

# 我國不動產持有稅負擔之研究

黃耀輝、陳清秀、羅時萬\*

## 要 目

壹、前言	伍、我國與主要國家不動產持有稅
貳、國內文獻探討	之負擔比較分析
參、國外文獻探討	陸、房屋稅及地價稅法制面問題之
肆、我國不動產持有稅之分析	探討
	柒、建議

## 提 要

為釐清我國目前不動產(房屋與土地)持有稅稅負是否合乎法理基礎，稅基與稅率之訂定是否合理，實質租稅負擔是否允當，實有必要分別從法理、經濟、財稅理論出發，並與各主要國家財產稅制之稅率、稅基，以及租稅負擔、實質有效稅率之相對輕重，進行比較，從而瞭解我國不動產持有稅制是否合理，未來是否需要調整改進，以及如何改革，與國際財產稅制接軌，以平息社會各界爭議，並研提我國不動產持有稅制之改進方向及具體措施。

## 壹、前言

一般所稱財產稅(property tax)，是指針對不動產(房屋及土地)持有向所有權人或使用人定期課徵之租稅。如我國房屋稅和地價稅，美國和多數歐洲國家針對房屋和土地一併課徵財產稅(property tax)或英國租稅系統 rate 等。多數國家將財產稅作為地方政府最主要財源，但財產稅最大困難在於稅基「評價」部分，因為比較欠缺交易「市價」資料，必須依賴「估計」技術，導致納稅人和地方政府評價機構間之認知差異，而引起爭議。因此有些國家曾透過公投以限制稅

\* 本文作者分別為國立臺北商業大學財政稅務系暨研究所教授、東吳大學法學院教授及國立臺北商業大學財政稅務系暨研究所副教授。本文整理自財政部 105 年度委託研究計畫報告「不動產持有稅租稅負擔之研究」，內容屬作者觀點，不應引申為財政部之意見。

基或稅率調漲情形。

近年部分地方政府提高不動產持有稅稅基，引發部分人士針對我國不動產持有稅(亦即房屋稅與地價稅)提出不同意見，甚至主張課徵自住房屋之房屋稅，違反憲法第 15 條保障人民財產權及我國土地法第 187 條「自住房屋免予徵稅」規定；而現行房屋稅條例第 11 條第 3 款規定，地方政府評定房價時可「按房屋所處街道村里商業交通情形」(即俗稱「路段率」)為標準，有論者認為房屋坐落「路段」價值早已反映在地價稅，屬於重複課稅。部分地方政府針對 103 年 7 月 1 日以後取得使用執照之新房屋調高房屋構造標準單價，也引發部分人士質疑是否「溯及既往」。因而建議房屋稅「不升而要廢，不廢也要降」，或讓自用住宅免稅；若因此短少地方稅收，可由落實對房東租屋收入核實課稅彌補。

但也有地方政府和部分學者提出不同見解和看法，認為房屋稅符合受益者付費原則，甚至有助於保障財產價值，沒有違憲，亦無侵犯財產權；103 年 7 月 1 日以後調高之房屋構造標準單價，適用於舊房並非「溯及既往」；地段率只是區分房屋坐落在不同地段房價之差異，並無和土地重複計算或重複課稅問題。我國現行房屋稅和地價稅稅負相對於外國，由於稅基偏離市價甚多，尤其房屋構造標準單價長達 30 餘年未曾調整，形成稅負一直偏低，且調降或廢除都將衝擊地方財政。

為釐清我國不動產持有稅稅負是否合乎法理，稅基與稅率之訂定是否合理，實有必要分別從法理、經濟、財稅理論出發，並與各主要國家財產稅制之稅率、稅基，及租稅負擔、實質有效稅率之相對輕重，進行比較分析，從而瞭解我國不動產持有稅制是否合理，未來是否需要調整改進等，提出客觀分析和意見，以平息社會各界爭議，最後提出政策建議，作為不動產持有稅制改進方向及具體措施之參考。

## 貳、國內文獻探討

財產稅在多數國家屬於地方稅，關於不動產稅制公平與效率面討論，無論理論或實證文獻非常多，而且探討角度大不相同。本文獻探討聚焦於不動產持有稅，特別是持有稅之負擔輕重，及其對財產稅制公平面及對房價之影響。

## 一、不動產持有稅有效稅率之實證

林詩堯(2002)估計臺灣地區住宅區有效地價稅率約為 0.024%、住宅區有效房屋稅率約為 0.225%。而地價稅有效估價率約為 0.12，低於房屋稅估價率 0.23。從區域分布及各縣間分布分析，發現房屋稅較地價稅分布更符合租稅課徵之公平和效率。整體而言，有效地價稅率呈現「先累退，再逐漸累進」現象。23 個縣市間，地價稅累進、累退或一致性則呈現相當分歧之結果。

彭建文、吳森田、吳祥華(2007)認為臺灣地價稅採累進課徵，最高稅率為 5.5%，表面上稅率不輕，但由於申報地價與實際地價相去甚多，地主可按公告地價加減 20%申報地價，若為自用住宅土地更可適用 0.2%優惠稅率，形成地價稅有效稅率偏低。研究發現大同區平均不動產有效稅率約在 0.104%到 0.148%之間，而內湖區平均不動產有效稅率更低，約在 0.076%到 0.116%之間，兩者平均有效稅率約在 0.089%到 0.13%之間，均明顯低於加權名目稅率 0.6%。

魏妙芳(2015)以屏東縣 2013 年 7 月至 2014 年 6 月實價登錄之不動產交易資料實證分析，顯示屏東縣財產稅實質稅率分布大致介於 0.012%至 0.140%之間，財產稅實質稅率中位數為 0.13%，反映出屏東縣具財產稅水平及垂直不公平現象。

在水平不公平方面，不同地區實質稅率互有差異，且透天厝實質稅率顯著低於其他房屋型態；垂直不公平方面，則呈現累退性現象，即不動產之總價或單價越高，實質稅率反而越低，低價位不動產之實質稅率高於高價位不動產。模擬分析顯示房屋稅率及稅基都應調降，地價稅率及稅基都應調升，建議應提高地價稅之課稅比重，可增加稅收同時改善財產稅不公平現象。

陳揚仁(2016)選取臺北市自用住宅為樣本，研究結果為臺北市財產稅有效稅率約為 0.091%，標準差為 0.036%，且有效稅率低於名目稅率 0.5%是因財產評定價值比市價低 75%造成，從而得知臺北市「自用住宅」財產稅有效稅率極為偏低。

上述關於房屋稅或地價稅有效稅率之估計，顯示不動產持有稅稅負輕微，大致介於 0.09%至 0.14%之間。有效稅率偏低的原因，國內實證文獻皆認為係因稅基評定脫離市價太遠所致。

## 二、稅基偏低為造成有效稅率偏低主因

黃朝琴(1994)採 Paglin and Fogarty(1972)方法，利用評定價值與市場價格之離散程度衡量不公平情形。以 79 年至 82 年臺北市大安區實際買賣資料為基礎，配合稅捐機關課稅資料做迴歸分析。實證顯示財產市價愈高者，其評定價值占市價之比例反而比市價較低者之財產為低，以致市價上升，有效稅率反而下降，且同樣價值財產支付不同稅負之水平不公平情形相當嚴重。新興郊區和一樓其比值最低，顯示因地區及房屋類型之不同而有不同評價標準。顯見評價與市價脫節，是造成我國財產稅不公平原因之一。

蔡吉源與林健次(1999)利用 1997 年 7 月 1 日到 1998 年 6 月 30 日間不同法院拍賣與政府出售土地為樣本，發現不同縣市間之公告地價、公告現值及實際價格有明顯差異。整體來看，公告地價僅占公告現值 24.6%，公告現值為實際價格 72%，公告現值為標售價格 45%，公告地價占實際地價 17%。研究認為要防止土地價格高漲，最好採同時提高公告地價與稅率方式，使土地供給增加而需求減少。

黃淑惠(2000)將 Fujita 之家庭居住均衡模型加以擴充，加入地價稅考慮後，證實應將各都市之差額地租收歸公有，藉以興建公共財，也發現地價稅稅基評估若有不實，一方面造成土地利用浪費，另一方面政府所提供之公共財必有不足，由此產生資源分配無效率。該研究以土地稅稅基評估「效率性」與「公平性」2 項指標，藉以檢定公告地價評估成效，效率性指評估價格與交易價格之比率，臺中市歷年評估價格比率僅 11%；公平性可分為水平公平與垂直公平，首先利用變異係數測定水平公平，臺中市公告地價之變異係數高達 71%，此表示相同價值的土地，評估結果相差甚鉅，測定垂直公平，也發現有累進現象。

黃瓊瑤(2002)指出區段內之宗地可能缺乏一致性，造成估價準確度偏離。林英彥(2003)和楊昭雄(2003)認為公告土地現值長期偏低，與市價差距甚大，往往僅為市場價格之四成到五成；林明輝(1996)以及廖誼溢(2000)估計公告地價甚至不及市價兩成，皆認為這些政府評估價格長期與市場價格乖離，導致估價素質一再遭到質疑，地價評議委員會功能也常受到批評。

關於房屋現值之計算方式，黃呈錐(2001)及林英彥(2003)認為當前之標準單價分級評定標準過於簡化，造成標準單價僅及實際造價 1/3；而耐用年數與

殘值率均偏高，在殘值率部分，採用 40%實在過高。張凱博(2004)與陳韋智(2006)對於臺北市房屋折舊研究發現，房屋實際折舊情況與現有法令存在顯著差異。同時，不同類型不動產之折舊速率也不相同。

林子欽，林子雅(2008)乃以臺北市內湖及南港兩區 83 年 1 月至 93 年 6 月買賣實例之交易價格，以土地公告現值與推估房屋現值之加總作為不動產評估價值，計算估價比值。發現內湖區與南港區樣本之估價比值主要集中於 0.30 至 0.59 之間，而小於 0.10 與大於 1.00 之估價比值均為極少數。整體而言，內湖區與南港區之估價比值均呈現集中情況，不存在明顯偏離問題。

以估價比值分配觀之，內湖區與南港區估價比值均約占交易價格一半，就價格相關差異值而言，皆存在些微估價比值累退現象，同時都沒有明顯估價比值垂直不公平問題，且分別約 30%及 50%之地價區段並未發現不公平現象。主要之不公平為地價區段間估價比值之不一致，比例分別略高於 60%及略低於 50%。估價比值偏高地區，均位於較早開發區域；相對地，估價比值偏低區段，多位於新發展地區，而且往往具有政府主導之大型土地開發(如市地重劃及區段徵收)。

該文認為大量估價應首重估價公平性，實證結果顯示區段地價制度成效頗佳，然而未來應特別著重在各地價區段間，及新舊發展區間估價比值之一致性。屋齡、建物面積和土地面積與不動產價格間之非線性關係，可能是造成估價偏誤主要原因。

王宏文(2010)以不動產交易實例研究臺北市地價稅之公平性，顯示臺北市地價稅之估價比率差異甚大，且不具水平公平與垂直公平性，甚至具有累退性；在某些行政區，如士林、文山、中山及萬華等，其估價比率明顯高於其他行政區。同時發現臺北市土地估價比率約為 18%，因此持有房屋所負擔地價稅並不高，民眾可能因而忽略其不公平現象。

### 三、持有稅稅負與房價之關係

根據財政學資本化理論，財產稅之課徵，會透過資本化效果，反映在不動產價格下跌，由宣布課徵該持有稅時之持有人負擔。華昌宜(1994)認為提高不動產稅率可降低對不動產價值增值之期望，並提高資本化率，在此雙重作用下

將可使房價降低。華昌宜(1997)指出課徵地價稅之意義在於符合使用者付費原則，地價稅若過低將無法支持公共設施之投資與營運成本，進而導致地方建設不足與生活品質降低，與財產稅之收益者付費說法相符。

彭建文與張金鶚(2000)探討臺灣地區房租與房價之關係，發現當預期資本利得愈高時，將促使房價上漲，但租金卻會減少，顯示屋主願意以相對較低之租金將房屋出租，並由長期資本利得彌補短期偏低之租金。除土地供給相當有限外，不動產有效稅率之嚴重偏低導致不動產需求強烈可能是關鍵因素。彭建文、吳森田、吳祥華(2007)認為即使不同地區之不動產名目稅率完全相同，不動產有效稅率差異亦會反映在房價上。透過實際不動產交易案例，計算臺灣不動產有效稅率與不動產名目稅率之偏離程度，在不動產有效稅率偏低下，將會導致屋主有效淨收益偏高，不但造成透過資本化利率還原之收益價格也偏高，也會進一步導致屋主偏高之預期資本利得，兩者均會使得實際房價超過其合理價格。當不動產有效稅率每增加 1 個百分點時，房價將會降低 2.02%，幅度並不算大。此外，該研究發現目前不動產市價將會隨資本化率差異而有不同之下降幅度，大致呈現資本化率愈低，房價下跌幅度愈高現象。整體而言，若以 1% 資本化率加以計算，在完全資本化下，現有房價應下降約 45% 左右，若以 3% 資本化率加以計算，則房價應下降約 15% 左右，其影響可說相當大。

