

◎
第二篇

財產稅

第五章 財產稅概論

第六章 遺產稅及贈與稅

第七章 土地稅與房屋稅

財產稅概論

本章學習重點

1. 財產稅的特性及分類。
2. 課徵財產稅正反之理由。
3. 比較財產稅歸宿之傳統觀點、新觀點及使用費觀點。
4. 財產稅不動產價值評價的方法。
5. 財產稅之改革。

第一節

財產稅的特性及分類

壹 財產稅之特性

一、對不動產課稅

財產稅多為對「不動產」課徵，其主要稅目有房屋稅、地價稅、遺產及贈與稅等，雖然，股票、珠寶等動產亦為遺產及贈與稅課徵之列，唯動產不易掌握，財產稅大抵針對不動產課稅。

二、屬於地方稅

財產稅劃歸於地方稅，較能反映「因地制宜」特性，符合「受益原則」；此外，就稽徵效率而言，地方政府作估價、調查等工作，相較於中央政府有效率。

三、對存量課稅

特定時間點所累積之總量，稱之為「存量」。而財產稅乃對於個人所累積之資產總價值課稅，具有存量特性，而不同於所得之「流量」特性。

貳 我國財產稅之稅目

現行財產稅稅目，包括財產平時課徵之土地稅、房屋稅，以及對財產移轉所課徵的遺產贈與稅及契稅。目前我國財產稅共有的六種稅目，其課徵之目的如下：

一、地價稅

- (一) 對已規定地價之土地，於平時（擁有土地之事實）所課徵之財產稅。地價稅採累進起點地價漲價倍數累進徵收，並對空地加倍徵收空地稅。
- (二) 課徵之目的在於實現「平均地權」之政策目標，故採取累進稅率課徵，符合社會正義及財政收入原則，並且具有調整土地分配、促進土地利用、防止土地兼併集中、抑制土地投機壟斷，以及發展國民經濟、改善社會結構等積極意義。

二、田賦

- (一) 田賦乃對未規定地價之土地，或已規定地價但作農業用地使用者，在平時所課徵之財產稅。目的在於充實倉儲、調整軍糧民食、平抑市場糧價之波動。
- (二) 為調劑農業生產狀況，或因應農業發展需要，行政院得決定全部或部分田賦，目前停徵田賦稅。
（自民國76年7月起停徵）

三、土地增值稅

- (一) 對已規定地價之土地，於移轉發生自然增值時，所課徵之資本增益稅。
- (二) 課徵之目的在於貫徹國父「漲價歸公」、「地利共享的」的政策目標，並抑制土地投機、防止土地過於集中壟斷之不良風氣。

四、房屋稅

- (一) 房屋稅係以附著於土地上之房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課稅標的。

- (二) 課徵之目的在於獲取財政收入，對地方政府而言，房屋稅為重要財源之一。

五、遺產及贈與稅

- (一) 遺產稅（死後動態的財產稅，為所得稅之補充稅）遺產稅係對因財產所有人死亡時，就其所有遺產課徵之租稅；因以「死亡」為遺產稅課徵之要件，故一般又稱為「死亡稅」。
- (二) 贈與稅（生前動態的財產稅，為遺產稅之補充稅）贈與稅係對因財產所有人無償給與他人財產，經他人允受而生效力之行爲。
- (三) 遺產稅是對生前免稅或逃漏所得，在財產所有人死亡後所遺留之財產，以累進方式一次課徵之租稅，有助於達到平均財富之目標。
- (四) 贈與稅乃是防止財產所有人藉生前之贈與，逃漏死後之遺產稅，故贈與稅為遺產稅之補充稅。

六、契稅

- (一) 不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。
- (二) 早期契稅，具有取得產權憑證之功效；現行契稅，已失去產權憑證之效力，其課徵之目的主要在維持財政收入。



