

從實施囤房稅及房地合一稅 看臺北市房價與租金



臺北市政府主計處 劉瑞青

111年12月09日

大綱

壹

前言

貳

稅制工具

參

居住成本指標趨勢分析

肆

居住成本指標統計檢定

伍

結語

壹

前言(1/2)

- 一、房價高漲
- 二、不動產租稅負擔偏低
- 三、房屋該繳哪些稅

- 持有：房屋稅、地價稅
- 交易：契稅、印花稅
- 獲利：所得稅、土地增值稅



圖片來源：今周刊

103年7月實施
囤房稅

105年1月實施
房地合一稅1.0



成立跨局處工作團隊



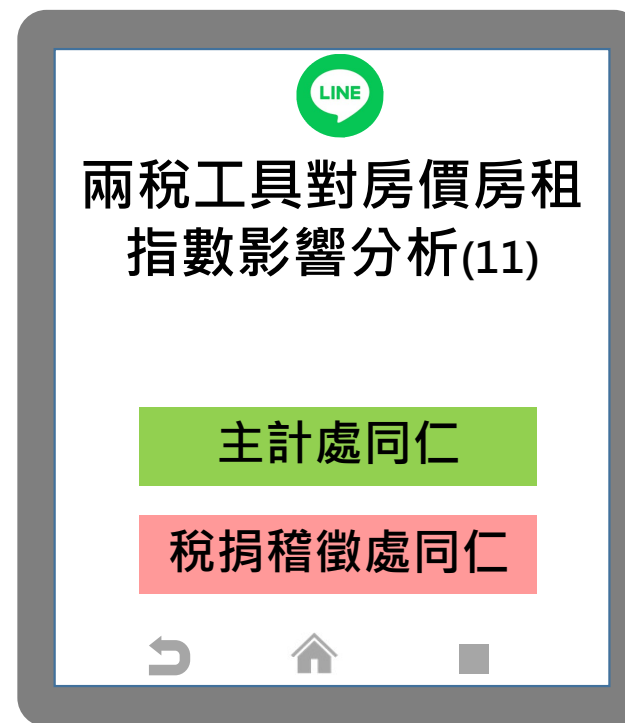
- 稅制是專業且複雜的



- 透過專業知能



- 突破以往更緊密合作



稅制工具-房屋稅(1/9)

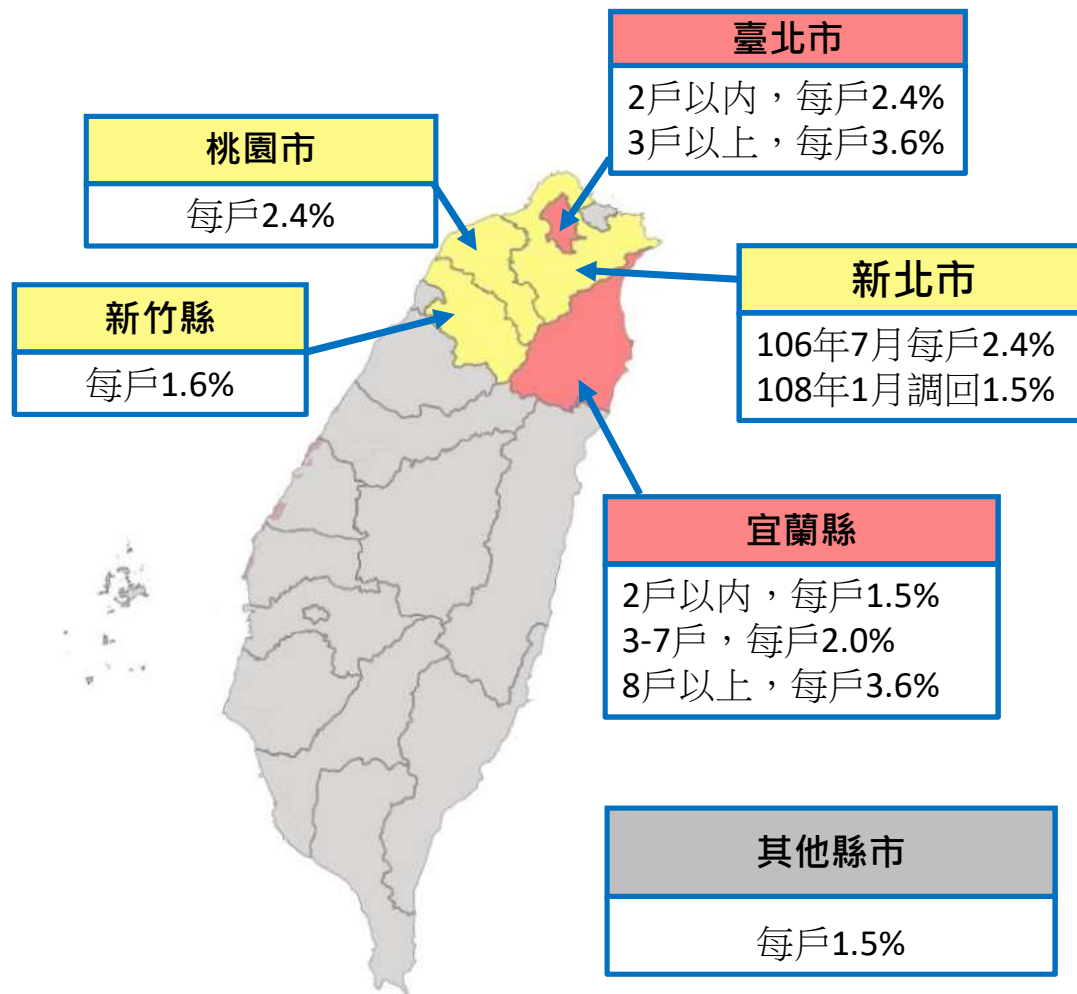
- 課徵稅額：稅基(每三年評定房屋現值) × 稅率。
- 課稅對象：**住家用房屋**及**非住家用房屋**2大類。

課稅對象	現行房屋稅稅率	
住家用房屋	自住	1.2%
	非自住	1.5至3.6%
非住家用房屋	營業、私人醫院、自由職業事務所	3.0至5.0%
	人民團體等非營業使用	1.5至2.5%

貳 稅制工具-非自住之住家用房屋稅率(2/9)

- 全國僅臺北市、宜蘭縣及連江縣實施囤房稅。(111年7月前)

連江縣
2戶以內，每戶1.6%
3戶以上，每戶2.0%



稅制工具-臺北市囤房稅 (3/9)

實務上，並無囤房稅稅目；其本質係對「非自住住家用房屋」課徵房屋稅，依房屋數採差別稅率，以增加其持有成本之機制。



稅制工具-臺北市囤房變化(4/9)

