

## 「豪宅稅」的雙面刃

陳國樑／政治大學財政系副教授

財政部於農曆年前公布了 102 年度個人出售房屋之財產交易所得設算規定。由於用來推計出售房屋之財產交易所得公式的變格，部份於去年出售房屋的個人在今年 5 月申報綜合所得稅時，將會面臨被媒體稱為「豪宅稅」的課徵。根據新辦法，102 年度出售「豪宅」的個人，若未能舉證購屋成本，將以房屋「實際成交金額」之 15% 計算所得，而所謂「豪宅」的門檻則與央行於 101 年 6 月對住宅貸款採取針對性審慎措施所界定之「高價住宅」相同—雙北市地區房地總成交金額在 8 千萬元以上、其他地區金額在 5 千萬元以上者。這項設算新規定的決策過程輕慮淺謀，筆者對其難表認同。

財政部與央行政策聯手打擊豪宅交易的共同思維是將整個房地產投資市場一分为二—豪宅市場與一般房屋市場，天真的以為兩者間並無任何關聯，是而針對豪宅市場的打壓並不會影響非豪宅的一般房屋市場。然而經濟學最基礎的一般均衡分析告訴我們，豪宅與一般房屋市場在均衡時不會有投資獲利率不一致的情形。換言之，於均衡的狀態時，豪宅市場也好，一般房屋市場也好，在考慮風險貼水調整後的實質投資報酬率會是一樣的。這說穿了其實沒有什麼大道理。若不考慮風險（或經過適當的風險調整後），當兩個高度替代性的投資標的獲利率不同時，資金將由獲利率較低的市場流向獲利率較高的市場，透過價格機制調整致相同的報酬率。

因此，於市場均衡的情形下，經由貸款緊縮在銀行端提高豪宅投資的資金成本，並同時在資本利得實現時加重其稅負的雙重政策打壓下，最有可能看到的情形就是原本打算購買豪宅的資金與豪宅的投資意願，轉而投資於資金取得成本較低且稅負較輕的一般房屋市場。如此一來，政策實施後所達到的新的市場均衡將是所有房屋市場的投資報酬率經由貸款利率的提升與稅負的增加一併下跌，導致豪宅與一般房屋市場兩者皆傷的結果。所謂「豪宅稅」的雙面刃就是這個道理。更有甚者，一般均衡的效果影響所及甚至包括住宅及商用的房地市場。

租稅的稽徵不可以有民粹的思維；錯誤的政策很可怕。最後必須連帶一提的是，不論是以房屋評定現值或是以實際成交金額之一定比例計算房屋交易所得，財政部的作法都是便宜施行，既不合理且背離了所得稅覈實課稅之精神。早在 76 年司法院大法官釋字第 218 號即針對財政部過去一律以出售年度房屋評定價格之 20% 計算財產交易所得的方式，做出了憲政史上第一個定期失效的解釋。或許過去由於交易資料的掌握不易，難以苛責財政部便宜行事的作法，但如今實價登錄早已上路，財政部卻依然故我，甚至變本加厲，實在難辭其咎。