



探勘個人持有非自住住家用房屋狀況強化相關稅捐課徵之循證基礎

本文透過跨稅資料整合，分析非自住住家用房屋，呈現持有多屋者之族群特徵，建立循證政策基礎資訊，同時透過與網蒐資料整合，勾勒出囤房稅課徵族群樣貌，藉以輔助稽徵實務查核，促進租稅公平。

財政部統計處（楊研究員子江）

壹、前言

居住權為民衆基本權益，惟我國房價所得比高，購屋不易。根據行政院主計總處 109 年人口及住宅普查，租屋戶數占整體戶數 10.9%。雖隨實價登錄上路，強制揭露房仲業經手租屋之資訊，但比較民間租屋平台仍有相當差距¹，實價登錄資料筆數約僅 591 租屋網站

刊登數之 14.4%。顯然我國租屋市場長期存有資訊不對稱與交易不透明狀況，除有損於民衆基本居住權，亦使稽徵機關課稅不易舉證，稽徵困難，導致稅制不公；另近年因房價持續上揚，各界對稅改期盼再起，其中以增強囤房稅² 機制聲浪最顯著。由於囤房界定須考量擁有房屋數量、面積與價格等多重因素，加以房屋及持有人

具高度歧異性，均凸顯出掌握基礎資料於稅捐徵課與決策過程之重要性。爰利用財政部龐大課稅資料，利用科學且客觀之方式，進行個人持有非自住住家用房屋（以下簡稱多屋）狀況之研析，從數據中找出重要資訊，協助稅捐稽徵機關於稽徵實務面上加強查核，以達增進稅收，促進租稅公平之目的。

貳、研析結果

本次研析統計對象為個人持有房屋者，串接財政部 109 年綜合所得稅結算申報檔、地價稅、房屋稅、營業稅等稅籍檔，並整合戶政資訊檔（108 年）、教育部學校區位、內政部實價登錄及民間租屋平台資訊等資料，經研析結果如下：