摘自臺北市稅捐處「臺北市囤房稅無效? 邀請7月20日共同參與「居住正義理想與實踐」座談會」新聞稿

(二)囤房減少26%，已出售使用逾20%，有助房屋合理有效運用

觀察本市104年課徵囤房稅的13.2萬戶房屋變動情形(如表3)，至109年5月止該等囤房戶數降至9.8萬戶，減少約3.4萬戶，囤房比例減少約26%；且減少的囤房戶數中，約有20%(2.7萬戶)出售或變更使用。顯示臺北市課徵囤房稅，提高多屋持有成本，可促使房屋做更合理且有效率的運用。

表 3：臺北市 104 年囤房變動情形表

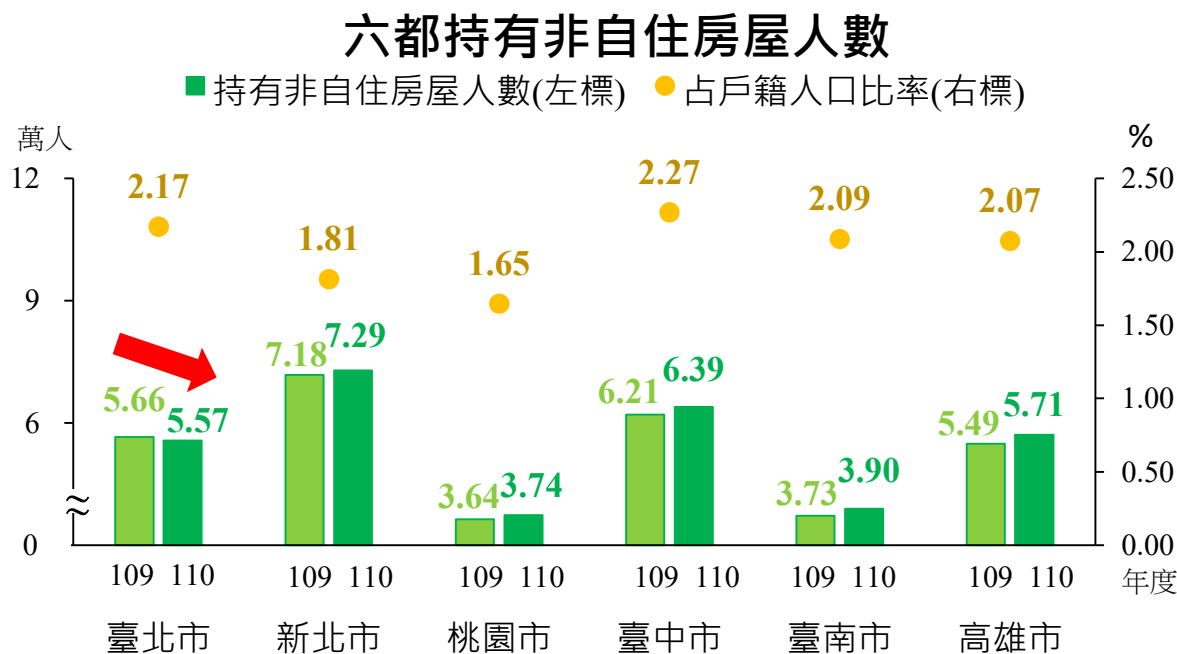
課稅年度 使用情形	104 年		109 年 5 月		變動情形
	戶數	比率	戶數	比率	
囤房	132,508	100%	98,285	74.17%	-25.83%
出售或變更做自住			22,392	16.90%	+20.25%
出售或變更做營業、 非住非營			4,436	3.35%	
拆除改建			7,395	5.58%	+5.58%

相對減少
3.4萬戶
(-25.83%)

➤提高多屋持有成本，可促使房屋做更合理且有效率運用。

稅制工具-六都持有非自住房屋情形(5/9)

- 110年度六都持有非自住房屋人數落在 3.7萬人~7.3萬人，僅臺北市較109年度減少，其餘五都皆增加。
- 六都持有非自住房屋人口比率大約為2%。



資料來源：財政部。

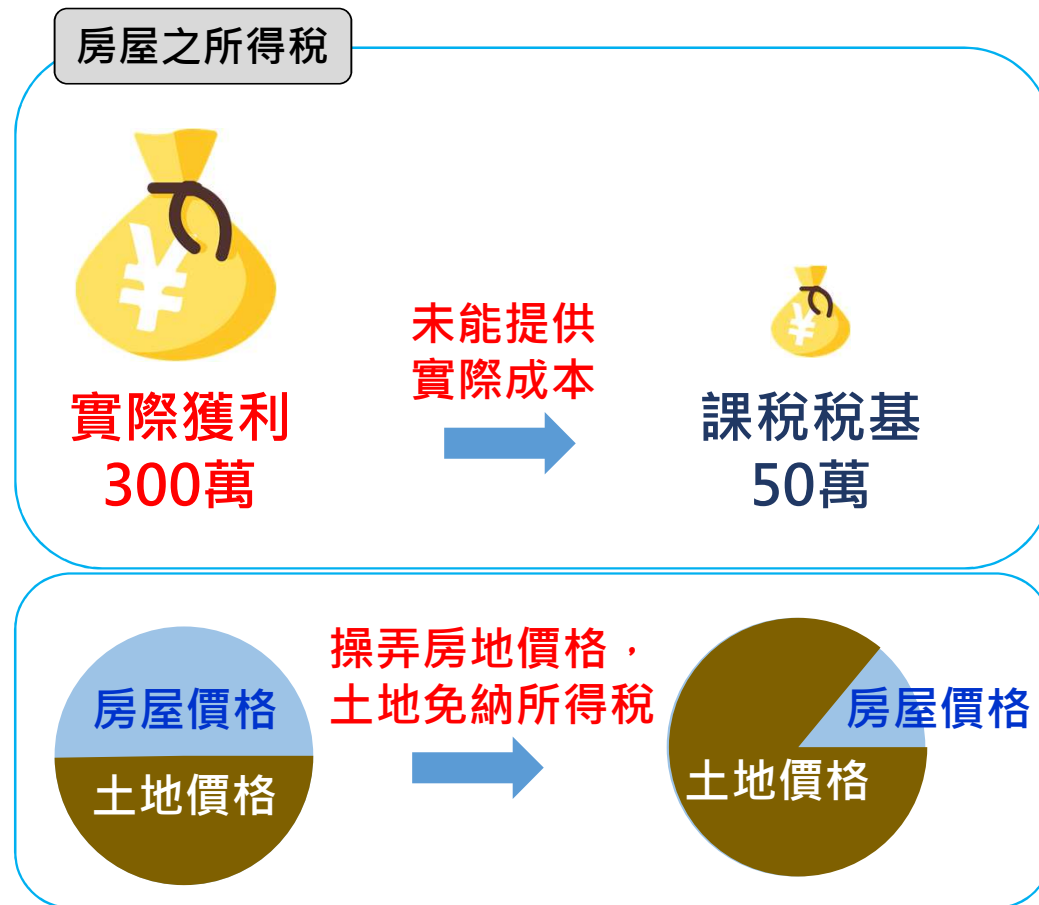
稅制工具-舊制房地交易課稅缺失(6/9)

