

房地合一課徵所得稅制實施前後對臺中市房地產之影響

The Effects of Integrated Housing and Land Taxation on the Taichung Housing Market

王愉惠(Yu-Hui,Wang)

財政部中區國稅局大屯稽徵所稅務員

摘要

近年來房價飆漲的速度已遠過超人民所得水準的成長幅度，民眾購屋負擔遽增，造成許多民怨。政府為了消除民眾對高房價不滿的聲浪，解決房地產投機炒作行為，落實居住正義，先後於2011年6月1日實施課徵「特種貨物及勞務稅條例」、2012年8月1日實施「不動產成交案件實價資訊申報登錄」及2016年1月實施「房地合一課徵所得稅」等政策，其目的皆係為了達到租稅公平、健全房地產交易市場。

而房地合一課徵所得稅之實施，為我國不動產稅制之重大變革，其所牽動現行不動產稅制非常深廣，因此本研究主要探討該稅制自2016年1月1日實施後臺中市之六大行政區(大里區、太平區、北屯區、西屯區、南屯區及豐原區)買賣移轉棟數及平均住宅單價之影響。實證研究結果顯示，平均買賣移轉棟數於房地合一課徵所得稅制實施前1年與實施後相較，大多不顯著，即交易量並無明顯下降。但實施前2年之各地區買賣移轉棟數與實施後相較，全部皆達5%顯著水準，表示該稅制自研議修法已造成交易量之變化，房地產受預期稅制影響，交易量明顯呈現萎縮現象。但平均住宅單價於房地合一課徵所得稅制實施後並未有顯著下降，其主要原因可能是由於國內房產投資市場仍集中於北部地區，故中部地區相對於房價高漲的北部市場而言，受政府實施打房政策影響較不明顯。

關鍵詞：房地合一課徵所得稅; 實價登錄; 特種貨物及勞務稅

Abstract

The rising property prices have caused a lot of complaints from the society over recent years. In order to appease the public and curb the speculation in the real estate market, the Taiwanese government implemented the integrated housing and land taxations in January 2016. The purpose was to achieve taxation fairness and rectify the housing market.

This paper examines the impact of the integrated housing and land taxations since January 1, 2016 on the number of transactions and the average selling price per unit in the six administrative zones in Taichung City (i.e. Dali, Taiping, Beitun, Xitun, Nantun and Fengyuan). The empirical study indicates that the average number of transactions has not changed much one year before and after the effectiveness of the new taxation scheme. In other words, the trading volume did not show a significant decline. However, the change in the number of transactions across the administrative zones two years before and after the new system is statistically significant. This suggests a noticeable reduction in trading volumes due to the expectation of the new tax regime two years in advance. However, the average selling price per residential unit did not show any significant decline after the implementation of the integrated housing and land taxation. This is possibly because investors in the real estate market in Taiwan focus on the northern region. Therefore, the effects of the housing policies are muted in the central region are muted, in comparison with the northern region where property prices are high.

Keywords : Integrated Housing and Land Taxation; Actual Price Registration; Specifically Selected Goods and Services Tax

壹、緒論

我國過去房地交易就房屋及土地分別課徵所得稅及土地增值稅，出售不動產稅負偏低，產生缺失如：依公告土地現值計算土地增值稅的土地漲價總數額及依房屋評定現值計算所得稅的房屋交易所得額，與房地交易實際獲利存有相當差距，另土地現值一年公告一次，使得同年度內買賣土地無土地漲價總數額而無須負擔土地增值稅，造成未公平合理課稅，致使過多資金投入不動產市場，引發房地價格不正常飆漲，以及因房屋及其坐落土地未合併課稅，所有權人可能透過提高土地售價並壓低房屋售價，以規避其房屋交易所得稅。為解決房地分開課稅的缺失，建立合理透明稅制，並與國際稅制接軌，故於2015年6月5日，順利三讀通過所得稅法部分條文修正案及特種貨物及勞務稅條例部分條文修正案，即房地合一課徵所得稅制度，於2016年1月1日正式上路，奢侈稅同步落日。

