

桃園市政府地方稅務局

從契稅申報情形觀察稅制改革對桃園 市房屋買賣之影響及交易熱區



桃園市政府地方稅務局編印

中華民國 111 年 7 月

摘要

不動產交易市場在經濟發展過程中扮演重要觀察角色，交易量之變化，反應人民對各個區域的看法。因買賣與各區經濟熱絡程度較為關切，若要掌握本市經濟發展重點區域，可藉由每年契稅買賣申報件數之變動情形，分析交易熱區及影響因子。

本文以101年至110年之契稅申報買賣移轉件數，分析本市13區交易情形及成長性，奢侈稅、房屋稅、所得稅等稅制變革皆使房屋交易量上下波動，顯示政府為抑制短期炒作不動產、落實居住正義、防杜規避稅負及維護租稅公平，所作之租稅措施有一定之效果。另外，稅賦減免係對特定活動、對象之間接補貼，應考量區域發展程度，適時檢討修正，避免因稅收損失，造成對其他公共支出財源產生排擠效果。

各行政區生活機能、交通便利性、市場房價、工作機會亦牽動著房市交易，從本市各區件數變動趨勢來看，桃園區、中壢區件數最多，但件數已為負成長，顯見建地已趨於飽和，建案逐漸向外發展擴張。龜山區近年成長迅速，本局105年即於龜山區地政事務所增設稅務駐點服務櫃台，至110年買賣契稅申報件數高居第3名，可見本局服務已超前部署，可供市府做為重點發展區域之參考。復興區因受地理環境限制，件數極少，施政重點方向應與其他行政區有所不同。

目次

壹、前言.....	1
貳、契稅稅目介紹.....	1
參、110年契稅各稅別比率.....	2
肆、統計分析.....	3
伍、結論與建議.....	10

表次

表1：桃園市110年契稅申報件數概況表.....	2
表2：101年至110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數.....	5

圖次

圖1：110年桃園市契稅稅別申報件數比率圖.....	3
圖2：110年桃園市買賣契各契約種類申報件數比率圖.....	3
圖3：101年至110年桃園市買賣契稅申報件數趨勢圖.....	3
圖4：110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數成長率.....	5
圖5：近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數占比圖.....	6
圖6：近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數.....	7
圖7：101年至110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數趨勢圖.....	7
圖8：近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數熱區圖.....	9

壹、前言

不動產交易市場在經濟發展過程中扮演重要觀察角色，大部分的人一生中必然會有對不動產的需求，不論是成家立業或投資理財，而置產前考量因素眾多，包含生活機能、性價比、地區發展性、交通便利性、未來成長性、稅賦等，隨人口成長與經濟發展，受制於房地地的不可移動性，不動產交易量之變化，反應人民對各個區域的看法。

不動產交易包含土地及房屋，移轉土地課徵土地增值稅，取得房屋課徵契稅，移轉及取得方式包括買賣、贈與、交換等。因土地交易包含與一般購屋需求無關之農地、公共設施用地及未開發之素地等，而房屋交易較能觀察購屋民眾對區域發展的期待與偏好，另外，我國因可開發土地稀少，房屋交易常有集中都會區發展現象，突顯房屋區位的獨占優勢與其指標價格功能。故若要掌握本市經濟發展重點區域，可藉由房屋移轉情形，分析交易熱區及影響因子，有助於政府掌握本市各區發展之整體規劃。

本文以本市近10年(即101年至110年)之契稅申報買賣移轉件數及變動趨勢，分析本市13區交易情形及成長性，探究房屋移轉交易熱區，並觀察稅制對交易件數之影響程度，提供本局檢視稅捐措施調整及市府經濟、建設、稅制及社會福利等施政決策之參考。

貳、契稅稅目介紹

一、課徵範圍

契稅條例第2條規定，不動產之買賣，承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅，但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