舊制：房屋->課所得稅；
土地->課土地增值稅。

缺失1：同年度買賣土地，因公告土地現值不變，免納土地增值稅。

缺失2：實際獲利遠高於課稅稅基(房屋現值)，致稅負偏低。

缺失3：操弄房地價格，規避房屋交易所課稅。



稅制工具-房地合一稅1.0與舊制內涵差異(7/9)

105.1.1 實行

項目	房地合一稅1.0(簡稱新制)	財產交易所得(簡稱舊制)
課稅範圍	土地、房屋->合併課所得稅。	房屋->課所得稅； 土地->課土地增值稅。
課稅所得 (稅基)	實際交易價格-成本-費用-依土地 稅法計算之土地漲價總數額。	實際交易價格-成本-費用。未能 提供成本者，以房屋評定現值 x 依財政部每年公告「個人出售房 屋之財產交易所得計算規定」比 率。

貳 稅制工具-房地合一稅1.0與舊制內涵差異(8/9)

項目	房地合一稅1.0(簡稱新制)	財產交易所得(簡稱舊制)
稅率	<p>(1) 持有期間1年以內者：稅率45% 超過1年未逾2年者：稅率35% 超過2年未逾10年者：稅率20% 超過10年者：稅率15%</p> <p>(2) 符合自住房地優惠適用條件， 課稅所得超過400萬元部分： 稅率10%。</p> <p>(3) 不得併入綜合所得稅總額，採分 離課稅。</p>	<p>併入綜合所得總額按5%~40%累 進稅率課稅。</p>

說明：105年1月起實施房地合一稅1.0，並自110年7月起變革為房地合一稅2.0。

稅制工具 – 稅制差異範例(9/9)

案例：陳先生103年6月購買A房屋1,800萬元，在不同時間條件下，同樣以2,000萬元賣出之稅金差異

於104年3月賣出(舊制)

- 稅基為房屋評定現值80萬元 \times 41% = 32.8萬元。
- 需繳納32.8萬元 \times 20%(個人稅率) = 6.6萬元的所得稅。

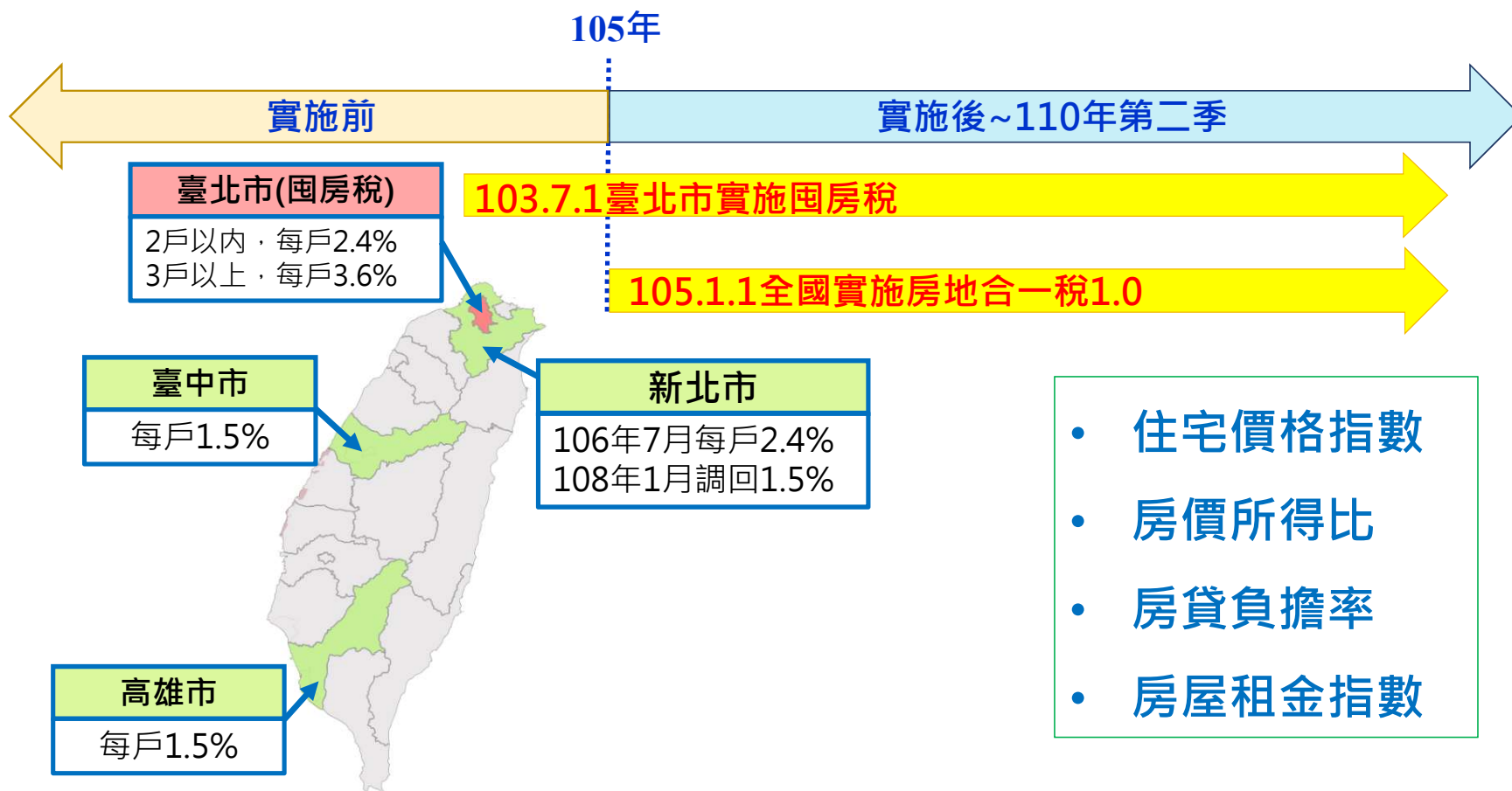
於105年2月賣出(新制)

- 稅基為2,000萬元 - 1,800萬元 - 10萬元(土地漲價總數額) = 190萬元。
- 持有期間大於1年未滿2年，適用35%稅率。
- 需繳納190萬元 \times 35% = 66.5萬元房地合一稅。



居住成本指標趨勢分析(1/9)