而房地合一課徵所得稅制度，係按實價課徵所得稅，同時輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，針對短期持有訂定45%高稅率，期能抑制房地產投機炒作行為，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，以逐步落實居住正義、

改善貧富差距，並有助於社會資源合理配置。

房地合一課徵所得稅之實施，為我國不動產稅制之重大變革，其所牽動現行不動產稅制非常深廣，值得探究。而此次稅制改革影響的層面有不動產成交量、不動產成交價格及不動產成交成本等。由於臺中位處西半部中心，氣候宜人、交通位置優，工作機會更是豐富，根據內政部統計處資料，2018年底臺中市人口已達280.4萬人，僅次於新北市，為台灣第二大都市。另依據臺中市政府民政局提供之人口統計資料顯示，截至2018年12月止，臺中市行政區，依人口數多寡排名依序為，北屯區、西屯區、大里區、太平區、南屯區及豐原區，因此本研究以此六行政區為研究對象，探討房地合一課徵所得稅實施前後，對於臺中市此六行政區不動產市場之影響，茲將欲探討內容歸納如下：

- 1.我國不動產稅制問題分析及實施房地合一稅制改革之目的。
- 2.探討房地合一稅制實施是否對臺中市六大行政區(大里區、太平區、北屯區、西屯區、南屯區、豐原區)之不動產市場產生影響。

貳、房地合一稅制概述

有鑒於公告土地現值與市價仍有落差，造成土地交易按公告土地現值核計之漲價總數額低於實際獲利，致土地增值稅稅負偏低。公告土地現值 1 年公告 1 次，且公告土地現值與實際交易價格尚有差距，根據內政部公布資料，2017 年各直轄市、縣(市)公告土地現值占一般正常交易價格比例為 79.85%至 94.25%間，全國為 90.76%，課稅之漲價總數尚未符實際，致土地增值稅稅負偏低。同一土地如於同一年度買賣，因前次移轉現值與本次移轉現值相同，無須繳納土地增值稅，同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。及房屋交易如取得時間久遠，其取得成本及費用尚難查證，依規定按房屋評定現值設算之所得額，遠低於實際獲利，致房屋交易所得稅負偏低。依所得稅法及其施行細則規定，個人出售房屋所得原則上按實際交易價格核實認定；未申報或未提出證明文件者，國稅稽徵機關得依房屋評定現值之一定比例核定所得額，房屋評定現值係地方稅稽徵機關參據地方政府「不動產評價委員會」評定之房屋標準價格所核計，房屋標準價格未作合理調整，與實際價格相差甚遠，致房屋交易所得稅負偏低。以及房屋及其坐落土地未合併課稅，實務上建設公司透過操縱房地價格比例，提高土地售價，壓低房屋售價並提高建屋成本費用，規避其房屋交易所得稅。為落實租稅公平及居住正義之期待，及改進上開房地交易課稅缺失，促進不動產稅制合理化，維護租稅公平，財政部研擬建立房地合一以實際交易價格計算交易所得課徵所得稅制度，並輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，土地增值稅維持現制課徵，並將所得稅增加之稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義，改善貧富差距，並有助於社會資源配置。

2015 年 6 月 5 日立法院三讀通過「所得稅法」部分條文及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1 修正案，並於同年 6 月 25 日經總統公布，自 2016 年 1 月 1 日起施行。營利事業部分大致與現制相同，個人部分分別就其課稅範圍、課稅稅基、稅率、自用住宅優惠、重購優惠等分述如下：

一、課稅範圍

個人及營利事業自2016年1月1日起交易下列房屋、土地，應依新制規定課徵所得稅：

- (一)2016年1月1日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。
- (二)2016年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權 (營利事業除外)，亦適用新制課稅規定。
- (三)2014年1月2日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，且該房屋、土地的持有期間在2年以內者。

二、課稅稅基

原則上係以房地收入減除成本、費用及土地漲價總數額後為課稅所得額，惟避免土地已課徵土地增值稅再併入所得稅課徵，造成重複課稅，爰採稅基相減之方式，將土地漲價總數額扣除，使土地增值稅之租稅優惠不受影響，然已繳納之土地增值稅則不可再減除。

