

# 崑山科技大學

會計系專題製作

## 土地增值稅調降 對營建業與資產股之影響

組員：4910R026 涂芳如  
4910R043 黃綉玲  
4910R057 楊伊婷  
4910R059 林育成  
4910R068 郭亞嵐  
4910R098 楊絮宇

指導老師：吳瑞源

中華民國九十四年十二月

## 摘要

在台灣現在的社會中，有許多的法律規範，在稅務部分更是有許多的規定不斷更新，使稅法更符合社會需求，而最新的稅法改制中，土地增值稅調降是對於台灣現今社會有著相當影響力的新改革。

為了實現 國父「漲價歸公」的理念，土地稅法第 33 條文原規定，土地增值稅的稅率是採用累進的由 40%、50%至 60%等，但在民國 94 年 1 月已修法調降為 20%、30%至 40%。為研究土地增值稅修正前後的差別，以及修正前後對某特定行業之影響力，進而了解修正前後的法規有何不同，記錄對特定行業的最大影響等，並針對相關條文加以研究和歸納，而將抽象的規範條文用到具體、變動的社會中，顯現出法律條文的侷限產能與時空限制性，社會新的價值觀與爭議型態不一而同，了解現行法律應用實況，以保護自己應有的權利及瞭解實務而運作情況，探討土地增值稅修正前後各方面所遭遇的問題及如何解決問題，以防止地權集中，遏止土地投機，促進土地更有效率的利用。

為了解土地增值稅的內容，以及土地增值稅減半徵收所可能產生的問題，本研究擬分別就不動產稅賦的類別、土地增值稅的內容、土地增值稅減半徵收的問題，提出結論與建議。

## 致謝

在崑山科大在學的最後階段，於製作專題研究的過程中，首先感謝指導老師 吳瑞源老師細心教導和耐心引導，在這一年當中，不斷受到老師直接和間接的教育，讓我們能在製作過程中，得到更多專業知識，不只是專注於同一個題目上，也更瞭解稅務上所應該和所需要注意的事項。在此一研究中，我們還學習到如何使用網路資訊及善用多所學校給予的資訊利用，才得以順利完成這次的專題探討，再次以最真摯的感謝，獻予指導老師 吳瑞源老師。

另外還要感謝這次合作的所有組員，尤其小組長-林育成實為辛苦，再加上所有成員不斷努力克服所有挫折、努力奔波於找尋可利用的資料、成員間不斷給予受挫成員的鼓勵和支持及諒解，才得以讓我們的專題以最圓滿的呈現做結局，在此也以最真誠的感謝，獻予所有小組成員。

# 目錄

摘要	i
致謝	ii
目錄	iii
表目錄	v
圖目錄	vi
第一章 緒論	1
1.1 研究動機	1
1.2 研究目的	2
1.3 研究方法	4
第二章 土地增值稅概述	5
2.1 土地增值稅制之沿革	5
2.1.1 緣起	5
2.1.2 稅制之沿革	5
2.1.3 分析	6
2.2 現行土地增值稅規定	6
2.2.1 課稅對象	6
2.2.2 納稅義務人	7
2.2.3 稅基	7
2.2.4 稅率	8
2.2.5 二年內重購土地之退稅	9
2.2.6 減免規定	10
2.2.7 納稅程序	12
2.2.8 地價稅抵繳土地增值稅	12
2.2.9 罰則	13
2.3 土地增值稅相關資訊	14
2.3.1 土地增值稅的估算方法	14
2.3.2 土地增值稅的稅目與稅率	15

2.3.3 土地增值稅的申報	16
2.3.4 土地增值稅的申報期限	18
2.3.5 土地增值稅的罰則	19
第三章 修正後營建業市場之變化	22
3.1 營建業體系之簡介	22
3.2 修正稅率相關影響	22
3.2.1 全部完工法與完工比率法	22
3.2.2 建設公司建屋預售其損益歸屬年度之決定	25
3.3.3 建設公司建屋出售之重要課稅規定	26
3.3.4 土地增值稅減半徵收兩年政策對營建公司存貨結構之影響	27
3.3 修正稅率相關評論	28
第四章 修正後資產股股價之分析	33
4.1 資產股簡介	33
4.1.1 大同股份有限公司(2371)	34
4.1.2 士林電機廠股份有限公司(1503)	36
4.1.3 台灣肥料股份有限公司(1722)	37
4.1.4 遠東紡織股份有限公司(1402)	38
4.1.5 台火開發股份有限公司(9902)	40
4.1.6 台灣水泥股份有限公司(1101)	41
4.1.7 厚生股份有限公司(2107)	42
4.1.8 國泰金融控股股份有限公司(2882)	43
4.1.9 新光紡織股份有限公司(1419)	45
4.1.10 台灣農林股份有限公司(2913)	46
4.1.11 中華電信股份有限公司(2412)	47
4.1.12 中國鋼鐵股份有限公司(2002)	49
4.2 修正稅率相關評論	50
第五章 結論	51
建議後續專題研究之方向	52
參考文獻	53

## 表目錄

表 2-1 土地增值稅的計算方式比較表 . . . . .	15
表 2-2 土地增值稅的稅目與稅率比較表 . . . . .	16
表 2-3 土地增值稅申報項目期限及其應附證件比較表 . . . . .	18
表 2-4 土地增值稅的處罰項目與內容比較表 . . . . .	20

## 圖目錄

圖 2-1 土地增值稅現值流程圖	17
圖 4-1 大盤加權指數分析圖	34
圖 4-2 大同股份有限公司股價分析圖	35
圖 4-3 士林電工股份有限公司股價分析圖	36
圖 4-4 台灣肥料股份有限公司股價分析圖	38
圖 4-5 遠東紡織股份有限公司股價分析圖	39
圖 4-6 台火開發股份有限公司股價分析圖	40
圖 4-7 台灣水泥股份有限公司股價分析圖	41
圖 4-8 厚生股份有限公司股價分析圖	43
圖 4-9 國泰金控股份有限公司股價分析圖	44
圖 4-10 新光紡織股份有限公司股價分析圖	46
圖 4-11 台灣農林股份有限公司股價分析圖	47
圖 4-12 中華電信股份有限公司股價分析圖	48
圖 4-13 中國鋼鐵股份有限公司股價分析圖	50

# 第一章 緒論

## 1.1 研究動機

人類知識、科技水準不斷進步，創造許多前所未有的物質以滿足人類的生活需求，但是卻不能以人的力量創造出更多的土地，由於人口不斷增加，發現土地越來越少，而房地產價格不斷上漲，使房地投機者有機可乘，而投機者壟斷土地的結果，造成土地增值稅的產生。台灣的土地增值稅是根據國父孫中山先生「平均地權、漲價歸公」的主張設計而成，以平均地權條例開始課徵土地增值稅，以抑制土地飆漲的投機之風。

土地增值稅減半徵收的問題主要來自經發會的決議，但此一決議是來自經發會的多數意見，而非共同意見，且因土增稅調降所造成的稅收損失，政府擬以舉債收入以茲因應，此一作法基本上已經違反了預算法第 23 條的規定，亦不符合財政收支劃分法的設立精神，政府為了達成短期政治目標而犧牲長期制度的作法，引起學者專家的爭議。

土地增值稅是土地所有權移轉時，對土地漲價總數額，以一定的比率，去除土地自然增值部份，因為增值利益並不是個人努力工作所獲得的相對報酬，是屬於不勞而獲的利益，是社會進步、經濟發展等，所創造出來的成果，為了實現社會公平正義，而增值部份，應以土地增值稅除去部分利得，部分歸公、部分歸私，以維護自然的正義。