二、契稅稅率及納稅義務人

- 1.買賣稅率：6%，納稅義務人為買受人。

- 2.典權稅率：4%，納稅義務人為典權人。
- 3.交換稅率：2%，納稅義務人為交換人。
- 4.贈與稅率：6%，納稅義務人為受贈人。
- 5.分割稅率：2%，納稅義務人為分割人。
- 6.占有稅率：6%，納稅義務人為占有人。

三、契稅計算

$$\text{契稅稅額} = \text{核定契價} \times \text{稅率}$$

參、110年契稅各稅別比率

本市110年契稅申報件數共計5萬5,286件(已排除撤銷申報案件)，其中以買賣契4萬9,863件(占90.19%)最多，贈與契5,065件(占9.16%)次之，其餘為交換契358件(占0.65%)，分割契、典權契及占有契均為0件(詳表1、圖1)。

表1 110年桃園市契稅申報件數概況表

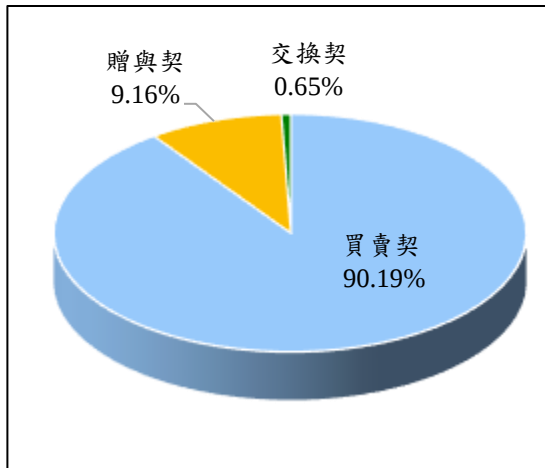
項目	契別						
	總計	買賣契	贈與契	交換契	分割契	典權契	占有契
申報件數(件)	55,286	49,863	5,065	358	-	-	-
比率(%)	100.00	90.19	9.16	0.65	-	-	-

資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

附註：件數包括應稅及免稅，排除撤銷(以下同)。

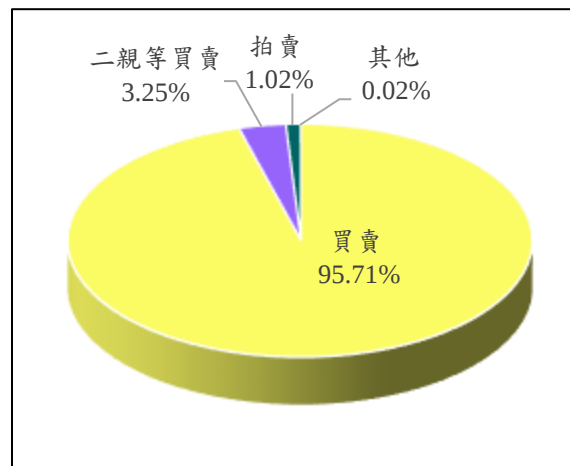
房屋買賣相較於贈與及交換，較易受房市景氣熱度及打房政策影響交易件數，而買賣契中又包含契約種類為買賣、二親等買賣、拍賣、標購、領買等案件，其中買賣占95.71%，除買賣外，其餘移轉因素較屬非常態性且與地區發展性關聯較小，故本文僅就契稅買賣申報件數(即買賣契中排除二親等買賣、拍賣、標購等案件之件數)加以分析探討。(詳圖2)

