

囤房稅為什麼是「懲罰稅」？

中華民國不動產開發公會全聯會
台北市不動產開發商業同業公會

112年9月25日

囤房稅懲罰了什麼

第一，囤房稅是懲罰「土地利用」

第二，囤房稅是懲罰「人民財產」

第三，囤房稅是懲罰「先建後售」

第四，囤房稅是懲罰「景氣不佳」

房屋稅率

住家

- 1.2%
 - 自住
 - 公益出租人
 - 設定地上權取得自住使用權

- 1.5~2.4%
 - 出租報稅
 - 繼承持分

2~3.6% 起造人2年內

2~4.8% 其他

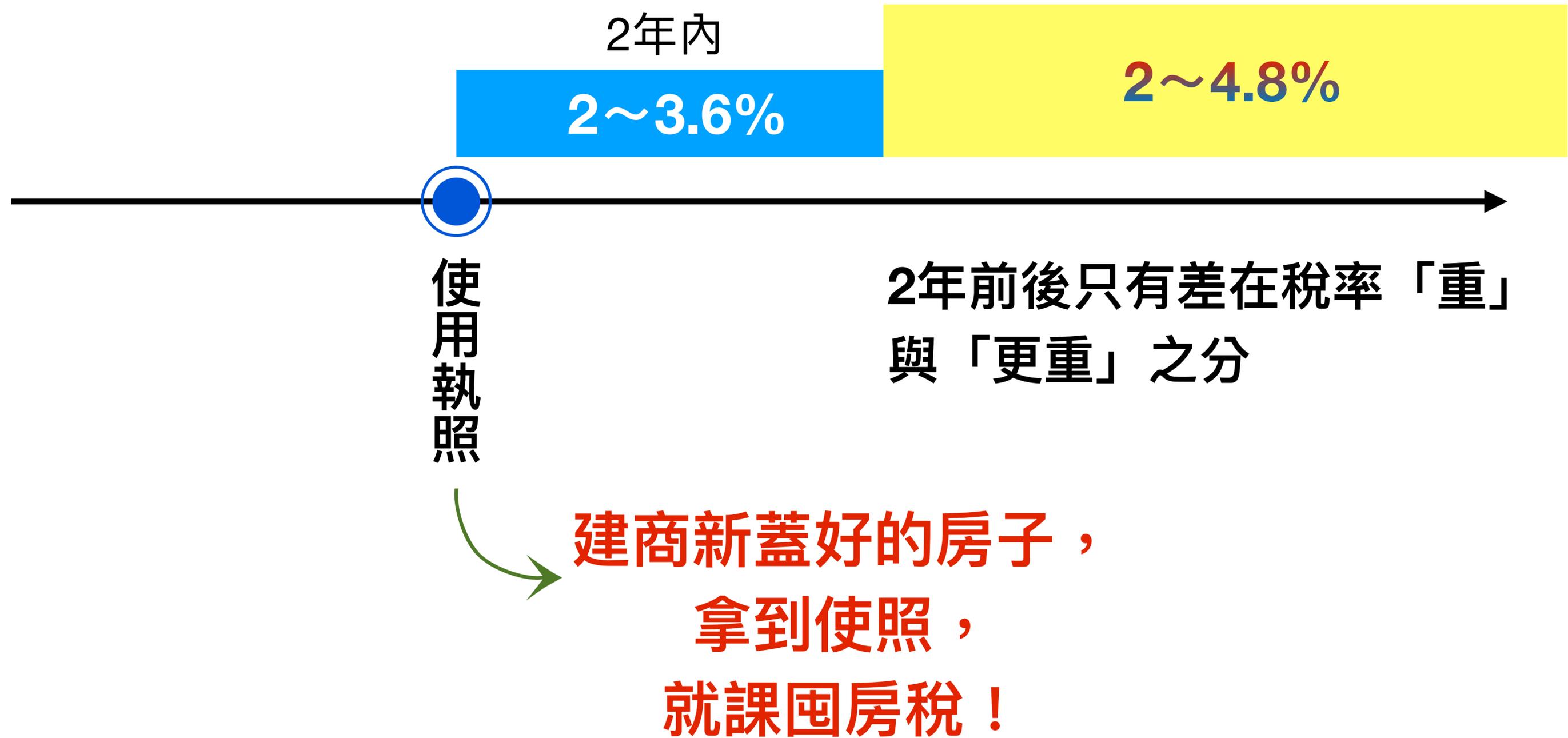
➡ 囤房稅率

非住家

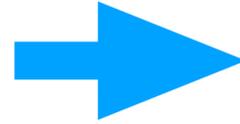
- 3~5%
 - 營業
 - 私人醫院、診所
 - 自由職業事務所
- 1.5~2.5% 非營業 (如人民團體等)