在不動產市場中，價格與稅賦都是影響房地產交易的重要因素，在平常時期，由於投資人所需支付的購屋價格極大，相對的便可能忽略了不動產所需支付的稅收問題；自九 0 年代以來，隨著經濟的不景氣，房地產市場交易的冷清，賦稅的問題逐漸成為投資人關切的議題，特別是行政院於民國 90 年 8 月 29 日宣佈「土地增值稅減半兩年，地方政府若因此而造成稅收的減少，將由中央政府彌補其實質損失」的決議以後，不動產的稅賦問題再受到重視。



為維護自身的權益，土地增值稅減半的措施是值得注意的，而其所影響的層面、計算方式上的不同、是否符合採用節稅方法的條件、漲價總數額的計算、應納稅額的計算、申報期限、符合某種條件可以免徵或不課徵土地增值稅、土地增值稅課徵範圍如何？這些問題對於目前台灣珍貴土地資源的利用與發展的影響，都有非常密切的關係。

土地稅法-土地增值稅，該項改革影響的範圍甚廣，例如在房地產和資產股的領域，為了改變市場的低迷狀況，稅法由減半徵收更改為永久調降。本文將以此主題深入探討其影響，進一步了解政府在修改稅法時，係如何考量使其成為經濟成長的動力。

在台灣現在的社會中，有許多的法律規範，在稅務部分更是有許多的規定不斷更新，使稅法更符合社會需求，而最新的稅法修訂中，土地增值稅調降是對於台灣現今社會有著相當影響力的新改革。

為了解土地增值稅的內容，以及土地增值稅減半徵收所可能產生的問題，本研究擬分別就不動產稅賦的類別、土地增值稅的內容、土增稅減半徵收的問題，提出結論與建議。

## 1.2 研究目的

土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅；所謂土地漲價總額是指土地移轉時之總現值，減去取得時之移轉現值或原規定地價的總額。

為了實現 國父「漲價歸公」的理念，土地稅法第 33 條文原規定，土地增值稅的稅率是採用累進的由 40%、50%至 60%等，但是政府為了減輕自住房屋者之負擔，對於出售自用住宅用地時，規定有一人一生一次可享受 10%的優惠稅率，同時出售自用住宅用地後另行購買自用住宅用地時，原出售時所繳納的土地增值稅符合一定要件亦可申請退還。另外，為落實農地農用之農業政策，獎

勵農業生產，農業用地的移轉在符合一定的要件下，也可申請不課徵土地增值稅，對於持有土地年限超過 20 年以上者，另有減徵之規定。

為研究土地增值稅修正前後的差別，以及修正前後對某特定行業之影響力，進而了解修正前後的法規有何不同，記錄對特定行業的最大的影響等，並針對相關條文加以研究和歸納，而將抽象的規範條文用到具體、變動的社會中，顯現出法律條文的侷限產能與時空限制性，社會新的價值觀與爭議型態不一而同，了解現行法律應用實況，以保護自己應有的權利及瞭解實務之運作情況，探討土地增值稅修正前後各方面所遭遇的問題及如何解決問題，以防止地權集中，遏止土地投機，促進土地更有效率的利用。

台灣的營建業和房地產業向來具有傳統產業火車頭之稱，會連帶牽動鋼材、矽砂、水泥、玻陶等建材產業的需求，而房屋銷售延長的需求則會帶動裝潢、傢俱、家電業等消費性需求的增加。目前台灣的土地增值稅屬於賣方所應負擔的稅賦成本，賣主可藉由稅款抵減後，將收益轉嫁到降低土地售價上，如此將對買方產生直接的吸引力。加上土地處理的成本向來遠大於房屋的價值，亦可以形成一波房屋處分和買賣的高峰。

不斷變動的現今社會，不斷更動的法律規定，哪些是對台灣人民最好的選擇？針對從前至現在最新的改變，我們將一一列出以了解是否能使社會更好，是否能對人民更加有利，一向為經濟火車頭的房地產業是否能因這項改變，使得台灣再度展現文明的社會。為了更加了解台灣的改變，所以我們將深入了解土地稅法-土地增值稅之變動的影響。

也因經濟環境的變遷，政府為幫助景氣的復甦，獎勵民眾購屋以增加各種產業就業的機會，特別發布土地增值稅減半的利多，希望使台灣的景氣更加日益上昇。

在這個全球脈動都相當快速的時代，不論是國家之間，企業之間亦或是人與人之間的互相較勁都相當的強烈，都需要相當的智慧與不斷因應社會變動的

策略來改善國家的競爭力，而土地增值稅減半的施行，便是政府機關因應台灣一片不景氣的社會現象所做出嶄新的新契機。

### 1.3 研究方法

一、訂編本專題製作方向

二、建立基本架構

三、蒐集專題製作所需資料

（一）全國各大圖書館之參考書、書報刊物

（二）網路資源

（三）老師提供之資料與資訊

四、資料整理及組員探討

五、與老師討論及編修

六、報告製作

## 第二章 土地增值稅概述

### 2.1 土地增值稅制之沿革

#### 2.1.1 緣起

土地增值稅之課徵，乃我國為達成憲法第 142 條揭示之「平均地權」政策目標及落實國父 孫中山先生倡導「漲價歸公」理念所執行之手段，同時支應政府各項財政支出之需，及平均社會財富。因此如何運用土地增值稅之稽徵，以課稅之方式減去自然增值，以達成地利共享、漲價歸公、財政收入之目標，是一個值得探討的課題。我國現行土地增值稅基本架構——課稅主體、課稅客體、稅率、減免優惠等，各項規定原均有其一定之環境背景及立法目的，隨著社會結構、經濟發展及人口增加等客觀環境之變遷，現行規定已不敷現況需求，一個稅制的良窳，影響納稅義務人權益甚大，對於政府歲入預算、平均社會財富等政策目標能否達成更深具影響力，課稅標的、稅率規定合理與否？減免優惠之功能得否彰顯，及其對稅制、稅政及稅基侵蝕情況為何？均有待深入研究探討。此為本研究之緣起，以期土地稅制更添完善健全與課稅之公平合理。

#### 2.1.2 稅制之沿革

我國土地增值稅徵收，設計出自定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公等制度。依平均地權漲價歸公的理想目標，則土地自然增值部分應全部歸為公有。故土地增值稅之課徵採重稅原則，民國 19 年公布之土地法，與民國 43 年公布之實施都市地權條例均規定其最高稅率為 100%，雖於民國 57 年修正都市平均地權條例時，最高稅率調降為 80%，惟過高之累進稅率課徵結果，除了產生長期利得的集中效果外，同時也對資源的使用產生「閉鎖效果」，因納稅義務人持有之土地不售即可避免稅賦，如此一來，不但無法達成漲價歸公的目的，反

而使房地產的實質供給（如只租不售）減少，有礙生產資源有效配置。而過去最低級距稅率為 20%或 30%，因稅率過低常誘使投機者以輾轉買賣土地方式，於土地漲價未超過一倍時即行移轉，以逃避高稅率之適用，與土地自然增值應重課稅以去不勞利得歸人民共享之原則有違，為兼顧客觀條件的限制並杜絕土地投機，故於民國 66 年公佈平均地權條例，將稅率級距修正為 40%、50%及 60%三個級距，期以提高第一級距及縮小級距稅率差距方式加強漲價歸公效果，並以降低最高級距稅率方式，促進土地之合理交易及正常利用。