圖1 110年桃園市契稅稅別申報件數比率圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

圖2 110年桃園市買賣契各契約種類申報件數比率圖



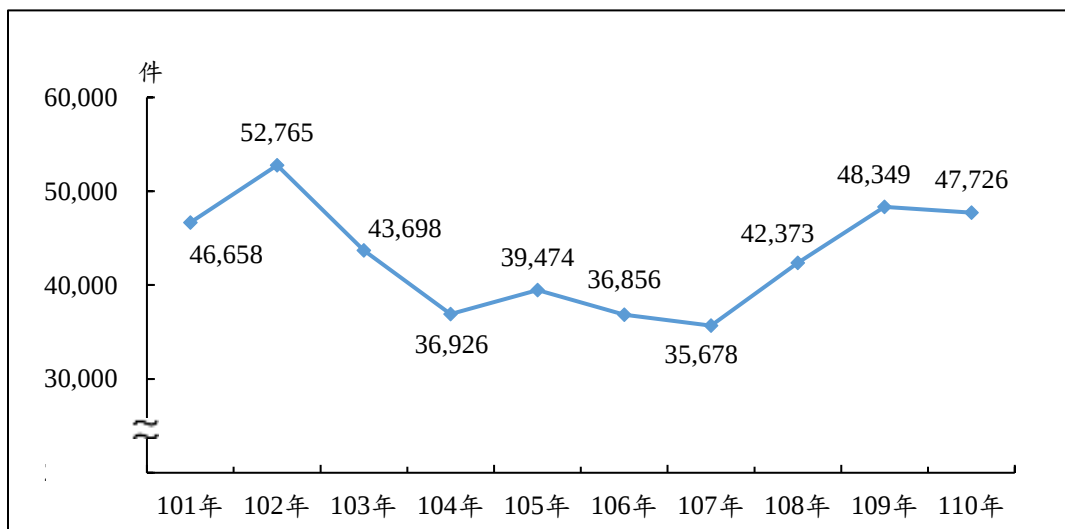
資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

肆、統計分析

一、以契稅買賣申報件數觀察打房稅制對房屋交易量之影響

101年至110年間之房屋契稅買賣申報件數，以102年5萬2,765件為最多，107年3萬5,678件為最少；110年共4萬7,726件，較101年4萬6,658件增加1,068件，成長2.29%，較109年4萬8,349件減少623件，下降1.29%。（詳圖3）

圖3 101年至110年桃園市買賣契稅申報件數趨勢圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

觀察本市101年至110年之房屋契稅買賣申報件數，我國100年6月1日實施特種貨物及勞務稅(又稱奢侈稅)，針對短期買賣不動產之投機客，於出售持有期間在1年內之非自住住宅，課徵銷售價格15%；持有超過1年至2年以內者，課徵10%。為探究奢侈稅實施影響，由實施前1年即99年契稅買賣申報件數4萬9,942件(資料來源：本局資訊科)，到實施後1年即101年降至4萬6,658件，下滑6.58%來看，奢侈稅有抑制房市短期投機交易效果，新稅制上路影響市場買賣價格及買賣雙方交易意願，民眾對房市抱持觀望及保守態度。102年持有期間已屆滿2年之賣家陸續釋出房屋帶動買氣，申報件數增加至5萬2,765件，為近10年最高點，較101年成長13.09%。

103年6月4日修正公布房屋稅條例第5條條文，本市非自住之住家用及全國自住房屋合計4戶以上之稅率由1.2%提高至2.4%。105年房地合一課徵所得稅制接替奢侈稅上路實施，原個人出售房屋及土地僅就房屋以評定現值之一定比例納入所得稅課徵，改為103年1月2日以後取得且持有期間在2年以內，及105年1月1日以後取得之房地，於出售時改以實際交易價格計算房屋、土地全部獲利，課徵所得稅並加重短期持有者之租稅負擔(持有期間在1年以內者課徵45%，超過1年未逾2年者課徵35%，超過2年未逾10年者課徵20%，超過10年者課徵15%)。上述稅制皆導致房屋交易量於103年減少至4萬3,698件並持續下滑，104年至107年平均申報件數僅3萬7,234件，較102年減少29.43%。

108年房地合一所得稅影響逐漸趨緩，加上中美貿易戰開打，台商回流同時也帶動商辦市場交易的暢旺，且本市因近機場、高鐵與機捷等，占地利之便，商辦價格又較雙北親民，房屋市場逐漸回溫。

110年7月1日房地合一所得稅修法(又稱房地合一2.0)，延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，持有2年以內者課徵45%，超過2年未逾5年者課徵35%，且本市調升110年7月1日以後新建完成之房屋標準

