

第一節 財富稅與財產稅的基本理論

壹、財富稅

一、財富稅與財產稅的比較

財產稅(property tax)係定期針對財產價值課稅；財富稅(wealth tax)則係針對個人於特定期間所累積之財富課稅，財富稅之課稅範圍包含所有財富，為中央稅性質，而財產稅為收益稅，為地方稅性質。財富稅課稅對象為自然人，且為符合量能課稅原則，通常採累進稅率，而財產稅為對物稅(real tax)，因具收益稅性質，通常採比例稅率。

課徵財富稅就實現之資本利得課稅，可避免總括所得下，將未實現資本利得列為稅基所造成之稅負集遽效果(bunching effect)及閉鎖效果(look-in effect)，可作為所得稅的補充稅。但財富的估價不易精確，許多財產，如古董、珠寶等，無估價標準可言，增加稽徵作業的困難。

二、財富稅率是否該累進問題

財富稅通常作為所得稅之補充稅，且多採累進稅率，但其屬「存量稅」性質，與所得稅之「流量稅」有所不同。扣除納稅人之借款、負債、損失，可衡量納稅人真正之納稅能力，以符合量能課稅原則。

(一) 宜採取累進稅率

1.作為所得稅之補充稅：所得稅之主要目的在實現量能課稅原則，但所得稅因租稅減免或逃漏現象之存在，常無法達到該項目的，財富稅如採累進稅率，可彌補所得稅無法完全掌握稅源之缺漏，以實現量能課稅之公平目標。

2.符合量能課稅之公平原則：財富稅，尤其為淨財富稅，可衡量納稅人之真實納稅能力，採累進稅率，可使財產所得之稅負高於薪資所得，彌補現行所得稅之不足。

3.具所得重分配效果：財富稅採累進稅率，財富愈大者，租稅負擔愈重，可降低財富集中，有利於所得重分配。

4.不致影響工作意願：財富稅僅具有所得效果而無替代效果，不致打擊工作意願。

（二）不宜採累進稅率之理由

1.違反明確與公平原則：徵收財富稅之最大困難在於財富估價不易，徵納雙方常有爭執，如再採累進稅率，將更加深估價問題之複雜度及困擾。

2.不利國內資本形成：財富稅與所得稅如均採累進稅率，在重課財產所得及大額所得之情況下，可能造成資金外流，不利國內資本形成與蓄積。

3.可能造成逃稅：累進課徵，稅負過重，逃稅誘因增加。

4.違反樹菓原則：財富稅採累進稅率，對財產或資本（即稅本）課稅，將侵及稅本。

貳、財產稅

一、財產稅的種類

財產稅係針對個人所有具排他性所有權或收益處分權所課徵的賦稅，財產包括物質（有形）或非物質（無形）財產，亦包含用來獲益或消費財產。有形財產如土地、建築改良物（例如房屋）等不動產，以及證券、車輛、藝術品與古董等動產；無形的財產如專利權、商標權與著作權等。政府對財產的持有課徵的租稅，計有對土地課徵地價稅或田賦、對房屋課徵房屋稅、對汽車課徵使用牌照稅，財產稅實質稅負會影響財產價格，即透過資本化效果(capitalization-effect)減少不動產交易價格。此外，政府亦對財產移轉課徵租稅，如對土地移轉課徵土地增值稅、房屋移轉課徵契稅、證券交易課徵證券交易稅等。

二、財產稅的歸宿

（一）傳統觀點

傳統觀點，乃是將財產稅視為一種貨物稅，其認為租稅的歸宿是決定於供需曲線，分析對象係針對土地、建築物(Simon, 1943)。茲分述如下：

1.土地

只要土地的數量不變，則供給曲線是垂直的，因此稅負完全由地主負擔；即使是承租的土地，稅負亦可後轉給土地所有人，甚至土地買賣時亦會透過租稅還原資本（資本化），而使稅負歸由賣方負擔。

2.建築物

建築物就長期而言，其供給是有彈性的，換言之，財產稅的課徵會使建築業

所使用的資本移往其他行業，因此透過房價的上升，最後的稅負將部分由房屋（建築物）的需求者（即買方）負擔。

傳統觀點一般認為土地稅乃由地主負擔，而房屋稅則由房屋需求者或承租者負擔。另一方面，因為土地稅與地主所收到的地租多少有一定的比例關係，而房屋稅亦與房屋所有人收的房租有比例關係，因此其稅負分配是否合乎累進公平的意義，則須視地租（或房租）收入是否會隨所得的增加而定，如果地租收入隨所得增加，則其稅負亦增加，故是累進的；反之，則是累退的。

（二）新觀點

新觀點的看法，認為財產稅是一種資本稅。Mieszkowski(1967)認為傳統的分析法是部分均衡分析，因此提出新觀點，並採一般均衡分析的方法，其認為財產稅的影響效果可分成下列三種：

1.一般稅效果

因為財產稅是一種資本稅，因此如果資本供給固定，則財產稅的課徵，所有的資本要素均將承受此稅負。假設所得愈高者，其資本持有數量愈多，則資本的稅後報酬率降低，稅負將由高所得者承擔，合乎垂直的公平。