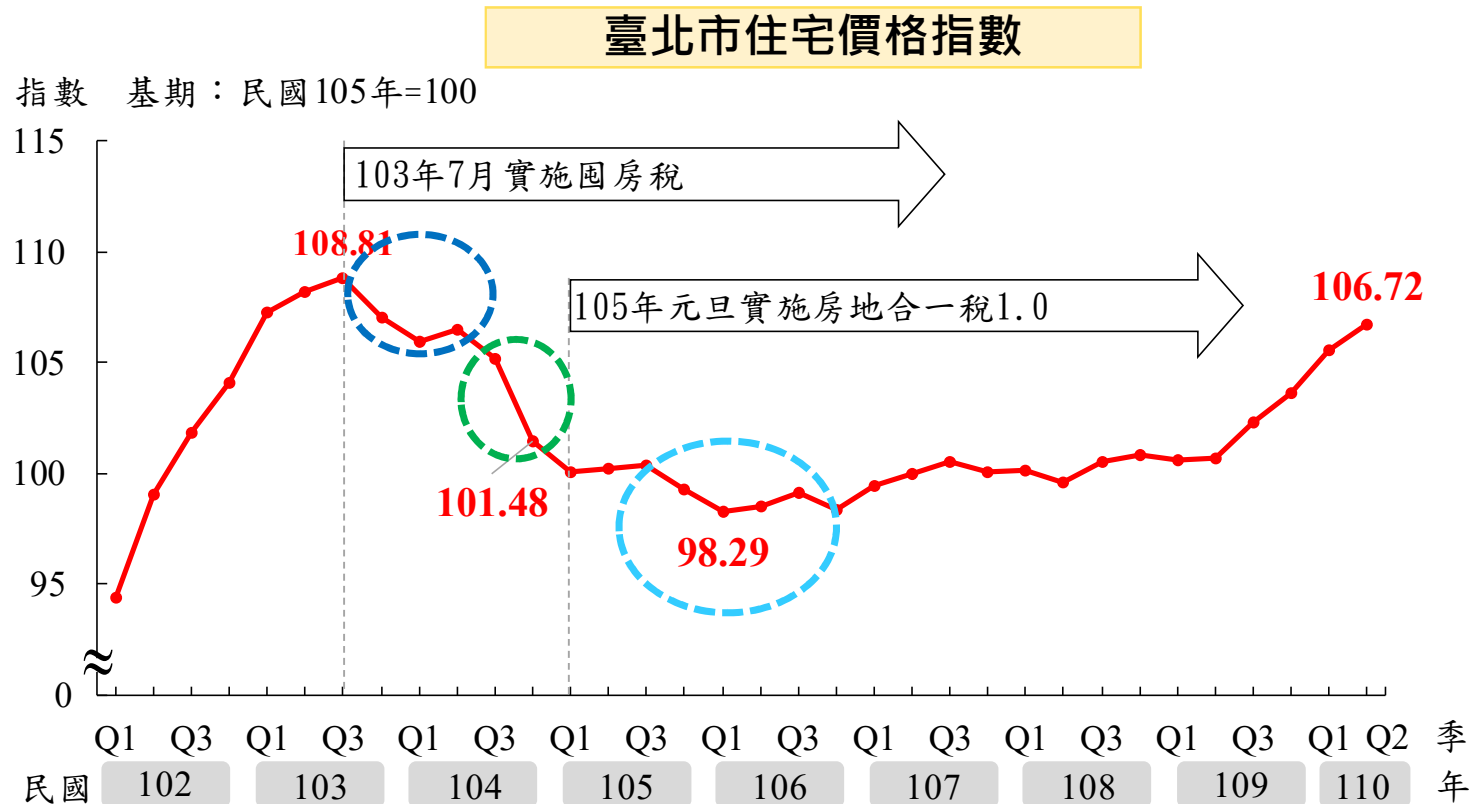
觀察兩稅制實施後(105年起)對**臺北**、**新北**、**臺中**、**高雄**等四都市**房價**及**租金**的影響





居住成本指標趨勢分析(2/9)

實施囤房稅及房地合一稅1.0後，住宅價格指數自103年第3季起，緩降至106年第1季住宅價格指數相對低點，顯示**兩稅制實施後短期內有助於遏止房市炒作。**



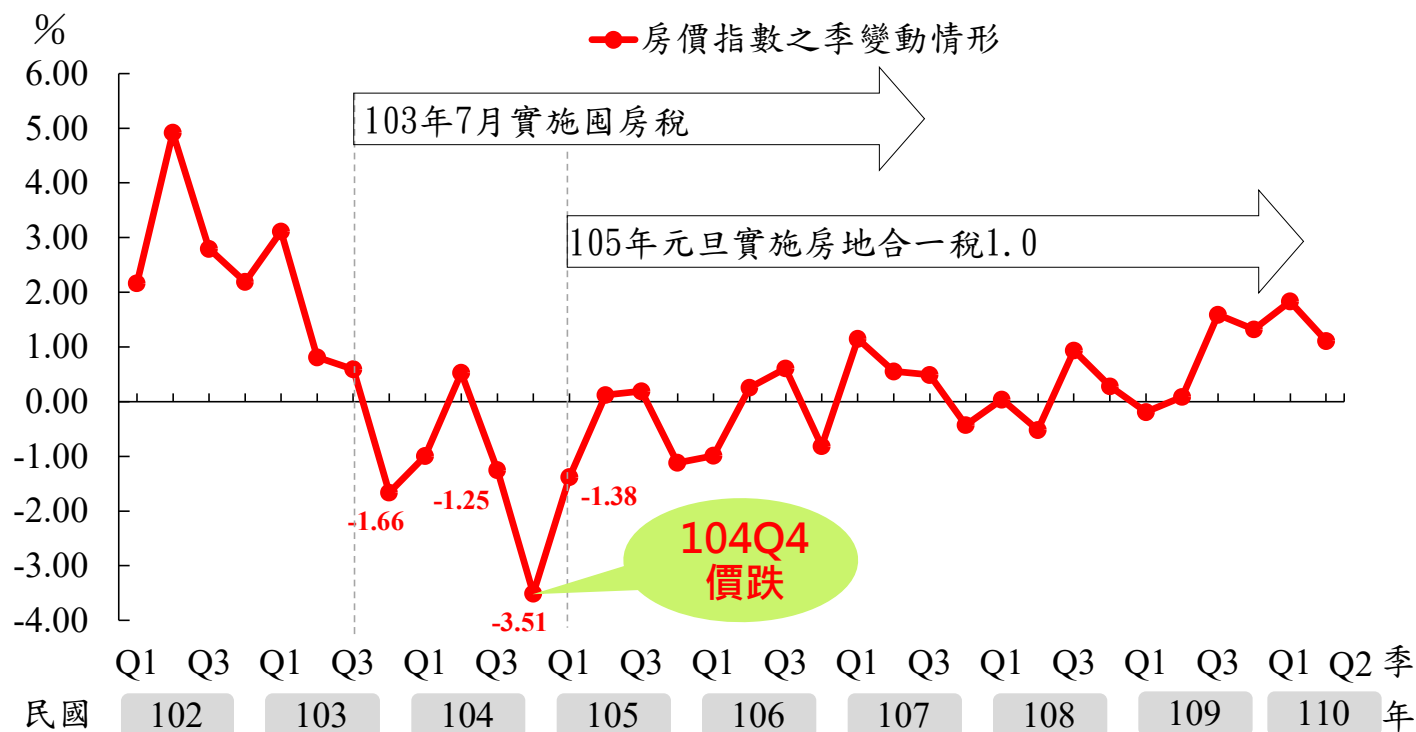
資料來源：內政部不動產資訊平台。



居住成本指標趨勢分析(3/9)