單價，新建房屋之房屋稅負擔增加，均影響買屋之成本，致110年申報件數又有下滑趨勢。

二、以買賣契稅申報件數、成長率及波動觀察各行政區發展情形

101年至110年買賣契稅總申報件數以桃園區10萬1,153件最多(占23.50%)，其次為中壢區9萬1,345件(占21.22%)；以成長率來看，觀音區110年申報件數較101年成長219.24%最高，蘆竹區負成長54.99%最低；龜山區10年間件數波動最大(詳表2、圖4、圖5)。

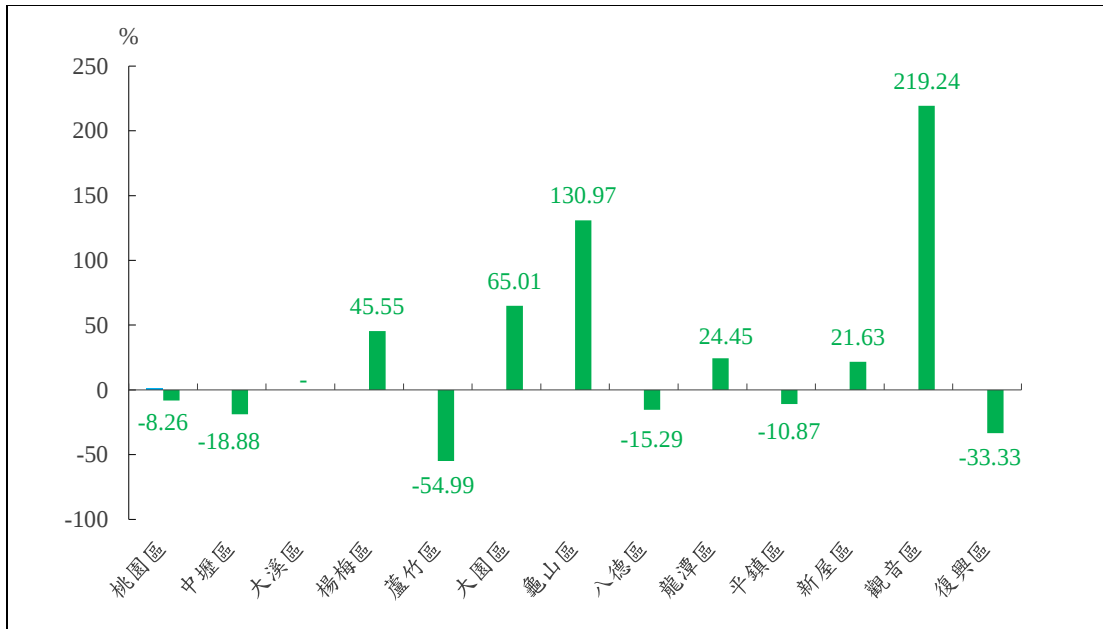
表2 101年至110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數

單位：件；%

行政 區別	總計		101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	110年較 101年增 減數	110年較 101年增 減率
	總計	占比												
合 計	430,503	100.00	46,658	52,765	43,698	36,926	39,474	36,856	35,678	42,373	48,349	47,726	1,068	2.29
桃園區	101,153	23.50	12,838	12,415	10,244	7,510	7,356	7,222	8,579	10,418	12,793	11,778	-1,060	-8.26
中壢區	91,345	21.22	10,710	11,785	8,003	8,195	8,242	8,640	7,906	8,745	10,431	8,688	-2,022	-18.88
大溪區	10,628	2.47	1,073	1,107	1,139	1,260	666	796	1,007	1,328	1,179	1,073	-	-
楊梅區	36,479	8.47	2,977	3,778	3,876	3,197	3,079	3,928	3,193	4,028	4,090	4,333	1,356	45.55
蘆竹區	30,930	7.18	4,552	4,910	3,320	2,409	2,639	2,885	2,408	3,049	2,709	2,049	-2,503	-54.99
大園區	14,000	3.25	886	1,766	1,100	1,276	1,201	1,467	1,511	1,581	1,750	1,462	576	65.01
龜山區	34,452	8.00	2,903	3,312	3,271	1,665	6,137	2,088	1,772	2,840	3,759	6,705	3,802	130.97
八德區	39,024	9.06	3,740	4,482	4,433	4,133	4,235	3,778	3,384	3,740	3,931	3,168	-572	-15.29
龍潭區	20,498	4.76	1,926	2,414	2,136	1,873	1,749	1,803	2,008	1,755	2,437	2,397	471	24.45
平鎮區	37,408	8.69	4,039	5,329	4,933	4,287	3,366	2,876	2,739	3,214	3,025	3,600	-439	-10.87
新屋區	3,910	0.91	356	586	350	314	261	340	256	418	596	433	77	21.63
觀音區	10,505	2.44	634	871	865	792	533	1,016	899	1,236	1,635	2,024	1,390	219.24
復興區	171	0.04	24	10	28	15	10	17	16	21	14	16	-8	-33.33

