

投稿類別：商業類

篇名：

房地合一稅之實施對房地產市場預期影響之研究—以高雄市為例

作者：

陳 萱。私立樹德家商。高三 03 班

李雨柔。私立樹德家商。高三 03 班

吳心慧。私立樹德家商。高三 03 班

指導老師：

郭有卿老師

壹●前言

一、研究動機

在萬物齊漲的時代，房價高漲已成為社會的重大問題，然依民眾所持有之財富排行來說，比重幾乎都落在於投資房地產，所以房地產對民眾來說是相對重要的資產。根據天下雜誌調查中心指出，2009 年第四季~2014 年第四季房價平均鑑估價值及房價所得比逐年升高(如圖 1.)，因奢侈稅 2012 年上路後讓售屋者提高成本把稅率轉嫁給購屋者，使得房價居高不下，造成現今貧富差距過大，M 型社會也越來越明顯，使得一般民眾要求政府實踐「居住正義」的呼聲越來越大，故為減少房價投機及落實居住正義，政府力推房地合一稅在 2016 年 1 月 1 日上路，但到底如何課稅，至少有一半房仲業者還是一知半解，而 9 成 8 民眾仍是霧煞煞，且實施前已對國內房市造成相當程度之衝擊。



圖 1.2009 年第四季~2014 年第四季房價趨勢

資料來源：許旭昇(2015)。調查看天下／大數據告訴你房價趨勢！。

2015 年 7 月 11 日，取自

<http://www.cw.com.tw/article/article.action?id=5069085>

如圖 2，戴德梁行指出，土地成交量已經部分銳減，比起 2012 年下降很多但自從奢侈稅上路後，確實有抑制短期炒作後來也有提高成交量，之後因為實價登錄造成買房意願減少，成交量也就因此下跌，明年上路已是既定事實，本研究將探討房地合一稅之內容及對房市、相關類股之預期影響。



圖 2. 2010年第一季至2015年第一季全台土地成交量
資料來源：蔡惠芳(2015)。空方壓頂！土地交易 首季超冷。
2015年4月6日，取自
<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150406000067-260202>

二、研究目的

為探討民眾對房地合一稅之認知及對高雄市房地產市場之預期影響，本研究之研究目的如下：

- (一)介紹房地合一稅，並比較房地合一稅與奢侈稅之差異。
- (二)以實例試算在房地合一稅下，不同售屋條件所必須繳納稅額。
- (三)評估一般民眾對房地合一稅之瞭解程度及對未來房市之看法。
- (四)探討房仲業者對房地合一稅及未來房市之看法。

三、研究方法

本研究將透過文獻資料探討法與問卷調查法來調查一般市民及房仲業者對房地合一稅之認知程度及對高雄地區未來房市走勢之看法。

四、研究限制

本研究對象僅對高雄地區民眾發放200份問卷及房仲業者發放50份問卷進行問卷調查，故此研究結果無法推論至其他的民眾、房仲業者或其他縣市之看法。

貳●正文

一、文獻探討

(一) 房地合一稅簡介

根據財政部賦稅署的規劃，政府改革稅制之目標，首先為訂定目標，逐步推動，第二為將資源平均分配，第三為改善貧富差距，第四為維護居住正義，第五為改善現在制度的缺失，與國際接軌（如圖3.）。