一、多屋持有者隨持有房屋數量，改變主要所得來源

多屋持有者，其主要所得來源，隨持有房屋數量不同而有所差異，持有 4 戶以下者多以薪資所得為主，5 戶以上者主要所得來源則轉為以租賃所得者居多（圖 1）。

二、整體多屋持有者僅 2 成有租金收入，持有逾 10 戶者則逾 6 成

多屋持有者有房屋租金收入人數比重自持有 1 戶之 18.7%，隨持有戶數提高，攀升至 61.9%，顯示 10 戶以上持有者確有較高比重有房屋租賃

所得，惟整體平均僅有 2 成 2，仍屬偏低（圖 2）。

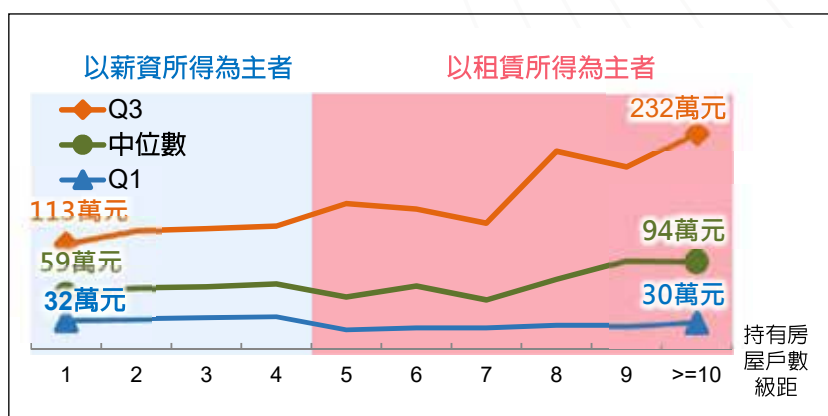
三、多屋持有者租金收入未與房屋數成對應倍數關係

109 年持有 1 戶房屋者，房屋租金年所得中位數為 12 萬元，持有逾 10 戶者，其房屋租

金收入中位數為 41 萬元，僅為持有 1 戶者之 3.4 倍，與其持有房屋數成長逾 10 倍無對應之倍數關係，顯示有規避稅負之潛在風險。

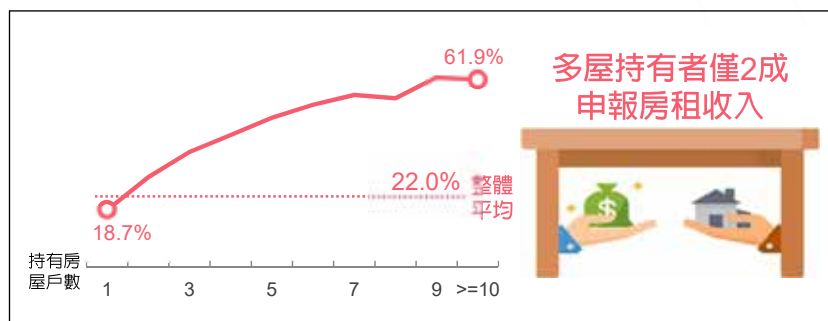
四、多屋持有者房屋以坐落於租屋需求之高學區為主

圖 1 房屋持有人主要所得來源統計（109 年）



註：Q1 為第一四分位數，Q3 為第三四分位數。
資料來源：作者自行繪製。

圖 2 房屋持有人主要所得來源統計（109 年）



資料來源：作者自行繪製。

創新變革精進獎勵項目



持有逾 10 戶者房屋坐落地集中於鄰近大專院校村里，因學生有強烈校外租屋需求，且研析結果持有房屋面積坪數亦偏低，顯示用為出租學生套房可能性頗高（圖 3）。

五、排除稅制計算因素，租金收入仍較市價略低

根據財稅資料，每坪房屋租賃所得中位數為 320 元，若以財政部公布「109 年度財產租賃必要損耗及費用標準」，租賃所得的申報方式，得以當年度房屋租金收入的 43% 列為必要費用，即租賃所得占收入之 57%（以必要費用 43%

估列）計算，每坪租金收入為 561 元，介於實價登錄每坪租金收入中位數 426 元與租屋網站每坪租金收入中位數 783 元之間，為實價登錄的 1.3 倍，租屋網站之 7 成 2。

六、多屋持有者跨區置產並非普遍

若分別以同縣市、同鄉鎮及同村里為篩選條件，109 年度持有 2 戶以上屋主，名下房屋坐落同縣市比重達 78.1%、同鄉鎮達 61.1%、同村里達 48.1%，顯示多屋持有具地域性，較少跨區持有。

七、未申報綜所稅黑數約 3 成，暗藏稅基低報可能性

多屋族群屋主未辦理綜所稅結算申報比重從 1 戶之 36.0% 隨持有戶數逐步降低，持有 10 戶以上屋主未申報比重約 13.5%，惟整體平均仍有高達 32.8% 屋主屬未申報狀態，暗藏未納入課稅範圍之稅基（下頁圖 4）。

