

奢侈稅之施行對於不動產市場的影響與不動產仲介業因應措施

裴文, 林秀銘

企業管理學系

管理學院

wpei@chu.edu.tw

摘要

台灣的高房價問題存在已久，國人購屋痛苦指數快速上升，由於近期內房價不合理飆漲，非不動產市場之正常現象，也被列為民怨之首；且房屋短期交易移轉稅負低，甚或無稅負，由於利率太低、獲利高等，炒作充斥所造成。若放任此短期房地產漲價風氣，將影響房地產市場之正常交易與發展。所以政府為了抑制快速上漲的房價，推出多項管控房地產政策，來防範可能產生的房地產泡沫危機。2011年6月起正式施行「特種貨物及勞務稅條例」，也就是通稱的「奢侈稅」，本研究案全文也將以奢侈稅為名來探討。其法令規定銷售移轉持有時間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法核發建照執照之都市土地，以實際成交價課徵10%至15%的稅金，目的在使不動產交易市場降溫。本研究以文獻蒐集法探討、分析奢侈稅政策內容及施行現況，在法令施行後對不動產交易市場產生的影響；並且使用專家訪談的方式，彙整分析歸納出「不動產仲介業」因應措施。希望本研究能提供不動產仲介業者面臨奢侈稅施行後，分別在財務構面、顧客構面、企業內部流程構面上的參考。其次，建議政府應有效整合房地產政策，加速推動其他相關配套方案，才能有效抑制房價，使不動產市場健全發展。

關鍵字：特種貨物及勞務稅、奢侈稅、不動產仲介業