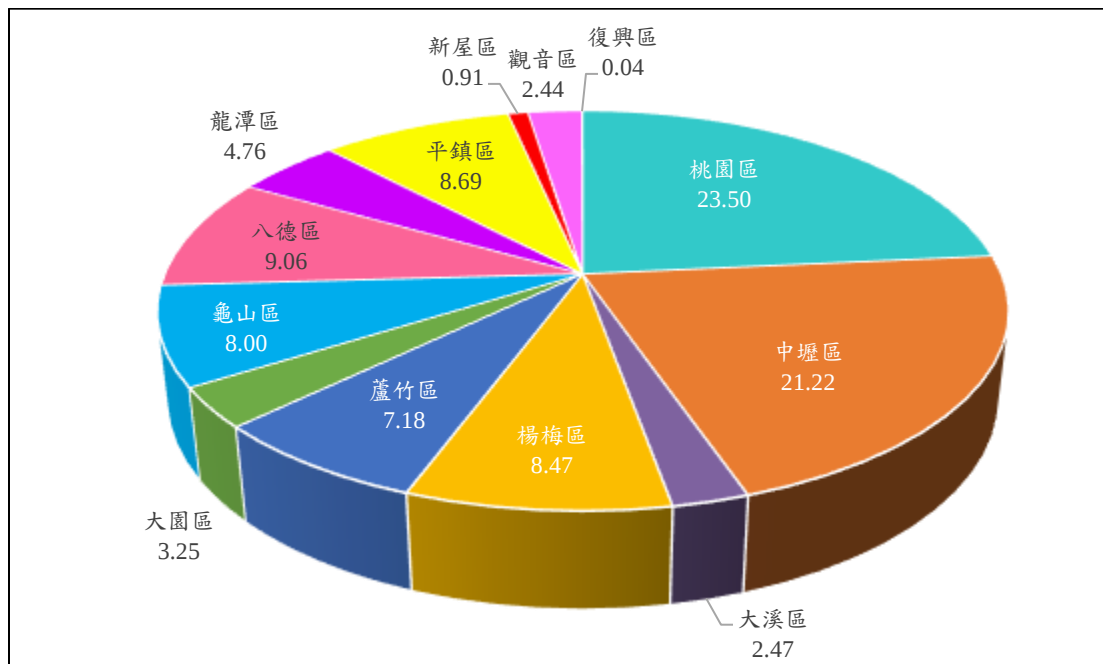
資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