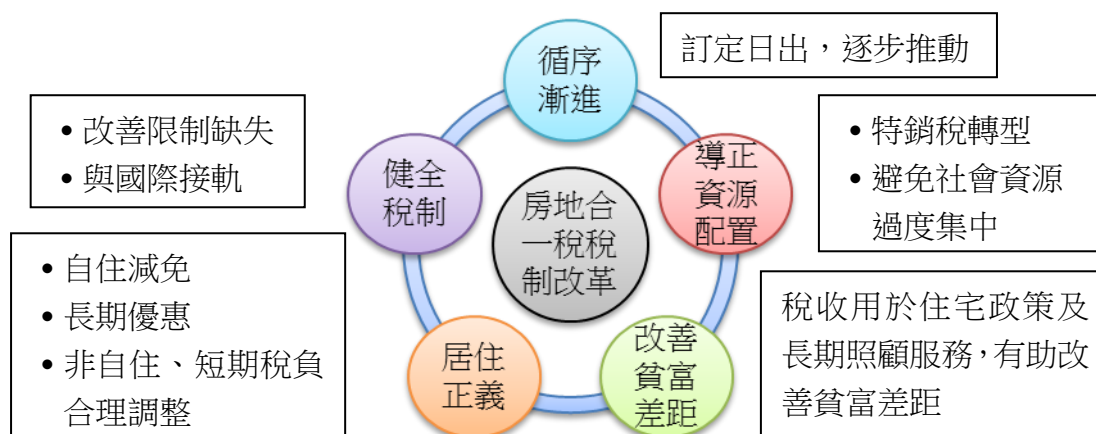


圖 3.房地合一稅制改革表

資料來源：本研究小組整理，參考財政部賦稅署

1. 個人部分房地合一課徵所得稅制度

表 1.房地合一課徵所得稅制度簡表(個人部分)

稅率	境內居住者	(1)持有1年以內：45% (2)持有2年以內超過1年：35% (3)持有10年以內超過2年：20% (4)持有超過10年：15%		
	非境內居住者	(1)持有1年以內：45% (2)持有超過1年：35%		
	境內居住者 自住房地	減免	(1)個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿六年且無供營業使用或出租。 (2)按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在四百萬元以下免稅；超過四百萬元部分，按百分之十稅率課徵。 (3)六年內以一次為限。	
		重購退稅	(1)換大屋：全額退稅(與現制相同) (2)換小屋：比例退稅 (3)重購後五年內不得改作其他用途或再行移轉	
	繼承或受遺贈取得之房屋、土地，繼承人或受遺贈人出售該房屋、土地，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。			

資料來源：本研究小組整理，參考財政部賦稅署

表1.為個人部分房地合一課徵所得稅制度簡表，由該表可得知，房地合一稅個人部分課稅稅率分成境內居住者與非境內居住者兩部分，境內居住者又分成持有一年以內課徵45%、持有2年以內超過1年課徵35%、持有10年以內超過2年課徵20%、持有超過10年課徵15%，非境內居住者則分成持有1年以內課徵45%、持有超過1年課徵35%。

2.營利事業部分房地合一課徵所得稅制度

表 2.房地合一課徵所得稅制度簡表(營利事業部分)

課稅方式及稅率	境內營利事業	17%，併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報	
	境外營利事業	依持有期間認定 1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%	境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳 境內無固定營業場所者：代理申報納稅

資料來源：本研究小組整理，參考財政部賦稅署

至於營利事業部分之課稅方式及稅率則如表2.。根據表2.可知，房地合一稅營利事業部分課稅稅率分成境內營利事業與境外營利事業兩部分，境內營利事業課稅率為17%，而境外營利事業又分成持有1年以內課徵45%與持有超過1年課徵35%。

(二) 房地合一稅與奢侈稅之比較

表 3.房地合一稅與奢侈稅比較表

稅制	奢侈稅	房地合一稅
稅率	持有1年以內:15% 持有超過1年至2年內:10%。	(1)持有1年以內：45% (2)持有2年以內超過1年：35% (3)持有10年以內超過2年：20% (4)持有超過10年：15%
自住免稅	所有權人和配偶及未成年親屬只有1間房子，並辦戶籍登記，並持有期間內無供營業使用或是出租。	個人或配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿六年且無供營業使用或出租。

實施時間	2011年6月1日	2016年1月1日
優劣勢	繳稅金額少	繳稅金額多
配套措施	/	奢侈稅將退場，土增稅維持「重購退稅」及「減免」。
稅基		課稅的基礎是「交易的真實市價」
		房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額

資料來源：本研究小組整理，參考財政部賦稅署

為比較奢侈稅與房地合一稅，本研究整理出兩者間之差異如表 3，然住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，房地合一稅實行後，即使房價跌，也是有限，因為「房地合一」就是增加屋主移轉成本，故只要屋主沒有資金壓力，多會反應成本在售價上，所以實施後房價降幅應不會太多。