三、稅率

(一)中華民國境內居住之個人

- 1、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2、持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
- 3、持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- 4、持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- 5、因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 6、個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 7、符合所得稅法第4條之4第1項第1款規定之自住房屋、土地，房地交易所得超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

(二)非中華民國境內居住之個人

- 1、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

四、自用房地租稅優惠

為保障自住需求，落實居住正義，個人交易自住的房屋、土地，符合下列各項條件，課稅所得 400 萬元以內者免納所得稅，超過 400 萬元者，就超過部分按最低稅率 10%課徵所得稅：

- (一)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。

(二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(三)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

舉例說明，王先生 2016 年 6 月 1 日購入 A 自住房地，成本 1,300 萬元，於 2022 年 6 月 30 日出售，售價 2,000 萬元，取得、改良及移轉的費用 100 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，如符合自住房地租稅優惠適用條件，其應納稅額計算如下：

$$\begin{aligned} \text{課稅所得} &= \text{成交價額} 2,000 \text{萬元} - \text{成本} 1,300 \text{萬元} - \text{費用} 100 \text{萬元} - \text{土地漲價總數額} 100 \text{萬元} \\ &= 500 \text{萬元} \end{aligned}$$

$$\text{應納稅額} = (\text{課稅所得額} 500 \text{萬元} - \text{免稅額} 400 \text{萬元}) \times 10\% \text{稅率} = 10 \text{萬元}$$

五、重購退(抵)稅優惠

個人買賣自住房屋、土地，已於自住房地辦竣戶籍登記，且自住房地出售的前 1 年內無出租或供營業使用，無論是先買後賣，或是先賣後買，出售舊房地與重購新房地的時間(以完成移轉登記日為準)差距在 2 年以內，均可申請適用重購退稅優惠，但該重購的新房地於重購後 5 年內應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。

個人適用重購退稅優惠規定，如為先售後購，應按重購價額占出售價額的比率計算應退還稅額，於重購自住房地完成移轉登記日的次日起算 5 年內向國稅局申請退還該稅款。計算式如下：

(一) 重購價額 / 出售價額 = A，且 A ≥ 1

$$\text{應退還稅額} = \text{出售房地已繳納稅額}$$

(二) 重購價額 / 出售價額 = A，且 A < 1

$$\text{應退還稅額} = \text{出售房地已繳納稅額} \times A$$

反之，若為先購後售情況，得按重購價額占出售價額的比率計算扣抵稅額，在不超過出售房地應繳納稅額的限額內減除。

計算式如下：

(一) 重購價額 / 出售價額 = A，且 A ≥ 1

$$\text{應繳納稅額} = 0$$

(二) 重購價額 / 出售價額 = A，且 A < 1

$$\text{應繳納稅額} = \text{出售房地應繳納稅額} \times (1 - \text{重購價額} / \text{出售價額})$$

六、虧損扣抵優惠

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內，扣抵房屋、土地交易所得。

七、申報程序

個人房屋、土地交易所得係採分離申報納稅，符合下列情形之一免辦理申報：(一)符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。(二)被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。(三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

除符合上列情形免申報外，個人應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算30日內自行依規定格式填寫申報書，如有應納稅額，應先繳納後再檢附繳款收據併同契約書影本及其他有關文件，向國稅局辦理申報。該筆交易所得毋須再併入交易年度綜合所得總額辦理申報。個人交易房屋、土地，如課稅所得為0、為虧損情形或適用自住房地免稅優惠經計算後不用繳稅者，仍應申報個人房屋土地交易所得稅。

八、罰則

個人未依規定申報，處新臺幣3,000元以上30,000元以下罰鍰，如有應補稅額，除依法核定應補稅額發單補徵外，並按所漏稅額處3倍以下罰鍰，惟前開兩項罰鍰採擇一從重處罰。

個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未誠實申報實際所得額，除依法核定應補稅額發單補徵外，按所漏稅額處以2倍以下罰鍰。

參、文獻回顧

鄭浩軒(2016)實證結果發現，新臺幣對美金之匯率對於臺北市房價之影響，在特種貨物及勞務稅之施行前為正向效果，且遠大於其他兩個都會區；然而特種貨物及勞務稅之施行後匯率之影響對於臺中市較大，反而對於臺北市之影響程度降低。而供給面因素對於高雄市房價之影響較大且明顯，於特種貨物及勞務稅之施行前後均有相當之影響。

