 相對獲利減少，課稅重

政府實施房地合一稅是為了防止炒作不動產，平穩物價，但對於投資者來講，投資是為了獲利，而政府實施房地合一稅後，稅賦增加，成導致成本增加，

三、 實價課稅造成稅負增加，不動產投資報酬率降低，投資人可能會尋找較高報酬的投資機會，而使得不動產投資趨緩，對於債權業務及銀行端都受影響，應多注意市場的變化。

第六章 結論與建議

第一節 研究結論

本研究房地合一稅實施對於台灣的房地產業、建商、購買者所產生的影響，並分析比較房地合一新制與舊制內容有何不同，新制的目的在於跟國際稅制接軌，以此擺脫房屋及土地分離課稅不公平的法令，財政部長張盛和也強調，實施了房地合一稅制不是完全為了打壓房市，更不是完全為了稅收，而是為了讓不動產的買賣能夠統一屬於土地增值利益的部分作為課稅依據，來取代土地之交易利得按照土地的公告現值課徵土增稅，房屋的交易利得卻按照評定現值來課徵所得稅之雙軌制，來達到不動產的交易利得以實價課稅的目的，其未來逐年增加的稅收可以提供下列來使用及對不動產業、建商、購買者之分析：

- 一. 可以用來照顧青年學子，提供青年自購自用住宅房屋貸款的利息補貼。
- 二. 作為弱勢團體租金的補貼及老人長期的照護、保險費之列舉扣除額，以達到縮減貧富懸殊差距的目標，未來將有助於縮小貧富懸殊差距的配套措施。
- 三. 另外針對土地增值稅包括長期持有的減稅優惠以及自用住宅的一生一次，最低按照百分之十課稅的優惠，實際已經繳納的土地增值稅，無論其適用的稅率如何，將就已繳的土地增值稅的漲價總數額，全部在所得稅的稅基內減除，讓納稅義務人的應納稅所得減少，具有避免重覆的課稅，同時也降低納稅義務人稅務負擔的優點。
- 四. 為了避免對一般民眾造成重稅之問題，房地合一稅實價課稅原則已經將三種人排除於課稅的範圍外，包括了只擁有一間房屋者、農民的農舍，以及雖然長期持有 2~3 棟房子，但長期居住沒有交易買賣者。最主要的目的是要達成「稅制改革能讓老百姓看得到、住得起、且符合土地公平的正義未來。」
- 五. 房地合一稅新制實施後對於台灣房地產業、建商、購買者之影響，歸納結論如下：

表 6-1 本研究結果

	利	弊
台灣房地產發展	<ol style="list-style-type: none"> 1. 短期對台灣房市有抑制效果 2. 長期房價平穩 3. 防止建商透過操縱房地價格比例, 提高土地售價 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 影響房屋成交量, 短期抑制效果, 對長期房市價格無明顯有效 2. 交易量減少, 自住需求者少, 影響景氣低迷。
建商	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自住客相較於投資客需求增加 2. 以自住自用型的躍居主流 3. 政策明朗化, 稅賦清楚, 成本透明化 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預售案新制上路後才交屋, 有可能出現預售屋解約需求增加 2. 獲利部份多繳 17% 的稅, 利潤降低很多, EPS 將跟著縮水。
購買者(自住)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自住者交易所得未滿 400 萬元免稅 2. 投資客減少, 自住客相對有議價空間。 3. 房價未再攀升, 價格較為平穩。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自住者交易金額未滿 400 萬元免稅, 只能六年一次 2. 考量贈與稅與遺產稅二者成本之比較, 增加評估成本
購買者(投資客)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 吸引長期持有不動產的投資型買方進場, 出租套房 2. 對於高價豪宅短期投資客於實價課稅其租稅負擔較現行奢侈稅輕。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 課稅重, 相對獲利減少, 2. 稅負增加, 減少交易量: 至少持有期間要超過兩年

第二節 研究建議

房地合一稅課稅推動過程經歷過一段很長的時間，直到 2015 年 6 月，立法院之三讀通過法令的修改以後，才使於房地合一稅改可以成功，其過程包括：1990 年內政部召開全國土地問題會議，1991 年王建煊提出不動產實價課稅改革方案，1992 年白培英縮小不動產實價課稅範圍，1994 年林振國推動不動產稅制改革，以及 2014 年張盛和推動房地合一的政策等。

依據房地合一稅新制的規範，為抑制房價的不當上漲，將採用短期課稅之從重(最重稅率達 45%)、中期的稅賦合理、長期持有的優惠等；由於房地合一稅的實施，影響到未來的房地產市場發展重要之因素，對人民的權益影響很大，因此，必須對於房地合一稅的內容有所瞭解。其內容包括課稅的對象、稅率、自住的優惠、稅基、防錯殺之條款等，均有詳細的規範，同時，在新制推動之前，採雙軌制來進行。整體而言，房地合一稅制之實施，對於未來國內的不動產發展影響至深且巨，亦是影響不動產由高轉低，或是由繁榮轉為冷淡最主要的因素。房地合一稅制是國內稅制修正重要的里程碑，除了可以落實居住之正義，並對自住購屋族有幫助之外，也有助於稅制的修正及社會的資源分配合理化，同時也能達到穩定金融的效果。此外，也可以間接避免業者不當的哄抬房價，對國內房市的健全具有正面的作用。