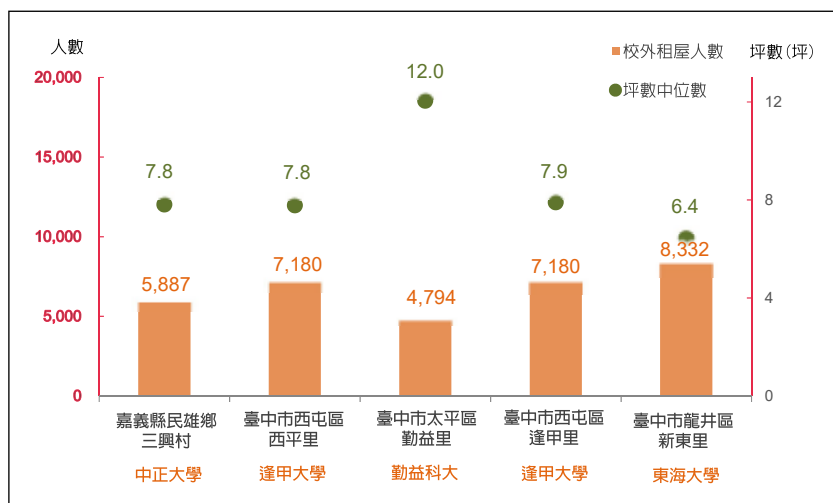
八、多屋族群持有房屋坪數於縣市間存有顯著落差

同為多屋持有者，持有 1 戶者之房屋坪數較 10 戶以上者高出 12.2 坪，縣市間存在不同趨勢，以臺中市坪數差距逾 20 坪最顯著，桃園、臺南與高雄等直轄市差距亦逾 10 坪，雙北市則趨勢相反（下頁圖 5）。

九、多屋持有者持有房屋坪數過小，潛藏逃漏稅風險

持有 10 戶以上屋主，房屋坪數中位數僅 13.4 坪，占整

圖 3 多屋者持有房屋數量前 5 大村里（109 年）



資料來源：作者自行繪製。

體坪數中位數 24.9 坪之 5 成 3。顯示其房屋使用目的特殊，亦可能存在屋主為規避繳納房屋稅，透過拆分稅籍³降低課稅稅基，值得稽徵機關注意。

十、整體屋齡偏高，鈍化房屋稅差別稅率機制

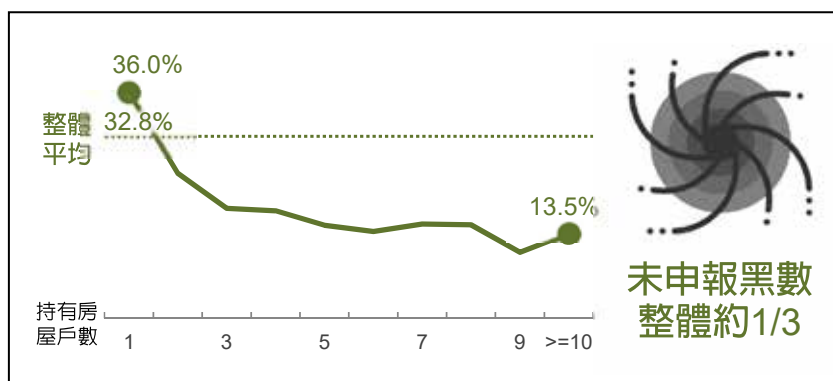
整體非自住房屋之屋齡中位數，自 105 年之 30 年逐年成長至 109 年之 37 年，隨著屋齡越高，房屋稅應納稅額則下降，屋主負擔僅為原有 6 成⁴。為能提高房屋稅差別化稅率之有效性，達抑制多戶房屋之投機持有者效果，稽徵機關應

就屋齡折舊之因素，加以通盤檢討。

十一、評定現值與市價差距大，難達抑制囤房效果

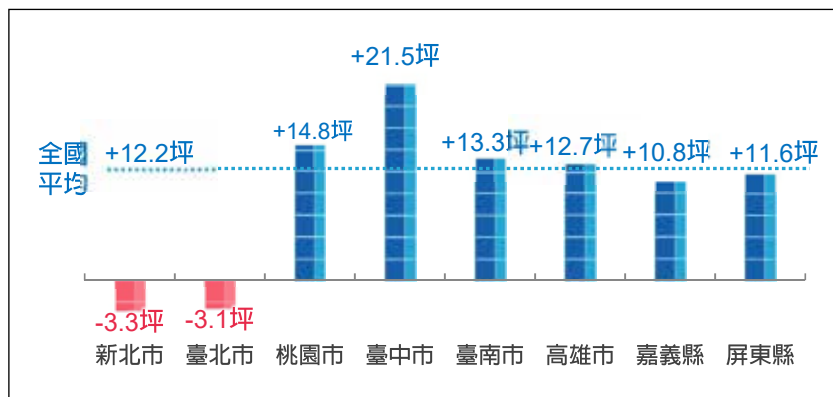
109 年房屋稅每坪評定現值中位數僅 5,246 元，與內政部實價登錄統計之 8.6 萬元相比，僅占其 6.1%，凸顯出課徵稅基明顯偏低之事實。而各界常呼籲調整多屋持有者之房屋稅（囤房稅）稅率，但若稅基不調整，則其影響效果亦甚微，難達抑制囤房效果。