### 2.1.3 分析

我國土地稅制度之形成，主要乃基於國父「平均地權」與「漲價歸公」的思想主張。西元 1905 年其在同盟會宣言中對平均地權與漲價歸公做出如下定義：「平均地權：文明之福祉，國民平均以享之，當改良社會經濟組織，核定天下地價，其現有之地價仍屬原主所有；其革命後社會改良進步之增價，則歸於國家，國民所共享。」以上固為其理想，但是宣稱合乎國父理想的平均地權條例則為後人所設計。這些設計在臺灣施行的結果，造成全臺灣地價高漲，漲價未能全數歸公，土地炒作容易，土地運用效率不彰等。

## 2.2 現行土地增值稅規定

我國現行土地增值稅相關規定及減半徵收依據均規定於土地稅法第四章，分別為第 28 條至第 39-3 條，本部分茲將其中關於課徵範圍、納稅義務人、土地漲價總數額、稅率結構及減半徵收法源等擇其要者說明於下。

### 2.2.1 課稅對象

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受

贈之私有土地，免徵土地增值稅。已規定地價之土地，設定典權時，出典人應預繳土地增值稅，但出典人回贖時，原土地增值稅應無息退還。

## 2.2.2 納稅義務人

土地增值稅之納稅義務人如下：

- 一、土地為有償移轉者，為原所有權人。
- 二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
- 三、土地設定典權者，為出典人。

所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收方式之移轉。所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

四、代繳：土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。

五、信託：受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務，課徵土地增值稅。

## 2.2.3 稅基

土地增值稅的稅基為各筆土地的土地漲價總數額，而土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各項後之餘額，為漲價總數額：

- 一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。
- 二、土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、

土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。土地漲價總數額之計算公式如下：

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×台灣地區消費者物價總指數/100－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施土地其捐贈土地之公告現值總額）

移轉現值即以該期的「公告土地現值」為準。

## 2.2.4 稅率

### 一、一般稅率

土地增值稅之稅率，依下列規定：

（一）土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達 100%者，就其漲價總數額徵收增值稅 40%。

（二）土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額，在 100%以上未達 200%者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅 50%。

（三）土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額，在 200%以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅 60%。

### 二、優惠稅率

#### （一）自用住宅用地

土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按 10%徵收之；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額依一般稅

率徵收之。

土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，以及自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值 10%者，均不適用自用住宅優惠稅率之規定。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。

公寓樓房不論是否分層編門牌或分層登記，其使用之土地出售時，可按各層實際使用情形及所占土地面積比率，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率計課土地增值稅。

## （二）工廠用地

我國為鼓勵公司遷廠，特於促進產業升級條例規定，公司因下列原因之一，遷廠於工業區、都市計畫工業區或於本條例施行前依原獎勵投資條例編定之工業用地，其原有工廠用地出售或移轉時，應繳之土地增值稅，按其最低級距稅率徵收：

- 1 工廠用地因都市計畫或區域計畫之實施，而不合其分區使用規定者。
- 2 因防治污染、公共安全或維護自然景觀需要，主動申請遷廠，並經主管機關核准者。
- 3 經政府主動輔導遷廠者。

惟依上述規定遷建工廠後三年內，將其工廠用地轉讓於他人者，其遷廠前出售或移轉之原有工廠用地所減徵之土地增值稅部分，應依法補徵之。

## 三、減半徵收

為促進經濟發展，對於依一般稅率及自用住宅用地稅率計徵之土地增值稅，自本法中華民國 91 年 1 月 17 日修正施行之日起三年內，減徵 50%。因此土地增值稅的一般稅率為 20%、25%以及 30%；自用住宅用地的優惠稅率為 5%。

對於減徵 50%造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但不受預算法第 23 條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。

## 2.2.5 二年內重購土地之退稅



土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買未超過 3 公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地仍作自用住宅用地者，且出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。

二、自營工廠用地出售或被徵收後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

三、自耕之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕之農業用地者。

土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，亦準用上述規定。

惟為避免當事者投機，於退稅後即將新購之土地出售或改變用途，故規定土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。

## 2.2.6 減免規定

一、繼承：因繼承而移轉之土地免徵。

二、各級政府出售或依法贈與之公有土地及受贈之私有土地免徵。

三、私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地免徵。

四、夫妻互贈：配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

五、信託土地，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- (一) 因信託行為成立，委託人與受託人間。
- (二) 信託關係存續中受託人變更時，原受託與新受託人間。
- (三) 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- (四) 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- (五) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

六、被徵收之土地免徵收其土地增值稅。

七、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。

八、經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時減徵 40%。

九、區段徵收之土地，以現金補償其地價者，免徵其土地增值稅。以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。

十、作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

#### 十一、土地分割與合併

(一) 分割：分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。公同公有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用上述規定。

(二) 合併：土地合併後，各共有人應有部分，價值與合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

而土地價值之計算，係以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。

#### 十二、水源特定區

依自來水法第 12-1 條訂定之「水源特定區土地減免土地增值稅贈與稅及遺產稅標準」第 2 條規定，水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地，其土地增值稅之減免，除依土地稅法之規定外，並依下列規定辦理：

- (一) 農業區、保護區、行水區、公共設施用地及其他使用分區管制內容與保

護區相同者，減徵 50%。但有下列情形之一者，全免：

1 水源特定區計畫發布實施前已持有該土地，且在發布實施後第一次移轉或因繼承取得後第一次移轉者。

2 於自來水法第 12-1 條施行前已持有該土地，且在施行後第一次移轉或因繼承取得後第一次移轉者。

(二) 住宅區，減徵 30%。

(三) 商業區及社區中心，減徵 20%。

## 2.2.7 納稅程序

一、土地所有權移轉或設定典權時，權利及義務人應於訂定契約之日起 30 日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

二、主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起 7 日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為 20 日。

三、所申報之土地價值，低於公告之土地現值時，主管機關得照其申報現值收買，或仍照公告現值徵收土地增值稅。

四、土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於 30 日內向公庫繳納。

## 2.2.8 地價稅抵繳土地增值稅

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額 5% 為限。

此外，依增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法第 5 條規定，土地所有權人在持

有土地期間，經重新規定地價者，其增繳之地價稅，自重新規定地價起（按新地價核計之稅額），每繳納一年地價稅抵繳該筆土地應繳土地增值稅總額 1%（繳納半年者，抵繳 0.5%）。如納稅義務人申請按實際增繳稅額抵繳其應納土地增值稅者，應檢附地價繳納收據，送該管稽徵機關按實抵繳，其計算公式如下：

一、原按特別稅率、公共設施保留地稅率及基本稅率課徵地價稅者：

增徵之地價稅 = 【(最近一次重新規定地價之申請地價 - 取得土地時之原規定地價或重新規定地價之申報地價) × 原課徵地價稅稅率】 × 同稅率已徵收地價稅年數。

二、原按累進稅率課徵地價稅者：

增繳之地價稅 = 【各該戶累進課徵地價稅土地每年地價稅額 / 各該戶累進課徵地價稅土地課徵地價總額 × (最近一次重新規定地價之申請地價 - 取得土地時之原規定地價或重新規定地價之申報地價)】 × 同稅率已徵收地價稅年數。

依上述計算公式計算增繳之地價稅，因重新規定地價、地價有變動或使用情形變更，致適用課徵地價稅之稅率不同者，應分別計算之。

## 2.2.9 罰則

一、不依規定期限繳納稅款，每逾 2 日按滯納數額加徵 1% 滯納金，逾 30 日仍未繳納者，移送強制執行。

二、土地買賣未辦竣權利移轉登記再行出售者，處再行出售移轉現值 2% 之罰鍰。

三、依土地稅法第 28-1 條受贈土地之財團法人，有列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：