(三)房地合一稅計算實例

表 4.計算實例表

	案例
I.	彭先生102.06.15以950萬元購入一間房子，103.04.22以1350萬元賣出
II.	小郭103.03.27以3000萬元買進一間房屋，104.09.30以4500萬元賣出
III.	冠宇在105.02.22以2000萬元購入一間房屋，110.05.28以4800萬元賣出
IV.	住在桃園市的王先生，於2016年3月買入一間2000萬房子，住了6年後因換屋而以2300萬賣出，發現自己自住超過6年、符合重購退稅資格，加上獲利僅300萬元，可以完全免稅。

資料來源：本研究自行整理，參考中時電子報

為比較新舊稅制之差異，本研究對四種不同案例計算應納稅額，結果如表4。

表 5.房地合一稅與奢侈稅計算差別表

	房地合一稅	奢侈稅	適用新制或舊制	適用稅率	
				房地合一稅	奢侈稅
I.	180萬元	60萬元	舊制	45%	15%
II.	525萬元	150萬元	新制	35%	10%

III.	560萬元	0	新制	20%	0
IV.	0	0	新制	0	0

資料來源：本研究自行整理，參考中時電子報

由表5.可知明年起買房再出售者，須繳的稅會比舊制多，尤其是土地的持分愈多，未來要繳的稅會多很多。因此建議，持有2年以上，無論是自用或非自用者，若長期看好該區域發展，建議在今年底前先買，以免多繳了很多稅。

(三)問卷分析

1.民眾問卷分析

本研究藉由發放 200 份民眾問卷中，統整得知接受本問卷之調查受訪者多為女性(57.5%)，且年齡層 40~50 歲(33%)已婚育有子女(62%)為主，在本地居住時間 11~20 年(31%)居多，大部分受訪者年所得平均在 30 萬元(含)以下(34%)，從事的職業多為服務業(31%)。

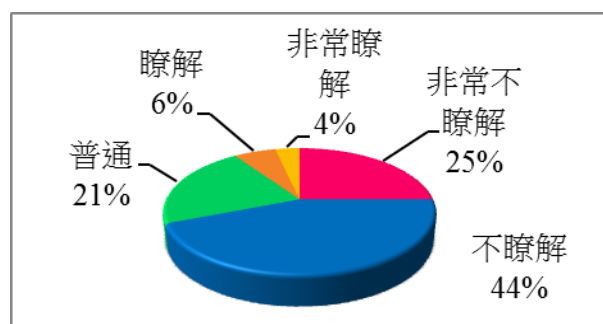


圖 4.瞭解房地合一稅內容與辦法之比例圖

由圖 4.可知，有 44%的受訪者對於房地合一稅的內容與辦法並不了解，甚至又 25%是非常不瞭解，故政府單位應該加強進行相關資訊的宣導，以便讓民眾可以更確保自身權益及了解實施此新稅制之目的所在。

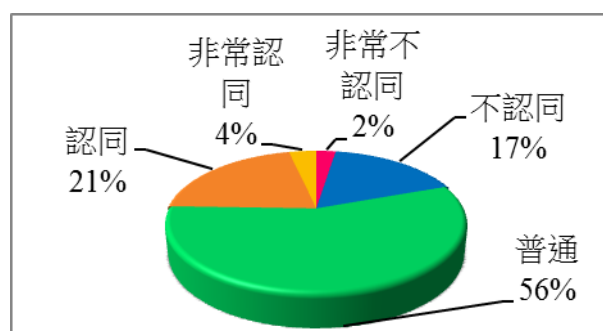


圖 5.房地合一稅是否能實施居住正義
 ※居住正義是為了保障弱勢者的居住權、私人財產並增進公共利益。

由圖 5.可知，受訪者對於房地合一稅是否能實施居住正義的看法有 56%的受訪者認為普通，可見大部分的受訪者認為新制的實施相較於舊制的影響不大，但也有少部分的受訪者認為實施此稅能有效打擊投資客降低房價以實現居住正義，以縮短貧富差距。