圖4 110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數成長率



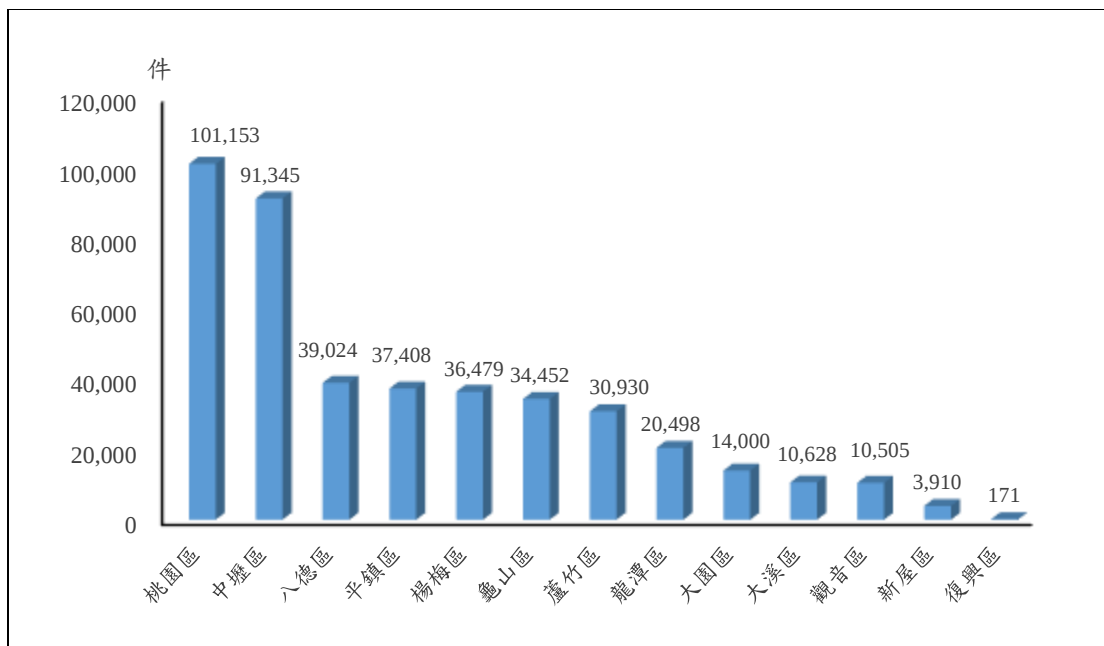
資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

圖5 近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數占比圖



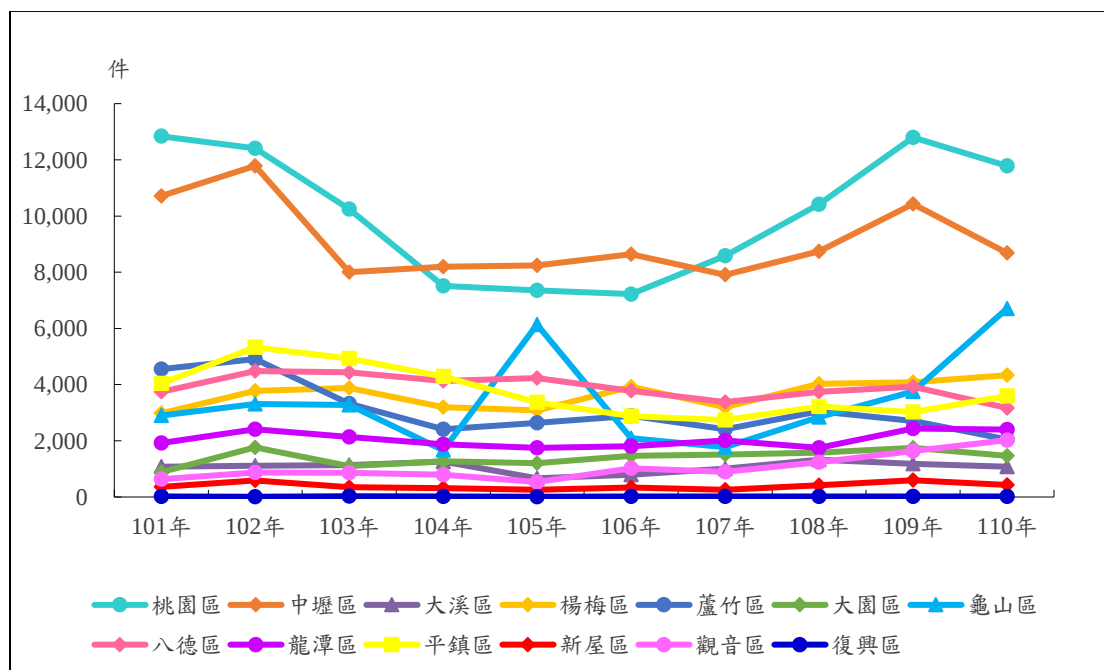
資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