課徵財產稅正反之理由

壹

課徵財產稅的理由

一、公平觀點

- (一) 基於量能原則：擁有財產者多半為富者，且財產愈多者，負擔租稅之能力愈強，符合量能課稅原則，實現量能課徵。

- (二) 基於受益原則：地方政府提供之公共建設、治安保護愈完善、愈周全，就愈能促進地方繁榮，使人民享有實質經濟利益（如地租、地價上漲等），故課徵財產稅可視為對政府建設之回報。

二、效率觀點

由於土地之供給彈性為零，相較於所得稅或貨物稅而言，較不易轉嫁，也不會產生超額負擔，就經濟效率而言，土地稅對資源配置的不良影響小於貨物稅或所得稅，較符合租稅中立性。

三、彌補所得稅之不足

財產乃所得累積所購得，對較易掌握的財產加以課徵，而所得稅有許多免稅及租稅優惠規定，多所遺漏，課徵財產稅能稍加補救上述缺漏，緩和所得稅中各種優惠之不公平。

四、達成特殊政策目的

地價稅可貫徹「平均地權」之理念；而土地增值稅可達成「漲價歸公」的目標，不但是孫中山先生主張的土地政策，也是平均社會財富的重要租稅工具之一。

貳 反對財產稅的理由

一、財產稅是粗劣的課稅指標

- (一) 若將財富視為「量能原則」的課稅指標，應以「財富淨額」為宜，即資產扣除負債、損失後之淨額。如：甲、乙是同一社區的鄰居，都擁有價值1,000萬的房屋，張三以自備款全額付清，而李四為了購得此屋卻足足貸款了800萬元，但房屋稅卻一視同仁地是對相同價值的房屋課稅，並未考慮「淨財富」的差異。
- (二) 將財富視為「受益原則」的課稅指標，未能反應享受之利益實況。例如：擁有房屋價值比別人高兩倍的個人，其所享受來自政府部門所提供的服

務與權益，並不見得也比別人多兩倍，故財產稅實乃粗劣之課稅指標。

二、財產稅具累退性

- (一) 根據實證資料顯示，財產稅具有累退傾向。納稅人對財產稅的負擔在全部所得中所占比例，因所得的增加而有所遞減之趨勢。
- (二) 此外，年長者之財產，係累積多年所得而成，但所得能力卻因已退休而大幅下降，如此有可能因沒有足夠的現金供繳稅，而被迫出賣家產。

三、財產估價不公平

土地、房屋的估價與市價之間無法面面俱到、完全精確，難免有價差或時間落差，不但形成不公平現象，也常引起稽徵人員與納稅人雙方之爭議。

四、無扣繳制度，繳稅有痛苦感

財產稅之稅負無扣繳制度，皆由納稅人一次直接繳納，且土地估價可能多年才一次調整，調整當年的稅負遽增，令納稅人難以接受。

參 財產稅適合充作地方稅的理由

一、就受益原則觀點

由於公共財具備利益遞減及地方色彩等特性，其效用往往無法及於整個經濟社會，故應以受益原則為課稅基礎，享受較佳地方公共財之地區，負擔較重之租稅。

二、就劃分原理觀點

中央稅與地方稅之劃分，有下列三個基本原則：

- (一) 效率原則：依稽徵效率來決定應歸屬中央或地方。財產稅由地方政府作估價、調查等工作，就課稅資料的掌握較中央政府有效率。
- (二) 適當原則：稅基廣而富流動者歸中央；稅基狹而具固定者歸地方。而財產稅多屬不動產固定不移，稅收極為穩定，為最佳之地方財源。

(三) 相宜原則：具社會政策與社會公平之租稅宜歸中央，以免造成財富分配之不公。而地價稅按區域劃分課徵，可與行政區密切配合，反映因地制宜之優點。

三、就建制租稅觀點

優質的地方稅應具備稅收安定性、稅源地區性以及稅制獨立性之特質，而財產稅符合上述三個特性，相當適合劃分為地方稅。



財產稅的歸宿

壹 傳統觀點 (Traditional View) ⇒ 部分均衡分析

將財產稅視為是對土地及建物課徵之「特產稅」(Excise Tax) 或「貨物稅」，將導致消費此財貨之價格上漲，其認為租稅的歸宿是決定於供需曲線；此外其分為土地稅及房屋稅兩部分，利用「部分均衡分析」法。

