

取消「房貸利息列舉扣除」的正面意義

《聯合報》〈財經觀點〉記者林潔玲整理

過去執政者曾說「要讓所有年輕人都買的起房子（自用住宅）」，但這意味著，當所有年輕人都想要買房子時，台灣房市才要開始漲；當所有台灣人都買得起房子時，台灣的房市已經垮了。

「政府為何要鼓勵民眾買房子？」換個角度想，若民眾已滿足居住的需要，為什麼一定要買房？觀察北歐國家的自用住宅持有比率只有三成多，但台灣卻到達九成多，原因可能出在「所得稅的扭曲」。

現在有各式不同投資方式、資產配置，但租稅法規卻替老百姓做了決定，因為投資房地產的稅負輕（持有自用住宅輕稅），導致民眾投資決策時出現扭曲，需求被膨脹，使得房地產市場出現一窩蜂買房。

持有自用住宅輕稅，也就是指「房貸利息列舉扣除額」，舉例來說，如果買車的利息都可當做所得稅的減除項目，買車意願一定大增；因此該換個角度想，雖然房貸利息列舉扣除額卅萬元是租稅優惠，是否也扭曲房地產市場？建議購屋借款利息列舉扣除額可逐步退場。

同時，從四面向推論稅制改革也有其必要性。從「效率面」來看，有些美國學者認為，次貸風暴跟稅法鼓勵持有自用住宅有關聯，假設原本民眾沒有要買房子，結果銀行表示買房五年不用交利息，五年後賣掉就好，但到了五年後房地產崩跌導致套牢，付不出來房貸再去貸款，最終導致次級貸款違約、金融衍生性產品失去價值、金融機構資本大幅下降，爆發金融海嘯。所以若能取消房貸利息扣除額，可以解決過度投資在自用住宅效率上的問題。

在「公平面」部分，自用住宅特別扣除是在「列舉扣除」項目，但台灣一百人當中有八十人採用標準扣除額，有兩成的人採用列舉扣除額，在所得稅統計中，大部份使用到卅萬元列扣額都屬中高所得者，因此若取消房貸利息列舉扣除額，等於中高所得者會多繳稅，相對提升公平面。

稅政面來來看，若拿掉一個扣抵額，不用收集、處理單據，且房貸利息列舉扣除額還會與儲蓄投資特別扣除額連動，等於若有用到儲蓄投資扣除額部分，購屋借款利息扣除額卅萬元空間就會往下減。若納稅人有機會存錢、但沒錢繳房貸，等於是避稅占政府便宜，也會讓稅捐機關在某種程度上頭痛，所以拿掉反可以簡化

稅政。

在財政收入面來看，由於取消列舉扣除額可以增加一些稅收，雖然的確在政治方面來看要取消相對難做，但取消過度的優惠並非加稅，而是讓稅制回歸正軌。

建議政府可考慮先從降低購屋借款利息列舉扣除額的卅萬元額度開始，英國也花了卅年才將該制度取消，所以並非要一步到位，而是在有租金保護政策等配套之下，短期降低額度，中長期取消該制度。