2.貨物稅效果

由於財產的型態與所在位置各有不同，故財產稅的稅率亦有差異，因而財產稅的課徵類似對資本課徵貨物稅（假設各地方政府之財產稅採差別稅率），會使資本從稅率高的地區移到稅率低的地區，最後使整個經濟體系所有要素的稅後報酬率趨於相等；但當要素的流動性不高時（例如土地），則可能承擔部分稅負。由於每一種要素的流動性並不相同，且稅負在經濟流程中的調整過程也相當複雜，故很難判斷其是否具有累進性。

3.長期效果

長期而言，資本的供給對稅率具有相當的敏感性，如果財產稅的課徵，降低資本的供給，則勞動生產力、實質工資等就會下降；反之，如財產稅使資本供給增加，則勞動生產力、實質工資將會上升，因此稅負到底由誰承擔，難以判斷。同樣地，其是否具累進性，亦難有定論。

（三）將財產稅視為使用費(as a user fee)

此觀點係將財產稅視為取得公共服務的成本代價，每個人可透過交付財產稅來取得他們所需要的服務水準（即基於受益原則所課徵），財產稅即成為建設地

方公共服務的財源(Tiebout, 1956)。假設人民有遷移自由，人民選擇他們認為最理想的公共設施地區，必將其所需支付的代價——財產稅一併納入考量，公共設施愈好的地區，人民所支付的財產稅（使用費）就愈高。

此觀點因將人民支付的財產稅視為購買地方公共服務的價格，故認為與個人依其偏好滿足水準與在市場支付價格取得的財貨相同，是一種競爭性的均衡，不會產生超額負擔。但因實際上財產稅與人民所獲得的公共服務之間的關係非常微妙且複雜，故不易準確衡量評估。

上述三種觀點何者正確，很難有一致的看法，其應視分析的重點為：

1.如欲瞭解全面取消財產稅，而以銷售稅取代的後果是如何，由於此種替代將產生全面性的影響，故以一般均衡分析法的新觀點進行分析較為合適。

2.如考慮欲將某一地區之財產稅降低，改以地方性銷售稅作為挹注時，由於其重點只是部分地區的影響，故以部分均衡分析為基礎的傳統觀點較為合適。

3.如果租稅負擔和公共設施提供的效益，兩者之間有互動關係，而人民又有選擇居住地區的自由，則使用費的論點較能有效分析。

三、財產稅為地方稅的理由

（一）就課稅原理而言：相宜原則

地方政府之租稅收入，主要與其提供之公共財有關，其收入在服務並滿足該轄區人民之偏好，因此，採受益方式課徵之財產稅與收益稅，較能達成使用者付費之要求。

（二）就租稅性質而言：效率與適當原則

財產稅與收益稅之徵收，須對租稅客體有充分之資料掌握，而地方政府在這方面表現得較有效率。另就租稅之經濟效果分析，財產稅與收益稅之課徵，其稅基較狹窄且具固定性，因此稅負之轉嫁程度與方向較為明確，所以地方政府在課徵租稅時，比較能正確預期影響程度。

（三）就稅制建立而言

一個優良之地方稅制，應具有稅收安定性、稅源地區性、稅制獨立性之特質，如此才能使地方政府之財政保持安定，並能獨立自主且適當合理之徵收。而財產稅與收益稅符合以上三項特性，適合作為地方政府之課稅財源。

四、財產價值的評估方法

（一）買賣比較法

此法係將欲估價之不動產與鄰近地區類似之不動產做比較，以該等不動產之買賣成交價為基礎，再按每一筆不動產特有之優缺點做適度之調整。

- 1.優點：此法估定之價格較接近市場價格，較為客觀。
- 2.缺點：當不動產市場不具有組織、交易進行不夠公開、交易不夠頻繁之地區而言，不易獲得客觀及充足之市場交易資料。

（二）收益還原法

此法係先估計每一筆不動產全年可能產生之毛收益，繼而減除相關成本，求出淨收益，再除以市場利率，以計算其合理價格。其公式為 $P = \frac{R}{i}$ ，其中 R 為全年淨收益，i 為市場利率。

- 1.優點：適用於具投資性質之不動產，例如出租辦公大樓、公寓或旅館之估價。
- 2.缺點：就理論而言，應以每一筆不動產之潛在收益為估價之基礎，而非實際收益，惟潛在收益之認定與估計不易。

（三）重置成本法

此法係以目前之造價作為查定現有房屋價值之依據，即以重新建造現有房屋所需成本及費用為估價標準。

- 1.優點：查定之價格較接近市場價格。
- 2.缺點：此法僅適用於房屋價格之評定，不適用於其他財產。

（四）我國現行房屋稅之評價制度

我國房屋稅係從價課徵，由主管稽徵機關依據納稅義務人申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之房屋標準價格，核計房屋現值。房屋標準價格由「不動產評價委員會」依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告：

- 1.按各種建造材料所建房屋區分種類及等級。
- 2.房屋之耐用年數及折舊標準。
- 3.房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供需概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

房屋標準價格每 3 年重新評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。我國之評價方法為兼採「重置成本法」及「買賣比較法」。