(一) 未按捐贈目的使用土地者。

(二) 違反各該事業設立宗旨者。

(三) 土地收益未全部用於各該事業者。

(四) 經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方取得所捐贈土地之利

益者。

## 2.3 土地增值稅相關資訊

土地增值稅為不動產稅賦中的一種，而在土地增值稅的類別中，大底可分為一般用地與自用住宅用地兩種，前者視土地漲價總額超過原規定地價，或前次移轉時申報現值未達一倍、一倍至二倍以下，以及二倍以上而分為第一級、第二級，以及第三級用地，其稅率則分別為 40%、50%及 60%；後者則以 10%來估算其增值稅。有關土地增值稅的徵收部分，在行政院於民國 90 年 8 月 29 日宣佈「土地增值稅減半徵收」以後，曾在國內引起極大的爭議，為進一步探討土地增值稅的問題，茲就有關土地增值稅的內容介紹。

若從稅賦的公平性作考量，土地增值稅並非是一個好的稅別，因為漲價歸公的課徵模式，可能會降低土地交易的誘因，而當經濟不景氣時，便有可能產生經濟上的閉鎖效果，而使不動產的交易量數更為減少，政府所能課徵的金額亦會相對減低。為了解土地增值稅的內容，以作為土地增值稅減半徵收的參考，可分為土地增值稅的估算方法、土地增值稅的申報、土地增值稅的申報期限、土地增值稅的開徵期限、土地增值稅的罰則等幾個部分作說明。

### 2.3.1 土地增值稅的估算方法

要估算土地增值稅必須先知道土地漲價的額度，而土地漲價的總數額之估算式如下式：

$$\text{土地漲價總數額} = (\text{申報土地} \times \text{面積} - \text{原規定地價或前次移轉時} \times \text{物價指數} \times \text{面積}) - (\text{改良土地費用} + \text{工程受益費} + \text{土地重劃總費用})$$

了解土地漲價總數額以後，便可進一步對土地增值稅的部分來加以估算，由於不同等級的土地，其所採用的估算式均不相同，因此，要了解土地增值稅

的多寡，必須先要了解所欲估算的土地是屬於那一個等級的土地，有關土地增值稅應徵稅額之計算公式，可參閱表 2-1 的說明。

表 2-1 土地增值稅的計算方式比較表

稅 級	計 算 公 式
第一級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按一般躉售物價指數調整後）未達 100%者】×稅率（40%）
第二級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按一般躉售物價指數調整後）在 100%以上未達 200%者】×稅率（50%）－累進差額（按一般躉售物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×0.10）
第三級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按一般躉售物價指數調整後）在 200%以上者】×稅率（60%）－累進差額（按一般躉售物價指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×0.30）

在上表中，有關土地增值稅自用優惠稅率之認定必須考量以下的要件，即

- 一、設籍：土地所有權人或配偶、或直系親屬設籍於該基地上之房屋。
- 二、自住。
- 三、無出租無營業。
- 四、一生享用一次。
- 五、基地上一定要有房屋。
- 六、面積限制：都市土地面積在 3 公畝以內、非都市土地面積在 7 公畝以內。

### 2.3.2 土地增值稅的稅目與稅率

土地增值稅的額度因土地增值稅的稅目與稅率的不同而異，為便於比較並作分析，茲將不同等級的土地增值稅之估算方式列表說明如下表：

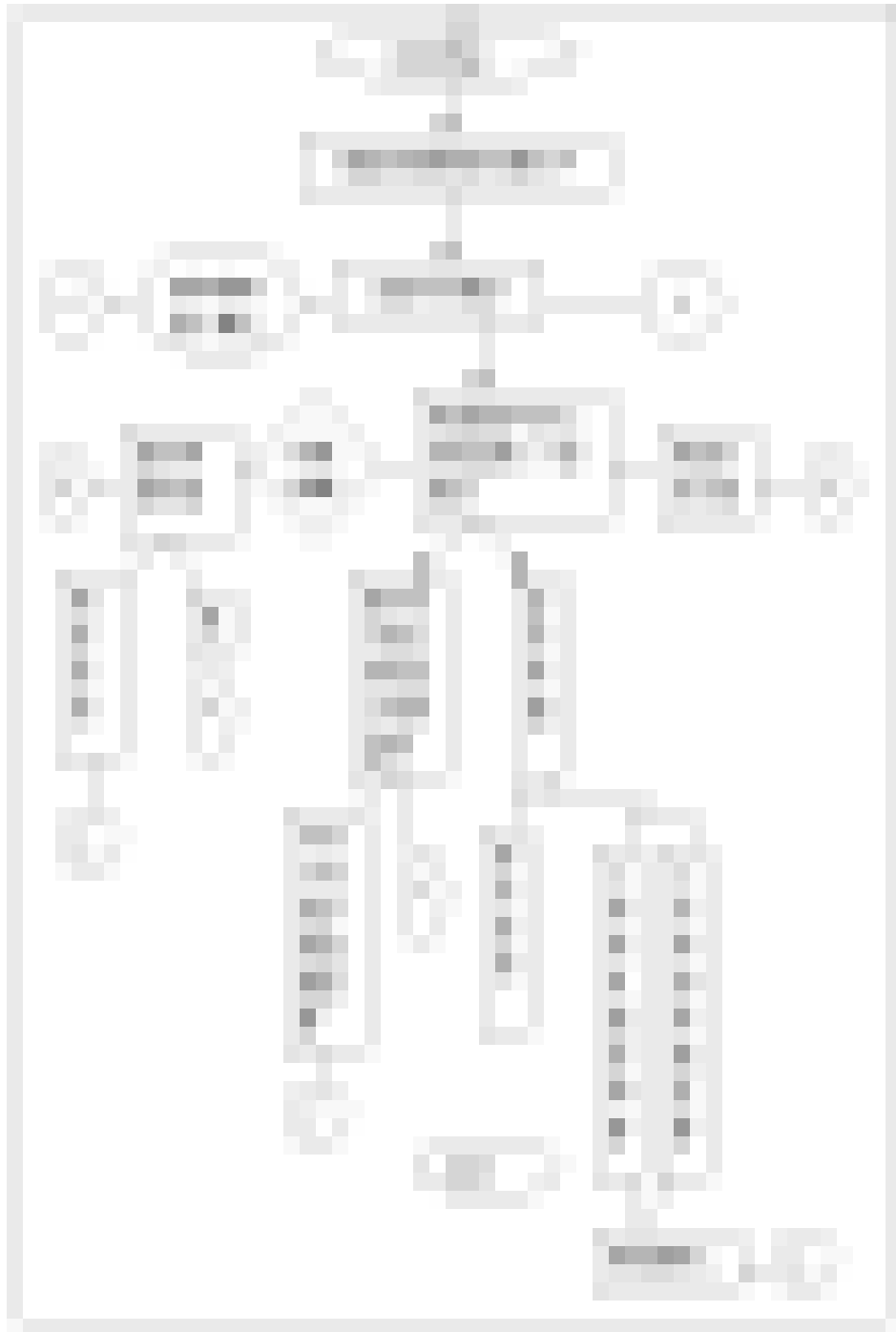
表 2-2 土地增值稅的稅目與稅率比較表（單位：%）

稅目	類 目	稅 率	累進差額
土 地 增 值 稅	一 般 用 地		
	第一級：土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按台灣地區消費者物價總指數調整後）未達 100%者（即未達一倍）者	40%	零
	第二級：土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按台灣地區消費者物價總指數調整後）在 100% 以上未達 200%（即一倍以上二倍以下）	50%	台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×0.1
	第三級：土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按台灣地區消費者物價總指數調整後）在 200% 以上（即二倍以上）者	60%	台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×0.3
	自 用 住 宅 用 地	10%	
應納稅額計算方式：應納土地增值稅額 =（土地漲價總額×稅率-累進差額）-增繳地價稅 - 減徵稅額			