鄭維瑩(2003)模擬分析發現土地市場透過高持有稅低移轉稅方式較能增加市場供給與減少投機需求，對於促使地價下跌較為有效，當持有 1 年時，持有稅稅率調升 1 倍使地價下跌 0.18%，效果高過於移轉稅(調升 1 倍使地價下跌 0.17%)。抑制住宅市場價格飆漲，短期以提高移轉稅，長期則以提高持有稅效果較大。只要將稅基調整至與市價一致，則加重稅率對於不動產價格影響效果將明顯提高，如以持有住宅 1 年為例，當稅基調整成市價時，持有稅稅率調升 1 倍使地價下跌程度從 0.23% 提高至 1.213%，移轉稅稅率調升 1 倍則使地價下跌程度從 1.77% 提高至 5.73%。因此建議應針對「純素地」與「房地一體」設計不同稅制，土地市場宜採高持有稅低移轉稅，住宅市場宜採低持有稅高移轉稅之稅制組合；出售不動產之資本利得以實際成交價格為計稅依據，且適當賦予地方政府彈性調整之空間，並針對非自用且擁有多筆土地或房屋者加重課稅。

## 叁、國外文獻探討

國外文獻肯定財產稅，因為在效率面財產稅之扭曲性最低，對經濟成長之影響比其他租稅小；在公平面無論是新觀點、受益稅觀點皆肯定財產稅具有改善所得分配之優點，舊觀點也肯定土地稅之累進性。就稅收比重而言，OECD 國家狹義定義之財產稅(即持有稅)或廣義之財產稅(包括遺贈稅和不動產交易利得稅)，占 GDP 比重介於 1%~3%，平均 2%。就穩定性而言，不動產持有稅比較不受景氣影響，為所得稅制、消費稅制外不可或缺之重要稅源。

### 一、從效率角度而言

由於不動產稅基不易移動，只要具有有效和精確之評價制度，對土地和建物之持有定期課徵財產稅，確實是政府財源之好標的，也不會對於創新、勞動供給或投資(包括人力資本)決策產生干擾。Bahl(2009)認為財產稅會透過資本化現象反映在財產價格上，加稅時財產所有權人將遭受財富上之一次性損失，後來買方或持有人則不受影響。也因此，新增財產稅並不影響投資報酬率，對投資之影響為中性，等同於對累積財富課稅。

國際研究證據顯示，就租稅對長期經濟成長之影響而言，財產稅確實比其他租稅工具更好。OECD (2008, 2010) 研究即確認不動產持有稅(尤其是自住房產)是扭曲性(即降低長期人均所得程度)最低之租稅工具，其次為消費稅，最後為公司所得稅(對經濟成長最不利)。

因此，租稅中性且成長導向之租稅改革，就是將政府稅收基礎由所得移向消費和不動產。財產稅主要由居民負擔且外溢效果小，財產價值亦相當程度反映地方政府提供之服務水準，而且稅收穩定又可預測，很適合作為地方政府「受益者收費」之標的。而各地方政府財產稅稅率差異，可以提供「價格」信號，在多層級政府體制下將資源配置導向有效率的結果，有助於改善經濟效率和資源配置。

中央和地方政府間垂直面財政失衡，如透過廣基之地方財產稅，搭配逆向式之財政移轉(補助款)，使認真收稅之地方政府獲得補助越多，則不但可以改善地方政府財政失衡問題，同時也可強化地方政府自治能力。反之，中央政府若只對地方政府提供財政移轉而沒有配套機制，反而導致地方政府不願意透過

財產稅以增裕收入，故減少財政移轉可改善地方政府開源誘因不足問題。

此外，財產稅也可以改善土地有效使用，進而促進開發與成長。對土地所有權或使用課以「租稅成本」，如許多國家對於閒置土地視為「投機」予以課稅，使財產稅成為促進土地利用最好工具。故若以促進土地利用為主要政策目的，則純粹之地價稅(針對土地價值課稅)是最好之租稅設計，因為不論該土地實際用途為何，課徵地價稅可以促使地主將土地作最適使用。

在小型高度開放經濟體系裡，容易遭到租稅競爭壓力，財產稅反而是因應外來衝擊之靈活工具。尤其在國際化趨勢下，財產稅具有稅基不易移動及不需要透過國際租稅協調之優勢，能善加發揮效率。

## 二、財產稅的公平面觀點

財產稅廣泛獲得各國採用，但是在公平面確有不同觀點。「舊的」(或傳統的)觀點認為財產稅是對高流動性資本和不具流動性的土地課稅，房屋部分等於對資本課稅，會轉嫁給承租人、消費者和勞工；對土地課稅則由地主承擔。租稅歸宿研究將焦點放在租稅轉嫁，因此認定財產稅為累退。相對地，「新的」觀點(Mieszkowski, 1972)則假設資本之供給固定，但在部門間和地區間完全流動，因此對資本課稅等同於「對所有之資本課徵基本(平均)稅率」以及「在各地區課徵差別稅率」之綜合。由於資本之總供給固定，因此資本無法規避資本稅，資本配置會使各地區淨報酬率調整至相等為止，且因資本和土地所有權人屬於高所得者，故租稅歸宿理論認為財產稅是累進(至少未如傳統觀點般累退)。

受益稅觀點則提供第三種觀點，認為財產稅屬於受益者付費之租稅，會反映透過財產稅支應之公共服務效益，因此財產稅等於支付地方公共財服務之價格，個人會選擇公共財服務最適合其偏好地方居住(此即 Tiebout 效果)。因此，財產稅在本質上等同於地方公共服務之使用者付費，基於受益者付費具有公平性質，財產稅當然具公平性。財產價值會以資本化方式，反映公共服務效益和租稅成本，實證上也獲得支持，顯示財產稅屬於公平之付費機制，同屬具效率租稅，不會干預個人或企業之儲蓄、投資和勞動供給。無論採取哪種觀點，財產稅之累進性仍然受到肯定和支持。

### 三、財產稅收的彈性

財產稅還有稅收穩定優點。OECD 國家財產稅收入比率從繁榮時期到蕭條時期都呈現平穩狀態。Lutz(2008)利用個別政府之時間序列資料和個體揉合資料(panel data)，估算財產稅稅收相對於房價之彈性為 0.4，顯示財產稅透過有效稅率和房價之反向變動，足以抵銷房價變動 60%。換言之，在房價飆漲時期，地方政府趨向於以降稅方式花掉一些「租金」收入；而在衰退時期則因預算壓力而提高財產稅率(可能因財產稅較其他租稅更容易調整稅率和稅基有關)。房價改變對於財產稅稅收之效果約有 3 年時間落差，反映財產稅之 3 種基本特質：在稅基評價方面是「向後看」，因為當年之財產稅是依據前一年評定之財產價值課徵；評定價值落後於市價，此或因制度設計或法律強制規定，或因行政效率較差所致；多數州對於收入的增加或稅基評定，乃至於稅率設定上限(cap)。在房價快速上漲期間，導致稅收無法像市價一樣快速成長。

### 四、國際財產稅制之綜合比較

#### (一) 財產稅具有特殊優點

Norregaard(2013)針對國際財產稅制提供各面向比較分析，發現財產稅是較不受歡迎之稅目，主因其屬於「稅籍底冊」稅，稅額記載於稅單上，稅負顯著卻又難以規避，但具備效率成本低、對經濟成長有利、公平等諸多優點。當前有許多國家都將注意力放在財產稅議題上，尤其是轉型經濟體系逐漸將財政權下放給地方政府；開發中國家則重視財政收入和促進土地利用，而從事財產稅改革。高所得和中等所得國家，也積極推動財產稅改革，因為在全球化趨勢下，對會移動之稅基課稅容易產生效率和稅收損失問題，包括租稅競爭、積極型節稅規劃、利用租稅庇護所(或誤稱之租稅天堂)等方式規避所得稅，導致所得稅稅基侵蝕，使得各國政府被迫提出高成本政策和行政措施捍衛稅基和課稅權力，如反資本弱化、資訊交換、受控外國公司(CFC)、移轉訂價等反避稅措施。因此財產稅課徵確實有助於減少各界對於移動稅基課稅之反彈，但少有人注意不動產稅制改革是達成稅收目標之替代方案。

#### (二) 決定不動產持有稅之 5 項要素：

影響不動產持有稅收入之公式，包括 2 項政策變數和 3 項行政變數：

$$R = B \times t \times C \times V \times E$$

其中， $R$  代表稅收，是由法定稅基實際市價( $B$ )，平均稅率( $t$ )，課稅財產占全部財產比率( $C$ )，評定課稅價值占真實市價比率( $V$ )，以及執行率(實際稅收占應收稅額之比率)( $E$ )相乘而得。其中， $C$ ， $V$ ，和  $E$  是比率，在理想情況下數值應該為 1，但實務上不太可能。依序分析如下。

### 1. 稅基( $B$ )

定義和衡量財產稅稅基( $B$ )方式很多。一是市價基礎(包括出租價值或資本(市場)價值)或面積基礎；第二個是財產結構，包括僅含土地，或僅含建築、改良物，或將土地和建物合併；第三個則依照財產用途，因為不同用途可以有不同租稅目的，如住宅用或營業用財產，都市土地或農業用地等。

租賃價值評價制度受到許多國家採用(特別是前英國殖民地)，將稅基定義為在公允市場交易下可合理預期之租金，包括新加坡、香港、印度、馬來西亞等。雖然觀念簡單，但實務上由於實際租金資料稀少，稅基評價極為困難；且租金價值通常反映財產目前使用情況，未必能反映財產之最佳用途。

資本價值制度則將稅基定義為公開市場上財產(土地和改良物或建物)之市場價值，為多數國家(尤其 OECD 及拉丁美洲)所採用。少數國家採取土地和建物分別評價方式，如我國、日本及巴西部分城市，其他則按照財產全部價值評價。但是此種評價制度主要問題為：能夠反映市場交易之資料稀少，及/或申報價格低於實價(如為規避偏重的財產交易稅)。

表 1 顯示衡量財產稅稅基之方法極為多元(Michael Bell, 2011)。多數國家按照土地和房屋之資本價值課稅，一般在稅基上都有減免之規定。

表 1 各國財產稅替代稅基

單位：國家數

地區	國家數	土地價值	資本價值	土地及改良物	僅改良物	全年租金價值	面積	單一稅
非洲	25	1	8	3	4	7	11	6
加勒比地區	13	4	4	2	0	8	5	0
亞洲	24	2	6	2	0	11	11	0
大洋洲	7	6	2	0	0	4	0	0
西歐	13	0	9	0	0	6	0	0
東歐	20	1	6	0	0	0	15	0
中南美洲	16	2	14	1	0	1	0	0
北美洲	3	0	3	0	0	0	0	0
合計	121	16	52	8	4	37	42	6

資料來源：Michael Bell (2011)。

## 2. 稅率(t)

無論以資本價值或租賃價值為稅基，多數國家係採比例稅率，也有少數採累進稅率的例子，如新加坡、南韓等。值得注意的是，以資本價值為稅基者稅率較低，大多介於 1%~2%；而採租賃價值者稅率較高，如新加坡稅率最高可達 20%。

簡單、透明且單一稅率結構有許多優點，如減少行政複雜性及租稅規避或逃漏之風險，也可以使差別稅率形成之資本錯誤配置降至最低。對住家用財產課以較低稅率或許在政治上討好，但可能導致過多投資於住房市場，也可能減少民選地方官員責任感，導致地方政府稅收不足。部分國家住家與營業用不動產難以區分，適用差別稅率容易引起問題。

## 3. 財產稅涵蓋比例(C)

財產稅行政體系必須能將所有土地和改良物都納入登記並持續更新。由於一般先進國家不動產採登記主義，因此涵蓋比例較高。

## 4. 財產評價(V)

財產評價(V)也是財產稅制最主要的行政問題，尤其出現在開發中和

轉型國家，原因略為：缺乏專業估價師、行政能力太差、不動產市場不夠成熟或健全、交易件數少(使銷售價格資料缺乏可信度)等。

此外，財產評估應歸中央或地方政府，亦即分權式(由地方政府)或集權式(由中央政府)評價制度各有其優缺點。雖然專家共識認為財產稅法制應當由中央政府統一訂定，但評價應由中央或地方擔任仍是見仁見智。

基本上，由於地方政府對於當地不動產市場性質和房市狀況比較瞭解，且財產稅大多屬於地方稅，地方政府較有意願及時更新不動產價值資訊，因此多數意見支持由地方政府負責不動產評估價制度。但基於地方缺乏合格估價師，及評價官員經常受到政治壓力而延後評價，甚至將價格壓低等考量，而仍由中央政府負責評價業務(如丹麥、立陶宛、烏拉圭等)。有些國家則由中央和地方政府分工，有些國家則委託不同層級政府以付費方式辦理。總之，既然評價功能沒有「正確的」組織方法，基於財產稅屬於地方政府主要收入之角度來看，評價功能還是由地方政府負責較為合理。

不動產基於稅制所需所做評價結果，通常遠低於市價。部分國家為避免財產價值不斷調整，甚至就以調高稅率的次佳方式因應。事實上，不論採取任何評價方法，評價比率(亦即評價稅基相對於真實市價)都偏低。

Bahl (2009) 發現在開發中國家評價比率嚴重偏低，但已開發國家也遭遇挑戰，如德國之財產評價制度非常老舊，建立於前西德 1964 年，前東德 1935 年代制度上。後來德國聯邦財政法庭針對不動產長久不進行一般性重新評價，於 2010 年 6 月宣判違反德國憲法之公平原則，而要求相關機關有必要重新評定財產價值。