翁靜美(2016)實證結果發現，在臺北市十二個行政區中，以士林區、大安區、中山區、中正區、內湖區、北投區、松山區等區域，顯示商業區房價顯著高於住宅區；土地移轉總面積高，則房價較高；建物移轉總面積高，則房價較高；屋齡高，則房價偏低；高價位與低價位房價也有顯著差異；房地兩稅合一制實施後，顯示房價有顯著下跌的情況，但是以大同區、文山區、信義區、南港區、萬華區的房價在房地兩稅合一宣告時間前後較無顯著差異。

張文癸(2016)實證研究結果顯示政府在實施奢侈稅、實價登錄及兩稅合一研議在房價上並未如預期有效降低，反而使得成交量明顯萎縮。

李晨寧(2016)研究結果顯示，在政府實施奢侈稅之後，新北市各行政區的平均房價並未受壓抑反而繼續上漲，反而使得交易量呈現明顯地萎縮；從交易量來看，實施奢侈稅後，交易量呈現下降的趨勢，因此推斷奢侈稅的課徵並無法有效降低過熱的房價，但也降低市場交易的活躍度。另外奢侈稅的實施亦顯示，鄰近臺北市的新北市各區域的平均房價遠高於離臺北市較遠的行政區，但其交易量跌幅則遠高於離臺北市較遠的行政區。

紀榮村(2016)實證分析及深度訪談，得到5點結論，(1)房地合一稅實施後購屋需求者反而趨於保守，不願進行購屋決策，因此導致購屋需求的降低，產生降低房價的效果。(2)新稅制的推出，會降低買方支付價格，導致房地產業者降價拋售。(3)景氣急遽反轉，房價下跌之情勢，建築業者推案保守應變。(4)國內房地產投資獲利大幅萎縮，投資資金已轉往海外不動產市場。(5)全球經濟蕭條，政府房市政策擬定轉趨謹慎，避免房市崩盤、發生金融業系統性風險，連帶衝擊國內整體經濟。

廖清輝(2016)統計分析結果，房地合一稅實施後，買方對購屋持保守觀望態度，造成房屋交易量減少、投資客轉向其他投資及房地產持有時間變長等因素，使得房價有緩降之趨勢，證明房地合一稅制對穩定房價之成效。

劉秀滿(2015)研究結果顯示，奢侈稅並無法有效遏阻房價之上漲，最多僅減緩房價上漲情形。因此奢侈稅是否應繼續實行或推出房地合一課稅等新制來加以取代，以健全房地產市場發展，遂成為政府當前需積極面對並解決之課題。

林文祥(2015)實證結果顯示：(1)利率、匯率、經常性薪資、工業生產指數及租金指數等對臺灣地區北、中、南房價具顯著的影響。(2)奢侈稅的實施對臺北市並未呈現顯著影響；臺中市及高雄市房價受奢侈稅明顯影響，其造成房價上漲，並非如預期中具抑制房價上漲之效。(3)實施實價登錄對北、中、南房價均有影響，然影響為正向，顯示實價登錄不但未能發揮其預期中抑制房價之功效，反而助長房價漲勢。

紀美鳳(2015)實證研究結果顯示，開始研議房地合一課徵所得稅修法後，預期課稅新制的不確定性，使六都房地產市場的月成交天數顯著上升，買賣移轉棟數顯著下降。而臺北市、新北市、桃園市之平均住宅單價並未下跌，臺中市、臺南市、高雄市之平均住宅單價甚至上升。表示在研議房地合一課徵所得稅修法期間，僅發揮「以稅制量」，並未發揮「以稅制價」的功能。

林玉婷(2014)，經由實證的模型分析結果發現：(1)奢侈稅及實價登錄並無達到打房成效，僅讓房價漲幅趨緩。(2)股價指數及利率對房價具有解釋效果，又以利率解釋效果最為顯著。(3)熱錢對房價具有解釋效果，且依其落後期對不同地區有正向顯著，借此發現熱錢在房地產市場之流動方向。

