

「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣影響之研究 —以新北市為例

中文摘要

土地所有權人出售自用住宅用地者，其漲價總數額可申請適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅，並以一次為限，為土地稅法第 34 條第 1 至 4 項原有規定。政府為考量民眾換屋需求，減輕換屋者增值稅負擔，落實一生一屋之受惠原則，並促進房市交易熱絡，刺激房地產市場，修正土地稅法第 34 條增訂第五項，對已適用過一生一次優惠稅率後，再次出售自用住宅用地，符合規定條件時，得重覆再行適用 10% 之優惠稅率，而不受一生一次之限制，此即「一生一屋」之新增規定。

影響房地產景氣之因素有很多，房地產包括新成屋與中古屋之交易，而中古屋市場交易資料不易取得，本研究採以建築執照核准樓地板面積之資料代表新成屋之房屋市場景氣，以瞭解「一生一屋」之措施規定自 2010 年 1 月 1 日起施行後之影響，以 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止共 71 個月之相關資料進行分析。

實證結果，發現一生一屋措施與新成屋之房屋市場景氣之關係出現負向影響，因一生一屋措施乃為使持有自用住宅用地之土地所有權人必須先行出售，才得適用自用優惠稅率，因而該措施的立即效果是促使中古屋的房屋交易，而非新成屋。且由於一生一屋措施對土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率設立諸多限制條件，雖能符合租稅公平、防止租稅優惠的濫用，但相對地亦降低了自用住宅房地產之自由交易。因此產生 2010 年實施一生一屋措施後，新成屋房地產交易的面積反而減少的現象。

關鍵字：一生一屋、土地增值稅、自用住宅用地、優惠稅率