本市部分房屋持有者趕在**105年元旦**房地合一稅1.0實施前，**降價拋售房屋**，以避免增加租稅負擔。

臺北市住宅價格指數之季變動率

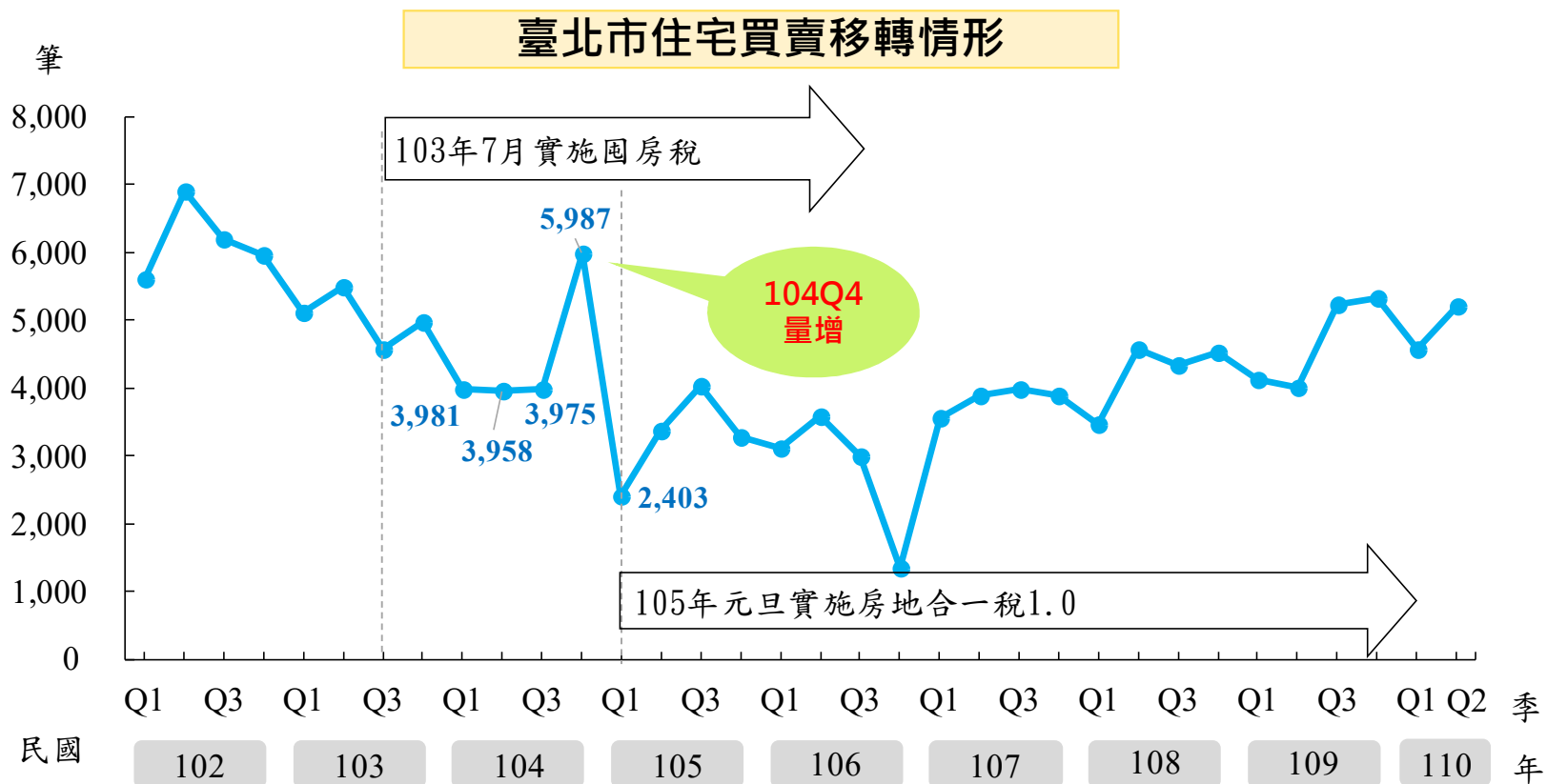


資料來源：內政部不動產資訊平台。



居住成本指標趨勢分析(4/9)