## 5. 徵收比率(E)

因開發中國家財產稅執行力較差，導致徵收比率(E)(實際徵收稅額占應納稅額比率)偏低。先進國家則較無此問題。

## 五、政治經濟面向的考量

稅基之透明是不動產稅制優點，亦為最大弱點，因為容易遭致民眾反感。而且財產稅和提高自有率、實現自有房屋之外部效益等政治或社會目標背道而

馳。IMF(2009)指出，財產稅本身僅為影響其有效稅率因素之一，利息扣除額和設算租金並未課稅、資本利得如何課稅也是重要因素。

有些國家財產稅制遭到民眾反彈，於個別財產稅負之年度成長率設定上限(capping)。美國加州之 13 號公投案，導致加州在 1978 年修訂加州憲法，限制財產價值每年最多提高 2%，及稅率設定上限在 1%，即為有名之例子。其他案例在阿根廷之 Buenos Aires、玻利維亞及拉脫維亞也有。設定上限等於在稅負和市價之間設定差距，使財產稅脫離實質性質，影響經濟效率、稅收和公平。

此外，越來越倚重財產稅使府際間之財政補助款制度關係受到影響。在轉型國家，分權措施支撐之民主化，已使財產稅成為地方政府越來越重要之收入來源(Bahl, 2009)。對營業用不動產課稅，則可能導致密集使用財產作為生產投入之企業產生過高成本。此外，財產稅稅負因為無法和所得維持比例關係，也常被批評為不夠公平，因此必須透過設定免稅額門檻，對屬於低所得民眾之財產(如農地)給予免稅等方式解決，又造成稅基侵蝕。

## 肆、我國不動產持有稅之分析

### 一、我國不動產稅制之結構與成長

我國不動產稅制參照 OECD 之廣義定義，至少包括持有稅(房屋稅及地價稅)、財富稅(遺產及贈與稅)及交易利得稅(土地增值稅，下稱土增稅)。本節分析 2000 年至 2015 年我國不動產稅制結構與成長情形，詳細資料請參考圖 1 及表 2。

圖 1 顯示，土增稅仍為地方政府最主要之稅收，但稅收並不穩定。如 2000 年土增稅稅收遠超過其他地方稅，但 2001 年、2002 年急速萎縮，2003 年至 2007 年又躍居第一並維持穩定；2008 年遭遇金融風暴又萎縮，2010 年以後隨房市熱絡而快速成長。房屋稅及地價稅之稅收則呈現長期穩定狀態。

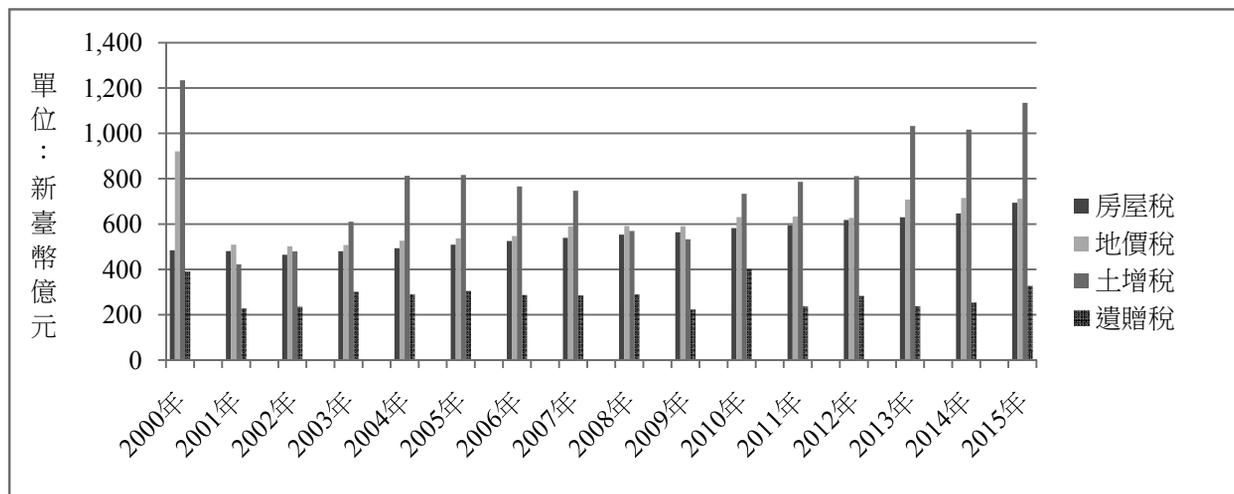


圖 1 我國近 15 年房屋稅、地價稅、遺產及贈與稅、土地增值稅賦稅收入趨勢

表 2 可以發現，不動產持有稅(房屋稅加地價稅)占 GDP 比重呈現穩定狀態，平均約為 0.9%；相對地，土增稅長期占 GDP 比重約為 0.6%，而遺產及贈與稅(下稱遺贈稅)占 GDP 比重長期平均為 0.23%。就單一稅目而言，土增稅為地方政府最主要稅源，但呈波動狀態；就地方政府租稅性質而言，不動產持有稅仍為最主要也最穩定稅源，土增稅屬於機會稅居次，遺贈稅則為輔助性稅源。

表 2 我國近 16 年不動產稅相關稅收比重

單位：%

年度	(房屋稅+地價稅) /GDP	(房屋稅+地價稅+土增稅) /GDP	(房屋稅+地價稅+土增稅 +遺贈稅)/GDP
2000	1.36	2.55	2.93
2001	0.97	1.39	1.61
2002	0.90	1.35	1.57
2003	0.90	1.46	1.73
2004	0.88	1.57	1.82
2005	0.86	1.54	1.79
2006	0.85	1.45	1.68
2007	0.84	1.40	1.61
2008	0.87	1.30	1.52
2009	0.89	1.30	1.47

年度	(房屋稅+地價稅) /GDP	(房屋稅+地價稅+土增稅) /GDP	(房屋稅+地價稅+土增稅 +遺贈稅)/GDP
2010	0.86	1.38	1.66
2011	0.86	1.41	1.57
2012	0.85	1.40	1.59
2013	0.88	1.56	1.71
2014	0.85	1.48	1.63
2015	0.84	1.52	1.71
平均	0.90	1.50	1.73

從表 3 就各稅目占總稅收比重而言，近 16 年土增稅平均為 4.7%，地價稅次之(3.7%)，房屋稅第三(3.4%)，遺贈稅平均占比低於 2%。不動產稅為地方政府主要稅收來源，但近 16 年占全國稅收比重平均尚不到 14%，仍有擴大空間。

表 3 近 16 年財產稅占總稅收比重

單位：%

年度	房屋稅	地價稅	房屋稅+ 地價稅	土增稅	房屋稅+地價稅 +土增稅	遺贈稅	房屋稅+地價稅+ 土增稅+遺贈稅
2000	2.5	4.8	7.3	6.4	13.7	2.0	15.7
2001	3.8	4.0	7.9	3.4	11.2	1.8	13.0
2002	3.8	4.1	7.9	3.9	11.8	1.9	13.7
2003	3.8	4.1	7.9	4.9	12.8	2.4	15.2
2004	3.6	3.8	7.3	5.9	13.2	2.1	15.3
2005	3.2	3.4	6.7	5.2	11.9	1.9	13.8
2006	3.3	3.4	6.7	4.8	11.5	1.8	13.3
2007	3.1	3.4	6.5	4.3	10.8	1.6	12.5
2008	3.1	3.4	6.5	3.2	9.7	1.6	11.4
2009	3.7	3.9	7.5	3.5	11.0	1.5	12.5
2010	3.6	3.9	7.5	4.5	12.0	2.5	14.5
2011	3.4	3.6	7.0	4.5	11.4	1.3	12.8
2012	3.4	3.5	6.9	4.5	11.4	1.6	13.0
2013	3.4	3.9	7.3	5.6	12.9	1.3	14.2
2014	3.3	3.6	6.9	5.1	12.0	1.3	13.3
2015	3.3	3.3	6.6	5.3	11.9	1.5	13.4
平均	3.4	3.7	7.1	4.7	11.8	1.8	13.6

## 二、房屋稅之結構與成長

本文以調整標準單價並已適用之 18 個直轄市、縣市房屋稅資料(缺臺中市、基隆市、彰化縣、金門縣)，分析各地方政府實施「囤房稅」前、後變化。

從戶數和稅額之相對結構觀察，房屋稅戶數以住家用為主，多占 9 成以上。但圖 2 至圖 8 呈現五都和新竹縣、宜蘭縣房屋稅稅額結構，其稅額比重仍以住家用為主，大多超過一半，新竹縣甚至高達 80%；但直轄市住家房屋稅額占比則相對較低，桃園市、臺南市還不到一半，最低則是臺北市，住家戶數雖占 8 成，但稅額占比不到 4 成，可見直轄市(尤其是臺北市)工商業較發達，營業用房屋繳納稅額貢獻占 5 成以上。

