

實價登錄不會出現逃命潮

◎文／編輯室

不動產放款龍頭行庫土地銀行董事長王耀興表示，今年七月實價登錄政策實施前，房市可能會出現逃命潮。

但王耀興的「預言」不會成真。

業界對實價登錄的態度都非常正面樂觀，認為實價登錄除了可以幫助台灣的房市正常化，與國際接軌外，將來銀行在房貸審核上，也因為有數據可以參考，速度會加快不少。

今年七月一日起，不動產買賣案件

在完成所有權移轉登記之日後三十天內，須向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。賣預售屋的代銷業者，也應於代銷契約屆滿或終止的三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。對逾期未登錄或登錄不實者，將處三萬至十五萬元的罰鍰。

讓交易資訊透明化

馬英九總統倡議的居住正義，實

價登錄是重要的方法之一，透過登錄房地產交易的實際買賣價格，不動產交易資訊將透明化，降低資訊的不對稱性後，可以避免不當哄抬房價，同時也為未來推動實價課稅累積比對資料。

有人擔心實價登錄的下一步，就是實價課稅，會直接衝擊拖累房價，所謂「實價登錄政策實施前，房市可能會出現逃命潮」的論述即基於此。這種把不動產實價登錄和房價下跌直接聯結的看法，其實並不確實，因為目前台灣在低利率的政策保護之下，房



不動產交易資訊將透明化，降低資訊的不對稱性後，可以避免不當哄抬房價。



让生活更美好!

SPA大池、烤箱、蒸氣房

各種尺寸皆有，機種型錄備案

專業生產、大量批發

豪宅必備! 提升建案附加價值

專營建案(頂樓、花園、公設皆適用)



大眾拓展事業有限公司

基隆市麥金路710號
TEL: 02-2434-8598
FAX: 02-2434-8600
www.dazhong.com.tw

搜尋 大眾裝修網 搜尋

不得做為課稅依據

價頂多是「軟著陸」，並不會出現大崩盤。
實價登錄對民眾而言，未來民眾收集市場資訊將更方便，也可以得到更完整的資料，有助於減少哄抬，對整個房市正常化有很大的幫助。

再從法律層面來看，法律明定已登錄的不動產交易價格資訊，在相關配套措施尚未完全建立並完成立法前，不得做為課稅依據。也就是說，實價登錄制度施行後，並不涉及稅制的改變，土地持有或交易稅制都未改變，土地移轉買賣課土增稅還是以公告現值作稅基來課稅；地價稅則依公告地價課稅，而房屋仍依房屋評定現值來課稅，不因實價登

錄制度建立而改變不動產交易、持有稅負，不會影響現有民眾的生活。實價登錄所造成的衝擊不大。

不動產實價登錄後，要實施「實價課稅」還有很長一段路要走。首先是實價登錄制度的完整性，因為要建立實價交易的資料庫，必須蒐集夠多的不動產交易資料，資料的可參考性才高，但交易較清淡的地區，資料庫建立會比較困難。

學者專家認為，至少要實價登錄二、三百萬筆交易紀錄，實價登錄的資料才具有參考性，而要達此目標，必須要有四至五年的時間。

實價課稅還要很久

等到土地實價登錄制度建置完成，再

由各縣市政府的不動產評價委員會根據登錄資料，將公告地價、公告土地現值和房屋評定現值調高到趨近實價。由於這三種價格是政府課徵地價稅、土地增值稅和房屋稅的基礎，未來價格趨近實價，可達到實價課稅的效果。但這牽涉到實價登錄制度建置完成時間、縣市政府調整的意願，因此何時能落實還要觀察很長的一段時間。

實價課稅應該還要很久才會實施，目前政府完全沒有時間表，而且要等相關配套措施完備、社會都有共識後，才會實價課稅。即使將來因區域實價接近市價而增加人民稅負的負擔，但財政部也會研議採用路率打折、或調降稅率等方式，來減輕人民的稅負，所以民眾不用把不動產實價登錄和房價下跌直接聯結來看壞房市未來。