本市部分房屋持有者趕在**105年元旦**房地合一稅1.0實施前，**降價拋售房屋**，以避免增加租稅負擔。



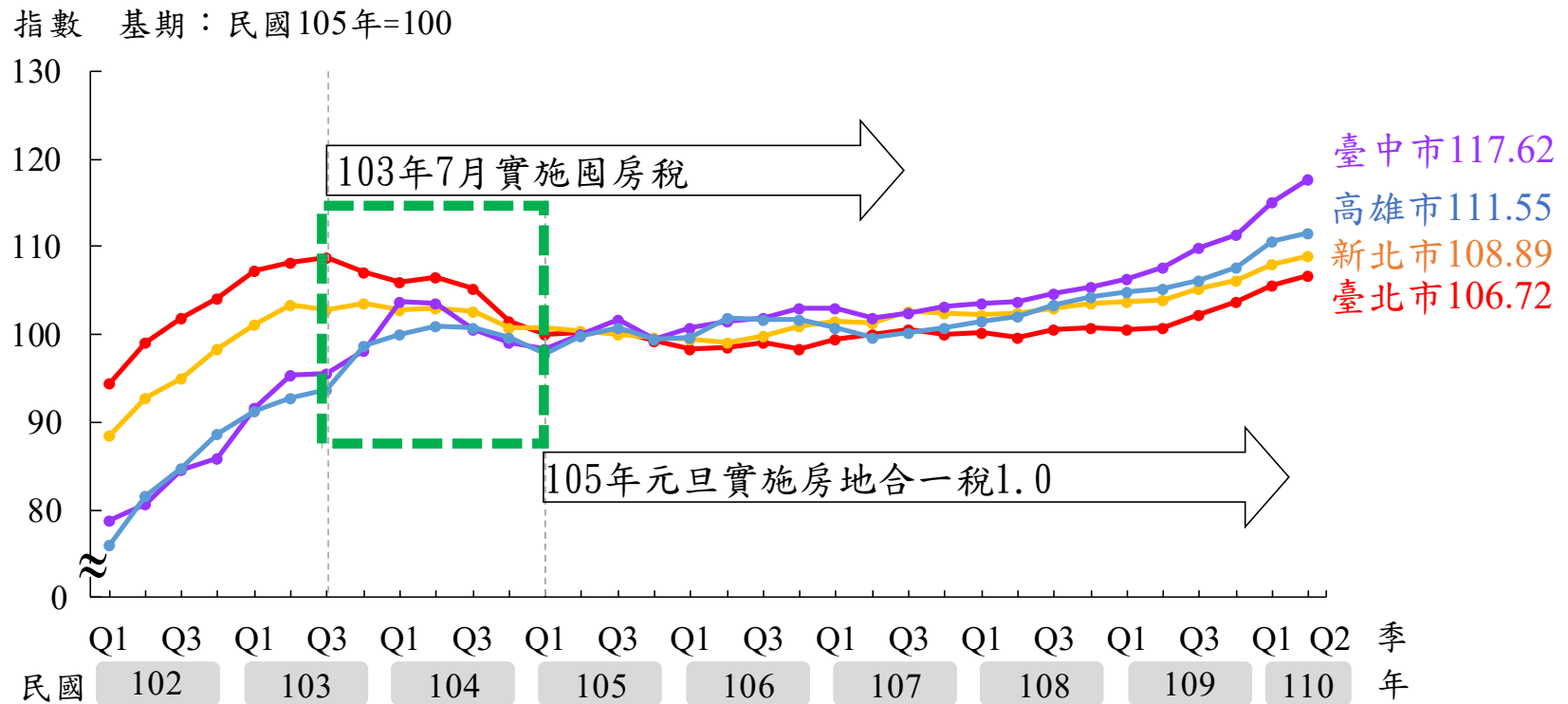
資料來源：內政部不動產資訊平台。



居住成本指標趨勢分析(5/9)

實施囤房稅及房地合一稅1.0後，主要四都市**短期房價均有受到抑制**；惟隨時間拉長，房價仍呈上漲走勢。

主要四都市住宅價格指數

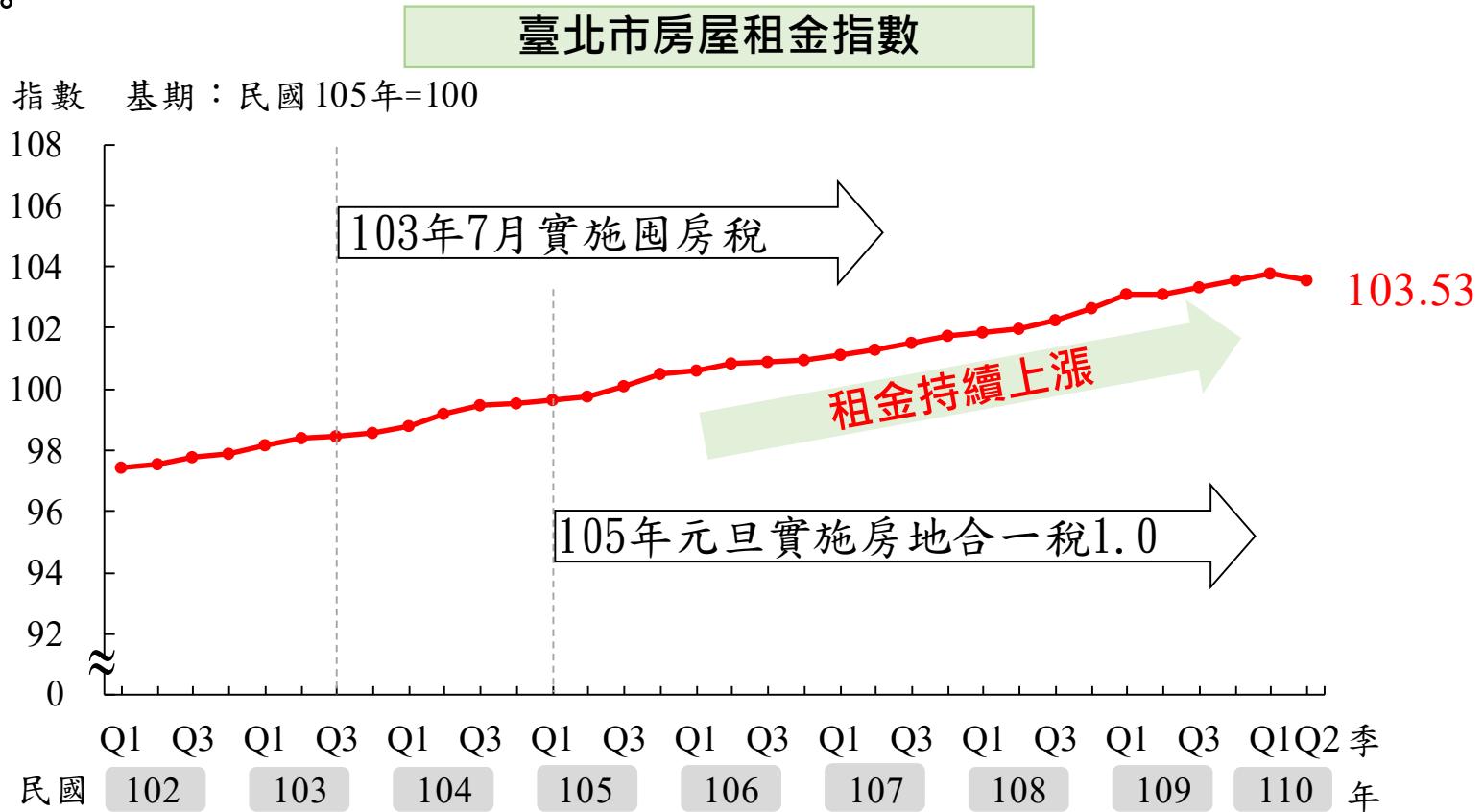


資料來源：內政部不動產資訊平台。



居住成本指標趨勢分析(6/9)

