

居住正義要能走出房屋稅的胡同
陳國樑／政大財政系教授

近年來，許多推動居住正義的努力，虛耗在房屋稅打轉。在走過「豪宅稅」、新構造標準單價（「新標單」）與「空屋稅」後，「囤房稅」是目前的焦點；各方論斷斷斷眾咻，在野黨矢言推動囤房稅修法。然而，房屋稅為地方稅、實際租稅負擔決定於直轄市及縣市政府；實踐居住正義，在房屋稅上「轉圈圈」，不啻緣木求魚。

以豪宅稅為例，豪宅全台皆有，然除台北市外，無任何其他地方政府開徵。台北市雖於 100 年起實施高級住宅加價課徵房屋稅，但終在 106 年將加價基準，自按標準單價加價 2 至 3 倍、甚至更高，調降為固定加價 1.2 倍。

拿新標單來說，台北市於 103 年修正 30 年未曾修正之房屋「構造標準單價」（計算房屋稅之主要依據），許多直轄市與縣市陸續跟進；一時間，提高房屋持有成本，煞有介事。但台北市旋於 106 年將新標單改為分 6 年折減緩漲；更有甚者，台南市於 107 年將中古屋漲幅歸零、恢復舊標準單價，並調降新標單、提高折舊率。至於其他縣市，也多有調降房屋稅的作法。雲林縣不正在日前方推出號稱一定會讓縣民「很有感」、附有電梯之公寓大廈與透天厝的房屋稅減免。

至於空屋稅的推動，則因為稽徵成本過高，雷聲大而兩點小，最後不了了之。而今改為囤房稅的推動，由於涉及全國房屋歸戶，稽徵成本將更逾於空屋稅；基於稽徵成本考慮不開徵空屋稅，遑論開徵囤房稅。

拿擁有四間房屋的個人舉例，以其中三間為自住房屋，有四種情形；房屋座落縣市不一，則須分別計算四種情形下的稅負，方能決定何種情形總稅負最低。若房屋所有人全國有十間房屋，根據「二項式係數」計算挑選其中三間之組合，共有一百二十種情形。僅就此而言，尚不論持有期間不滿一年、稅收於縣市間如何分配…等等開徵囤房稅勢必會浮現的問題，稽徵成本即已呈指數成長。

事實是，學術理論與實證證據顯示，房屋稅負累退，復加以相當程度的房屋稅負擔，會經由租金及房價上漲方式轉嫁，並非為實踐租稅正義的適當工具。

揮舞居住正義大旗颯颯作響者，常以「年輕人買不起房子」為口實。年輕人買不起房子，儼然成為檢驗居住正義的指標；逼得央行總裁楊金龍回應：「30 年前我也買不起房子」，強調年輕人買不起房子，不僅是現在的問題，2、30 年前亦然。

「讓所有年輕人都買得起房子」是理盲濫情的口號，巧言而媚俗。簡單的供需法則告訴我們：一旦當台灣所有年輕人都認真要買房，該時才會是房價向天價攀升的起點；果真當所有年輕人都「買得起」房子，彼時台灣的房地產市場勢必已全面崩壞。所謂居住正義，要義在於：使想要買房子的年輕人，「適得其所」；使不想買房子的年輕人，「安居樂業」。一頭栽進房屋稅的胡同，並非正確方向，甚至會帶來反效果。