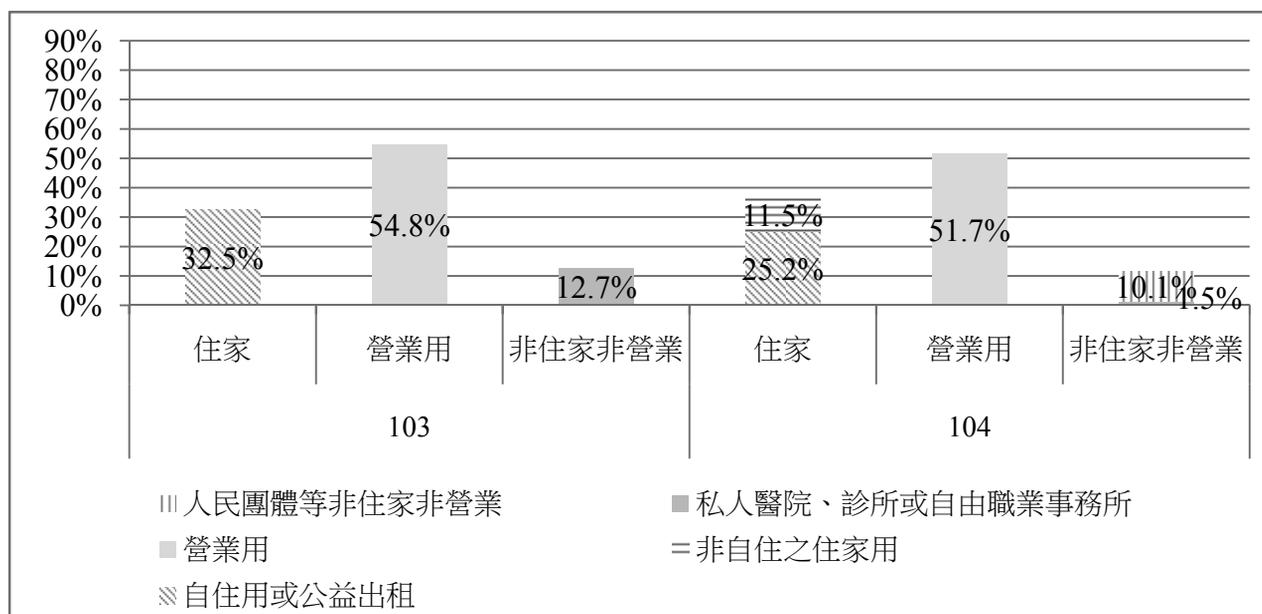


圖 2 臺北市房屋稅稅額結構比

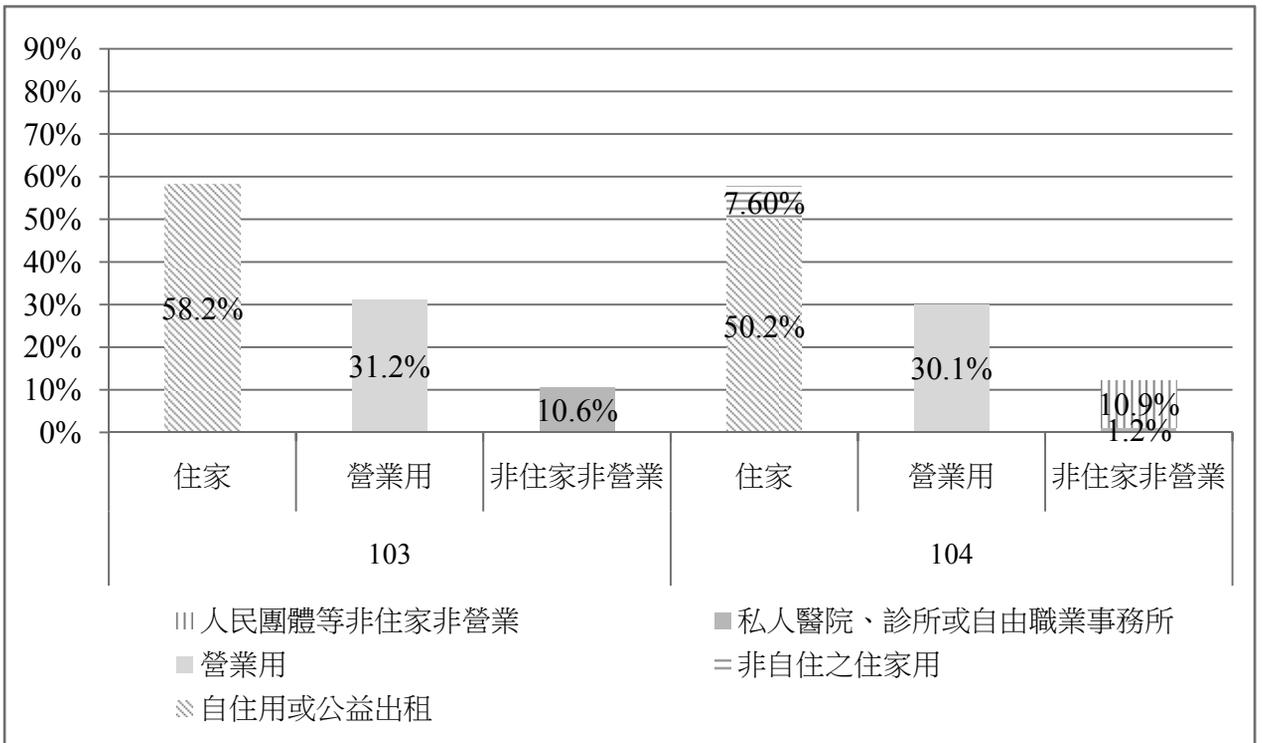


圖 3 新北市房屋稅稅額結構比

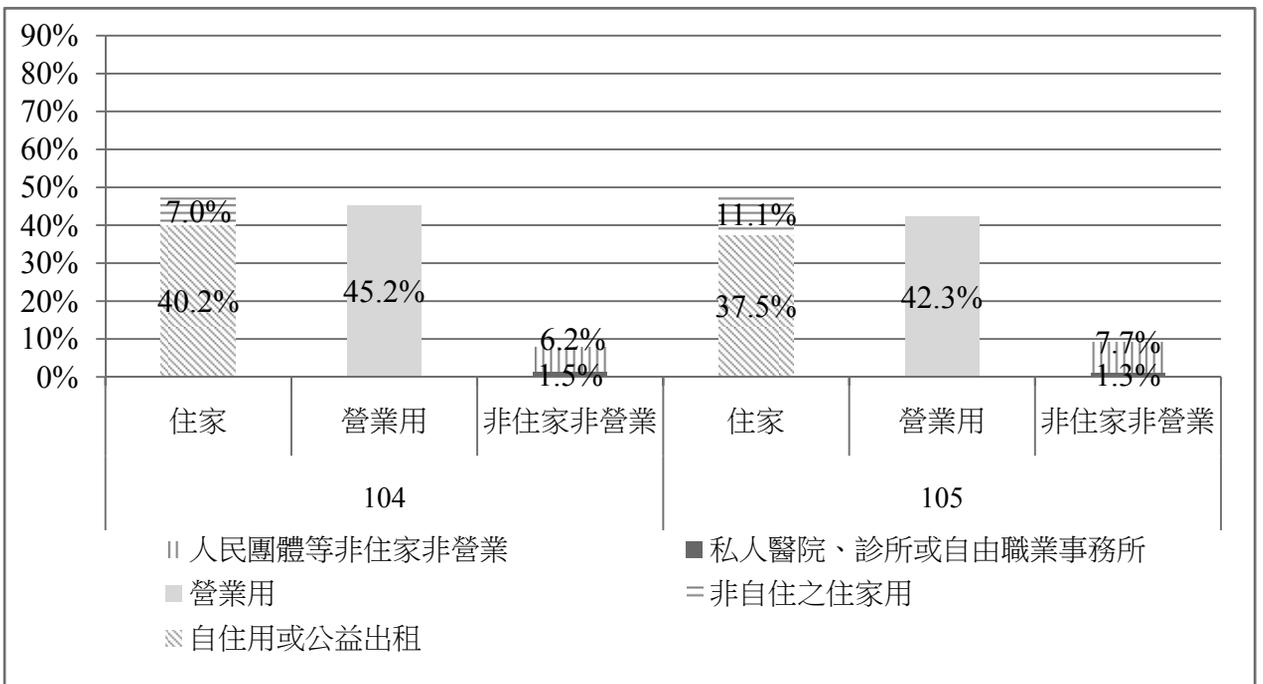


圖 4 桃園市房屋稅稅額結構比

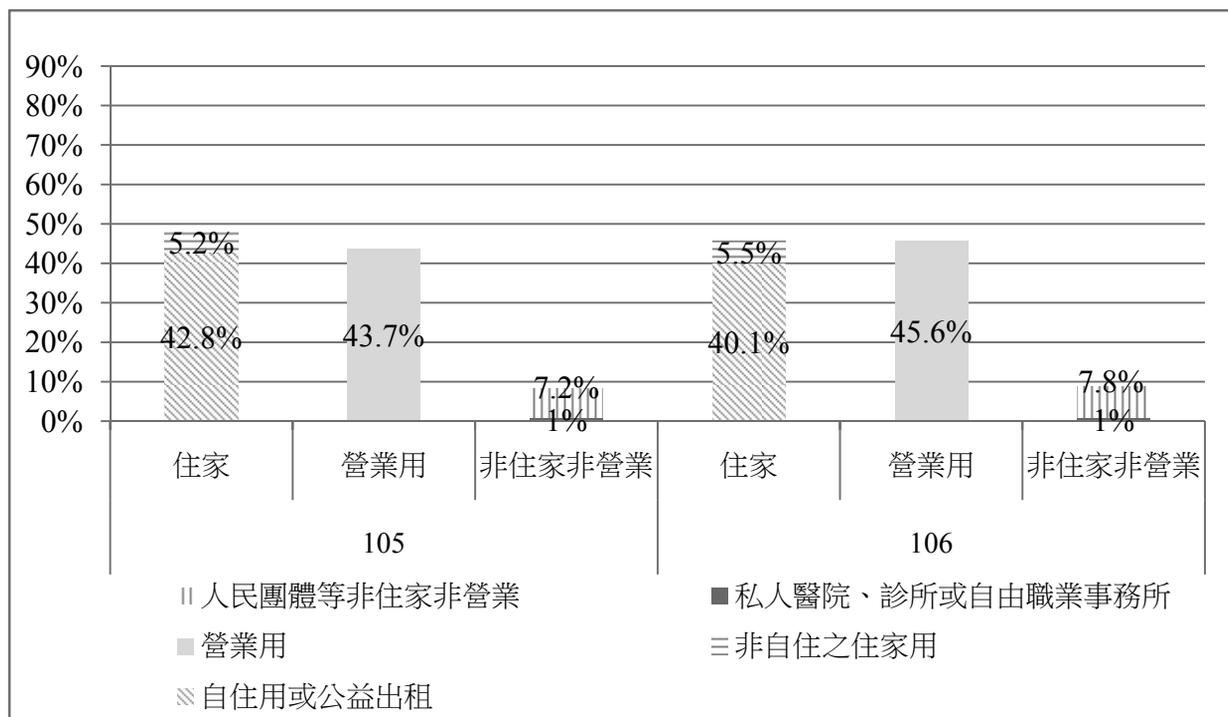


圖 5 臺南市房屋稅稅額結構比

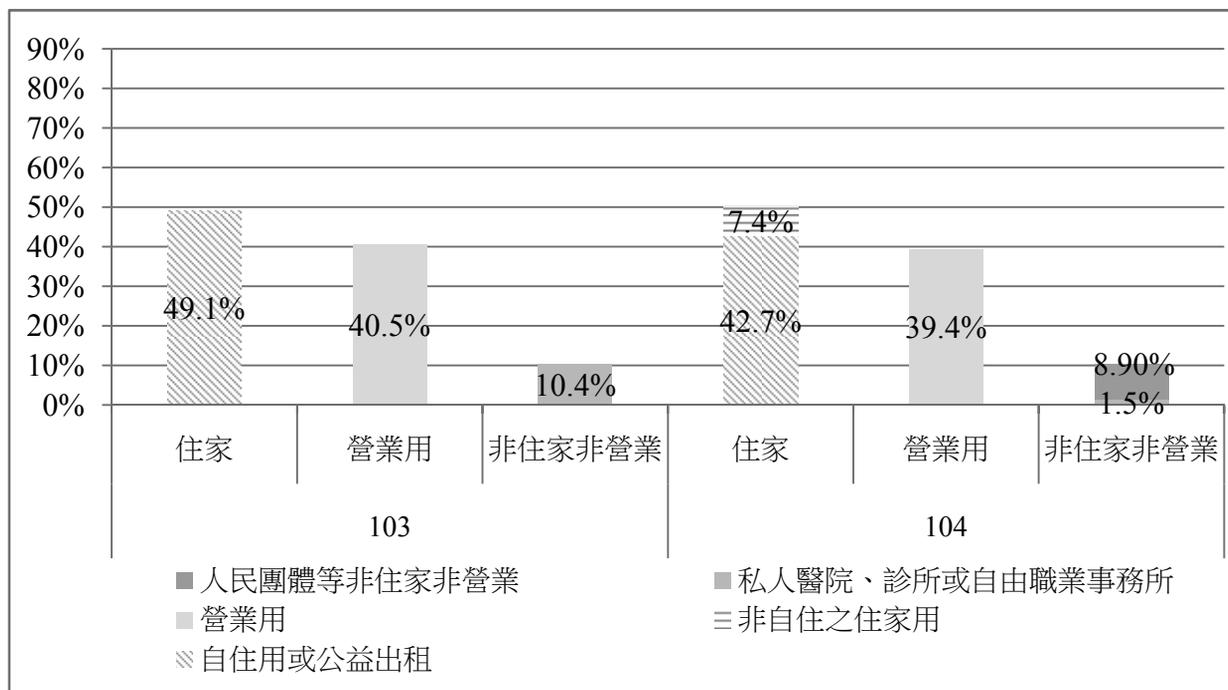


圖 6 高雄市房屋稅稅額結構比

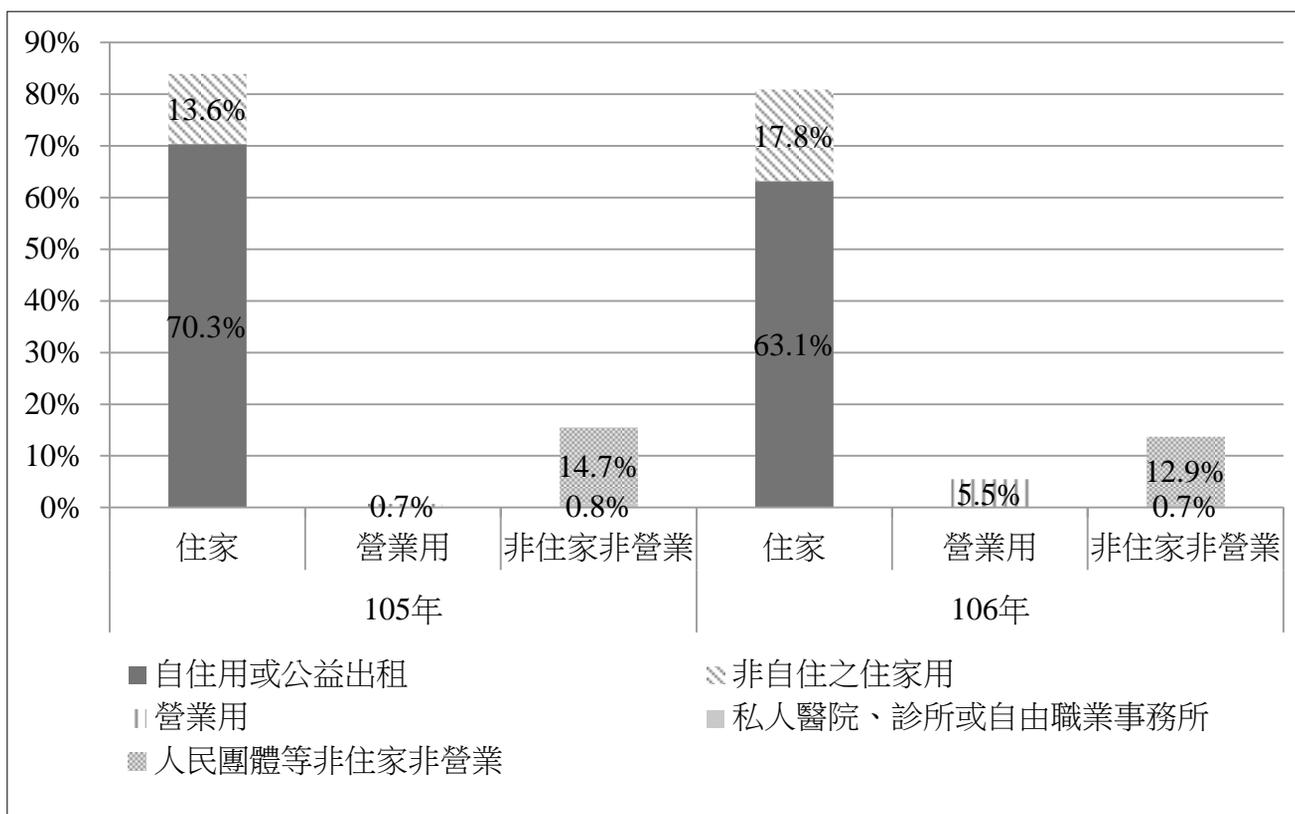


圖 7 新竹縣房屋稅稅額結構比

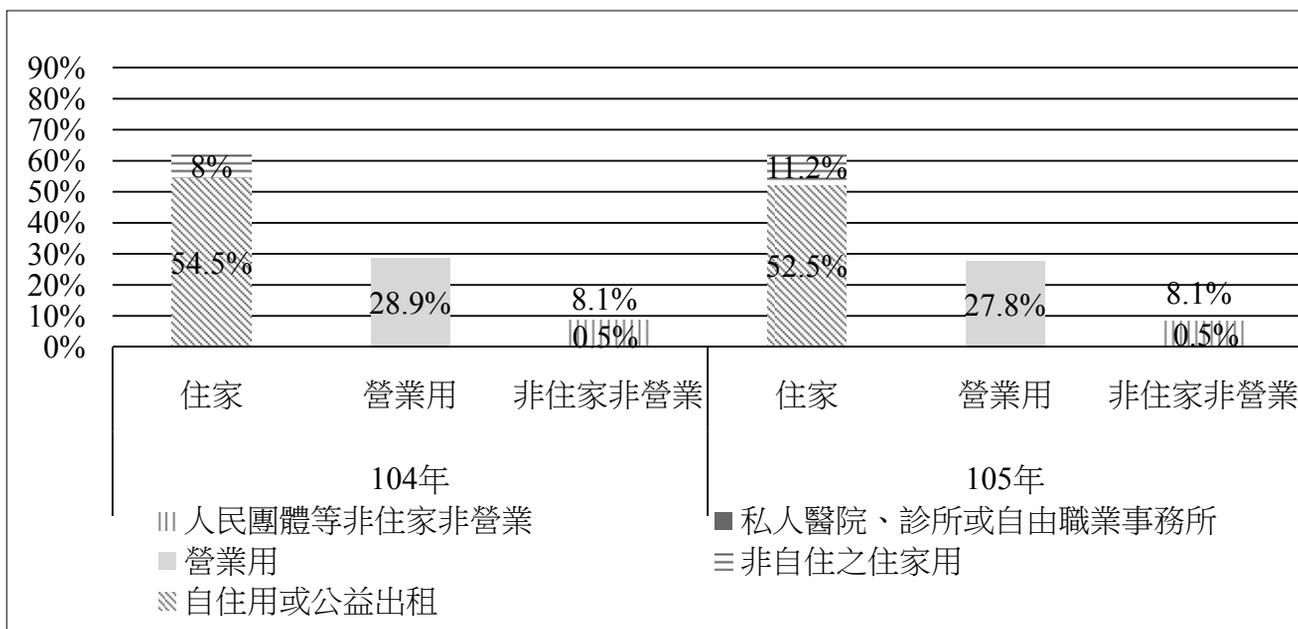


圖 8 宜蘭縣房屋稅稅額結構比

再觀察 103 年修正房屋稅條例(實施囤房稅，及調高非住家供私人醫院、診所或自由職業事務所使用者之稅率)對稅收之影響，可發現地方政府稅收變化不大，多數成長率在 5%以下。

成長率較高者多為同時實施囤房稅和調高標準單價。其中，以新竹縣 106 年稅額成長最高(達 32%)；其次為臺北市(104 年成長率 16%)，也是因為同時實施囤房稅和調高標準單價，其中囤房稅稅收高達新臺幣(下同)16 億元，住家用合計達 50 億元以上，成長率高達 30%；營業用成長 9%均為主要因素。另外，宜蘭縣 105 年稅額成長率也高達 17%，主要是因為同時實施囤房稅(第二次調高稅率)和調高標準單價(住家和營業用成長率達 12%)。

### 三、地價稅之結構與成長

根據財政部統計年報 105 年地價稅稅源資料，可發現自用住宅用地戶數占比(亦即開徵地價稅自用住宅用地戶數/全部開徵地價稅戶數)超過一半者，主要發生於六都(如臺北市高達 73%、新北市超過 66%，高雄市 69%，桃園市為 60%，臺中市 53%，臺南市 56%)及基隆市、新竹市、嘉義市等省轄市。其他地方政府則呈現非自用住宅用地戶數占比較高。

但由稅額占比觀察，非自用住宅用地稅額貢獻在地方政府多超過 90%以上。可見地價稅最主要來源還是非自用住宅用地，因為自用住宅用地適用優惠稅率 0.2%，而一般用地最高可累進至 5.5%，為自用住宅用地 27 倍以上，因此雖然自用住宅用地戶數較多，但稅收則非主要來源。

再觀察地價稅 104 年相較 105 年成長情形，表 4 顯示 105 年度地方政府調整地價稅幅度，全國平均約 31%，多數地方政府地價稅都有明顯成長，尤其六都地價稅稅額極為可觀，稅額成長率均超過全國平均數，六都地價稅收入約占全國 85%。唯基隆市、彰化縣、新竹縣、金門縣、澎湖縣成長率低於 10%。

觀察六都及全國長期之公告地價調整幅度，可發現公告地價於 80 年至 86 年期間調幅從極高比率下降，直至 96 年期間維持低而穩定之調幅，99 年起調幅又呈現快速上升之趨勢。六都之中，86 年至 105 年間之公告地價調幅，桃園市之調幅屬於最高，臺北市及新北市居次，臺中市、臺南市、高雄市則長期維持較低而穩定之調幅。

觀察其他 16 縣市之公告地價調幅，可發現長期調整情形與全國情形大致相近，較特別者為宜蘭縣調幅呈現劇烈變動情形，如 80 年至 86 年、99 年至 105 年呈現陡升陡降之特殊現象，新竹縣次之，其他縣市則呈現偏低而相對穩定之調整。調幅較小之縣市多為農業或離島縣市。

表 5 及圖 9 顯示土地分類為公有、一般土地、自用住宅及其他用地之戶數及稅額分配情形。可以發現，一般土地之戶數比及稅額比占絕大比率，分別為 59% 及 81%；自用住宅所占之戶數比及稅額比則為次之(分別是 40% 及 6%)，公有用地占之戶數比最少。

表 4 全國 104 年及 105 年地價稅開徵查定戶數及稅額統計表

單位：戶、千元

No.	機關	104 年		105 年		105 與 104 比較		查定成長率		公告地價平均調幅
		查定戶數 (A)	查定稅額 (B)	查定戶數 (C)	查定稅額 (D)	查定戶數 (E)	查定稅額 (F)	戶數成長率	稅額成長率	
1	臺北市	881,734	22,048,902	889,256	29,681,879	7,522	7,632,977	0.85%	34.62%	30.38%
2	新北市	1,479,205	10,425,674	1,501,920	14,261,913	22,715	3,836,239	1.54%	36.80%	33.26%
3	桃園市	757,018	6,215,191	779,672	8,347,009	22,654	2,131,818	2.99%	34.30%	34.56%
4	臺中市	894,520	5,961,346	921,254	8,733,317	26,734	2,771,971	2.99%	46.50%	38.25%
5	臺南市	635,137	4,087,348	656,832	5,522,603	21,695	1,435,255	3.42%	35.11%	32.36%
6	高雄市	911,643	9,463,466	931,541	13,119,311	19,898	3,655,845	2.18%	38.63%	32.52%
7	彰化縣	403,587	1,901,858	412,522	2,071,867	8,935	170,009	2.21%	8.94%	10.52%
8	雲林縣	215,918	1,263,776	222,287	1,438,348	6,369	174,572	2.95%	13.81%	7.02%
9	宜蘭縣	161,450	704,725	167,944	1,026,396	6,494	321,671	4.02%	45.64%	118.00%