### 2.3.3 土地增值稅的申報

一般而言，擁有土地的納稅義務人必須繳交土地增值稅，而在其申報的過程中，從填寫申請報告書並檢附相關證件，到土地增值稅的繳交或領取免繳土地增值稅的證明書等，都必須符合一定的程序，為便於說明，茲將土地增值稅現值申報的流程圖示如下：

圖 2-1 土地增值稅現值流程圖





### 2.3.4 土地增值稅的申報期限

土地增值稅是一種動態租稅，當課徵主體發生改變並須課稅時，納稅義務人應檢附相關證件，在一定的期限內，前往指定的單位辦理，為便於比較說明，茲列表如下所述。

表 2-3 土地增值稅申報項目期限及其應附證件比較表

項 目	辦理總期限（天）	應 附 證 件
土地增值稅查定發單	5 天補正或查證期間不予計列。	1. 土地現值申報書。2. 土地所有權狀影本。3. 移轉契約書影本。4. 國民身分證或戶口名簿影本。5. 若申報按自用住宅用地稅率核稅須加附：（1）戶口名簿影本或戶籍謄本。（2）建築改良所有權狀影本或謄本或建物測量成果圖。（3）無租賃情形申明書。（4）土地使用分區證明。6. 申請農地免稅時，另加附之證件：（1）耕地：土地登記簿謄本、農地承受人自耕能力證明書影本、土地使用分區證明。（2）耕地以外之其他農業用地：土地登記簿謄本、承受人戶籍謄本、繼續作農業使用承諾書、土地使用分區證明。（3）國家公園區域內土地：土地登記簿謄本、承受人戶籍謄本、國家公園管理處核發農業用地證明書、繼續作農業使用承諾書。
自用住宅案件核定期間	20 天補正或查證期間不予計列。	

土地增值稅 自用住宅用 地重購退稅	21 天	1. 原出售土地向地政機關登記時契約文件或被徵收日期證明文件影本。2. 新購土地向地政機關登記時之契約文件影本。3. 出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本。4. 出售土地地上建物證明文件及戶口名簿影本（已按自用住宅稅率課徵者免附）。5. 出售土地及重購土地登記日期證明文件。6. 新購土地之地上建物證明文件。7. 新購土地增值稅繳款書收據聯影本（或第八聯影本）。買賣土地期間不得超過兩年。
查詢土地增 值稅已否享 受自用住宅 用地稅率	7 天	1. 申請書。 2. 申請人國民身分證正背面影本、印章。
撤銷土地現 值申報	7 天	申請書、買賣契約書正本、土地增值稅繳款書正本或免稅證明書（尚未核定者免附）。
申請更正現 值申報	10 天	雙方加蓋與原申報書同一印章，並註記刪改文字字數。

### 2.3.5 土地增值稅的罰則

土地增值稅是一種強制稅，任何土地所有人都有必須繳納的義務，而當納稅義務人不論是有意規避或無意缺繳時，都會受到政府相關單位的懲罰，有關土地增值稅的處罰項目或罰內容，可參閱表 2-4 的說明。

表 2-4 土地增值稅的處罰項目與內容比較表

處 罰 項 目	罰 則 內 容
加徵滯納金	<p>納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載，限繳日期內繳清應納稅款者，每逾 2 日按滯納稅額加徵 1%滯納金；逾 30 日仍未繳納者，移送法院強制執行。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。</p>
追補稅款及罰鍰	<p>納稅義務人戶籍變更、隱匿地目等則或於減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：</p> <p>一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍之罰鍰。</p> <p>二、規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物一倍之罰鍰。</p> <p>土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值 2%之罰鍰。</p> <p>第一項應追補之稅額或稅賦、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；逾期不繳納者，移送法院強制執行。</p>
售贈土地之罰鍰事由	<p>依第 28-1 條受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：</p> <p>一、未按捐贈目的使用土地者。</p> <p>二、違反各該事業設立宗旨者。</p> <p>三、土地收益未全部使用於各該事業者。</p> <p>四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。</p>

<p>農業用地之處罰規定</p>	<p>依第 39-2 條第 1 項取得之農業用地，取得者於完成移轉登記後，有下列不繼續耕作情形之一者，處以原免徵土地增值稅額二倍之罰鍰，其金額不得少於取得時申報移轉現值 2%：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、再移轉與非自行耕作農民。</li><li>二、非依第 22-1 條規定之各項原因，閒置不用者。</li><li>三、非依法令變更為非農業用地使用。</li></ul> <p>前項應處罰鍰之土地，不繼續耕作面積未達每宗土地原免徵土地增值稅土地面積之 20%，其罰鍰得按實際不繼續耕作面積比率計算。但以一次為限。</p>
------------------	---

## 第三章 修正後營建業市場之變化

### 3.1 營建業體系之簡介

什麼是營建業？台灣的營建業是營造業和建築業的統稱，而大陸則以建築業稱之。營建業是火車頭工業，它帶動各產業。因為營建業的材料需要運輸、生產等，涵蓋的產業範圍很大，所以現在經濟如此不景氣，營建業是第一個不景氣的產業。雖然營建業是火車頭工業，但它並不是一個高科技工業，因為無法標準化及無法高科技化。

專業之營建業，其架構細分為鋼構工程、擋土支撐工程、基礎工程、瀝青混凝土、鷹架工程、模板工程、屋頂工程、空調工程、鋼筋工程、門窗工程、防水工程、土方工程、石材工程、鑿井工程、泥水工程等，是一項分工極為細密的產業。

營建業是各種經濟建設的基礎，參與營建工程者有營造商、建築師、工程師、律師、銀行、各種技術工人等因素，提供了無數的就業機會，也帶動了許多產業與服務業的繁榮，故多年來營建業一直被喻為「火車頭工業」。

### 3.2 修正稅率相關影響

本研究係以上市及上櫃營建公司為研究樣本，而營建業者之營建用地、在建工程、待售房地等存貨信其總資產相當重要之比率，故須了解營建業對存貨之會計處理與其課稅規定，本文茲將相關重要的內容摘要如下：

#### 3.2.1 全部完工法與完工比例法

一般存貨在未達銷售點前，由於最終能否出售尚未確定，故多不認列收益。但營建公司專門承建諸如辦公大樓、水壩、公路等重大工程，所需時間更長達

數年，若等到工程全部完工驗收後才認列利益，則會計資訊將因無法充份表現出時效而失去攸關性，是故對於跨越會計期間的長期工程合約，會計上有全部完工法與完工比例法兩種處理方法。

#### （一）全部完工法

全部完工法係指工程利益在工程全部完工或大部份已完工時才認列的方法。平時投入工程成本時，借記「在建工程」，貸記「現金」或「應付帳款」等。一般工程合約均有分期請款的規定，即按工程完工的進度，承包人可向委建人請款，請款時所作的分錄為借記「應收帳款」或「應收工程款」，貸記「預收工程款」。期末編製資產負債表時，若在建工程餘額超過預收工程款餘額，則預收工程款應列為在建工程之減項，並列於流動資產項下；若預收工程款餘額超過在建工程，則在建工程應列為預收工程款之減項，並列於流動負債項下。

同時承建多項工程，部分工程之在建工程餘額超過其預收工程款餘額，另一部分工程之預收工程款餘額超過其在建工程餘額時，不得將不同工程之在建工程與預收工程款互相抵銷，但如多項工程屬同一計畫，分開發包者，則不在此限。

