

本會就囤房稅修正草案建議

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

一、財產稅之負擔，在學理上應該要有最高額限制。

財產稅係對於財產之應有收益課稅，當財產有實際收益時，仍應課徵所得稅，爰財產之整體稅捐負擔，應有其最高額限制，德國聯邦憲法法院即提出「半數原則」作為其界限，惟我國無此限制。在地方調稅基、中央倘再以囤房理由鉅幅調高稅率，一路踩油門式之大漲房屋稅下，對於居住及營生安定性影響甚大。

二、特別就起造人言，乃投入勞力資本生產新屋之供應者，該新屋係生產、製造出來之待售商品，竟列為等同投資客購屋囤積居奇之囤房稅課徵對象，且待售房屋屬量化生產，動輒被課予草案最高 4.8% 甚或 5% 稅率，實欠缺合理性。本會就預告草案所陳重點如下：

- (一) **在本質上，起造人不應與購買囤積者課徵同樣之最高稅率**：起造人是房屋「唯一」生產者，可以增加房屋供給、平抑房價，並具促進地用、協助都更危老、增加就業機會之社會、經濟貢獻，在課稅評價上，不應適用囤房最高稅率，違背稅制公平原則。
- (二) **稅基、稅率雙漲，將產生創根效果**：以臺北市為例，112 年 7 月 1 日後之房屋構造單價雖為實際造價四成，惟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【以路段率 320% 為例： $100 \div (100 * 40\% * 320\% * 4.8\%) = 16.28$ 年】，尚未到達更新重建年期，財產已形同沒收。
- (三) **領得使用執照即課徵囤房稅率，草案雖給予 2 年銷售期，然仍缺乏實益**：草案第五條第一款第三目規定：「起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內未出售者，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。」。此際，一領得使用執照即已至少課徵 2% 之差別稅率，甚至於市縣政府可加碼

至 3.6%，姑不論待售期 2 年是否足供售罄，但在此 2 年內即已課徵囤房重稅率，2 年前後只有差在稅率「重」與「更重」之別，對生產房屋之本會會員言，欠缺合理性，自不待言。

(四) **起造人新建之商工用途房屋同屬存貨性質商品，倘逕課囤房重稅率，亦乏合理性**：就立法說明所述：「考量使用執照所載用途為非住家用房屋亦可能作住家使用，持有多戶該等房屋且未作有效使用者，亦宜適用較高稅率」，然起造人生產之待銷售房屋乃一手屋性質，在未售狀態下不可能進行所稱之「作有效使用」，倘逕課予較高稅率，其影響殊甚且株連過廣；起造人持有使用執照所載用途為非住家用者，同屬待銷售存貨性質，卻適用囤房重稅率，對配合經濟發展提供商工用途房屋之起造人，亦未臻合理。

(五) **待售期 2 年過短，於市場不景氣或政策因素下尤烈**：待售期不足，將迫使市場儘量捨「先建後售」而採「預售」方式進行銷售。即使採預售方式，起造人一直須等至過戶、分戶貸款後，方能取得七成左右所餘之房屋款額；於此之前，需要面對融資利息、管理支出、市場與建物保存登記風險以及房屋折舊等壓力與財務負擔，起造人何苦故意去「囤房」？而且倘確實賣不出去，在稅法評價上就叫做囤房，就要課徵重稅，實在讓房屋生產者情何以堪。即使課徵房地合一實價課稅，對於發生虧損者可以不用繳稅，但是就算虧損也賣不掉的房子仍然要課、還要課到最高稅率之囤房稅，這簡直是「毀房稅」了！因此待售期宜予增加，並就不可抗力及不可歸責事由，准予申請延長待售期，方稱允宜。

(六) **就起造人囤房稅率宜由中央統一制定**：本會所屬會員跨市縣推案事屬常態，在草案設計下，各市縣將採不同稅率，我業難以估算租稅成本，而相對稅率較高市縣，亦易產生排擠，建議就起造人部分宜由中央統一制定單一稅率。

三、爰此，本會建議以完成「建物所有權第一次登記」作為起徵日，稅率採：

(一) 起造人待售期 2 年內：1.5%稅率

(二) 起造人待售期 2~5 年內：2%稅率

(三) 5 年以上：就一般稅率課徵