10	屏東縣	247,746	1,039,910	257,043	1,348,290	9,297	308,380	3.75%	29.65%	18.50%
11	新竹縣	179,240	1,173,384	187,408	1,250,745	8,168	77,361	4.56%	6.59%	15.93%
12	苗栗縣	185,139	1,023,934	192,892	1,306,695	7,753	282,761	4.19%	27.62%	29.29%
13	新竹市	158,727	1,407,241	163,515	1,772,377	4,788	365,136	3.02%	25.95%	28.29%

No.	機關	104 年		105 年		105 與 104 比較		查定成長率		公告地價平均調幅
		查定戶數 (A)	查定稅額 (B)	查定戶數 (C)	查定稅額 (D)	查定戶數 (E)	查定稅額 (F)	戶數成長率	稅額成長率	
14	南投縣	149,959	587,984	158,347	678,571	8,388	90,587	5.59%	15.41%	25.21%
15	臺東縣	63,369	211,098	65,317	247,528	1,948	36,430	3.07%	17.26%	16.53%
16	基隆市	133,480	880,743	139,013	965,240	5,533	84,497	4.15%	9.59%	11.39%
17	澎湖縣	34,050	80,631	34,456	82,154	406	1,523	1.19%	1.89%	-0.22%
18	花蓮縣	98,197	454,041	101,579	663,078	3,382	209,037	3.44%	46.04%	31.07%
19	嘉義縣	173,121	622,967	178,771	703,068	5,650	80,101	3.26%	12.86%	11.01%
20	嘉義市	102,330	709,030	103,608	813,263	1,278	104,233	1.25%	14.70%	17.04%
21	金門縣	19,179	25,538	19,565	26,182	386	644	2.01%	2.52%	9.44%
22	連江縣	3,348	4,821	3,469	5,801	121	980	3.61%	20.32%	26.05%
17	澎湖縣	34,050	80,631	34,456	82,154	406	1,523	1.19%	1.89%	-0.22%
	合計	7,888,097	70,293,608	8,088,211	94,065,635	200,114	23,772,027	2.54%	33.82%	30.54%
戶數成長率 $E/A=2.57\%$										
稅額成長率 $F/B=35.13\%$										

註：104 年為徵期結束後正式查定表，105 年為 10 月初核稅後查定表數據。

資料來源：各縣市稽徵單位。

表 5 全國地價稅公有及私有土地結構

區分 (1)		戶數(2)	戶數結構比 (3)=(2)/ C(2)	地價稅額(4)	稅額結構比 (5)=(4)/ C(4)	
A. 公有	一般土地	3,650	0%	5,697,964,034	6%	
	自用住宅用地	20	0%	16,574,906	0%	
	工礦業等用地	2	0%	32,413,895	0%	
	公共設施保留地	168	0%	73,288,334	0%	
	合計	3,840	0%	5,820,241,169	6%	
B. 私有	一般 土地	第一級	4,538,086	56%	22,492,341,977	24%
		第二級	203,130	3%	13,039,070,814	14%
		第三級	12,177	0%	4,000,220,740	4%
		第四級	3,843	0%	2,873,412,909	3%
		第五級	1,479	0%	2,059,448,525	2%
		第六級	3,967	0%	31,440,465,858	33%
		小計	4,762,682	59%	75,904,960,823	81%
	自用 住宅 用地	都市土地	2,933,909	36%	5,769,715,808	6%
		非都市土地	360,414	4%	293,440,875	0%
		工礦業等用地	8,253	0%	5,595,876,615	6%
		公共設施保留地	19,113	0%	681,399,089	1%
		合計	8,084,371	100%	88,245,393,210	94%
	C.總計		8,088,211	100%	94,065,634,380	100%
	加徵空地稅用地		—		—	
	免稅土地		206,105		—	
小額免稅		2,015,218		17,034,130		

資料來源：財政部統計處。

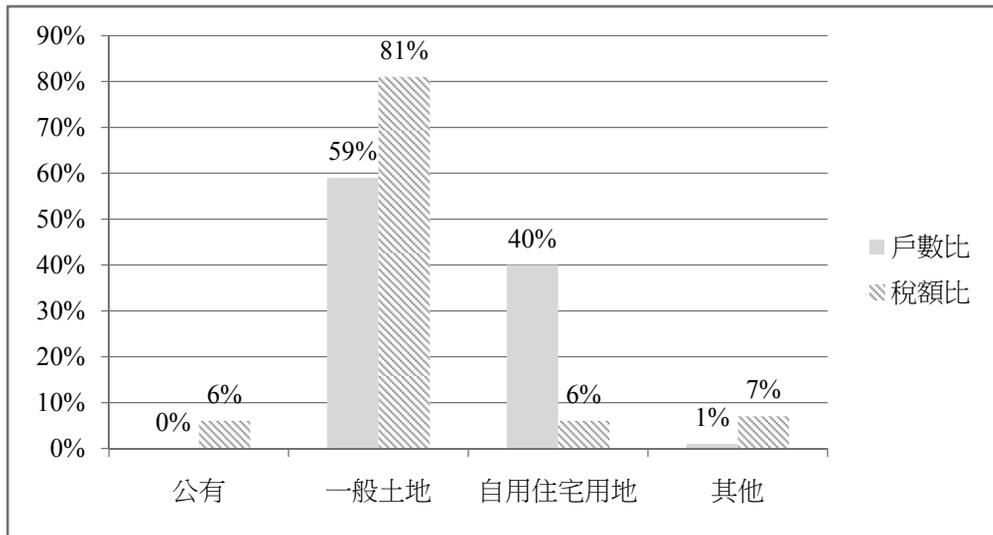


圖 9 公有用地及非公有用地戶數比及稅額比

## 伍、我國與主要國家不動產持有稅之負擔比較分析

### 一、我國與 OECD 不動產持有稅負擔比較

OECD 對於財產稅之定義極為廣泛，除持有稅之外，還包括所有權移轉之遺產及贈與稅與財產交易稅。為與我國不動產持有稅(包括房屋稅和地價稅)在共同基礎下比較，本文以 OECD 之不動產持有稅，也就是代號 4100 recurrent immovable property tax 作為比較分析資料。由表 6 得知，OECD 國家之不動產持有稅占 GDP 比重在 2000 年初期約為 0.9%，至 2014 年已經提升至 1.1%。最重的是加拿大、英國，占 GDP 比重至少在 3% 以上；美國、日本之比重或負擔也不低，大致都在 2% 以上；只有德國比率只有 0.4%，屬於特殊情形。