#### （二）完工比例法

完工比例法係指按工程之完工比例認列工程利益的方法，而工程完工比例之衡量可分為投入及產出衡量兩種。所謂投入衡量乃是以投入的成本或工時來衡量完工的程度，又可分為成本比例法及工時比例法，前者乃按已投入成本佔估計總成本的比例衡量完工程度，後者則以已投入工時佔估計總工時的比例衡量完工程度。至於產出衡量乃是以承包工程的產出單位佔合約總單位之比例衡量完工程度，稱為產出單位比例法，例如興建房屋以完工之樓層衡量、修建公路以完成之公里數衡量。

採用完工比例法時，平時投入材料、人工等工程成本時，借記「在建工程」，貸記「現金」或「應付帳款」等。向委建人請款時，亦借記「應收帳款」或「應

收工程款」，貸記「預收工程款」。每期應根據期末完工的比例計算累計應認列收益，減除以前年度已認列之收益，即為本期應認列之收益，如採成本比例法以計算完工比例並認列收益時，則本期投入成本即為本期應認列之工程費用。

本期有工程毛利時，應借記「在建工程」，有工程損失時，貸記「在建工程」。在完工比例法之下，在建工程之餘額代表實際投入成本加已實現之毛利；在全部完工法之下，在建工程餘額僅代表實際投入成本。

編製財務報表時，「工程收益」及「工程費用」列入損益表，「預收工程款」與「在建工程」在資產負債表之列示方法及其餘之揭露事項與全部完工法相同。

會計上允許採用完工比例法，在工程未全部完工交付業主之前即認列收益，其主要理由包括：1. 工程合約為買賣合約，承包商已將工程出售給業主，按工程進度分期請款，就完工部份而言等於已實現亦已賺得。2. 損益配合工程進度於施工之會計期間認列，使營業活動之努力與成就配合，以表達經營績效，並能使得會計資訊更具決策攸關性。

財務報表附註應揭露長期工程合約所採用之會計處理方法，多項工程分採全部完工法及完工比例法時，應揭露各方法下之在建工程餘額，而對於重要工程並應揭露工程合約價款、估計總成本、已完工比率、預定完工年度及已認列累積損益等。

當工程全部完工時，則將在建工程轉成工程成本，並將預收工程款轉為工程收益，兩者之差額即為工程損益。

### （三）兩種方法評述

全部完工法與完工比例法雖均為一般公認之會計方法，但各有其優缺點，全部完工法之優點在於損益客觀明確，在完工前不預計利益，符合穩健原則；至其缺點則為努力與成就沒有同期間配合，在完工年度可能僅投入少量成本，但卻認列全部利益，而在以前年度雖投入大量成本，卻未認列收益，致無法充分反映施工期間之績效。

完工比例法之優缺點恰與全部完工法相反，其優點為損益能配合工程進度於施工之會計期間認列；其缺點則為各期之損益與工程進度係較主觀之估計，其可能在前期認為有收益，並且在帳上加以認列，而後期卻發現實際為虧損，收益既是主觀估計，使得收益認列極為容易受到管理當局的操縱。

兩種方法雖利弊互見，美國會計師協會第 81-1 號立場聲明書，及我國財務會計準則公報第 11 號「長期工程合約之會計處理準則」均規定，當工程損益可合理估計時，應採用完工比例法，不得採用全部完工法。

所謂工程損益可合理估計，在固定價款合約（指工程總價固定或可依某明確因素如物價指數變動而調整總價之合約）下，指同時符合下列各條件者：1. 應收工程總價款可合理估計。2. 履行合約所須投入成本與期末完工程度均可合理估計。3. 歸屬於合約之成本可合理辨認。但如果是成本加價的合約（即工程總價按工程實際成本加一定比例或固定利潤計算之合約），則應同時符合下列條件：1. 歸屬於合約之成本可合理辨認。2. 除確定可獲歸墊之支出外，其餘之合約成本可合理估計。

### 3.2.2 建設公司建屋預售其損益歸屬年度之決定

由於興建房屋需要的資金極為龐大，業者籌措資金甚感困難，而政府對營建業之融資又甚多限制，故「預售」方式乃應運而生，且已成為目前建設公司最主要且極為普遍之經營方式。所謂預售者，係指房屋尚未動工及建竣，即先行與客戶訂立預定房地買賣契約，並收取訂約金，其後再按契約之規定，以分期收款方式，按期收取房地款，以迄房屋竣工交付為止。

建設公司委請其它營造廠商建屋出售，其房屋之興建固屬營建工程，但若未將房屋出售，縱其房屋興建完成，亦僅「待售房屋」增加，待售房屋因係建設公司之存貨，而存貨之增加與建設公司當期之損益並無直接關聯，因此建設公司委託其他營造廠商興建房屋出售，原則上其與訂戶之交易若未完成，即無



損益計算可言。換言之其損益歸屬年度之決定，並不以房屋之是否完工為依據，而係以其是否有交易之事實及與訂戶之交易是否完成為認定原則，此與營建廠商以工程之完工年度為損益之歸屬年度截然不同。而在預售方式下，建設公司之房屋尚未起造即先行預售，事實上房屋必當完工後始能交付，則其損益之結算，究應於何時承認說明於下。

於稅務處理上，依財政部民國 80 年 2 月 6 日台財稅第 790710371 號函釋，係以產權過戶或實際交付之孰早日期為認定依據；至在財務會計處理上，因財政部證券管理委員會民國 78 年 8 月 10 日（78）台財証（一）第 27320 號函示，對符合規定條件之預售工程，准予比照完工比例法依其完工比例及銷售比例結算損益，故對建設公司建屋預售之損益取決，亦有完工比例法與全部比例法兩種方法之採用。惟建設公司建屋預售採用之全部完工法計算售屋利益，必須以已出售之房屋為計算依據，此與營造廠商對外承包工程所採全部完工法所計算之工程利益不盡相同，故對建設公司所採用者若將之稱為「全部完工交屋法」以資區別，似亦無不可。建設公司在採全部完工交屋法時，其損益之歸屬年度，在實務上目前較常被作為損益之認列時點有二：1. 於工程完工達可交屋狀態，並已實際辦妥房地交付或產權過戶之孰早年度。2. 於工程完工達可交屋狀態，並已通知交付房地或辦妥產權過戶之孰早年度。

### 3.3.3 建設公司建屋出售之重要課稅規定

建設公司建屋出售，其中有關課稅規定要點如下：

- 一、建設公司出售土地免徵營業稅及營利事業所得稅，但出售房屋則不得免稅；出售土地所獲之盈餘再分配予公司股東時，屬於營利所得，股東仍需依法課徵所得稅。
- 二、建設公司房地併同出售時，應分別載明房地之售價，房地售價未明確劃分或雖經劃分，然房價顯較市價為低時，稽徵機關得依房屋評定標準價格佔土地

公告現值及房屋評定標準價格總額之比例計算調整之。

三、合建分屋情況下，其房地互易部份，應按時價開立發票；如無價可查時，須按互易之土地公告現值與房屋評定價格，從高對開發票並向合建對方取得同額發票或收據。

四、建設公司出售房地須照實開立發票，支付之各項成本費用均應依規定取得外來憑證。

五、建設公司應依規定記帳，並辦理營利事業所得稅結算申報，如有短漏，應補稅受罰。

### 3.3.4 土地增值稅減半徵收兩年政策對營建公司存貨結構之影響

房地產市場的不景氣，其基本問題在於供過於求，且任由龐大的空餘屋將造成房地產市場長期交易冷清與蕭條，進而造成廠商資金積壓的困境。根據行政院主計處進行的民國 89 年人口及住宅普查結果顯示，台灣地區在民國 89 年底約有 123 萬餘戶的空屋，平均空屋率為 17.6%，較民國 79 年普查的 13.3% 空屋率高出許多；此外，根據內政部建築研究所所公布的房地產景氣動向季報顯示，過去幾年台灣地區的空屋推估數量皆在百萬戶以上，故龐大的空屋量在過去幾年對市場造成莫名的壓力，供過於求的印象在市場面一直是揮之不去的陰影。