肆、研究方法

本研究流程係先蒐集並整理資料後，採用兩個獨立母體t檢定，以實證研究方式探討房地合一課徵所得稅自2016年1月1日實施後與實施前對臺中市之六大行政區(大里區、太平區、北屯區、西屯區、南屯區及豐原區)月平均買賣移轉棟數及平均住宅單價之影響。

一、研究期間與資料來源及樣本選取

1.研究期間與資料來源

本研究期間為2014年1月至2016年12月，資料來源為內政部不動產交易實價查詢服務網(網址：<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>)所提供之不動產實價登錄資料。

2.樣本選取

本研究以臺中市居住人口數排名前六大行政區為主要研究對象，選取大里區、太平區、北屯區、西屯區、南屯區及豐原區等六個行政區，並以住宅大樓、華廈及透天厝為研究標的，研究期間為2014年1月至2016年12月，使用資料為月資料，研析該期間房地產市場因稅制所產生之影響。

二、研究假說

關於房地合一課徵所得稅制係於2014年7月開始研議修法，因政策的不確定性，導致房市買賣雙方觀望之心理，可能使交易量減少及造成平均住宅單價下降，因此本研究設立以下假說：

假說1：房地合一課徵所得稅實施前之買賣移轉棟數高於實施後之買賣移轉棟數。

(一) 實施前1年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{t104} - \mu_{t105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{t104} - \mu_{t105} > 0$

(二) 實施前2年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{t103} - \mu_{t105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{t103} - \mu_{t105} > 0$

μ_{t103} ：房地合一課徵所得稅制實施前2年之買賣移轉棟數。

μ_{t104} ：房地合一課徵所得稅制實施前1年之買賣移轉棟數。

μ_{t105} ：房地合一課徵所得稅制實施後之買賣移轉棟數。

實證結果若拒絕 H_0 ，表示房地合一課徵所得稅制實施前房地產買賣移轉棟數高於實施後之買賣移轉棟數，即房地合一課徵所得稅制實施後，買賣移轉棟數下降；若不拒絕 H_0 則反之。

假說2：房地合一課徵所得稅實施前之平均住宅單價高於實施後之平均住宅單價。

(一) 實施前1年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p104} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p104} - \mu_{p105} > 0$

(二) 實施前2年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p103} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p103} - \mu_{p105} > 0$

μ_{p103} ：房地合一課徵所得稅制實施前2年之平均住宅單價。

μ_{p104} ：房地合一課徵所得稅制實施前1年之平均住宅單價。

μ_{p105} ：房地合一課徵所得稅制實施後之平均住宅單價。

實證結果若拒絕 H_0 ，表示房地合一課徵所得稅制實施前之平均住宅單價高於實施後之平均住宅單價，即房地合一課徵所得稅制實施後，平均住宅單價下降；若不拒絕 H_0 則反之。

伍、實證結果

本研究之樣本期間為2014年1月至2016年12月，是房地合一課徵所得稅制自研議前至實施後之期間，可觀察該稅制施行對房地產市場之衝擊變化，以房地合一課徵所得稅制實施前與實施後做區隔，並以實施前1、2年與實施後1年之同期數據進行比較，並以獨立t檢定進行分析，實證結果分析如下：

一、買賣移轉棟數之檢定結果

由表1住宅大樓及華廈平均買賣移轉棟數獨立樣本t檢定、表2透天厝平均買賣移轉棟數獨立樣本t檢定結果顯示，房地合一課徵所得稅制實施前1年之各地區月平均買賣移轉棟數與實施後相較，大多不顯著。但實施前2年與實施後相較，t值均大於0，且全部皆達5%顯著水準，與本研究假說之預期結果相符，可見房地合一課徵所得稅制自研議修法(實施前2年)，已造成買賣移轉棟數的減少。在房地合一課徵所得稅制實施後，買賣移轉棟數低於實施前2年，房地產受預期稅制影響，交易量明顯呈現萎縮現象，此乃因當時新制實施政策未能定案，對於買賣雙方而言，都是不確定因素，造成市場交易阻礙。有買屋需求者因政策不定，觀望氣氛濃厚；賣方有意售屋，但礙於銀行利率低，市場上沒有更好投資機會下，除非有資金壓力，否則仍然惜售，不願降價，房市前景不明，買賣交易件數下滑，房市交易量萎縮。