2.房仲問卷分析

本研究藉由發放 50 份房仲問卷中，統整得知接受本問卷之調查結果顯示房仲業者多為女性(64%)，且年齡層 46 歲(含)以上(36%)居多，在本地居住時間大多為 20~40 年(24%)之間，房仲人員在本行經驗多為 1~5 年(44%)，其因可能是近年來房地產業不活絡，使得房仲業不景氣，所以導致人員流動率較高。

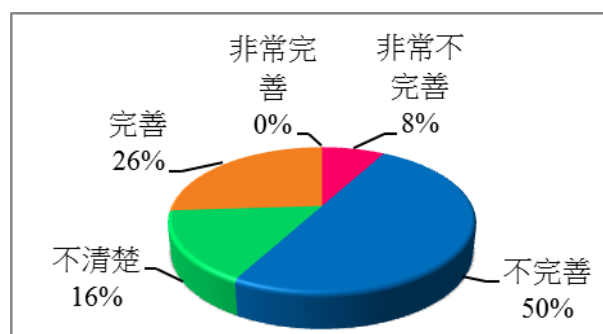


圖 6.認同房地合一稅之實價課稅配套措施完善之比例

由圖 6.可知，房仲業者認為房地合一之配套措施不完善較多，建議政府能在稅制方面再加以修訂，以致能讓課稅措施更加完善。

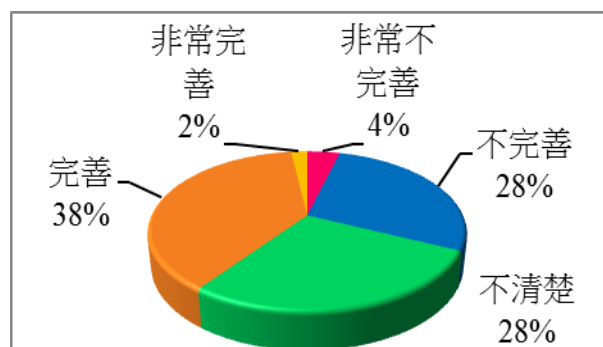


圖 7.認同房地合一稅能抑制投資客炒作之比例

由圖 7.可知，認為房地合一稅能抑制投資客炒作的房仲業者占大多數，因為奢侈稅的稅制超過兩年就不用繳稅的情況下，不管購屋幾年都必須繳稅的房地合一稅可望有效打擊短期炒作投資客，讓國內房市與國際接軌。

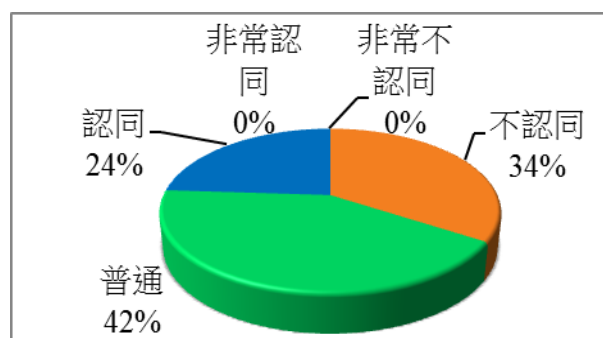
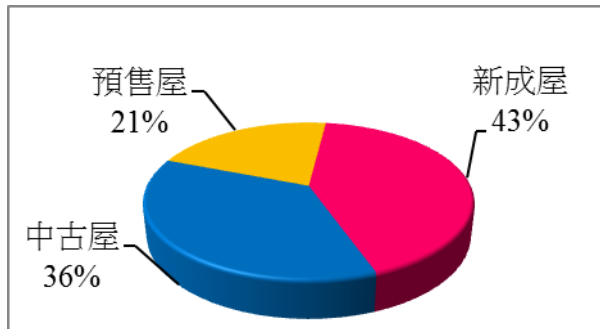


圖 8.認同房地合一稅能實現居住正義之比例

由圖 8.可知，大多數的房仲對實施房地合一稅是否能實現居住正義的看法為普通，其次則是不認同，因為房地合一的高稅率使弱勢者沒辦法繳得起，可知此稅能抑制投資客炒作，但卻不能維護居住正義，縮短貧富差距。