一、對土地課稅

(一) 由於土地供給量固定（供給彈性為零），對土地課稅時，地主之稅後收入減少，租稅無法向前轉嫁，所有稅負由地主（土地所有權人）負擔。

(二) 圖形：

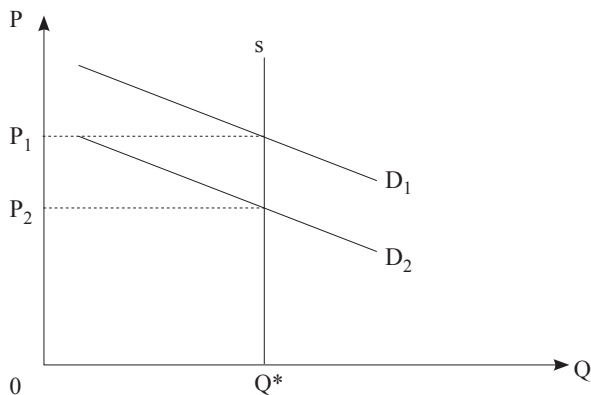


圖 供給彈性為零之轉嫁

(三) 分析：

- 1 當需要曲線為 D_1 ，供給曲線固定為 Q^* ，需求者每單位願意付出的價格為 P_1 ，則課徵從價稅使商品供給者的淨收入減少，可視同供給者面對的需要曲線由 D_1 左移至 D_2 ，此時供給者僅收到 P_2 ，其差額 P_1P_2 之單位稅收都歸政府所有，且完全由政府負擔。
- 2 租稅無法向前轉嫁，所有稅負由地主（土地所有權人）負擔。產生「租稅資本化」（Capitalization）的情形。
- 3 由於稅負由地主負擔，而高所得者往往擁有較多的土地，須負擔較高租稅，故認為土地稅為「累進稅」。

(四) 實際上，土地若符合下列四條件，仍有轉嫁可能：

- 1 土地所有權高度集中。
- 2 土地的供給量非固定不變。
- 3 土地價格或租金，仍存在未實現利得時。

二、對房屋課稅

- (一) 認為對房屋課稅，將使資產之價格上漲，由於建築物的供給並非固定不變，其供給是有彈性的，轉嫁幅度視供需彈性而異。
- (二) 所以對房屋課稅，稅負會全部或部分轉嫁給消費者負擔，而使房屋價格上漲。低所得家庭，對房屋的消費（如租金）在所有預算所占比例甚高；而高所得家庭對房屋的消費比例則偏低，故房屋稅為「累退稅」性質。

貳 新觀點（The New View）⇒一般均衡分析

一、所有土地與資本財均課徵單一稅率（一般稅效果）

無論資本投資到何處，財產及資本稅負均相同，而無法

將資本移轉至免稅部門，每一資本所有權人的報酬率因課稅下降，故稅負將由資產的所有人等比例負擔，此時租稅歸宿呈「累進稅」。

二、課徵差別稅率（貨物稅效果）

（一）對地方政府所課徵的財產稅視為「一般財富稅」、「利潤稅」或「資本稅」（Capital Tax），認為財產稅是使用資本財的成本之一，但並非所有資本都課稅，故投資人會將需要課稅的資本移轉到其他免稅的部門（如以機器取代土地），投資者擴大免稅或低稅資本財數量時，將會因資本邊際效率遞減而降低其稅前報酬率，結果使課徵財產稅的資本財與未課稅的資本財的資本報酬率趨於相等。

（二）此乃在一般均衡分析之下，認為資本具有充分的流動性，無論不同財產稅之間其稅率是否有差別（單稅或複式稅率），租稅會從高稅率的地區移往低稅率的地區，一直到整個經濟體系的稅後報酬率相等為止，因此租稅可以轉嫁給其他資本所有者，亦即由資本所有者共同負擔，此時租稅歸宿無法確定。