表1 住宅大樓及華廈平均買賣移轉棟數獨立樣本t檢定結果(右尾檢定)

行政區	103年 平均移轉棟數	105年 平均移轉棟數	t 值	p 值
大里區	120.833	47.417	3.519***	0.002
太平區	139.25	60.333	2.680***	0.009
北屯區	331.75	200.833	3.584***	0.001
西屯區	269.25	164.667	5.626***	0.000
南屯區	180.75	103.083	4.764***	0.000
豐原區	36.417	21.750	3.409***	0.002

行政區	104年 平均移轉棟數	105年 平均移轉棟數	t 值	p 值
大里區	53.583	47.417	1.292	0.105
太平區	58.000	60.333	-0.217	0.584
北屯區	221.333	200.833	0.760	0.229
西屯區	243.833	164.667	2.409**	0.015
南屯區	130.250	103.083	2.245**	0.018
豐原區	23.833	21.750	0.768	0.225

註1：***、**及*分別表示達1%、5%、10%之顯著水準。

註2：(1) 實施前1年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{104} - \mu_{105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{104} - \mu_{105} > 0$

(2) 實施前2年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{103} - \mu_{105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{103} - \mu_{105} > 0$

μ_{103} : 房地合一課徵所得稅制實施前2年之買賣移轉棟數

μ_{104} : 房地合一課徵所得稅制實施前1年之買賣移轉棟數

μ_{105} : 房地合一課徵所得稅制實施後之買賣移轉棟數

表2 透天厝平均買賣移轉棟數獨立樣本t檢定結果(右尾檢定)

行政區	103年 平均移轉棟數	105年 平均移轉棟數	t 值	p 值
大里區	75.167	48.917	4.108***	0.000
太平區	92.167	59.417	5.955***	0.000
北屯區	98.333	59.583	4.706***	0.000
西屯區	40.333	25.333	2.762***	0.006
南屯區	29.333	23.667	2.053**	0.026
豐原區	60.583	39.667	4.162***	0.000

行政區	104年 平均移轉棟數	105年 平均移轉棟數	t 值	p 值
大里區	49.083	48.917	0.028	0.489
太平區	66.250	59.417	1.233	0.115
北屯區	64.500	59.583	0.737	0.235
西屯區	39.667	25.333	1.292	0.109
南屯區	27.167	23.667	1.190	0.123
豐原區	41.167	39.667	0.326	0.374

註1：***、**及*分別表示達1%、5%、10%之顯著水準。

註2：(1) 實施前1年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{t104} - \mu_{t105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{t104} - \mu_{t105} > 0$

(2) 實施前2年與實施後買賣移轉棟數之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{t103} - \mu_{t105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{t103} - \mu_{t105} > 0$

μ_{t103} : 房地合一課徵所得稅制實施前2年之買賣移轉棟數

μ_{t104} : 房地合一課徵所得稅制實施前1年之買賣移轉棟數

μ_{t105} : 房地合一課徵所得稅制實施後之買賣移轉棟數

二、平均住宅單價之檢定結果

由表3住宅大樓及華廈平均住宅單價獨立樣本t檢定、表4透天厝平均住宅單價獨立樣本t檢定結果顯示，均未拒絕 H_0 虛無假說，可見房地合一課徵所得稅制實施後之平均住宅單價並未有顯著下降，其主要原因可能是由於國內房產投資市場仍集中於北部地區，故中部地區相對於房價高漲的北部市場而言，受政府實施打房政策影響較不明顯。