經由上述調查報告可發現，由於房地產市場的長期不景氣與供過於求的現象，勢必造成營建公司所持有之營建用地、在建工程（未完工）、待售房地（已完工）等存貨資產有積壓的情形產生，而且由於存貨佔營建公司總資產相當重要之比例，存貨銷售是否順暢不但影響其未來營收狀況，若存貨呆滯情況嚴重更可能引發其財務危機。是故應深入探討營建公司在土地增值稅減半徵收實施前後，其存貨結構是否將對營建市場產生顯著的變化。

自民國 90 年召開經發會，企業界提議土地增值稅減半徵收兩年，以解決企

業問題並創造財源，後經行政院與立法院積極推動與修法，一般投資大眾與工商業者均預期土地增值稅減半徵收兩年政策已勢在必行，且此一政策之實施目的即為活絡房地產市場交易。故在民國 90 年，房地產市場基於土地增值稅將減半徵收兩年的預期心理，投資人普遍認為房地產交易應較前幾年活絡，而使得營建公司的營建用地、在建工程、待售房地等存貨的持有比率較前幾年應有顯著減少的現象。

此外於民國 91 年與 92 年時（土地增值稅減半徵收兩年政策實施後），由於投資人或使用人移轉房地不動產所負擔之土地增值稅稅負將減半，此一措施將實質降低納稅義務人之土地增值稅負擔，更有利於促進房地產市場的交易活絡。是故，預期將會在土地增值稅減半徵收兩年政策實施後，營建公司的營建用地、在建工程、待售房地等存貨的持有比率較實施前幾年有顯著減少的現象。

### 3.3 修正稅率相關評論

土地增值稅是指在土地所有權移轉時，按照土地漲價總額採用倍數累進稅率計算繳納稅款的一種租稅；而所謂土地漲價總額是指土地移轉時之總現值，減去取得土地時之移轉現值或原規定地價的總額。在過去的土地政策中，政府為了實現漲價歸公的理想，土地增值稅的稅率是採用累進的稅率，但對於出售自用住宅用地時，每個人一生都有一次可享受 10% 的優惠稅率，同時出售自用住宅用地後，若在規定的時間內另行購買自用住宅用地時，則在符合一定的規範下，原出售時所繳納的土地增值稅亦可申請退還，另外，為落實農地農用之農業政策，獎勵農業生產，有關農業用地的移轉在符合一定的要件下，也可申請不課徵土地增值稅。

民國八 0 年代以前，國內的房地產市場極為活絡，並以「景氣火車頭」之勢帶動整個經濟市場的景氣，但之後即因全面實施容積率所導致的全面搶建，讓房地產市場由賣方市場走入買方市場，大量的餘屋讓房地產市場景氣全面下

滑，為了挽救不動產業者的經營危機，政府於民國 91 年宣佈實施土地增值稅減半徵收政策，其主要目的是為了活絡不動產的買氣，但此一土地增值稅減半徵收策略已於民國 94 年 1 月 31 日施行屆滿，為了持續激勵不動產景氣，行政院會於民國 93 年 12 月 29 日通過土地稅法、房屋稅條例，以及平均地權條例部分條文修正草案，除了將土地增值稅率由原先的 40%、50%及 60%永久調降為 20%、30%及 40%外，公告地價調整期間亦由目前的三年縮短為二年，並增訂公告地價不得低於正常交易價格一定比例等配套措施。

由於營建業和房地產業具有傳統產業火車頭之稱，土地增值稅的調降，帶動了鋼材、砂石、水泥、磚瓦，以及玻璃陶瓷等建材產業的需求，而房屋銷售率的增加則帶動裝潢、傢俱、家電業等消費性需求的提升。另一方面，土地增值稅屬於賣方所應負擔的稅賦成本，賣主可藉由稅款抵減後，將收益轉嫁到降低土地售價上，並對買方產生直接的效益，加上土地處理的成本較高，因此，土地增值稅的調降對於國內的房地產市場可說是產生相當較大的助益。

若從實務面來觀察，在土地增值稅減半徵收三年後，不僅刺激民眾和企業出脫手中長期未加善用的不動產，讓土地交易量大幅成長，而且帶動房地產市場交易的活絡，土地增值稅的稅收不減反增。另一方面，土地增值稅計算是以土地公告現值為基礎，未來公告地價不得低於正常交易價格一定比例，對賣方相對較為有利，如大面積的土地持份，或房屋土地持有年限已久的屋主，在土地增值稅調降徵收的情況下，增加屋主出售的意願，因此，土地增值稅永久調降，將持續激勵房地產景氣。

土地增值稅的調降雖然有助於不動產市場的活絡，但早期此一政策的推動並未經過幕僚單位長久的規劃與合理的估算，其表面上的目的是為了刺激經濟景氣的復甦，以及活絡房地產市場的交易，而真正的目的則是希望達成「將其最高邊際稅率調降為 40%，同時檢討稅基侵蝕情形；並確實解決公告地價偏低問題，以彌補土地增值稅累進稅率調降之稅收損失」。

此外，由於此種由上而下的施政模式，充滿政治利益考量的決策因素，雖具有短期的政經效益，但對其可能所產生的社會利益重分配，以及政策干擾所造成的社會資源及人心之扭曲現象，卻不曾有過詳細的說明。事實上，若就土地增值稅減半徵收的策略來看，在短期間內，其對於房地產業者確實有所幫助，因為此種以政治來領導專業的權宜之計，讓房地產的確開始呈現活絡的景觀，而營建類股的價位也因此而大幅度的揚升，部分個股之股價不僅超越面值，甚至超過聯電、台積電等電子類股的績優股，惟其價位的提升，所依賴的不是經濟景氣的復甦，亦不是業者的自覺與自律，而是來自政府的不動產政策之加持，而不當的經濟策略將導致資源的錯置。

另一方面，在土增稅減半徵收而帶來房地產市場與營建類股交易的上揚之時，政府也必須正視一些現實改變的因素，那就是台灣具有消費實力的人口正慢慢地往外移動，而出生率亦呈明顯的下降，此兩種因素讓台灣的人口可能產生下降的情形；由於人口的增加是影響房地產的重要因素，亦是影響國家競爭力的重要指標，而在人口外移以及出生率下降的雙重影響下，未來房地產市場發展堪虞；同時，國內仍有眾多需要救濟的中下階層的民眾，這些人終其一生可能都沒有足夠的能力來完成購屋的需求，稅賦的調降對這些族群並無太大的意義。

除此之外，投資房地產來獲取高利的黃金歲月已然過去，而國人房屋自有率已達八成左右，以及房地產已不再是最重要的投資保值工具的情況下，固守原來的土地增值稅之徵收水準，固然並無太大的意義，且從長遠來看土地增值稅的永久調降對於房地產市場的影響亦會逐漸式微。另一方面，依法納稅固為國民應盡之義務，惟合法節稅，也是國民應享之權利。企業界由於聘任有會計師或其他專業人員，往往較能享受節稅的權益；而一般納稅人大都因不注意自身亦有節稅的權益，或不了解節稅的方法與內容，以致無法享有節稅的權益。