相對地，我國不動產持有稅占 GDP 比重，從 2000 年之 1.36%，逐漸降低至 2015 年之 0.84%，不但低於 OECD 之平均值，且近年差距幅度反而擴大。此一比較顯示，我國不動產持有稅負擔，隨著所得提高反而實質負擔遞減，與 OECD 國家呈現相反趨勢。以 GDP 平減計算，消除所得差異因素，顯示我國人均所得雖然相對低於 OECD 國家，但是財產稅之租稅負擔率仍然屬於輕微。與全國租稅負擔率低於國際平均一樣，我國財產稅負擔也是屬於較輕國家。代表我國財產稅仍有相當開源空間，在不構成沈重租稅負擔情況下，可改善地方政府財政。

表 6 我國與 OECD 之不動產持有稅占 GDP 之百分比

單位：百分比

年度	澳洲	加拿大	德國	日本	英國	美國	OECD 平均	我國
2000	1.3	2.7	0.4	2.0	2.8	2.5	0.9	1.36
2001	1.3	3.0	0.4	2.1	2.9	2.5	0.9	0.97
2002	1.3	2.9	0.4	2.1	3.0	2.6	0.9	0.90
2003	1.3	2.9	0.4	2.0	3.0	2.7	0.9	0.90
2004	1.4	2.8	0.4	2.0	3.0	2.7	0.9	0.88
2005	1.3	2.8	0.4	2.0	3.0	2.7	0.9	0.86
2006	1.4	2.8	0.4	1.9	3.0	2.7	0.9	0.85
2007	1.3	2.8	0.4	1.9	2.9	2.8	0.9	0.84
2008	1.4	2.9	0.4	2.1	3.0	2.8	0.9	0.87
2009	1.4	3.1	0.4	2.1	3.2	3.0	1.0	0.89
2010	1.4	3.1	0.4	2.1	3.2	2.9	1.0	0.86
2011	1.4	3.0	0.4	2.2	3.2	2.8	1.0	0.86
2012	1.4	3.0	0.4	2.1	3.2	2.7	1.1	0.85
2013	1.5	3.0	0.4	2.0	3.2	2.7	1.1	0.88
2014	1.6	3.0	0.4	2.0	3.1	2.6	1.1	0.85
2015		2.9	0.4	2.0	3.1	2.6		0.84

註：我國為房屋稅+地價稅占 GDP 之百分比。

資料來源：上表中 OECD 國家資料 <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>。

## 二、我國不動產持有稅有效稅率與主要國家比較

一般代表租稅負擔率之總體指標為稅收占 GDP 比重，但「個體」且具代表財產所有權人租稅負擔之客觀指標為「有效稅率」，亦即以財產市價代表所有權人之財富價值，計算其持有財富中所負擔租稅之比率，因此一般將有效稅率定義為財產持有稅除以財產市價。

由於有效稅率不容易從稅法中稅率、稅基之規定看出，尚需考量稅基評定與市價之差距，稅率和稅基是否有特殊減免等，在比較各國財產持有稅之有效稅率並不容易。

### (一) 新加坡財產稅之有效稅率

表 7 新加坡財產稅之有效稅率

單位：新加坡幣

年度價值(AV)	稅率	稅額	資本價值*			有效稅率**		
			r=2%	r=5%	r=7%	r=2%	r=5%	r=7%
\$8,000 以下	0%	0	400,000	160,000	114,286	0	0	0
55,000	4%	1,880	2,750,000	1,100,000	785,714	0.068%	0.171%	0.239%
70,000	6%	2,780	3,500,000	1,400,000	1,000,000	0.079%	0.199%	0.278%
85,000	8%	3,980	4,250,000	1,700,000	1,214,286	0.094%	0.234%	0.328%
100,000	10%	5,480	5,000,000	2,000,000	1,428,571	0.110%	0.274%	0.384%
115,000	12%	7,280	5,750,000	2,300,000	1,642,857	0.127%	0.317%	0.443%
130,000	14%	9,380	6,500,000	2,600,000	1,857,143	0.144%	0.361%	0.505%
130001~	16%							

\*註 1：資本價值 = 年租金價值按折現率計算求得之現值，亦即  $AV/r$ ，如折現率合理，求得之資本價值即為市價。

\*\*註 2：有效稅率 = 稅額 / 資本價值(市價)

資料來源：<https://www.iras.gov.sg/irashome/default.aspx>。

新加坡財產稅以租賃價值為稅基，除營業用房屋適用單一稅率 10% 之外，住家用不動產在免稅額 8 千(新幣)以上部分，課以累進稅率(4% 至 16%)。

由表 7 可知，新加坡對於年租金價值在 8 千新幣以下免課財產稅。若年租金價值為 5.5 萬新幣，即市價約在 78.6 萬新幣至 275 萬新幣之間(折現率介於 2%~7%) 之不動產，財產稅額為 1,880 新幣，求得之有效稅率約在 0.068% 至 0.24% 之間。

隨著財產價值之增加，稅額和有效稅率也遞增。如年租金收入 10 萬新幣，財產稅額為 5,480 新幣，市價約在 143 萬新幣至 500 萬新幣之間，有效稅率則為 0.11% 至 0.384% 之間。年租金為 13 萬新幣者，財產價值約在 186 萬新幣至

650 萬新幣之間，其有效稅率為 0.14%至 0.51%之間。由此可見，新加坡之財產稅呈現累進。

若是 5%為合理之貼現率，則新加坡財產稅之有效稅率介於 0.17%至 0.36%。

## (二) 美國全國與各州財產稅有效稅率

美國各州財產稅制差異很大。為瞭解各州之財產稅制，本文藉由不動產資訊網站 Smart Asset 提供之各州政府財產稅重要資訊，計算稅額和有效稅率 (<https://smartasset.com/taxes/property-taxes>)。惟該網站平均稅率和稅額計算，主要是根據各州中位數財產評定現值和稅率計算估計而得，與實際稅負難免有些出入。

### 1. 全國有效稅率約 1.1%

以中位數比較而言，全美平均有效稅率約為 1.1%，平均稅額約為 2,200 美元。以下任選加州、佛州、堪州、印州、紐約州、南卡州的中位數財產稅稅額與有效稅率資料，大致可以發現美國各州有效稅率大多在 1%上下。

### 2. 加州(California)由於 1978 年公投 13 號對於財產稅之基本(一般)稅(不包括特別稅)限制為市價之 1%，及稅基(評定現值)每年漲幅限制在 2%以下。因此中位數財產之有效稅率(即稅額/市價)平均為 0.8%，低於全國平均值 1.1%。

評定現值即購置房產時買價，之後每年按照 CPI 物價上漲率調整，但最高年度漲幅為 2%，因此持有舊房屋越久，評定現值離市價就越遠；同樣在房價上漲越快地區，如舊金山、聖荷西，課稅現值也偏低於真實市價甚多。自住之房屋免稅額為 7 千美元，等於每年可省約 70 美元財產稅。申請該免稅額只要在買房時記得登記一次即可。

按照大數法則，加州財產稅名目稅率約為評定現值 1.25%，其中 1%為基本稅率，另外 0.25%則為各地方政府課徵之特別稅；但有效稅率大多都低於 1%。房價最高是舊金山，中位數約為 74 萬美元，中位數稅額約為 4,950 美元，有效稅率為 0.66%；相對地，房價最低 Merced，中位數 14.6 萬美元，稅額為 1,442 美元，有效稅率反而較高(0.98%)。屬於加州和全美

人口數最多 LA，中位房價約為 44 萬美元，中位稅額約為 3,300 美元，有效稅率約為 0.79%。

3. NY 州財產稅有效稅率全州平均為 1.5%，在紐約市為 0.72%，和其他地區差異很大，高達 2.2%。

4. 南卡州(South Carolina)平均稅率為 0.57%。

5. Kansas 州的 Kansas 市政府之財產稅(Real Estate Tax)：Kansas 州人均房產稅約為每年 1,793 美元。有效稅率為 1.40%，名列全美第 15 高。

### (三) 日本不動產持有稅(固定資產稅、都市計劃稅)有效稅率

日本不動產持有稅是土地和房屋分開計算稅基，乘以相同稅率(固定資產稅、都市計劃稅稅率分別為 1.4%，0.3%)，加總為全部稅額。由於土地稅基(課稅標準額)計算比較複雜，以市價 7 折後之評價額，再乘以 7 折計算，此外還對小面積住宅用地給予 1/6 或 1/3 之(特例額)優惠，調整負擔水準後才求得標準額。房屋則以重置成本計算，除「輕減額」外沒有特殊調整因素。因此，課稅稅基通常在市價 1/2 以下。

本文以 2016 年東京住宅稅單之稅額 10.3 萬日圓，除以該屋 2016 年之市價約 5,200 萬日圓，有效稅率約為 0.2%。

### (四) 加拿大溫哥華市財產稅有效稅率

本文以 2016 年加拿大溫哥華市財產稅稅單之全年稅額為 9,339 加幣，除以該房屋 2016 年市價約 350 萬加幣，估算有效稅率約為 0.27%。

### (五) 英國財產稅 Council tax 有效稅率

本文以 2016 年英國倫敦市財產稅稅單為例，屋齡 70 年，稅基屬於 E 級距(財產價值比平均 D 級高 1 級)，稅額為 1,707 英鎊，房屋市價約為 45 萬英鎊。估算財產稅有效稅率約為 0.38%。

### (六) 澳洲財產稅有效稅率

本文以 2016 年澳洲雪梨市財產稅稅單，稅額為 853 澳幣，房屋市價約為 100 萬澳幣。估算財產稅有效稅率約為 0.09%。另一案例估算而得有效稅率為 0.13%，可見澳洲財產稅有效稅率不高，約介於 0.09%至 0.13%之間。

### (七) 臺灣不動產持有稅之有效稅率

### 1. 以個案推估有效稅率：

以臺北市文山區屋齡 25 年之個案為例，104 年度房屋稅約為 6,350 元，地價稅則自 104 年 3,060 元，調漲至 3,900 元，合計稅負約為 1 萬元，鄰近房屋於 104 年出售市價約為 3,000 萬元，有效稅率約為 0.031%。惟該案例雖為一般舊屋，但臺北市調整房屋標準單價僅適用於 103 年 7 月 1 日取得使用執照之少數新房屋，因此該案例仍代表絕大多數之一般舊屋。至於新房屋之有效稅率，大致可以調整比率平均增加 160%推估，一般新房屋(亦即不含高級住宅)有效稅率仍然約為千分之 1。

臺北市 105 年度公告地價調幅約 30%，該案例之地價稅推估約為 3,985 元，但房屋稅則因折舊而調降，約為 6,100 元，合計約為 10,100 元，但目前房價已經下降約 10%，粗估為 2,800 萬元，則有效稅率僅微幅增加至 0.036%(=10,100/2,800 萬元)。相當於每 1 萬元之房產價值增加財產持有稅負 3 元。

### 2. 依照房屋與土地結構加權平均推計持有稅有效稅率

我國不動產持有稅由地價稅和房屋稅構成，前者之稅基為公告地價，後者則為房屋評定現值。不動產結構中之房屋與土地價值比例，基本上因地區而異。臺北市土地價格昂貴，一般認為地價與營建成本之占比約為 6.5 比 3.5 或 7 比 3，若是精華地段(如仁愛路圓環)，地價 1 坪可能高達 1 千萬元，當地興建建物之營建成本則和其他地區差別不大，因此地價和營建成本之比例甚至可達 8：2。但新北市因為地價較低(如三峽 1 坪可能只要 1 百萬元)，使用相同建材興建和臺北市同樣建物，則土地與營建成本可能各占一半；至於中南部則因土地取得成本更低，地價和營建成本的相對比例可能為 3：7。當然差異會因個案狀況特殊性而有所不同。

因此，粗略計算持有稅之有效稅率，可從目前公告地價/公告現值、公告現值/市價等比率推估地價稅稅基占市價之比率，及從臺北市都更建物造價和標準價格之比率推估房屋稅稅基占房屋真實價值之比率。其中，臺北市房屋標準單價未調整前，舊標準單價/造價比率介於 14%至 21%，代表過去公寓式樓房稅基只有建物市價之 14%，大廈則超過 19%，建築樓層愈高則可能達 21%，但仍只有市價 1/5。

103 年 7 月臺北市新訂標準單價調高之後，標準單價/造價比率明顯提高，介於 48%(35 層大廈)至 56%(5 層公寓)，總層數 5 樓的鋼筋混凝土造房屋的標準單價/市價比例提高幅度最大。