圖 4 房屋持有人未辦理結算申報人數比重（109 年）



資料來源：作者自行繪製。

圖 5 各縣市持有 1 戶與逾 10 戶者房屋坪數中位數差距（109 年）



資料來源：作者自行繪製。

十二、多屋持有者之所得與資產皆高於一般大眾水準

多屋屋主逾半數為男性，多為壯年人口且有固定收入，半數屋主年所得逾 40 萬元，財產價值（僅列計存款及不動產）中位數近 9 千萬元；隨持有戶數房屋增加，持有逾 10 戶屋主之男性占比增至 6 成 2、年所得收入中位數增至 87.4 萬元、財產價值中位數升至 4.6 億元。

創新變革精進獎勵項目



參、研析建議

一、結合跨稅與網搜資訊， 輔助稽徵實務查核，促 進租稅公平

透過財政部綜合所得稅結算申報檔、戶政資訊檔、地價稅、房屋稅、營業稅稅籍檔等及教育部學校區位、內政部實價登錄、民間租屋平台資訊，整合各單位資料，型塑具高度價值之重要資訊，鎖定可能具有租賃行為之屋主，亦即多屋擁有者，提供稽徵實務面上之客觀統計數據，協助鎖定潛在熱門課稅區域、族群，除可降低稽徵成本，亦達到量能課稅，促進租稅公平之目標。

二、整合多屋族群完整特徵， 補足資訊缺口， 建立循證政策基礎

面臨房價持續上揚，房價所得比連年攀高，各界迭有建議提高房屋持有成本，透過房屋稅稅制改進，打擊現行囤房現象，促使囤房投機客釋出閒置空屋，進而達到平抑房價，

實現居住正義之目的。本次研析以持有多屋之屋主為潛在具囤房動機族群，透過分析其持有房屋數量、房屋坪數、屋齡、現值等特徵值，並結合跨稅目資料，掌握其所得、財產、適用課稅稅率等多方維度，勾勒出囤房稅課徵族群之完整樣貌。以客觀統計數據，供稅捐稽徵機關參考，作為通盤檢討稅制之參考資訊，建立循證政策之資料基礎。

肆、結語

本研析所引用之內政部實價登錄與民間租屋平台等外部資料，對於稅捐稽徵機關於未來強化選案查核上，有極大潛在運用價值。財政部統計處亦正參與財政部財政資訊中心「智能稅務服務計畫」，透過機器學習方式建構模型，希望未來能進一步輔助稅務人員提升個人租賃所得之查核精確度。

註釋

1. 根據內政部實價登錄網站 109 年排除僅出租土地之筆數為 11.5 萬

筆，同期 591 租屋網站資料筆數為 79.6 萬筆，實價登錄資料筆數約僅 591 網站刊登數之 14.4% (108 年為 15.9%)。

2. 依房屋稅條例第 5 條第 1 款規定，住家用房屋稅率之計算分為「自住住家用」（稅率 1.2%，至多以全國持有 3 戶為限）及「其他供住家用」（稅率 1.5%~3.6%），後者即係非自住住家用房屋，由各地方政府按持有戶數訂定差別稅率。此即俗稱「囤房稅」
3. 依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款：... 現值 10 萬元以下者，免徵房屋稅。
4. $\text{房屋核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{房屋街路等級調整率 (路段率)} \times \text{適用稅率} = \text{應納房屋稅}$ 。房屋稅之折舊率係依照各直轄市、縣（市）房屋之耐用年數及折舊率標準表所訂定，各縣市間略有差異，最低折舊率皆在 1% 以上，以折舊年數 37 年計算，房屋稅負約減 4 成。❖