圖6 近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數



資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

圖7 101年至110年桃園市各行政區買賣契稅申報件數趨勢圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局資訊科。

將本市各行政區101年至110年買賣契稅申報件數加總後，按高低排序，將行政區分為三組群，分別為第一大組群(占44.72%)、第二大組群(占34.22%)及一般組群區(占21.06%)。(詳表2及圖6)

觀察桃園區及中壢區契稅申報總件數占本市4成多，為第一大組群，分別於60年及56年由鎮升格為市，乃本市最早發展之傳統精華區，生活機能已發展成熟、交通便捷，加上近年推出不少青埔、中路、經國等大型重劃區，人口快速成長，成為桃園中壢都會區之核心，本市第一熱區之所在。

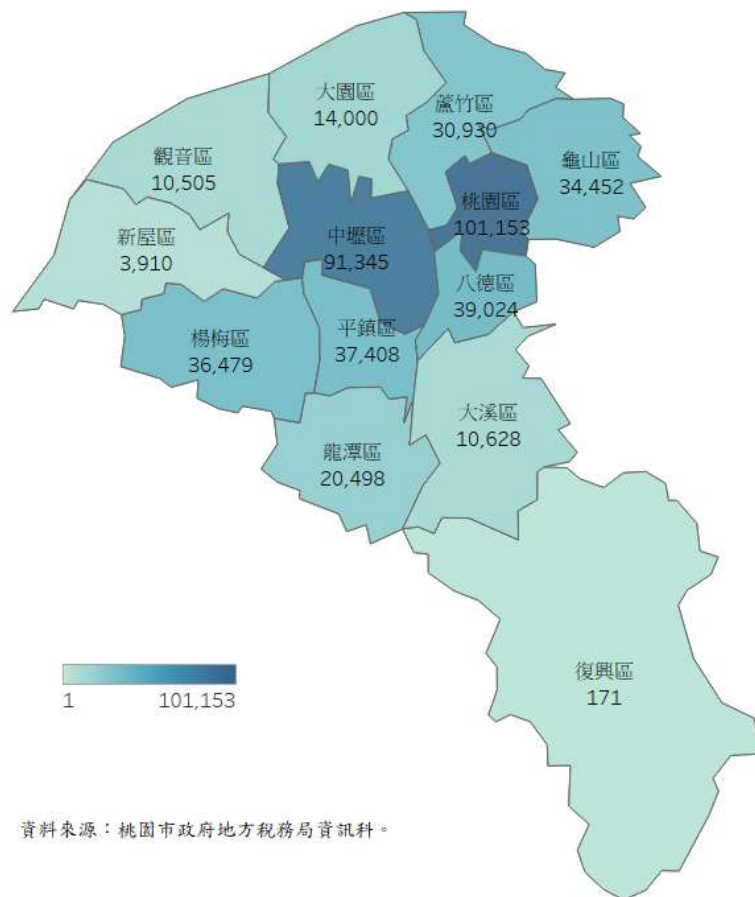
第二大組群為八德區、平鎮區、楊梅區及龜山區，總申報件數皆為3萬4,000件以上，共占34.22%，為本市第二熱區，此四區分別為本市北、南政經科教都心，八德區與平鎮區圍繞早期市中心發展，龜山區往北與雙北市有地緣優勢，且桃園市房價相對便宜，吸引雙北市民眾移入；楊梅區有楊梅、幼獅等工業區，就業人口眾多，交通便利，房價相較於竹市便宜，吸引鄰近之新竹縣市民眾遷入。