表 8 臺北市房屋構造(標準單價/造價)新舊比較表

構造 總層數	新的標準單價/造價		舊的標準單價/造價	
	鋼骨鋼筋混凝土 造(S)	鋼筋混凝土造 (B)	鋼骨鋼筋凝 土造 (S)	鋼筋混凝土造 (B)
36-38	0.48	-	0.21	-
35	0.49	-	0.22	-
30	0.48	-	0.21	-
25	0.47	0.49	0.21	0.24
20	0.47	0.49	0.21	0.23
15	0.48	0.49	0.19	0.21
10	0.48	0.49	0.17	0.19
5	-	0.56	-	0.14

資料來源：臺北市稅捐稽徵處

課徵地價稅之稅基占市價比例，目前約為市價 $\times 0.6$ (公告現值/市價比例) $\times 0.3$ (公告地價/公告現值比例) $\times 0.8$ (地價稅稅基/公告地價)=市價 14.4%。

舊屋(103 年 7 月前取得建照)課徵房屋稅之稅基占市價(也就是建物造價)比例目前為 20%(房屋標準價格/都市更新造價)，而新屋因調高標準價格，占造價比率已達 50%，可見即使舊屋呈現房屋稅稅基偏低情形，也不及地價稅稅基偏低程度。就新屋而言，地價稅偏低情形比房屋稅稅基差距更大，尤其地價稅稅率又低於房屋稅稅率(住家用房屋稅率 1.2%，自用住宅用地優惠稅率 0.2%；營業用房屋稅率 3%，也比地價稅基本稅率 1%高)。顯示未來不動產持有稅之檢討，仍應調整公告地價。

因此，舊屋持有稅有效稅率=(市價 $\times 0.6$ (公告現值比例) $\times 0.3$ (公告地價/公告現值比例) $\times 0.8$ (地價稅稅基/公告地價) $\times 0.2\%$ (稅率) $\times 0.7$ (臺北市房價/總值)+ $0.2$ (房屋標準價格/都市更新造價) $\times 1.2\%$ (稅率) $\times 0.3$ (房屋價值/總值)=0.092%。

新屋(103年7月後取得建照)持有稅有效稅率 = (市價 $\times$ 0.6(公告現值比例) $\times$ 0.3(公告地價/公告現值比例) $\times$ 0.8(地價稅稅基/公告地價) $\times$ 0.2%(稅率) $\times$ 0.7(臺北市房價/總值) $+$ 0.5(房屋標準價格/都市更新造價) $\times$ 1.2%(稅率) $\times$ 0.3(房屋價值/總值) $=$ 0.2%

由上述粗估可得房屋標準單價調高，新屋之不動產持有稅有效稅率尚在0.2%以下，負擔仍然屬於輕微。

### 三、不動產持有稅稅負和房價所得比之關聯

財產稅與房價所得比之關係究竟為何，從理論上而言，在其他因素(如利率、所得)相同情況下，若持有稅過輕，除可提升自住剛性需求外，也會造成投資客因為不動產持有成本低而想以不動產為標的，從而造成房市供不應求，房價因而上漲。房價上漲，可能造成營建業投資增加，及透過財富效果而促進消費，從而造成經濟成長而提高所得。因此，整體房價所得比也許變動不大，但對低所得者而言，所得增加速度仍趕不上房價上升程度，購屋能力就會下降；相對高所得者(尤其房產較多者)，其所得成長速度超過一般民眾，從而更有購屋能力，若持續投資房地產，又會進一步推升房價，造成一般民眾購屋能力下降。

反之，若房產持有稅有效稅率適度提高，會透過資本化現象反映於財產價格下降，而可抑制投機或投資需求，甚至釋出更多房屋，從而有助於降低房價所得比。財政理論文獻同樣顯示財產稅可以改善土地有效利用，進而促進開發與成長。對土地所有權或使用課以「租稅成本」，如有許多國家對於閒置土地視為「投機」予以課稅，使得財產稅成為促進土地利用最好工具，從而增加房市供給，也有助於穩定房價。因此，可簡單推論，不動產持有稅有效稅率越高，越有助於降低房價所得比，提升一般民眾購屋能力。

本文利用 OECD 國家房價所得比和財產稅占全部稅收比重之揉合資料(panel data)，進行單變數迴歸分析，發現：

$$\text{房價所得比} = 102.28 - 1.684^{**} \times \text{財產稅占稅收比重}$$

表 9 國際房價所得比與財產稅比重迴歸分析

被解釋變數：房價所得比(house price/income ratio)

參數	估計值	標準差	自由度	t 值	P 值
截距	102.283	1.642	438.000	62.278	0.000
財產稅占 GDP 比重	-1.684**	0.720	438.000	-2.340	0.020

註：\*\* (5%顯著水準)

資料來源：OECD.stat。

顯示財產稅占 GDP 比重提高 1%，可使房價所得比降低 1.68%；財產稅占 GDP 比重越高，則房價所得比越低，亦即財產稅越高，可適度抑制投資炒作，越有助於房價穩定合理，從而避免房價所得比偏高，對民眾購屋負擔能力具有正面效果。此一發現，與國外研究結果極為吻合。顯示適度提高不動產持有稅之有效稅率，確實可抑制房價，進而降低房價所得比，有助於提高民眾購屋能力，進而實現居住正義。

## 陸、房屋稅及地價稅法制面問題之探討

有關不動產持有稅負擔問題，除從經濟負擔面及各國不動產租稅負擔進行分析比較外，也涉及法制上之合憲性與稅制正當性問題，近年來也引起許多爭議。本節由法制面探討。

### 一、生存權保障問題

聯合國宣言、人權公約或憲法保障財產權，並不表示絲毫不得課徵房屋稅，除非有「房屋不應課稅」道理，或實務上課徵房屋稅造成稅負(稅基或稅率太高)太重。事實上，所有財政、地政或經濟理論，只提到房屋(相對於土地)應該輕課，未有不應課稅說法；而實務上我國房屋稅稅基偏低，稅率亦低，實際稅負不重，並無侵犯或剝奪財產權(所有權)問題。且民主憲政國家課徵不動產持有稅，幾乎皆將房屋納入課稅範圍，因此我國房屋稅尚無違反聯合國宣言、人權公約或憲法生存權保障問題。

## 二、屋主欠缺負擔租稅能力問題

各國房屋稅含在財產稅內。稅基多為房屋價值(資本價值)，少數則以年度租賃價值。即使以資本價值為稅基，也不等同於對「一次預付房屋的全部租金」課以 100%稅率，關鍵應視稅率和稅基相乘所反映之「稅負」輕重而定。如新加坡雖以金額較低之年度租賃收益價值為稅基<sup>1</sup>，但名目稅率最高可達 10%；而以較高金額之資本價值為稅基之國家，稅率則很低，通常在 2%以下。最後稅負仍然非常接近。主因是資本價值和租賃價值間有一對應關係：資本價值等於每年租金(年金)折現為現值，亦即資本價值(PV) =  $R_0 + R_1/(1+r) + R_2/((1+r)^2) + R_3/((1+r)^3) + \dots + R_T/(1+r)^T + \dots$

以永久年金法推計，若假設每期租金收入為 R，則公式為：

$$\text{資本價值(PV)} = R/r$$

如德國不動產稅(Grundsteuer)採取「應有收益稅捐」之課稅模式，德國農林業之財產收益價值，是以前平均繼續性可獲得之年度淨收益 18 倍計算，相當於潛在收益率  $100:18=5.5\%$ (德國評價法第 36 條)，代表折現率為 5.5%。德國不動產之估價，原則上以租金收益價值換算成資本價值，作為稅基計算基礎(德國評價法第 79 條及第 82 條)。換言之，如果德國擬改以年度租金收益為稅基，則其稅率應為目前之 18 倍，才能維持稅負不變。因此，對房屋租金課稅和對資產價值課稅，只要稅率和稅基之間維持一定相對關係，稅負其實相同。並沒有稅基較高，則稅負較重之道理。

換言之，若我國房屋稅改以房屋租金為稅基，若稅率訂定與新加坡一樣高(自住 4%至 16%)，則與目前稅制以較高稅基(資本價值)乘上低稅率(自住 1.2%)，稅負是相同的。

## 三、不動產持有稅與所得稅關係

租稅法理上，財產課稅是指「財產之收益」而言，孳息只是收益其中一種

<sup>1</sup> 新加坡課徵不動產財產稅，是以財產的收益價值(一年合理租金)(estimated gross annual rent)進行評估，房屋建築物以假設出租估計每年可以獲得之毛租金作為估價基準。<https://www.iras.gov.sg/IRASHome/Property/Property-owners/Working-out-your-taxes/Property-Tax-Rates-and-Sample-Calculations/>。瀏覽日期：2017 年 6 月 5 日參見陳清秀，房屋稅法制之檢討與展望(上)(中)(下)，稅務旬刊，第 2350 期-2352 期，2017 年 1 月。

類型。自用住宅由所有人或使用人使用收益權利，因此自己使用收益，也獲得經濟上利益。從隱含所得(imputed income 或 implicit income)角度而言，自有房屋者即屋主因持有房屋而免於給付房租而產生的隱形所得，沒有課徵所得稅；相對於出租房屋之房東，房租收入必須課徵所得稅。意即自有房屋者享有所得稅上優惠；且房屋稅之稅基，每年會將折舊納入扣除計算基礎，逐年降低持有者租稅負擔。總之，對於自有房屋者課徵房屋稅，並無重複課稅問題。

#### **四、路段率已經反映在地價稅上，不應重複反映在房屋價值上**

決定不動產價值最主要因素之一就是「路段」(location)。位於路段較佳的房屋和其所座落土地，房屋和土地使用收益價值及市場交易價值通常高於路段較差房屋和土地價值。何況，路段調整率是用以反映不同路段房屋相對價值差異。有關土地部分估價應考量座落地段，房屋價值亦然，因此，並無重複估價問題。

#### **五、是否侵害財產權本體之虞**

大多數國家以資本價值作為不動產持有稅稅基，我國房屋稅以資本價值之一定比率作為房屋稅稅基，是一般國家共同作法，並無特別之處。且我國房屋稅稅基偏低於一般國家稅基，如造價部分嚴重脫離真實重置成本或真實造價；我國稅率也較外國低，徵收率(實際課徵的稅率)並無高達 5%情形，只對多屋之囤屋族才課以 3.6%稅率。

#### **六、地方政府任意操控房屋稅負擔問題**

自 1981 年起(長達 33 年)即並未就核定單價調整，過去長年偏差導致稅負過低。本文發現以調整後稅負計算，有效稅率仍然不高，遠低於其他國家。

#### **七、發生逐步沒收人民財產之效果問題**

自住房屋之屋主，因為持有房屋而不須承租房屋，因而節省房租支出(現金流出)，其實產生隱含所得，但並未課徵所得稅，故相對於無房屋者，有納稅能力上之優勢。因此不對自住房屋者課稅，才違反量能課稅原則。何況，房屋稅有效稅率偏低，多未達 0.1%，且稅基方面將折舊扣除，更談不上「逐步

沒收人民財產」。

## 八、現行稅法架構下行政機關可任意調控房屋稅之總稅額問題

稅基調整涉及房屋價值認定問題，本來就是地方政府主管稽徵機關權限，遺憾的是地方政府過去 33 年未行使該權限，此種不作為應非常態。而 33 年後之調整，若只針對新房屋，則並非任意調控總稅額；若也將舊屋納入，也只是針對該房屋未來之房屋稅部分調整，並未違反「不溯既往」原則。當然，現行法規之估價計算方式容有改善空間，值得檢討改進。

## 柒、建議

### 一、短期方案：向民眾宣導我國不動產持有稅稅負屬輕之事實

#### (一) 我國不動產持有稅稅負低於 OECD 國家之平均

以上分析顯示，不動產持有稅制歷史悠久，且符合公平、效率原則，是地方政府主要而穩定稅收來源，重要性也隨著國際化趨勢相對提升。我國不動產持有稅制和多數國家類似，以資本價值為基礎，以較低評價比率作為稅基，有效稅率偏低(平均在 0.1%以下，低於一般國家之 0.3%以上水準)，財產稅比重偏低，實際稅負仍屬國際最低者。以 2014 年資料分析，OECD 財產稅占 GDP 比重平均值 1.1%，比臺灣房產持有稅平均 0.84%高，最重者為加拿大、法國、英國、美國，占 GDP 比重在 2.6%以上，甚至超過 3%；澳洲、日本比重也不低，在 1.6%以上，為臺灣稅負 2 倍以上。

(二) 目前房屋稅對自住房屋稅率 1.2%，自用住宅用地地價稅稅率 0.2%，均遠低於非自住房屋及一般用地稅率，已照顧民眾基本居住需求。

(三) 讓民眾瞭解政府公共支出用途，朝「受益者付費」原則方向前進

地方政府應使民眾瞭解房屋稅及地價稅稅收均係支用於縣市居民之公共服務支出，將可促使地方政府調整稅基朝「受益者付費」原則方向前進，亦即取之於縣市民眾，用之於縣市民眾，則民眾比較能夠接受逐漸調高稅基做法。