※居住正義是為了保障弱勢者的居住權、私人財產並增進公共利益。



由圖 9.可知，受訪者認為房地合一稅對新成屋房價之影響最大，其次是中古屋。

圖 9.認同房地合一對各種屋齡之房屋影響看法

3.交叉分析

表 6.民眾性別瞭解程度比較圖

性別	瞭解程度				
	非常不瞭解	不瞭解	普通	瞭解	非常瞭解
男	11.5%	15%	10%	3%	3%
女	13.5%	29%	11.5%	3%	0.5%

資料來源：本研究自行整理

由表 6.可知，大多數的男性與女性對房地合一稅的內容與辦法都不瞭解，甚至是非常不瞭解，但相較之下男性瞭解房地合一稅的程度比女性來的多，故可知男性較關切房地合一稅之相關資訊。

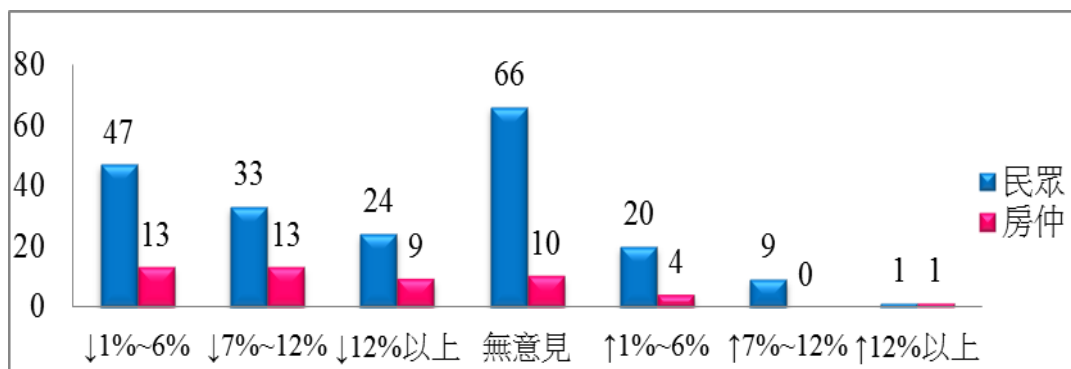


圖 10.對未來一年內房市之看法

由圖 10.可知，受訪者中不管是民眾還是房仲對於一年內的房市看法多為下跌 1%~12%，可見房地合一稅的實施將會使房價下跌，可能讓原先沒意願購屋的民眾改變想法考慮購屋，將會使房市交易量比前幾年來的活絡。

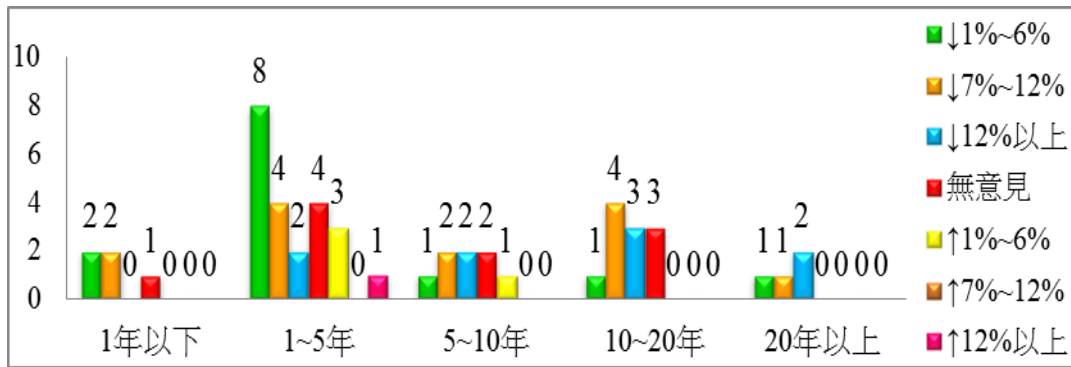


圖 11.房仲對未來一年房市看法

由圖 11.可知，任職 1 年~5 年的房仲房地合一稅的實施對未來一年的房市將會下跌 1%~6%而任職較久的 10 年~20 年以上的房仲則認為會下跌 1%~12%，甚至下跌至 12%以上，可見資深的房仲人員認為下跌幅度較大。

