

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
日期：109.3.10
109年度收文字號第0108號

臺南市政府財政稅務局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70002臺南市中西區忠義路1段96號

承辦人：呂茵琦

電話：06-2160216#1375

電子信箱：d0340@tnb.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年3月6日

發文字號：南市財稅字第1091650043號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局研商「臺南市提高非自住房屋稅之必要性」會議(第2場)紀錄1份，請查照。

正本：李助理教授佩芬、劉估價師生泉、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、黃青年委員信豪、張青年委員嘉云

副本：臺南市政府研究發展考核委員會、本局財產稅科（均含附件）

局長陳柏誠

轉會法規

監事會

網站公告

電郵周知會員



臺南市政府財政稅務局

研商「臺南市提高非自住房屋稅之必要性」會議(第2場)紀錄

壹、時間：109年2月27日(星期四)上午10時

貳、地點：本局2樓第二會議室

參、主席：陳局長柏誠

紀錄：呂茵琦

肆、與會人員：崑山科技大學房地產開發與管理系助理教授李佩芬、長信不動產估價師聯合事務所估價師劉生泉、臺南市大台南不動產開發商業同業公會理事長詹雅嘒(請假)、臺南市不動產開發商業同業公會常務理事陳煌億、臺南市租賃住宅服務商業同業公會理事長楊松芳、臺南市青年事務委員會青年委員黃信豪、臺南市青年事務委員會青年委員張嘉云

伍、主持人致詞：(略)

陸、本局財產稅科伍科長大銘議題簡報：臺南市提高非自住房屋稅之必要性

柒、綜合討論：

一、李助理教授佩芬

(一)用囤房這個詞會有其他的疑慮，有多戶房屋可是有利用，為什麼是囤房？所以我不是很贊同用囤房這個詞，財政部規定的用詞是「多戶」，以多戶的概念就不用去認定有沒有利用，擁有自住房屋超過3戶的人，就量能課稅的觀點，應該課徵差別的稅率。

(二)稅率的訂定可參考其他縣市或先了解稅率結構變化後再更進一步討論。稅負成本是否轉嫁，仍需視不同的區域，與租屋市場的供需是否有關聯性，仍需有更多的數據來研討。

(三)政府應多宣導公益住宅，這部分的配套措施對多屋族是很有利的，可享有等同自用住宅的租稅優惠，提高多屋族釋出房屋的誘因。

二、陳常務理事煌億

(一)針對多房者提高稅率是持肯定的立場，持有第4戶至第5戶，稅率至少要2%以上，目前各縣市普遍是2.4%，持有更多戶的人

稅率是否還要更高，要考量稅率結構變化造成的影響。

- (二)建商公會仍認為建商待售的房屋應完全排除在適用範圍，如果仍需納入，依財政部的解釋令，對於建商興建待售之住家房屋應該要有合理的認定標準，考量市場景氣的問題、先建後售對消費者的影響等。認定標準應該加上景氣但書的條款，如果實務上加上但書有困難度，考量市場的健全度，建議給予較寬鬆的銷售期間。

三、張委員嘉云

- (一)我個人是贊同對多屋族依持有戶數量能課稅，這才是公平的機制。稅率如訂 1.5%-3.6%，世界各國也差不多是這個稅率，其實重點在於稅基，稅基乘以稅率才是應納稅額，稅率即使調高至 3.6%，負擔仍不大，因為稅基原本就不高，所以除了調高稅率外，稅基也應調高。
- (二)建商應該也要納入多屋者的範圍，因投資本來就有風險，建商在考量蓋多少戶時，原即應考量景氣變化等風險問題，如果景氣不好銷售期間拉長致適用多屋的差別稅率，這部分應由建商承擔稅負風險。

四、黃委員信豪

- (一)從量能課稅觀點，我贊成對多屋者課徵較高的稅率；惟如從居住正義觀點探討，我是較不樂觀看待。及可從持有多房的原因來分析，第 1 類就是買房單純持有，第 2 類是投資客賺差價，第 3 類是買房拿來出租的包租公。
- (二)對於調高稅率，第 1 類對於稅率調高其實是不太有感受的；第 2 類的人，因為預期的獲利多遠高於持有的成本，且稅率最高只能限定在 3.6%，仍不會受影響，其實從金融管制的力道會比較強；第 3 類租屋是否會涉及轉嫁，政府雖有提供包租代管的租稅優惠，但房東是否因租稅優惠誘因願意納入包租代管制度？目前房東大部分還是不願意收入被公開，故稅率提高以後，轉嫁的機會還是很高，所以透過提高稅率要解決居住正義的問題仍是有待商榷的。

五、楊理事長松芳

包租代管這個行業主要是配合政府推動居住正義，減少租屋市場糾紛。目前臺南的包租代管市場不像中北部較熱絡，是屬於保守型的，因為收入會曝光，影響房東加入市場的意願。我們有考量稅率提高以後是否會轉嫁到房客身上，影響租屋價金，其實房地產買賣，現在很多是紅單交易賺取價差，建議應該查核這部分，以符合公平正義。至於稅率提高以後，透過稅制的減稅設計促進房東加入包租代管平台應可樂觀預期其成效。

六、劉估價師生泉

- (一)就我個人看法，多屋的人多課一些稅金，其實是有必要的，稅金增加後，對不動產的投資報酬率影響並不大，多屋的人稅率提高後，大多數的民眾是不會反對的。
- (二)建商既屬多房，所以建商也一定要納入適用範圍，但因建商每個建築的量體不同，有的蓋300、500戶，有的蓋3戶，如果設定正常銷售期間都是固定的，對多戶的建商會有壓力，但這樣的壓力可以逼迫建商釋出房屋。對於興建大樓的建商來說，要設定正常銷售期間是有難度的，需考量當期的景氣、銷售策略等問題。

捌、陳局長柏誠回應

- 一、感謝教授、產業界及青年委員寶貴的意見，如果臺南市能夠提高非自住房屋稅率，課非自住房屋稅率的人如負擔過重，可以把房屋釋放到租屋平台，仍可適用租稅優惠，如此就可架構健全的房屋稅制，達到自住課輕稅，多屋族課一般稅率的政策效果。
- 二、市府並不是要對建商無條件納入差別稅率課稅，惟建商如果不納入多房的課稅範圍，民間不平的聲音一定會出來。因為建商是生產者，所以我們對起造人興建待售的房屋會特別再就正常的銷售期間及有無不可抗力事件予以考量。

玖、臨時動議：(無)

拾、散 會：12時05分。