實施囤房稅及房地合一稅1.0前後，房屋租金指數均**緩步上升**，顯示房租未受兩稅制影響。

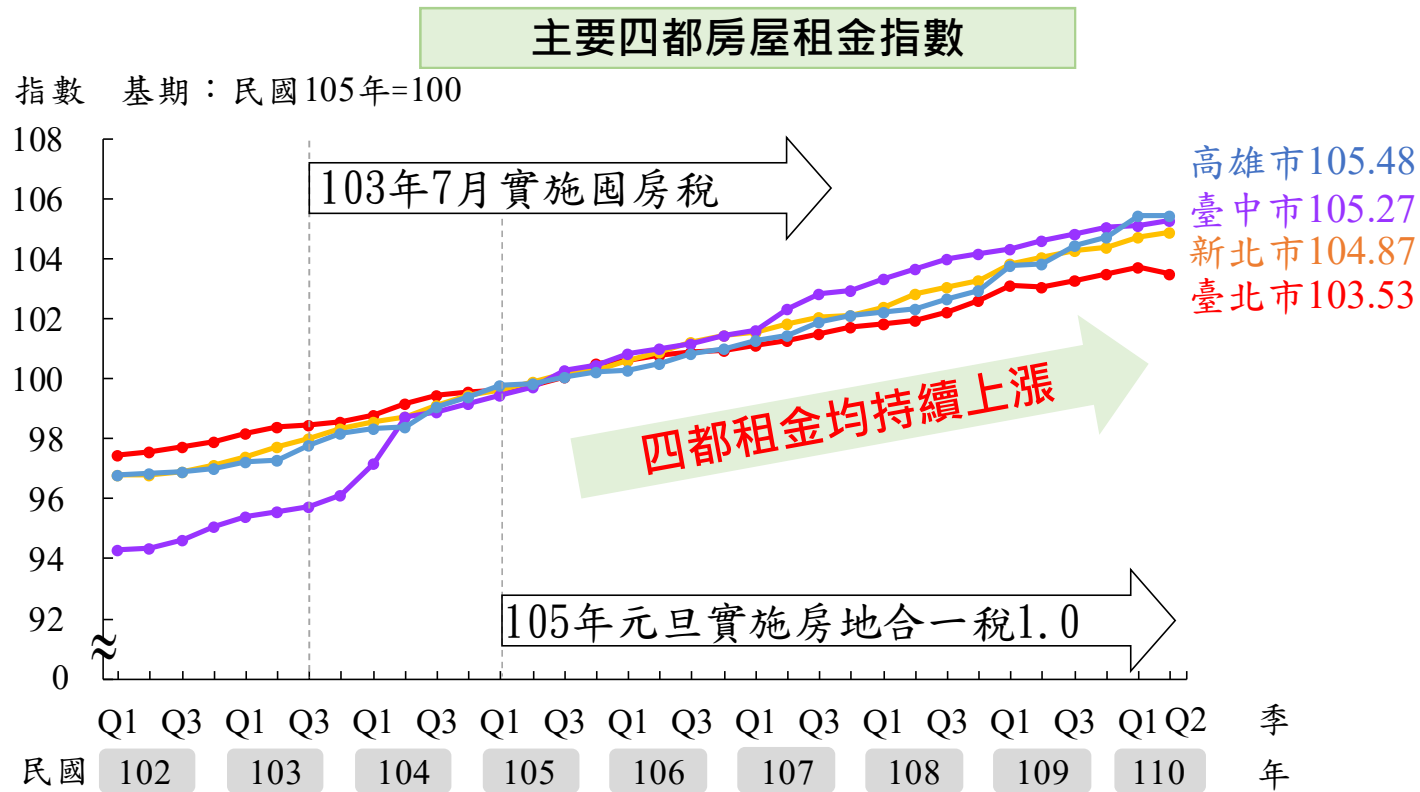


資料來源：臺北市政府主計處。



居住成本指標趨勢分析(7/9)

實施囤房稅及房地合一稅1.0前後，主要**四都市**房屋租金指數均**緩步上升**，顯示北部、中部及南部主要都市之房租均未受上述稅制影響。

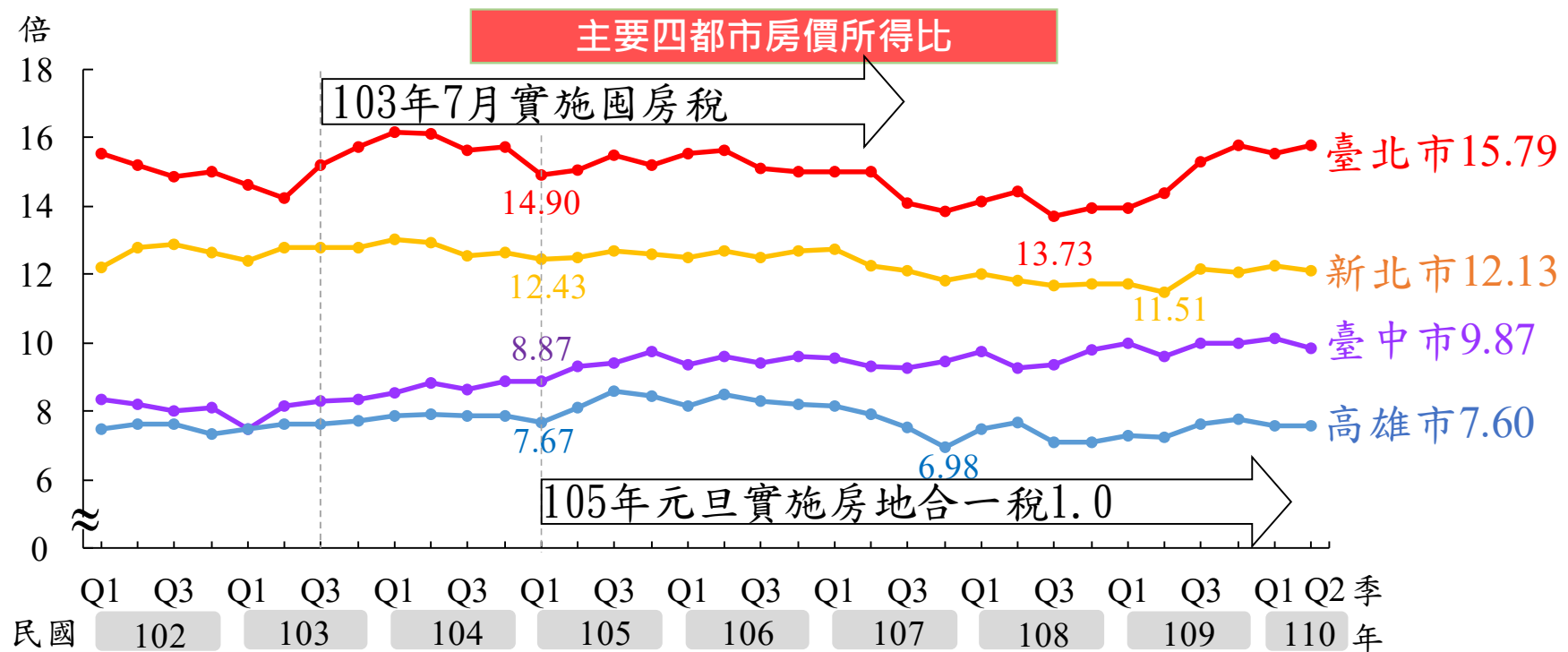


資料來源：臺北市、新北市、臺中市、高雄市之主計處。



居住成本指標趨勢分析(8/9)