參●結論

一、結論

由於近年來房價居高不下，成交量也產生了相當的萎縮，實施奢侈稅並沒有產生太好的打房效果，也無法抑制投資客的炒作，所以為履行「居住正義」，政府從今年(105 年)1 月 1 日起開始實施房地合一稅，而房地合一稅課稅稅率明顯較奢侈稅為高，且經本研究之結果顯示：大部分民眾不清楚房地合一稅之內容，甚至有許多民眾不曾聽過房地合一稅，所以政府單位應該加強進行相關宣導，以便讓民眾可以更確保自身權益及了解實施此新稅制之目的所在。

此外，研究結果也顯示：欲購屋民眾之等待期多長達三年以上，顯見受訪者對未來房市仍持相當觀望之態度，而欲售屋民眾，則願降價幅度多落在 6~10%，且不論民眾或房仲人員，多認為未來半年及一年內房價將下修 1~6%，而以對新成屋及中古屋之影響最大；最後，不論民眾或房仲人員，也多不認為房地合一稅之實施比起奢侈稅更能實現「居住正義」，且部分房仲覺得房地合一稅之配套措施並不完善，也無法只透過該稅就能打擊投資客及落實「居住正義」。

二、建議

雖然財政部除提供房地合一稅宣導短片及懶人包外，也在各區國稅局之網站均設有房地合一稅務專區，提供相關文件、房地移轉稅額試算及諮詢等專業服務，然仍有相當高比例之受訪者沒聽過或不太清楚房地合一稅之主要內容，除顯見房地合一稅之規定過於複雜外，政府相關部會在法令之宣導上仍需再加強。

房地合一稅之實施，已對房市成交量產生嚴重衝擊，恐會引發房仲業之倒閉潮，進而促使失業率攀升，雖然部份個案房價已開始鬆動，惟欲見到普遍性下修，仍需一段時間發酵，但房地產被視為火車頭工業，該產業之熱絡，可以帶動上中游的砂石、鋼鐵、玻璃、水泥及下游家具、裝潢及房屋仲介等之發展；另一方面房地產之上漲可以增加民眾資產價值，刺激消費與經濟景氣，故房市仍不宜過度打壓，政府相關部會必需要有更完善的配套措施，以求避免傷及本國經濟而又能實現「居住正義」

肆●引註資料

- [1] 林淑芬(2014)。專題製作 SOP 最佳祕笈。新北：台科大。
- [2] 財政部賦稅署(2015)。房地合一稅簡介。台北市：財政部。
- [3] 許旭昇(2015)。調查看天下／大數據告訴你房價趨勢！。台北市：天下雜誌。
- [4] 中時電子報。工商時報：房地合一稅上路、奢侈稅期退場 台經院：明年房市價量俱跌。2015 年 11 月 6 日，取自
<https://tw.news.yahoo.com/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E5%90%88-%E7%A8%85%E4%B8%8A%E8%B7%AF-%E5%A5%A2%E4%BE%88%E7%A8%85%E6%9C%9F%E9%80%80%E5%A0%B4-%E5%8F%B0%E7%B6%93%E9%99%A2-%E6%98%8E%E5%B9%B4%E6%88%BF%E5%B8%82%E5%83%B9%E9%87%8F%E4%BF%B1%E8%B7%8C-215008015--finance.html>
- [5] 中時電子報。房地合一稅試算 10 月底上線。2015 年 8 月 3 日，取自
<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150803000538-260110>
- [6] 黃惠聆(2015)。房地稅合一制 較不影響自用戶。2015 年 1 月 19 日，取自
<https://tw.news.yahoo.com/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%A8%85%E5%90%88-%E5%88%B6-%E8%BC%83%E4%B8%8D%E5%BD%B1%E9%9F%BF%E8%87%AA%E7%94%A8%E6%88%B6-215031835--finance.html>
- [7] 蔡惠芳(2015)。空方壓頂！土地交易 首季超冷。2015 年 4 月 26 日，取自
<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150406000067-260202>