

專題討論－經濟史與應用個體

The Effect of Capital Gains Taxation on Housing Sales: Evidence from Taiwan

October 31 2024

1. What is the question of the paper?

台灣於 2015 年 6 月 24 日通過《所得稅法》修正案，即「房地合一稅 1.0」，並於 2016 年 1 月 1 日生效。在 2016 年稅改之前，台灣的房屋和土地交易是分別課稅的：土地根據其增值幅度課徵土地增值稅，而房屋根據其估價課徵房屋交易所得稅。然而，由於土地估價在年度內都是固定的，這為短期交易提供了避稅的機會；而房屋估價通常依據建築成本，這往往低於市場價格。2011 年房價大幅上漲，政府開始修訂舊稅制，並將市場價格及持有期間納入課稅基礎。本文分析房產市場中交易者的資本利得、回報率及正利得比例如何受 2016 年稅改的影響。

2. Why should we care about it?

政府通常在房地產市場中制定稅收政策以實現特定目標，如經濟衰退期間減稅被用來刺激房市，而當房價急劇上漲時稅收可以作為抑制市場活動的工具。房價上漲原因之包含交易者持有房屋期間短、交易頻繁導致房市過熱等，而實施新稅制是否有效減緩上述情況，成為了評估政策有效性的重要議題。此外，現有研究多集中於資本利得稅對金融資產的影響，這些研究表明資本利得稅會抑制增值資產的出售，這被稱為鎖定效應，而本研究聚焦於房地產市場，提供了不動產領域鎖定效應的新見解。

3. What is the author's answer?

資本利得稅的實施導致短期交易的資本利得、回報率及正收益比例減少，這與增值資產中觀察到的鎖定效應一致。資本利得減少了約 40 萬新台幣（基準為 120 萬新台幣），回報率下降約 6 個百分點（基準為 27%），而正收益的比例下降了約 17 個百分點（基準為 90%）。此外，稅改公告後引發了預期行為，在實施前（2015 年 7 月至 12 月），上述指標有所增加，代表許多交易者預期實施稅改後會減少收益而趕在實施前出售房產。

4. How did the author get there?

作者首先建立了一個靜態模型，以圖形展示資本利得稅如何抑制升值房產的銷售，再利用 Difference-in-Differences 方法對模型的含義進行實證測試。模型中以持有期少於兩年的交易視為實驗組，在稅改後這些交易將受到資本利得稅的影響；而持有期超過兩年的交易則被視為對照組，在稅改後不受資本利得稅影響。實證資料使用台灣內政部的「不動產交易實價登錄資料庫」，該資料庫包含自 2012 年以來台灣所有二手房交易的交易時間、價格和房屋特徵；財政資訊中心的契稅數據，包含交易合約日期及匿名買賣雙方的資訊；以及豪宅稅數據，其中包括交易合約日期及匿名賣方的訊息。

附錄

D-in-D 模型建立：

$$G_{imt} = \alpha Treat_m + \beta_A Ann_t + \beta_I Impl_t + \gamma_A Treat_m \times Ann_t + \gamma_I Treat_m \times Impl_t + X_i \phi + u_{imt}$$

變數	說明
G_{imt}	交易 i 在持有期 m 及時間點 t 的關注變數，包含資本利得 (capital gains)、報酬率 (rate of return)、正得利比例 (the fraction of positive gains)。
$Treat_m$	虛擬變數，表示持有期為兩年以下 (實驗組) 的交易。
Ann_t	虛擬變數，表示在 2015 年 6 月 24 日 (公告日) 至 2015 年 12 月 31 日之間的交易。
$Impl_t$	虛擬變數，表示在 2016 年 1 月 1 日 (實施日) 之後的交易。
X_i	房屋特徵。