

打房調整房屋稅門檻？風馬牛 陳國樑／政大財政系教授

「*de minimis non curat lex*」為拉丁語詞，直譯為：「法不理瑣事」。我國《房屋稅條例》訂有房屋現值在 10 萬元以下免徵之課稅門檻，用意在於降低民眾繳納稅負之順從成本與稅捐機關之稽徵成本，是法不理瑣事原則在稅法的一種實踐。

細究之，由於房屋稅為「底冊稅」，就民眾考慮，房屋所有權人接單繳稅，稅款之外的順從成本不足為道。然就稅捐稽徵機關考慮，則不然；稅籍登記與管理、現場勘查、面積丈量、稅單製發、徵收、催繳與執行等，所耗行政成本不菲。因此，房屋稅課稅門檻的設計，其實是便宜了稅捐稽徵機關，而非民眾；以打房為目的取消房屋課稅門檻，猶風馬牛之不相及也。

此外，打房調整房屋稅門檻，還有兩點謬誤：一、房屋之應納稅額，相較於其實際市場價格不成比例；二、房屋稅會經由轉嫁，由租屋者或購屋者負擔。

根據《房屋稅條例》，供自住房屋稅率為 1.2%；如取消課稅門檻，房屋現值低於 10 萬元者，每年應納稅額最高不超過 1,200 元。雖出租供他人住家使用之稅率較高，但 10 萬元現值房屋，每年應納稅額也僅介於 1,500 至 3,600 元間。試問，不過千元或數千元稅收，如何撼搖每坪動則數十、甚至百萬的房價？

更有甚者，根據租稅歸宿分析，取消課稅門檻，可能導致租金、房價上升的反效果；原因在於一稅負轉嫁使稅法所定之納稅義務人，與經濟福祉實際受損之人，產生差異。一般而言，對於商品課稅，稅負可以經由提高價格，「前轉」給買方；也可以經由降低價格，「後轉」給賣方。套用在房屋稅的課徵，前轉會造成租金與房價的上升；後轉則反之。

就學理言，不論是將房屋稅視為對一般財貨課稅討論的「傳統觀點」，或將房屋稅視為對資本所課徵之一般性稅負討論的「新觀點」，皆認為對房屋所有權人課稅，相當比例的稅負會經由租金、房價的上升，前轉給租屋者或購屋者負擔。試問，取消課稅門檻、希冀提升房屋之「持有成本」，結果竟然是從租屋者或購屋者的口袋掏錢買單，豈非錯亂？

就實證言，現值 10 萬元以下房屋約莫兩大類：老舊平價住宅與中低價位出租套房；不論為自住或承租，房屋使用者皆為經濟「相對弱勢」族群。取消房屋稅 10 萬元現值的課稅門檻，對於自住者而言，政府打房竟然提高其等負擔，情何以堪？對於專供出租的套房，經營者不論是個人或營利事業，稅負皆可很容易的透過提高租金的方式轉嫁，屆時勢必造成一波廉價出租套房租金上漲潮，此豈居住正義

之增進？

《韓非子》記載上古人民不勝禽獸蟲蛇，代有聖人出，使民「構木為巢」，以避群害；民悅之，使聖人王天下，號曰「有巢氏」。按此，居住正義要旨不在於打壓房價、非一味求「有」，而在於使民「安居」。決策者慎思。