此外，根據章定煊(2015)，在房價多頭走勢中，由於假性需求過多，自然刺激出相當多的長期無效供給出來。這些供給包括生活機能非常不成熟的新市鎮、超過實際居住需求的豪宅與套房、鄰近高污染工業區的不適居住宅、缺乏可長期運作機制的休閒住宅等。當多頭走勢時，這些長期無效供給被假性需求追逐，漲幅甚至比正常產品還大；當假性需求退場後，就形成過剩經濟(Surplus Economy)。進入空頭市場，價格不會立刻下修主要的原因之一，是許多因應假性需求的供給還沒有真正的進入使用階段。許多房屋才剛交屋，許多房屋正在興建，許多房屋甚至還處於預售階段、是一塊空地。要等到這些房屋陸續的完工進入使用階段，缺乏實質居住需求的效果才會陸續發生，價格才會有較明顯的修正幅度。而假性需求越多的產品，下修幅度越大。章定煊(2015)認為量縮價不跌主要原因有四點，(1)投資客大量退出市場，房地產市場的假性需求消失，現在市

場只剩下現在有居住需求的剛性需求（Rigid Demand）購屋者。所以建商降價也無法吸引更多的購屋者，反而讓剛性需求的購屋者要求比照降價。此時降價能增加的銷售有限，自然不願意降價。(2)房地產市場的投資通常伴隨著高度的財務槓桿操作，投資者通常不願賠售。(3)房地產的交易成本頗高，一旦錯賣之後，即使平價買回類似的產品，也要認賠10%的交易成本，因此價格調降的速度很慢。(4)房地產市場並沒有空頭機制，無法先借房地產來賣，日後再購回回補。除非有建商或投資客發生財務危機，誘發多殺多的市況，不然價格下修的速度通常相當緩慢。

而臺中縣市合併升格後，近年在交通建設、重大開發案陸續到位等利多加持下，吸引建商搶進原臺中縣轄區推案，帶動豐原區、太平區、大里區等區域之發展，尤其是太平區新光重劃區，受惠於74號快速道路通車，距離市區僅約20分鐘車程，房價僅約市區一半，吸引購屋民眾進駐。因此雖然2016年1月開始實施房地合一課徵所得稅制，但這些地區的平均住宅單價反而有上漲的現象。

表3 住宅大樓及華廈平均住宅單價獨立樣本t檢定結果(右尾檢定)

行政區	103年	105年	t 值	p 值
	平均住宅單價	平均住宅單價		
大里區	14.837	14.431	1.033	0.158
太平區	13.912	14.260	-0.755	0.770
北屯區	17.328	17.560	-1.301	0.895
西屯區	22.125	22.461	-0.466	0.676
南屯區	21.071	20.988	0.283	0.390
豐原區	13.444	14.409	-2.194	0.980
行政區	104年	105年	t 值	p 值
	平均住宅單價	平均住宅單價		
大里區	14.530	14.431	0.352	0.364
太平區	13.484	14.260	-2.617	0.991
北屯區	17.952	17.560	0.959	0.178
西屯區	21.550	22.461	-1.119	0.862
南屯區	21.422	20.988	1.243	0.115
豐原區	13.262	14.409	-2.960	0.996

註1：***、**及*分別表示達1%、5%、10%下顯著水準。

註2：(1) 實施前1年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p104} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p104} - \mu_{p105} > 0$

(2) 實施前2年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p103} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p103} - \mu_{p105} > 0$

μ_{p103} ：房地合一課徵所得稅制實施前2年之平均住宅單價

μ_{p104} ：房地合一課徵所得稅制實施前1年之平均住宅單價

μ_{p105} ：房地合一課徵所得稅制實施後之平均住宅單價

表4 透天厝平均住宅單價獨立樣本t檢定結果(右尾檢定)

行政區	103年 平均住宅單價	105年 平均住宅單價	t 值	p 值
大里區	19.107	21.346	-4.768	1.000
太平區	19.614	22.424	-1.594	0.933
北屯區	25.744	27.278	-2.786	0.994
西屯區	34.753	34.821	-0.027	0.511
南屯區	31.886	34.067	-1.201	0.879
豐原區	19.377	21.183	-2.370	0.986
行政區	104年 平均住宅單價	105年 平均住宅單價	t 值	p 值
大里區	20.699	21.346	-1.312	0.898
太平區	20.516	22.424	-1.594	0.933
北屯區	26.390	27.278	-1.285	0.894
西屯區	32.244	34.821	-1.144	0.865
南屯區	31.150	34.067	-1.802	0.957
豐原區	19.921	21.183	-1.475	0.923