➡ 草案亦要求訂差別稅率

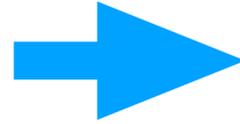
第一，囤房稅是懲罰「土地利用」的稅



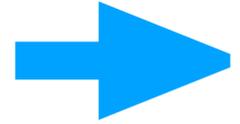
起造人



生產一手新屋



增加房屋供給



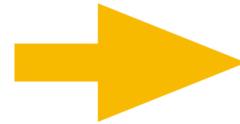
功能

增加房屋供給

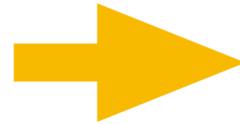
促進土地利用

帶動就業機會

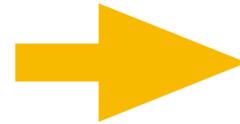
投資人



購買新舊房屋



囤買房屋待售



現況

移轉時已實價課45%~35%所得稅率

房屋稅

投資舊屋：即使有囤房稅率，但舊屋稅基低

投資新屋：找人頭避囤房稅

不屬於當年GDP貢獻

這種修法，讓起造人比投資客還不如！

第二，囤房稅是懲罰「人民財產」的稅

$$\begin{aligned} \text{房屋稅} &= \text{「稅基」} \times \text{稅率} \\ &= \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \end{aligned}$$

以台北市現況為例：

①課稅構造單價（=「實際造價」的40% = $100 \times 40\% = 40$ ）

②路段率：自100%~400%，假設320%

③稅率：假設依草案4.8%

繳房屋稅16年 【 $100 \div (100 \times 40\% \times 320\% \times 4.8\%) = 16.28$

年】尚未到達更新重建年期，財產已形同沒收。

報告財政部，不是只有增加4,300元至5,000元

財政部預估，因本次《房屋稅條例》修法而調整成依較高的非自住稅率戶數約89萬戶至128萬戶，增加的稅收約45億元至55億元。財政部官員表示，這相當於持有多戶非自住房屋，且又未有效利用者，**平均每戶將多繳納的房屋稅約4,300元至5,000元。**



以中正區忠孝西路○45坪房屋為例，其房屋稅試算：

| 構造別 | RC | | SRC | |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 10F | 15F | 10F | 15F |
| 樓層別 | | | | |
| 稅率 | 稅基:141,328元/坪 (44,165元/坪X320%) | 稅基:160,582元/坪 (50,182元/坪X320%) | 稅基164,074元/坪 (51,273元/坪X320%) | 稅基:182,691元/坪 (57,091元/坪X320%) |
| 1.5% | 9萬5,400元/戶 (2,120元/坪) | 10萬8,400元/戶 (2,409元/坪) | 11萬800元/戶 (2,461元/坪) | 12萬3,300元/戶 (2,740元/坪) |
| 2% | 12萬7,200元/戶 (2,827元/坪) | 14萬4,500元/戶 (3,212元/坪) | 14萬7,700元/戶 (3,281元/坪) | 16萬4,400元/戶 (3,654元/坪) |
| 2.4% | 15萬2,600元/戶 (3,392元/坪) | 17萬3,400元/戶 (3,854元/坪) | 17萬7,200元/戶 (3,938元/坪) | 19萬7,300元/戶 (4,385元/坪) |
| 3.6% | 22萬9,000元/戶 (5,088元/坪) | 26萬100元/戶 (5,781元/坪) | 26萬5,800元/戶 (5,907元/坪) | 29萬6,000元/戶 (6,577元/坪) |
| 4.8% | 30萬5,300元/戶 (6,784元/坪) | 34萬6,900元/戶 (7,708元/坪) | 35萬4,400元/戶 (7,876元/坪) | 39萬4,600元/戶 (8,769元/坪) |

補充說明：以臺北市為例，112年7月1日後的房屋構造單價雖然是實際造價四成，但乘上路段率後就可能超過實際造價，以草案4.8%最高稅率核課房屋稅，等於繳房屋稅約16年【ex:100÷(100*40%*320%*4.8%)=16.28年】，尚未到達更新重建年期，財產已形同沒收。