實施囤房稅及房地合一稅1.0後，主要四都市房價所得比僅臺中市持續呈增加走勢；其餘三都市均受到短期抑制。

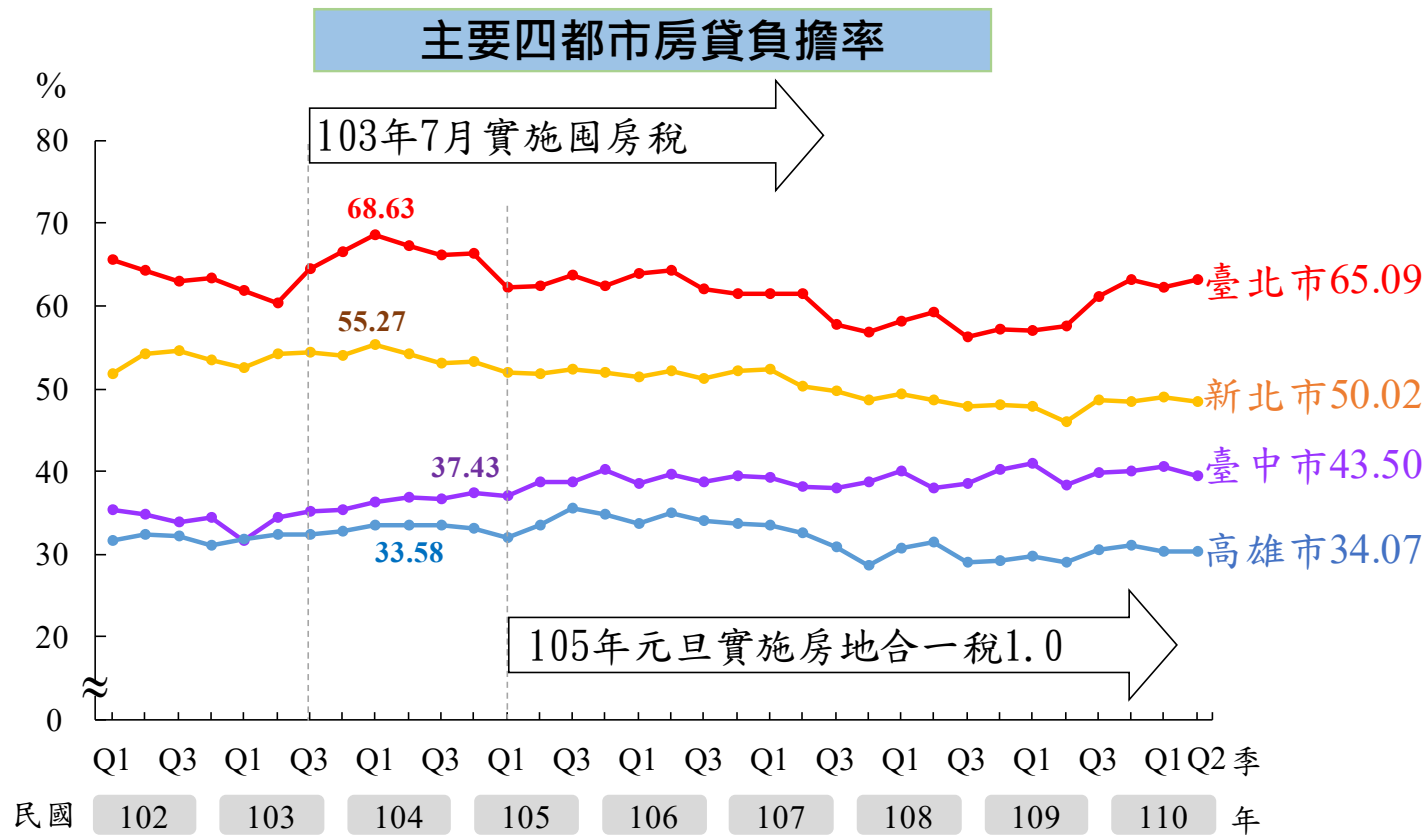


資料來源：內政部不動產資訊平台。



居住成本指標趨勢分析(9/9)

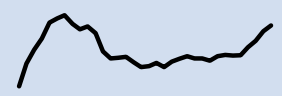
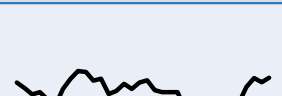
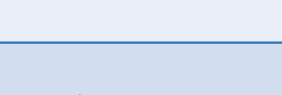
實施囤房稅及房地合一稅1.0後，**臺北市、新北市及高雄市**房貸負擔率均下降，僅臺中市呈增加走勢。



資料來源：內政部不動產資訊平台。

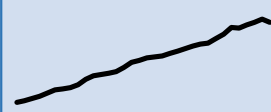

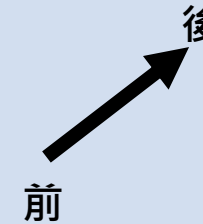
肆 居住成本指標統計檢定(1/2)

使用無母數的魏克生符號檢定，分別以**102至104年**、**105至110年第二季**各居住成本指標為兩稅實施前、後樣本。結果顯示住宅價格指數、房價所得比、房貸負擔率在新稅制**實施後較實施前低**。

居住成本指標	指標走勢	假設檢定	P值	檢定結果	
住宅價格指數		H_0 : 房地合一稅 1.0 實施後 指數中位數 等於 實施前 H_1 : 房地合一稅 1.0 實施後 指數中位數 小於 實施前	*0.0023	拒絕 H_0	
房價所得比			前 → 後	*0.0317	拒絕 H_0
房貸負擔率			前 ↘ 後	*0.0007	拒絕 H_0

肆 居住成本指標統計檢定(2/2)

檢定結果：顯示房屋租金指數在新稅制實施後較實施前高。

居住成本指標	指標走勢	假設檢定	P值	檢定結果
房屋租金指數		H_0 ：房地合一稅 1.0實施後 指數中位數 等於實施前  H_1 ：房地合一稅 1.0實施後 指數中位數 大於實施前 	*0.0000	拒絕 H_0

伍 結語

- ✓ 跨機關合作讓結果分析更為**精闢到位**。
- ✓ 實施囤房稅及房地合一稅1.0，**有助於遏止房市短期炒作，對本市房價具一定抑制效果；房租未受上述措施影響。**
- ✓ **建議各市縣跟進實施囤房稅**，以使房地合一稅達到加乘效果。
- ✓ 房地合一稅2.0對本市房價與租金之影響，未來得視業務需求再深入探討，以**精進稅制改革**之參考。

謝謝聆聽