### 二、中期方案

(一) 不動產持有稅之稅基合理化

本文發現，我國不動產持有稅稅基偏低，乃造成當前有效稅率偏低原因，不只造成我國持有稅之稅收比重(房屋稅與地價稅之稅收占全部稅收比重不及 10%)低於國際水準，致地方政府收入不足以支應公共支出需要，也對房價所得比產生負面影響，確有檢討空間。

稅基偏低原因，主要為地方政府以往多依賴中央政府統籌分配稅款或補助款，可由地方政府長達 33 年未調整房屋稅稅基，及地價稅稅基占土地市價比例一直低於 2 成得出問題所在，故各地方政府仍應朝合理調整房屋標準價格及反應地價漲幅以改善不動產持有稅稅基方向努力，以符實情，惟調幅亦應考量民眾租稅負擔能力，避免因反彈過大引起不必要政治阻力。

目前房市反轉，房價呈現下跌趨勢，有助於降低房價所得比，此時調高房地稅基似不合時宜。若為維持實質稅收穩定，建議參考所得稅法納人物價指數連動機制，俾自動調整稅基。惟新屋標準價格中高級建材房屋所使用「造價」占真實造價比例偏低甚多，應依「等級」調整，以縮小垂直不公平之差距。

## (二) 探討房屋稅之折舊、耐用年限，以符實際

目前房屋稅制之折舊、耐用年數等資料，與實際情形略有脫節，包括耐用年數太長、殘值比率太高、折舊太低等，建議衡酌地方財政及國際做法適度調整。

## (三) 直轄市或縣市地政機關於地價調查估計時應考量特殊情形

目前實務上地價調查以買賣實例為主，建議於調整公告地價時應對長期出租或設有地上權土地等特殊情形予以例外考量。以設定地上權國有土地為例，因出租期間長達 50 年以上，且房屋使用權人不一定取得房屋所有權，與一般可自由買賣房地所有權之坐落基地相較，其土地價值應有區別，在地價調查估計時應有更細緻化之區分。

# 三、長期方案

## (一) 利用實價登錄資料，分析不動產持有稅之有效稅率等統計資料

本文研究發現，取得不動產持有稅之有效稅率極為困難，主要是因為實價登錄資料去識別化，難以和持有稅資料相互比對；而房屋部分之評定現值，不似地價稅之公告地價資料可以上網查得，使得整體估算有效稅率困難。建議將

來可於實價登錄資料累積達一定規模後，結合實價登錄資料之市價、房屋評定現值及申報地價及房屋稅、地價稅應納稅額，以計算持有稅稅基占市價比例及有效稅率等，參考內政部地政司做法，以去識別化方式公告於網站，以利後續研究分析。

## (二) 房屋稅和地價稅目前尚無須合併課徵，惟未來仍可研議房地合一評價合併課稅可行性

有關房屋稅和地價稅是否需要合併課徵，主要係因稅基合併評價問題，倘稅基可合理評價，分開或合併差異不大，惟評價是否已反應合理之區段地價，尚待實價登錄資料達一定規模或建立大數據分析後始能檢測。在未能確定以前，考量現行土地、房屋持有稅配合土地政策而採分別課稅已行之有年，如將土地及房屋合併課稅，除需修正房屋稅條例、土地稅法及平均地權條例等相關法規外，地方稅稽徵機關組織、稽徵作業及電作系統均需配合作大幅度修正，改制成本恐過大。

至稅率部分，依上述分析顯示，土地彈性較小應課以比房屋(彈性較大)較高之稅率，因此我國目前房、地分開課徵方式應屬合理，且我國對土地課以較高稅率，係為產生促進土地有效開發利用正面效益，兼具社會公義之政策目的，以符民生主義之社會福利國原則，故我國地價稅課徵採取累進稅率，與房屋稅現行採比例稅率不同。惟兩者合併亦將面臨稅率如何訂定及影響地方財政等問題，應留待未來視稅基調整情形及有較精確之數據資料後再進一步研析。

## (三) 可以考慮訂定「定額免稅」標準，兼顧照顧弱勢

目前各地方政府調整房屋標準價格多僅適用新建房屋，舊屋多仍 30 年未調整，且自住房屋稅稅率已採輕稅原則，在稅基不一致情形下，採取定額免稅，仍有租稅公平及影響財政收入之疑慮。未來研議房地合一評價之可行性時，可併予衡酌就自住房產給予定額免稅，就超過額度部分課稅，兼有照顧弱勢、減輕極端老舊房地稅負及顧及人民生活基本需求優點。

## (四) 善用民間估價機制，整併房屋稅和地價稅不動產評價委員會

不動產持有稅稅基偏低，部分原因乃房屋稅和地價稅不動產評價委員會組織並非皆由專業人士組成，或有涉及利益衝突；且分別估算房屋評定現值和公告地價，缺乏水平溝通，無法全盤考量實際。倘研議未來改採房地合一評價，

可考慮由民間專業估價單位辦理，並整併前揭委員會，針對房屋和土地之市價和評定現值併同考量進行合理評估，以取得較中肯而客觀課稅基礎。

## 參考文獻

### 一、中文文獻

1. 王宏文(2010)，臺北市地價稅公平性之研究，*行政暨政策學報*，51，47-76。(TSSCI)
2. 利秀蘭(2011)，不動產相關稅制之研究。
3. 林明輝(1996)，美國不動產估價技術及課稅制度之研究出國報告，行政院人事行政局。
4. 周良惠(1999)，地價稅與房屋稅對土地利用之經濟效果分析，*土地經濟年刊*，10，47-61。
5. 林詩堯(2002)，臺灣地區有效財產稅率之推估，*國立政治大學財政學系碩士論文*。
6. 林英彥(2003)，*不動產估價*，十版，臺北：文笙書局。
7. 林子欽，林子雅(2008)，公部門不動產估價成效評估－公平性之觀點。
8. 洪志明(2004)，臺灣鄉鎮市轄區租稅競爭之探討。
9. 梁仁旭(1998)，地價稅率變動對土地開發影響之理論與實證分析，*土地經濟年刊*，9，163-181。
10. 陳曉瑩(2002)，臺灣地區以土地稅作為地方主要財源之研究。
11. 張瑞真(2003)，從公共選擇觀點探討土地稅稅基之研究，*國立政治大學博士論文*。
12. 張凱博(2004)，住宅不動產折舊之涵義與估算，*國立臺北大學碩士論文*。
13. 陳韋智(2006)，臺北市住宅不動產折舊的變化－以時間、空間及產品型態探討，*國立臺北大學碩士論文*。
14. 陳揚仁(2016)，財產稅相關議題之研究－以臺北市自用住宅為例。
15. 華昌宜(1994)，最適房地價稅率及其在臺灣政策應用之探討，*人文及社會集*

刊, 6(2), 63-181。

- 16.黃朝琴(1994), 我國財產稅評價制度公平性之探討。
- 17.華昌宜(1997), 地價稅的意義與住宅建設, *住宅學報*, 5(1), 57-58。
- 18.景祥佑、沈鑼志(1998), 地價稅稅基評價與稅收之關聯性, *財稅研究*, 30(4), 63-78。
- 19.彭建文、張金鶚(2000), 預期景氣與宣告效果對房地產景氣之影響, *管理學報*, 17(2), 343-368。
- 20.彭建文、吳森田、吳祥華(2007), 不動產有效稅率對房價影響分析—以臺北市大同區與內湖區為例
- 21.黃淑惠(2000), 改進地價稅稅基的評估以廣增都市建設的財源—逼近調整法之應用, *都市與計劃*, 27(3), 297-317。
- 22.黃呈錐(2001), 我國房屋現值標準單價改進研訂之芻議, *財稅研究*, 33(1), 132-147。
- 23.黃瓊瑤(2002), 現行區段地價查估程序、作法之合理性探討(二), *現代地政*, 247, 14-16。
- 24.楊昭雄(2003), 公告土地現值制度之沿革與改進方向(二), *現代地政*, 270, 35-38。
- 25.廖誼溢(2000), 以標準宗地制度取代公告土地現值制度, *現代地政*, 234, 50-53。
- 26.蔡吉源、林健次(1999), 我國土地稅制下地價稅與土地增值稅對地價的影響, *財稅研究*, 31(5), 1-19。
- 27.蔡吉源(2001), 臺灣土地課稅制度：問題、影響與改革, *臺灣土地研究*, 3, 37-82。
- 28.鄭維瑩(2003), 不動產稅制對不動產價格影響分析—論不動產稅制改革。
- 29.魏妙芳(2015), 現行財產稅制的公平性研究—以屏東縣住宅為例。

## 二、外文文獻

1. AfDB/OECD(2010), *African Economic Outlook 2010*, 2010.

2. Bahl, Roy, and J. Martinez-Vazquez(2008), The Determinants of Revenue Performance, in Bahl et.al (ed.), 2008.
3. Bahl(2009), Property Tax Reform in Developing and Transition Countries, 12, 15, 17, 19
4. Bird, R. M., and E. Slack(2005), Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review, Research Reports, CESifo Dice Report, 3/2005.
5. Colwell, P. F. & H. J. Munneke(1999), Land Prices and Land Assembly in the CBD, Journal of Real Estate Finance and Economics. 18(2), 169-180.
6. Crowe, C., G. Ariccia, D. Igan, and P. Rabanal, How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences, IMF Working Paper, WP/11/91.
7. Cohen & Coughlin(2005), An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings, FEDERAL RESERVE BANK OF ST. LOUIS REVIEW.
8. Goolsby, W.(1997), Assessment Error in the Valuation of Owner-Occupied Housing, Journal of Real Estate Research. 13(1), 33-45.
9. Harris, K.& M. Lehman(2001), Social and Geographic Inequity in the Residential Property Tax: A Review and Case Study, Environment and Planning A. 33, 881-900.
10. Ihlanfeldt, K. R.(2011), Do Caps on Increases in Assessed Values Create a Lock-In Effect? Evidence From Florida's Amendment One, National Tax Journal, 64(1), March 2011.
11. IMF(2009), Debt Bias and Other Distortions: Crisis-Related Issues in Tax Policy, FAD, May 6, 2009.
12. Krantz, D. P., R. D. Weaver, and T.R. Alter(1982), Residential Property Tax Capitalization: Consistent Estimates Using-Micro Data, Land Economics, 58(4), 488-96.
13. Kenyon, D.A., A. Langley, and B.P. Paquin(2012), Rethinking Property Tax Incentives for Business, Policy Focus Report, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge MA, 2012.

14. Lea, M.J.(1982), Local Tax and Expenditure Capitalization: Integration Evidence from the Market and Political Process, *Public Finance Quarterly*, 10(1), 95-117.
15. Lee, J. & D. Wang(2001), *Statistical Analysis with Arcview GIS*, Canada: John Wiley & Sons, Inc.
16. Lutz, B., Raven Molloy, and Hui Shan(2010), *The Housing Crisis and State and Local Government Tax Revenue: Five Channels*, Federal Reserve Board, Washington D.C., 2010.
17. Miezowski, P.(1972), The Property Tax: An Excise Tax or a Profits Tax?, *Journal of Public Economics*, 1(1), April 1972.
18. Michael, K., A. Klemm and V. Perry(2010), *Tax and the Crisis*.
19. Martinez-Vazquez, J., and M. Rider(2008), *The Assignment of the Property Tax: Should Developing Countries follow the Conventional Wisdom?*, Georgia State University, International Studies Program, Working Paper 08-21, December 2008.
20. Mikesell, J.L., and C. K. Zorn(2008), *Data Challenges in Implementing a Market Value Property Tax: Market and Market-Informed Valuation in Russia, Ukraine, and the Baltic States*, in Bahl et. al. (ed.), 2008.
21. Norregaard(2013), *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges*, IMF Working Paper, WP/13/129.
22. OECD(2008), *Tax and Economic Growth*, Economic Department Working Paper NO. 620, Paris.
23. OECD(2009), *Revenue statistics 1965–2008*, Paris.
24. OECD(2010), *Tax Policy Reform and Economic Growth*, OECD Tax Policy Studies No. 20, Paris.
25. Palmon, O. and B.A. Smith(1998), “New Evidence on Property Tax Capitalization, *Journal of Political Economy*, 106(5), 1099-1111.
26. Pessino, C. and R. Fenochietto(2010), *Determining countries’ tax effort*,

Hacienda Publica spanola, Instituto de Estudios Fiscales, 2010.

27. Richardson, D.H. and R. Thalheimer(1981), Measuring the Extent of Property Tax Capitalization for Single Family Residences, Southern Economic Journal, 47(3), 674-89.
28. Sennoga, E.B., D.L. Sjoquist, and S.Wallace(2008), Incidence and Economic Impacts of Property Taxes in Developing and Transitional Countries, in Bahl et. al.(ed.), 2008.
29. The International Association of Assessing Officers(1996), Property Assessment Valuation. Chicago: The International Association of Assessing Officers.
30. Thrall, G.(1979), Special Feature on Public Policy, Professional Geographer. 31(3), 278-283.
31. Thrall, G.(1993), Using a GIS to Rate the Quality of Property Tax Appraisal, Geo Info Systems. 3, 56-62.
32. Von Haldenwang, C., and M. Ivanyina(2010), Assessing the Tax Performance of Developing Countries, Discussion Paper, Deutsches Institut fur Entwicklungspolitik and German Development Institute, 20/2010.
33. Yongman, J.(2008), The Property Tax in Development and in Transition, in Bahl et.al (ed.), 2008.