

房地合一稅制改革何去？何從？

陳聽安、陳國樑／政大名譽教授、政大財政系副教授

財政部原本房地合一稅改的方向，在學界難得的出現了要求盡快立法的一致聲浪，在朝野間似也有若干共識，但該方案卻遲遲未能排入行政院院會，遑論進入立法部門的審議。負責該案的政務委員求好心切，再三要求主導修法的財政部，繼續經由網路和實體傾聽民意，是而即便立法進程有所延宕，吾等怎敢厚非。唯改革成敗，責任全在行政部門，政策效果則可供檢驗；值此箭在弦上之際，希冀藉由公聽或座談會消弭各界歧見與疑慮，實在緣木求魚。

天下有十全十美的稅制乎？任何國家的稅制改革都不免受歷史、政治等因素的牽制；台灣此次房地合一稅改更是如此。一方面要在憲法既有土地增值稅的框架下，修補長久以來殘破不全的房地交易所得稅基，另一方面又必須顧及先前奢侈稅開徵所造成房地市場萎縮的經驗，難度之高可想而知。愚見認為原本房地合一改革方案，裨補闕漏，在求點的突破與線的串連之際，進退有度、平實可行。但在新版改革方案出爐後，就個人了解，負面的批判大過正面的迴響。

之所以如此，還真應驗了西方的諺語：「Please everybody pleases nobody.」。新版方案對於主張利用租稅手段打房以及原本財政部方案稅率過低者有了交代，也或許略添其等欣慰，但就整體租稅體系來看，此一發展很難令人不憂心。

房地合一稅改革的目的是求稅制合理化，消除房屋與土地交易利得長期分別課稅所衍生的沉痾，而今新版改革方案却變成為打房的工具。為抑止現有制度下的短期房地炒作，訂出了世界僅見的高稅率，單就政策之擬定而言，吾等實在不願見到在求合理化與可長可久的稅改設計中，出現為達一時目的而採行之過度壓制。

新版方案所引發最大的非議在於其斟酌再三，有關自用住宅免稅規定改以獲利四百萬元門檻的轉向。自用住宅免稅立意在於滿足基本居住需求，但既然僅有一屋，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；自住與投資動機兩者扞格不入，但卻一併列入立法意旨，令人費解。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。又正常報酬免稅為何僅適用於自用住宅投資所得，是否也應擴及其他個人所得，如利息、租金等資本所得？依此可知掛一而漏萬，治絲益棼。

也令筆者掛心的是，為防止外資流入房地市場，新版改革方案使出了殺手鐮，對非境內居住之個人與外資企業（總機構在中華民國境外之營利事業）買賣房地利得稅負施以明顯差別待遇—稅率為 35%、持有一年以內，稅率更是加重至 45%。台灣為世界貿易組織 (WTO) 會員國；此一租稅差別待遇實有違 WTO 國民待遇

與無歧視的基本準則。

也啟人疑竇的是，新版方案採行企業與個人差別稅率—持有房地二年以上之企業，交易利得適用 17% 的稅率，而個人持有二年至十年採 20%、十年以上採 15% 的稅率。猶記得原來版本，為避免所謂一人公司的避稅管道，在稅率上，強調個人與企業同為 17% 的設計，而今新版方案卻改採差別稅率，難道原本擔憂的避稅行為已然消失不再？

此外，新版方案另一大特色是對房地短期（一年內）交易利得，祭出 45% 的重稅。站在維護房地產市場的穩定發展立場，自應支持。唯何以假定短期交易皆為投機？有人或因調職，或因家庭因素，必須在最短時間處理不動產，則須承擔重稅；因此，重稅傷及無辜，不是沒有可能。最後，對於資金雄厚的投資者，為避免短期交易之重稅，在持有成本不變的情形下，延遲賣出而導致之閉鎖效應，有可能長達十年之久，此絕非健全的房市應有的情形。

以上芻蕘之見，杞人憂天，還望有關部門參考。筆者擇善但絕不固執，舌敝唇焦，寄望房地合一課稅的改革成功。