註1：***、**及*分別表示達1%、5%、10%下顯著水準。

註2：(1) 實施前1年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p104} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p104} - \mu_{p105} > 0$

(2) 實施前2年與實施後平均住宅單價之檢定：

虛無假設 $H_0: \mu_{p103} - \mu_{p105} \leq 0$

對立假設 $H_1: \mu_{p103} - \mu_{p105} > 0$

μ_{p103} ：房地合一課徵所得稅制實施前2年之平均住宅單價

μ_{p104} ：房地合一課徵所得稅制實施前1年之平均住宅單價

μ_{p105} ：房地合一課徵所得稅制實施後之平均住宅單價

陸、結論

本研究主要探討房地合一課徵所得稅制自2016年1月1日實施後對臺中市之六大行政區(大里區、太平區、北屯區、西屯區、南屯區及豐原區)買賣移轉棟數及平均住宅單價之影響。實證研究結果顯示，標的為住宅大樓、華廈及透天厝之平均買賣移轉棟數，於房地合一課徵所得稅制實施前1年與實施後相較，大多不顯著，即交易量並無明顯下降。但實施前2年之各地區買賣移轉棟數與實施後相較，全部皆達5%顯著水準，表示該稅制自研議修法已造成交易量的減少，房地產受預期稅制影響，交易量明顯呈現萎縮現象，此乃因當時新制實施政策未能定案，對於買賣雙方而言，都是不確定因素，造成市場交易阻礙。另於平均住宅單價之研究結果顯示，於房地合一課徵所得稅制實施後，平均住宅單價並未有顯著下降，其主要原因可能是由於國內房產投資市場仍集中於北部地區，故中部地區相對於房價高漲的北部市場而言，受政府實施打房政策影響較不明顯。

參考文獻

- 中華民國內政部地政司，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp?land=1>
內政部不動產成交案件實際資訊資料供應系統，
<http://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>
- 內政部統計處 106 年第 5 週內政統計通報(105 年人口遷徙及人口社會增加概況)，
http://www.moi.gov.tw/stat/news_content.aspx?sn=11593
- 王威凱，2016，明星國中學區對房價之影響-以高雄市左營區為例，國立中山大學經濟學研究所碩士論文。
- 李晨寧，2016，奢侈稅對房價的影響—以新北市為例，靜宜大學財務金融學系碩士論文。
- 林文祥，2015，奢侈稅與實價登錄對房價影響之研究:以臺灣北、中、南地區為例，東海大學財務金融學系碩士在職專班碩士論文。
- 林玉婷，2014，實施奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響，國立成功大學財務金融研究所碩士在職專班碩士論文。
- 紀美鳳，2015，房地合一課徵所得稅研議修法前後對六都房市之影響，朝陽科技大學財務金融研究所碩士論文。
- 紀榮村，2016，房地合一稅課徵對臺灣房地產價格之影響，國立臺北科技大學管理學院經營管理 EMBA 專班碩士論文。
- 翁靜美，2016，房地兩稅合一制對房價影響之研究—以臺北市為例，南華大學財務金融學系財務管理碩士班碩士論文。
- 財政部賦稅署，<http://www.dot.gov.tw/dot/index.jsp>
- 張文癸，2016，實價登錄、奢侈稅及房地合一政策對臺中市各區房市之影響，朝陽科技大學財務金融研究所碩士論文。
- 章定煊(2015)，「為何量縮價不跌-房價探索與房地合一稅實施後趨勢」，天下雜誌獨立評論@天下，6月12日。(網址：<http://opinion.cw.com.tw/blog/profile/321/article/2948>)
- 廖清輝，2016，房地合一稅對未來房價之影響—以臺中市南屯區、西屯區及北屯區為例，逢甲大學經營管理碩士在職專班碩士論文。
- 劉秀滿，2015，奢侈稅實施是否能够有效抑制房價？-以臺北市住宅為例，國立雲林科技大學財務金融系碩士論文。
- 鄭浩軒，2016，臺灣都會區房價影響因素之探討，國立中正大學財務金融學系碩士在職專班碩士論文。