以中山區南京東路○45坪房屋為例，其房屋稅試算：

| 構造別 | RC | | SRC | |
|------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 樓層別 | 10F | 15F | 10F | 15F |
| 稅率 | 稅基:132,495元/坪 (44,165元/坪X300%) | 稅基150,546元/坪 (50,182元/坪X300%) | 稅基153,819元/坪 (51,273元/坪X300%) | 稅基171,273元/坪 (57,091元/坪X300%) |
| 1.5% | 8萬9,400元/戶 (1,987元/坪) | 10萬1,600元/戶 (2,258元/坪) | 10萬3,800元/戶 (2,307元/坪) | 11萬5,600元/戶 (2,569元/坪) |
| 2% | 11萬9,200元/戶 (2,650元/坪) | 13萬5,500元/戶 (3,011元/坪) | 13萬8,400元/戶 (3,076元/坪) | 15萬4,100元/戶 (3,425元/坪) |
| 2.4% | 14萬3,100元/戶 (3,180元/坪) | 16萬2,600元/戶 (3,613元/坪) | 16萬6,100元/戶 (3,692元/坪) | 18萬5,000元/戶 (4,111元/坪) |
| 3.6% | 21萬4,600元/戶 (4,770元/坪) | 24萬3,900元/戶 (5,420元/坪) | 24萬9,200元/戶 (5,537元/坪) | 27萬7,500元/戶 (6,166元/坪) |
| 4.8% | 28萬6,200元/戶 (6,360元/坪) | 32萬5,200元/戶 (7,226元/坪) | 33萬2,200元/戶 (7,383元/坪) | 37萬元/戶 (8,221元/坪) |

補充說明：以臺北市為例，112年7月1日後的房屋構造單價雖然是實際造價四成，但乘上路段率後就可能超過實際造價，以草案4.8%最高稅率核課房屋稅，等於繳房屋稅約16年【ex:100÷(100*40%*320%*4.8%)=16.28年】，尚未到達更新重建年期，財產已形同沒收。

以大同區南京西路○45坪房屋為例，其房屋稅試算：

| 構造別 | RC | | SRC | |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 樓層別 | 10F | 15F | 10F | 15F |
| 稅率 | 稅基:128,079元/坪 (44,165元/坪X290%) | 稅基:145,528元/坪 (50,182元/坪X290%) | 稅基:148,692元/坪 (51,273元/坪X290%) | 稅基:165,564元/坪 (57,091元/坪X290%) |
| 1.5% | 8萬6,500元/戶 (1,921元/坪) | 9萬8,200元/戶 (2,183元/坪) | 10萬400元/戶 (2,230元/坪) | 11萬1,800元/戶 (2,483元/坪) |
| 2% | 11萬5,300元/戶 (2,562元/坪) | 13萬1,000元/戶 (2,911元/坪) | 13萬3,800元/戶 (2,974元/坪) | 14萬9,000元/戶 (3,311元/坪) |
| 2.4% | 13萬8,300元/戶 (3,074元/坪) | 15萬7,200元/戶 (3,493元/坪) | 16萬600元/戶 (3,569元/坪) | 18萬8,800元/戶 (3,974元/坪) |
| 3.6% | 20萬7,500元/戶 (4,611元/坪) | 23萬5,800元/戶 (5,239元/坪) | 24萬900元/戶 (5,353元/坪) | 26萬8,200元/戶 (5,960元/坪) |
| 4.8% | 27萬6,700元/戶 (6,148元/坪) | 31萬4,300元/戶 (6,985元/坪) | 32萬1,200元/戶 (7,137元/坪) | 35萬7,600元/戶 (7,947元/坪) |

補充說明：以臺北市為例，112年7月1日後的房屋構造單價雖然是實際造價四成，但乘上路段率後就可能超過實際造價，以草案4.8%最高稅率核課房屋稅，等於繳房屋稅約16年【ex:100÷(100*40%*320%*4.8%)=16.28年】，尚未到達更新重建年期，財產已形同沒收。

以上只有房屋稅，還沒有包括地價稅

人民、產業苦矣！



稅基、稅率雙漲，
將產生
刨根效果

第三，囤房稅是懲罰「先建後售」的稅

平均地權條例修法
↓
嚴管、嚴打預售



囤房稅修法
↓
懲罰先建後售

應鼓勵先建後售，但是囤房稅卻變成懲罰

第四，囤房稅是懲罰「景氣不佳」的稅

《平均地權條例》新制 影響買氣

國產署標售都更宅 19戶只賣掉1戶

吳靜君／台北報導

財政部國產署昨標售都更宅19戶，結果只有1人投標，標脫標的為1戶「冠德羅斯福」，溢價率僅0.22%，標脫率也僅只有5.2%，買氣相當低迷，外界認為可能受到《平均地權條例》7月1日上路影響。

《平均地權條例》增訂私法人購置住宅採許可制，並且限制取得後在一定時間內不可辦理移轉、轉讓或預告登記，自今年7月1日上路。新制上路以來，國產署舉辦都更宅標售的買氣相當冷清，財政部7月底辦過一批標售都更宅、昨日再辦一批，都是「冠德羅斯福

」陸續標脫1戶。

國產署昨日共19戶開標，包含位於台北市中正區羅斯福三段的「冠德羅斯福」共有16戶，底價在1.22億元到1.44億元，只有1人投標、1戶標脫，溢價率0.22%，顯示投資人出價「非常接近」底價，平均每坪價格大約127萬左右。

