

土地增值稅 依實價課徵問題 之探討

莊朝榮

土地增值稅依實價課徵

符合量能課稅與租稅公平的賦稅原則。然話雖如此，一個稅制的興革，影響層面深廣，規劃是否完善、周延，仍為此制度成敗的重要關鍵……

前言

土地增值稅改按實際交易價格課徵之建議經財政部提出後，引起了很大的爭議。爭議的重點旨在執行技術上能否配合？現制所存在的缺失能否做大幅度的改進，以致非改制不可？本文即針對上述問題加以探討，從改制為按實際交易價格課徵土地增值稅的理由，以致在執行技術上所遭遇之問題，逐一分析說明。

依實價課稅之理由

土地增值稅究竟應按公告現值或依實際交易價格計課較為合理，在理論上上述二種方式均站得住腳，問題係出在執行技術上。現行土地增值稅制係按公告現值計課，每年並公告調整一次現值。由於公告現

值係由各地方政府地價評定機構自行辦理，對於公告現值與市場價格究竟應該維持何種關係，其所持政策理念不一致，以致造成公告現值與市場價格之差距，因地方不同而有大小之別；同時也造成各地方人民稅負不公的現象。

按實際交易價格計課土地增值稅，不但能有效解決現制之缺失，亦符量能課稅和租稅公平之原則。

目前，土地公告現值與市場價格差距甚大的事實由來已久，短短數年間恐不易將此差距縮小。一旦遇有土地價格快速上漲之情勢，公告

現值與市場價格之差距將再度擴大。結果，政府在土地交易中所能課徵的土地增值稅收，將偏低許多；同時，大部分的土地增值利益亦飽入地主私囊。相反的，在房地產不景氣時期，土地實際交易價格降低，但應納之土地增值稅，並不會稍減，如因而造成土地交易損失，亦必須由地主自行吸收。因此，現行以偏低的土地公告現值計課土地增值稅的做法，已無法達到量能課稅和租稅公平之境界。縱使欲加速調高公告現值，以縮短與實際交易價格之差距，在目前房地產景氣低迷時期並不適宜；在地價穩定時期調高公告現值，恐有增加稅負及助長地價上漲之虞；在地價上漲時期加速調高公告現值，又恐力有未逮。為克服上述問題，唯有按實際交易價格計課土地增值稅，才能有效