

## 房地合併課稅的反調

前言:

不合理的房價和房屋與土地分離課稅之關聯性為何？房屋與土地合併課稅如何有助於解決高房價問題？房地合併課稅論的擁護者並沒有提出說法...

內文:

早在房價議題成為眾所矚目的焦點之前，國內財政學界一向主張房屋與土地應朝合併課稅的方向思考，而財政部過去也有5次推動房屋與土地合併課稅失敗的經驗。即便如此，房地合併課稅的問題，原本並不在現任張盛和部長的稅改時間表裡。此點可由今年4月－濃濃的學運氛圍中－張部長在立法院財政委員會所提出之〈推動不動產稅制朝房地合一課稅制之阻力及其解決之道〉專案報告中，「持續聆聽」與「適時提出改革方案」等用語推定。但財政部的立場最近似乎出現了微妙的變化。

「房市改革行動聯盟」，在一群關心國內房市健全發展的學者主導下，於4/13日成立。在「改革房市 救經濟 救青年」的呼聲中，該聯盟前後拜會了財政及內政兩部部長，力主房地合併課稅。此外，6/6日出爐，由中央研究院王平院士擔任召集人所提出之〈賦稅改革政策建議書〉，針對不動產稅制的改革，也訂定了房屋與土地合併課稅的目標。面對要求改革的壓力，張盛和部長對外表示將於下半年舉辦座談會，彙集各方意見。遺憾的是，雖然學界提出了房地合併課稅的改革主張，但卻未對房地合併課稅的理由提出嚴謹的論述。

首先需指出的是，就不動產估價之理論與實務來看，將房地不動產總值中分離出建築物與土地的價格，不論從物理、成本及使用面來看都有其必要性。就物理上來，房地不動產就是房屋以及其坐落之土地；從成本面來看，房地不動產的成本包括建築成本與土地取得成本；從使用面來看，將土地用來蓋房子以提供居住的服務，是土地眾多使用的選項之一，不同的選項當然會有不同的價值。既然區分不得不為，引人疑竇的是，何獨在租稅政策上必須將房屋與土地合併課稅？其實，從財政學理來看，將房屋與土地分離課稅有相當好的理由，且都非很難的道理。

租稅理論告訴我們，最適稅率之決定端視課稅標的之「彈性」而定。對於彈性大者，為避免高稅率導致決策與行為的改變，稅率宜輕；對於彈性小者，由於課稅對於決策與行為不致造成太大的影響，稅率相對的可以較高。因此，由於房屋與土地之彈性大不相同，合併成為單一項課稅標的，悖離了稅理上的效率原則。

就分配或公平面來看，租稅理論的討論必須釐清租稅的「法定」負擔者與「實際」負擔者的不同。在稅負無法轉嫁的情形下，租稅的法定負擔者即為實際負擔者；對富有者課無法轉嫁的稅，才能確保富有者從「自己的口袋」掏錢繳稅，以達平衡社會財富之目的。回到對於房屋及土地課稅的討論，不論是持有或出售，對房屋課稅，相較於土地，稅負較易透過價格或租金的改變轉嫁給後手或承租者負擔。因此，要確保稅負是由擁有土地的富有者負擔，首當考慮的是對土地的持有與出售之所得課稅，透過資本化的過程，確保稅負由地主負擔，而非提議將房屋與土地合併課稅。