

2015/05/15

1. 房地持有未滿一年，就獲利課 45%；持有一年以上、兩年以下，就獲利課 35%，兩者稅負皆嫌過重。藉由非房地產管道投資，於一年內獲利 16 萬 4 千元（2015 年綜所稅之免稅額與標準扣除額合計），在綜所稅下，如無其他所得，不須繳稅，連申報都不用；但投資房地產則須繳納 7 萬 3 千 8 百元，有違租稅應有之中立原則。
2. 以目前一般認為房地交易利得實質稅率約 5% 至 10% 間之平均數—7.5%—來看，持有未滿一年（稅率 45%）、個人（境內居住者）持有一年以上兩年以下（稅率 35%）、二至十年（稅率 20%）以及十年以上（稅率 15%），房地交易利得稅負將分別增加 6、4.7、2.7 以及 2 倍，增幅不可謂之不重。
3. 《特種貨物及勞務稅條例》實施後，房地交易大幅萎縮之閉鎖效應甚為明顯。而今非自用住宅部分，稅率由 45% 降至 15% 的時間長達十年；即便自用住宅適用 10% 稅率也有六年閉鎖期，著實令人擔憂房地產產業恐將全面停滯。
4. 對於絕大多數的房地持有人而言，其所擁有之房地，除滿足居住需要外，也是一生最主要之積蓄。房價大幅下跌意味著絕大多數的房地持有人財富的縮水。果真如此，絕非—「自住者不要賣掉就不會賠」—這麼一句話就得以撫平；新的民怨，將不亞於目前居住正義的呼聲。
5. 「打房」—在當下的社經氛圍下—似乎不得不為，但政府沒有理由永久「打房」。稅制設計求「長」求「久」，以稅制「打房」，淺慮輕率。整體稅制環環相扣，若單就房地交易賺取之利得，在居住正義的口號下課以重稅，則顧此失彼，其實是造就了另一種不正義。
6. 非自用住宅部分，持有兩年以上、十年以下，個人就獲利課 20%；營利事業就獲利按營利事業所得稅稅率課 17%，兩者的差異成為再明顯不過的避稅誘因。
7. 房地合一稅負計算採稅基相減法，房地交易利得其中屬土地公告現值調整部分，仍然核課土地增值稅，但此一部分稅基可從合計房地合一稅稅基之交易利得中減除。若土地增值稅稅率結構與房地合一稅稅率結構一致，如此做法並沒有問題。而今土地增值稅稅率結構與房地合一稅稅率結構兩者間存在相當大的差異（前者採倍數累進、後者採年數累退），土地增值稅之申報移轉現

值可成為避稅規劃工具。一旦如此，則又會回到目前房地分離課稅、人為超弄稅基的老問題。

8. 自用住宅部分賣屋獲利不滿四百萬元免稅，頗有設算「正常報酬」免稅之意味。唯既然僅有一屋，顯然係為滿足居住需要，但卻又以兩千萬投資利六年，每年獲利 3% 推算而得之金額作免稅依據，令人費解。須知，自住與投資動機兩者大不同，一併列入立法意旨，驢唇馬嘴。換個角度，就正常報酬免稅的資本所得課稅觀念推理，那就不應再規定自住滿六年的時間限制。最後，「正常報酬」免稅，應配套取消自用住宅購屋貸款利息列舉扣除以及其他現行自用住宅低利優惠，否則「正常報酬」不課稅、費用卻可扣除並享有補貼，有損資源配置效率。為導正房地炒作歪風，卻帶來新的扭曲，怎能不招治絲益棼的疑慮。
9. 針對非境內居住者—外國/大陸人，以及總機構不在境內之營利事業—外/陸資，持有房地未滿一年，就獲利課 45%、持有一年以上，就獲利課 35%，與境內居住個人及總機構在境內之營利事業不同待遇，違反 WTO 無歧視準則 (without discrimination)。
10. 以為針對非境內居住者及總機構不在境內之營利事業設定高稅率，可杜絕外資炒房的想法，實在天真。外資大可透過境外公司持有房地，藉由在境外交割之股權交易，實現炒房利得，部分或完全的規避房地合一稅負。
11. 稅收當由國庫統收統支；不宜用作特定社會保險（例如，長照）財源，更不得訂有：「不受《財政收支劃分法》規範」等字眼之條款。