房地合一制可以促進土地成本的合理化，增加地方的建設財源，有利於地方的財政之自主，對於弱勢族群的住宅需求或長期的照顧，也有正面效益。

房地合一制設有日出條款，且 400 萬的免稅額度過高，只有房地合一能突破困境，為整體不動產的稅制重新建立公平的稅制，仍然具有很大的象徵性及實質性的意義。另外，國內的不動產相關稅賦，如：田賦長期停徵、放任農舍搶建等，未來仍然有改善的空間。生命可以自尋生路，如同房價也可以找到適合的安身立命之所，國人仍然需要密切的注意房市變化之動態發展。

因此歸納以下對本研究之建議：

一. 縮減貧富差距:

房地合一稅制改革的主要目的，應致力於減少社會的貧富差距、增加賦收之公平合理及住房改革之政策。但是欠缺相對應的一些配套措施，導致於間接影響房市，才是政府更需要檢討改進之處。

二. 照顧弱勢族群與年輕族群:

依目前的房價縱然再降價三成，這些弱勢族群仍然買不起房子，就算硬買了後面的本金利息的攤提也是一種負擔，建議政府能多興建國民住宅，針對這些弱勢族群給予購屋、租屋的補助。

三. 應符合租稅公平及量能課稅之原則:

在追求居住公平正義的同時，政府的稅制要公平合理，且須全面性地檢討，不能夠頭痛醫頭、腳痛醫腳的方式，否則，受傷的一定是老百姓。政府實施很多打房措施，但要知道不動產若被打垮，其他相關的產業難保不跟著受影響而蕭條，傷害的是台灣的經濟，建議在持有稅方面持有多戶的高資產戶，調高房屋稅及地價稅之課徵，以符合租稅公平。

四. 對於不動產業者之建議:

房地合一稅實施後對於不動產業者衝擊不小，建議建商可規劃小坪數，以自住為主的低總價產品，可以開發都市外圍或待開發的土地興建，符合自住低總價需求。

五. 對於購買者之建議:

購買者包括自住者及投資者，針對自住者雖然有稅賦的優惠，但想要換屋卻要住滿六年後才能享受到淨利 400 萬元的免稅額，故自住者在購屋前應慎重考慮居住環境的品質及空間，至少要能維持六年以上換屋才划算。對於投資者來說，稅賦增加利潤減少，成交量/價下修，建議以長期出租方式，比起目前銀行定存利率偏低，是一項穩定不錯的投資方式，目前房地合一的稅率最高要到四五%，利率很高，其實只要超過一五%的利率都算偏高，應該不要超過一五%才合理。因為每個買房的老百姓，都要拿扣完個人綜合所得稅後的錢來買房子。

參考文獻

一、報章雜誌

1. 方家敏:政府推房地合一 學者認放錯重點, 台灣醒報, 2014. 07. 03
2. 方明:房地合一稅 房仲:逾9成屋主沒影響, 中時電子報, 2015. 05. 14
3. 田大權:房地合一政院版 荒謬到可愛, 好房網, 2015. 05. 13
4. 於俊明:房市慘! 勿推房地合一、奢侈稅也須退場, 好房網, 2014. 12. 04
5. 黃明成:房地合一 45 %稅率過高? 無異在創造均貧社會, 理財周刊 769 期, 2015. 05. 22
6. 馬英九執政3年多「房價過高」成十大民怨之首, 政治大學預測市場研究中心, 2012. 01. 09
7. 風傳媒, 政院拍板房地合一稅:稅率最高45% 獲利400萬以下免稅, 2015. 05. 13
8. 張盛和:房地合一稅 有信心今年過, 中央社, 2015. 03. 19
9. 張忠謀:房價大漲是遺產稅害的! 降到10%是錯誤, 好房網, 2014. 11. 07
10. 彭揚凱:【巢運聲明稿】「房地合一稅」邁出不動產稅制改革的第一步, 社會住宅推動聯盟, 2015. 06. 05
11. 彭揚凱:高房價、不動產稅改與地產文化霸權, 網際網路檔案館的存檔, 存檔日期 2015-10-08.
12. 曾盈瑜:房地合一稅 105 年上路 短期炒房課重稅, 中央通訊社, 2015. 06. 05
13. 曾巨威:房地合一微調財政部為德不卒, 新頭殼 newtalk 2015. 06. 05 符芳碩 /台北報導

二. 網路搜尋

1. 房地合一稅, MoneyDJ 財經知識庫
<https://www.moneydj.com/KMDJ/Wiki/WikiViewer.aspx?KeyID=acbbb8bd...>

2016/1/1 · |

2. 房地合一新世紀© 393 公民平台 All Rights Reserved [393 房地合一

3. 房地合一實價課稅 - 維基百科,自由的百科全書苦勞網, 2008/08/29

<https://zh.wikipedia.org/zh-tw/房地合一實價課稅>

4. 揪出房價居高不下的幫凶 頁面存檔備份,存於網際網路檔案館, 經濟日報社
論, 2012. 09. 30<https://zh.wikipedia.org/zh-tw/房地合一實價課稅>