三、比較財產稅轉嫁與歸宿之傳統觀點與新觀點

不同觀點	比較	房屋稅	土地稅	分析方式	歸宿看法	淨效果
傳統觀點	性質	累退性	累進性	部分均衡	貨物稅	累退性
	歸宿	自住者或租屋者	地主			
新觀點	性質	累進性	累進性	一般均衡	資本稅	不確定
	歸宿	資本擁有者	資本財擁有者			

上榜最關鍵★★★★★

財產稅轉嫁與歸宿為每年之必考題，無論申論題或選擇題都很重要。

參 將財產稅視為使用者付費（As a User Fee）觀點（Tiebout觀點）

一、認為財產稅是用來建設地方的財源，若人民能自由遷移，

選擇其認為理想的地區居住，則其選擇決策也一併把財產稅納入考慮，所有財產稅類似於使用者付費觀念，公共設施愈佳的地區，人民所願意支付的財產稅（使用費）將愈高。

- 二、將財產稅視為取得公共服務的成本代價，而每個人可透過交付財產稅來換取他們所要的服務水準，因此財產稅不會產生超額負擔，因為人民將財產稅視為購買公共服務的價格，乃一種競爭性的均衡觀念。

肆 結論

- 一、以上三種觀點並無衝突，至於何者較為正確，應該是要看分析的重點是什麼；若想了解全面取消財產稅以銷售稅取而代之的影響，則採用新觀點的看法較為適合，因為這種替代的影響是全面的，適合採用一般均衡分析法的現代觀點。
- 二、如果只考慮將某一地區的財產稅降低，改以地方性銷售稅作為挹注時，則傳統觀點是較妥當的，因為僅對部分地區有所影響，適合以部分均衡分析之傳統觀點解釋之。
- 三、若租稅負擔和公共建設之提供有互動的關係時（如公共支出水準和房價高低成正相關；財產稅稅率則和房價成負相關），而人民又有選擇居住地區的自由，則使用者付費的觀點較能獲得支持。

第四節

不動產價值的評定方法

壹 房屋的評價

政府評定不動產價值之評價方法有三種，說明如下：

- 一、買賣比較法（Comparable—sales Approach）
 - （一）意義：相同地區內的房屋市場中，相似房屋的最新成交價格；即與不動產的買賣成交價或鄰近地

區類似房地產之比較，以鄰近地區的出售價格作為標準，再按照每一筆房地產特有的價點或缺點加以適度調整。

- (二) 優點：較為客觀，估定的價格通常較接近市場價格。
- (三) 缺點：房地產市場不很有組織，其交易進行並非相當公開，或交易頻率不多的國家或地區而言，不易獲得可供比較的市場資料。

二、收益還原法 (Income-capitalization Approach)

- (一) 意義：為房屋未來淨利益的折現值總和為房屋的現值；即先估計每一筆房地產全年可能產生的毛收益，繼而計算所產生的成本，求出淨收益（兩者之差），再除以市場利率，即可算出它的合理價格。
- (二) 優點：適用於供投資性質之出租辦公大樓、公寓或旅館的估價。
- (三) 缺點：風險往往伴隨收益而來，理論上，每一筆房地產的收益應該以它的潛在收益（而非實際收益）為標準，然而，風險和潛在收益的認定並不容易。

三、重置成本法 (Replacement-cost Approach)

- (一) 意義：以目前的造價作為查定現有房舍價值的標準，亦即重新建造現有房屋所需要的費用。我國現行房屋評價制度，即以房屋標準單價及折舊率為主要根據，再根據地段率加以適當的調整。
- (二) 優點：所查定價格較接近市場價格。
- (三) 缺點：此法通常只適用於評定房屋現值。