至於其他一般組群(包含蘆竹區、龍潭區、大園區、大溪區、觀音區、新屋區、復興區)，因位於其他熱區外圍，且鄰近沿海及山區地帶，受先天地理環境的限制，導致交通較為不便，連帶使民眾置產意願較低。

另以成長性來看，以110年與101年比較，觀音區成長219.24%最多，觀音區過去因地處偏遠乏人問津，近年草漯重劃區交易熱絡，工業區就業帶動人口移入且平均房價較其他熱區便宜，房屋交易成長快速。蘆竹區負成長54.99%最低，其中南崁地區近國際機場及交流道，可快速出入國門接軌國際，亦可連結雙北地區，享有地理優勢，加上101年美式賣場開幕，為生活機能提高之重要指標，創造就業機會，且當時房價較本市中正藝文特區建案相對平實，雙北購屋民眾因而轉戰南崁，101年至102年間為房屋交易之高峰期，其後因較無重大誘因而逐漸回歸平穩。

觀察各行政區101年起申報件數增減趨勢，以龜山區波動最大，在105年房市受稅制影響交易低迷時，僅龜山區異軍突起，探究其原因為機捷 A7站周邊合宜住宅陸續於該年完工，為機場捷運沿線21個車站週邊最低價，且因新市鎮條例第25條第1項規定，新市鎮特定區內之建築物於興建完成後第1年，其房屋稅、地價稅及買賣契稅均為免徵，其完售交屋潮致買賣契稅申報件數大幅提升，惟合宜住宅有5年之禁售限制，故106至109年間又回復平穩。110年因陸續解禁，且完工第6年後房屋稅已無減免，租稅負擔提高，致原取得之所有權人出售意願增加，使110年交易件數6,705件，為該區近10年最高，較109年3,759件成長78.37%。(詳圖7、圖8)

圖8 近10年桃園市各行政區買賣契稅申報總件數熱區圖



伍、結論與建議

由近10年買賣契稅申報資料洞察得知，房市交易易受外在因素干擾，政府稅制、居住環境的生活便利性、發展性及房價等皆為影響因子。

從100年之特種貨物及勞務稅、103年房屋稅提高非自住住家用稅率、105年房地合一課徵所得稅、110年房地合一2.0新制及調升本市房屋標準單價計算房屋稅等，各種稅制變革皆使房屋交易量上下波動，顯示政府為抑制短期炒作不動產、防杜規避稅負及維護租稅公平所訂定之稅制有一定之效果，而政府應設法將增加之稅收運用於購屋貸款、租屋補貼等，以落實居住正義，並積極推動各項公共建設及服務，使人民能享有更好的生活與環境，稅制改革才能獲得民眾的支持；另外，稅負減免措施係對特定活動、對象之間接補貼，例如位於龜山區之新市鎮特定區持續發展中，給予之租稅減免造成稅基之侵蝕與稅收之損失，且未訂定落日條款，致新市鎮條例第25條第1項減免契稅項目之稅式支出逐年增加，107年僅1,051萬元，至110年已高達3億8,759萬元(資料來源：本局資訊科)，對本市財政造成一定影響，應考量區域發展程度，適時檢討修正，避免因稅收損失，造成公共建設支出之減少。

各行政區生活機能、交通便利性、市場房價、工作機會亦牽動著各區的發展及房市交易，政府亦應觀察各區的成長趨勢及對服務的需求，調整其資源及人力的投入比例及政策方向。從各區件數變動趨勢來看，桃園區、中壢區近10年件數最多，市中心開發較早，公共建設完善，大眾運輸成熟，但件數較101年已為負成長，顯見建地已趨於飽和，建案逐漸向外發展擴張。龜山區成長迅速，本市於105年增設龜山區地政事務所，本局亦配合增設稅務駐點服務櫃台，至110年買賣契稅申報件數已位居本市第3名，可見本局服務已超前部署，可供市府做為

重點發展區域之參考。復興區因受地理環境限制，件數極少，施政重點方向應與其他行政區有所不同。