另外同樣位於羅斯福路三段的「耕曦」，底價為5600多萬到7300多萬，無人投標；在台北市萬華區的「全坤威峰」1戶，底價4200多萬元，同樣無人投標。

《平均地權條例》上路以來，都更宅的買氣一直上不來，外界關心是否受到影響？國產署官員表示，雖然昨日只有1封標封，但是私法人還是可以申請許可投資，所以是否受到《平均地權條例》影響還很難斷定，要進一步觀察。

國產署標售經管的國有非公用房屋、代管無人承認繼承遺產、都更分回宅等，私法人皆可參與投標，配合《平均地權條例》新制，國產署已修正不動產標售公告及投標須知，載明私法人投標注意事項。

責任主編／王莫昀 編輯／吳和振 美編／陳敏捷

公有房屋賣不掉永遠課

1.5% ，

為什麼建商要課4.8%的

囤房稅？！

景氣不好，為什麼要懲罰

建商！

引自：112/9/5 中國時報

國產署標售14戶「東西匯」 無人投標全流標

分享 用LINE傳送

2020/2/13 19:39:09 經濟日報 記者陳美玲 / 即時報導



https://house.udn.com/house/story/11137/2303942

歷經3年多 國產署都更分回房地「千荷田」今完銷



千荷田外觀。(翻攝國產署北區分署網站)

〔記者吳佳蓉 / 台北報導〕國產署3處都更分回房地「千荷田」、「東西匯」及「聯勤三喜」今開標，其中「千荷田」1戶吸引兩封標單，最終以5818萬元標出，溢價率0.16%；**歷經12次標售、耗時3年多的「千荷田」都更分回房地，終於趕在農曆年前完銷。**

根據國產署規定，當一地要都更時，之中的國有地一定得參與，因此，近4、5年國產署陸續開始分回、接管都更參與房地，其中又以千荷田、22戶「千荷田」最為人知曉。2014年10月一釋出標售，就碰上房市下行，屢屢失利，到2016年底，歷經15次標售，仍無人出標。
直到去年隨景氣逐步回溫，房市和上修，買氣回籠，加上「千荷田」本身住戶幫忙帶看屋介紹，標售熱度回升，一年標出26戶，最後1戶終於也在昨日標脫，還吸引兩封標單，總計1戶「千荷田」標脫，共為國庫帶來17億2161萬元進帳。

另一方面，位於台北市松江路的高價宅「東西匯」，本次公告標售6戶，標脫3戶，分別位於14、15及16樓，標脫價格為7001.1萬、5961.7萬及6401.7萬，溢價率0.41%、0.53%及0.47%。剩餘3戶預計將於3月，與「碧湖匯」(10戶)一同再次公告標售。

至於「聯勤三喜」2戶今日則是流標，國產署官員表示，推測由於是首次釋出標售，民眾可能還在觀望，因此無人出手投標。接下來，預計在5月初，將公告招標位於台北市羅斯福路的「耕曦」建案，戶數多達44戶，為都更分回房地中，單一建案戶數最多的一次。

自由時報版權所有 不得轉載 © 2020 The Liberty Times. All Rights Reserved.

北市府清燙手山芋! 賣3年還有餘屋 下殺76折再賣

00:01 2018/08/25 | 中時電子報 | 邱怡萱



北市府持有的「碧湖君鄰」建案，剩11戶待標售。(圖/台北市都發局提供)

字級設定: 小 中 大 特

近年房市景氣低迷，政府出售都更分回的住宅屢傳滯銷消息，其中位在台北市內湖區的「碧湖君鄰」建案，歷經3年來標售與流標，目前還有11戶餘屋，標售底價將打「76折」，每坪已降至6字頭，都更宅顯淪為燙手山芋。

房市黑天鵝恐來亂? 專家: 3種身份屋主要當心 ▶

賣3年還有餘屋

12次標售，耗時3年多

市府聯開宅，賣不掉，

國產署都更分回宅，賣不掉，

這些

沒賣掉，永遠用1.5%

民間建商卻是 4.8% ！

結語

- 房地合一稅有賺有繳、不賺不繳，天經地義。
囤房稅則只論戶數、不管收益，百姓何辜。
- 囤房稅課建商的庫存、存貨，在各產業絕無僅有。
- 囤房稅讓促進地用、先建後售的建商，受到重稅懲罰。還要背負景氣不好、銷售困難的原罪。

公會建議

以完成「建物所有權第一次登記」作為起徵日，稅率採：

- ① 起造人待售期2年內：1.5%稅率
- ② 起造人待售期2~5年內：2%稅率
- ③ 5年以上：就一般稅率課徵