四、結論

不動產價值的評價方法中，其中以「買賣比較法」較廣為西方國家所採用，特別是對自用住宅的估價。這些國

家，房地產市場組織相當完善，交易頻繁，買賣資料很多，因此，相當適合採行買賣比較法查定房屋的價格。而我國係採行「重置成本法」。

貳 土地的評價

一、土地的評價方法

- (一) 收益價格：係指公告地價，較接近土地收益價格。
- (二) 市場價格：係指公告現值，較接近土地市場價格，包含收益價格以及預期上漲的增值利益。

二、結論

在計算上，同一筆土地的收益價格與市場價格差異不會太大，但實際上市場價格包括了收益價格，也將未來預期上漲的增值利益包括在內，而使二者有所差異，而土地之估價方法應以「市場價格」為準。

參 財產的評估

一、財產的評估率 = $\frac{\text{財產之課稅評估價值}}{\text{財產之市價}}$ (通常 < 1)

二、名目稅率 = $\frac{\text{應納財產稅額}}{\text{財產之課稅評估價值}}$

三、有效稅率 = $\frac{\text{應納財產稅額}}{\text{財產之市價}}$

第五節

財產稅之改革

壹 說明

財產稅在理論與實務上，存在許多引起爭議的缺點，如稅負分配不均、估價不明確，課稅指標不明，甚或認為其為累退稅等，所以，在此略述國外改革財產稅的可行方法。

貳 斷電器法則 (Circuit Breaker)

一、意義

當財產稅的稅額超過納稅人所得之特定比例時，納稅人可享有地方政府退還部分的稅款；亦即按財產稅的某百分比補助納稅人。

二、目的

此法為減輕某些資產所有人的財產稅負之機制，如退休、失業、負債過多等低所得者，使這些人免於因財產稅的課徵，而被迫出賣家產流離失所。

三、評論

此種租稅救濟，相當於維持基本所得之租稅制度，補助額決定於所得及財產稅。此法固然具社會福利的政策性意義，然而斷電器法飽受批評之處有三：

- (一) 社會福利應力求公平，不應對擁有大額財產者特別優惠，無異為獨厚於有錢人。
- (二) 斷電器法的前提是基於房屋稅為累退稅所衍生。但以現代觀點認為資本多富有流動性，財產稅仍具有累進性特質，斷電器法似乎不適用。
- (三) 對於年長者或所得暫時減少的弱勢財產所有者，可給予延期繳納以取代免稅的方式，俟財產移轉時才要求繳納，而不應給予減免，可免除不公平之弊端。

參 淨財富稅 (Net-worth Tax)

一、意義

所謂淨財富稅，係指對納稅義務人的資產減去負債、借款、損失後，對財富淨額課稅之制度。

二、目的

抵銷納稅義務人資產、負債或損失，以衡量出納稅人真正的償付能力。

三、評論

淨財富稅的缺點有四：

- (一) 財富之估價不易精確，許多財產如古董、首飾等，估價無標準可言，徒增稽徵作業之困難。
- (二) 淨財富稅尚需取得納稅人相關負債、借款資料，無法單獨由地方政府稽徵，嚴重影響地方財政與地方自治。淨財富稅只能劃歸國稅由國家（中央政府）管理，若由地方政府來稽徵，必難掌握納稅人所有財富與負債。
- (三) 若轉由中央稽徵，將違背財產稅地方應益課稅的精神。
- (四) 影響儲蓄。

肆 我國財產稅制結構缺失之改革方向

- 一、房屋稅率在短期內，宜簡化為住家用與非住家用兩種，長期則應朝單一稅率與降低稅率方向改進，以減輕稅負，便利徵納雙方。
- 二、廢除土地增值稅自用住宅用地優惠稅率及增繳地價稅抵繳土地增值稅之規定，以其增加之稅收，作為調整地價稅收與房屋稅收比例。
- 三、對各級累進稅率結構訂定上、下限，授權地方政府自行決定實際徵收率，增加稅制的彈性。並簡化自用住宅用地優惠稅率的規定，改採基本用地優惠稅率，以便利徵納雙方。