總之，若政府不能創造一個公平合理的稅賦制度，單從土地增值稅的全面調降來活絡房地產市場，進而獲取相對較大的稅賦，其效果應是十分有限的。

土地增值稅既不公平合理，又不合乎租稅原理，是 19 世紀中葉約翰彌勒在存量、流量混沌不明的情況下提出來的粗糙的租稅觀念，目的是漲價歸公。但是各國實施的經驗，這個稅已經變成交易稅（售地賠錢也要納稅），扼止經濟活動。再配合以非常低的地價稅負擔（持有稅），形成鎖定效果，致使財團百分之百或儘可能將土地增值稅轉嫁給一般民眾負擔之，若不能轉嫁時，則不出售房地產。增值稅與地價稅一則偏高，一則偏低，使土地供求發生變化，以致土地市場無法反應真實合理的市價！尤有進者，一地三價（市價、公告地價、公告現值），莫衷一是，全國土地市場形同無市，包括政府都無法掌握真正的市場價格。公告現值與公告地價失去客觀依據，全國都在造假，徵收補償一團亂，租稅負擔不公平。八 0 年代以來泡沫經濟的發生，房地產市場投機風氣熾盛與平均地權土地稅制的不合學理及不合公平正義原則，實有非常密切的關係。

因此，調降土地增值稅，配合以調高公告地價來彌補稅收損失才是挽救房地產市場、健全地方財政、恢復經濟活力的重要措施。理由如後：

一、土地增值稅是有交易有移轉才納稅，因此是機會稅；地價稅則是經常稅。故只要降低或全免土地增值稅，提高地價稅負擔，自然會使房地產價格向下調整刺激買氣，創造三贏的局面：讓民眾買到價格合理的房子，營建業取得低廉的土地蓋房子，經濟活絡後政府增加稅收，解決財政困難的問題。

二、民國 89 年土地增值稅總收入 795 億元，若予減半徵稅，其稅收損失約為 400 億元。可由調高全國平均佔市價 17%的公告地價一倍來彌補之，或提高營業稅稅率 1%來彌補之。減半徵收土地增值稅可以調低公告現值，也可以調低稅率。吾人主張切不可調低公告現值（全國平均 45%）以免又發生徵收土地補償不足的抗爭及延宕工程進行的情事，換言之將偏高的稅率調低才是合乎減稅的原則。

三、建議各縣市及早規劃統一的公告現值及公告地價佔市價的比例。即改革之首要在於清查地價，然後訂定一個固定的評估比（Assessment ratio）做為課稅及補償一致的標準。

四、減免契稅(6%)對房地產市場的活絡效果有限。市價 1,000 萬元的房地產其契價不滿 100 萬元者比比皆是，以 100 萬元計契稅只有 6 萬元，與增值稅動輒百萬元實在太少，無補實際。代書業者、仲介業者及營建業者應著眼於基本的健全市場的制度大格局去思考，而不要小格局以減免契稅的錯誤訴求掩蓋挽救經濟危機及金融危機的改革。

土地稅制度的改革一旦上路，將土地增值稅全予減免，而以地價稅彌補稅收損失時，約 600 萬家戶的地價稅將自數百元負擔提高到數千元，但是在買賣房地產時可以免除數以百萬計的增值稅負擔。財團則因持有大片土地而必須因目前幾近零負擔變成地價稅極大的負擔。因此，財團務必提高土地利用度，增益地租收入，以彌補地價稅負擔。屆時，財團囤積居奇讓土地長草的情形將會消失，土地價格回歸基本面後，外流的資金將因地價下跌、租金便宜、工資合理而回到國內與我們市井小民共創台灣經濟的明天。

## 第四章 修正後資產股股價之分析

### 4.1 資產股簡介

依據理財周刊第 216 期中，對此報導所選取出的資產股公司。選擇資產股有四個準則可以當作參考：

- 一、公司擁有的資產位於都會區，特別是目前正熱門的特定都會區。
- 二、公司有加速開發資產的動作。
- 三、股價不要太高，最好低於每股淨值。
- 四、本業有獲利，或至少不能虧錢。

若是從這四個準則來看，則包括台肥、南港、聯華、遠紡、厚生、新紡、士電、士紙、榮運、南紡、中石化、東和、國化等，由於都擁有相當豐富的資產題材，且現階段這些資產都已經在積極的開發當中，再加又有本業獲利來助陣，因此是後續值得投資人留意的優質資產概念股。

依據財訊月刊中把三商銀、中華電、台肥比喻成資產股為三大台股大黑馬，台肥、士電、厚生比喻成資產股的三劍客，還有大同等這類的資產股。

我們依據在國內具有相當公信力之財訊月刊和理財周刊中，所整理出幾家在土地增值稅減半中，其所對應之相關性較高的各個不同之產業，再經過比對其不同公司之財務報表，確認出以上之 12 家公司（大同、士電、台肥、遠紡、台火、台泥、厚生、國泰金、新紡、農林、中華電、中鋼），的確擁有相當雄厚之資產及土地之佔有比例。

因此，我們將針對汰選出的 12 家公司及產業，加以分析其股價走勢與大盤間的相關性，其對比後的結果又是否與土地增值稅產生預期相對應之結果。



大盤加權指數圖

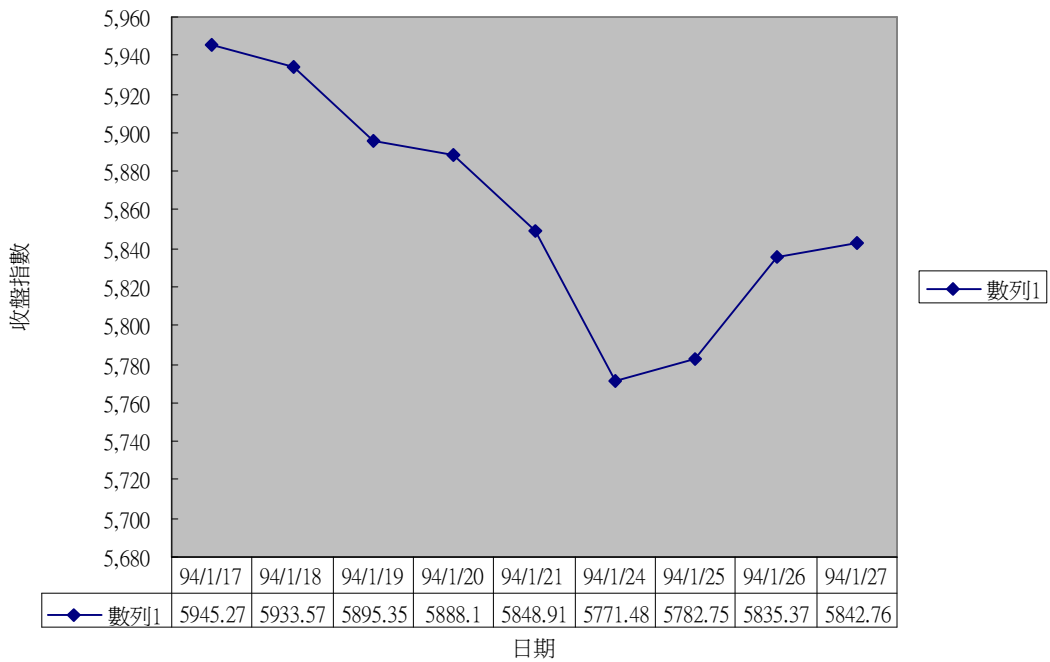


圖 4-1 大盤加權指數分析圖

分析：

在一片不景氣之中，大盤指數如上圖顯示皆呈現跌停之狀態，而在發出宣布實施土地增值稅減半徵收之際，也為大盤指數之走勢帶來了一線生機。

整個大盤走勢，可由上圖觀之，在宣布實施之前，大盤加權指數持續不斷的下跌，而在民國 94 年 1 月 21 日宣布土地增值稅減半徵收此一利多消息放出後，整個大盤指數雖無立即有明顯之上漲趨勢，卻在後期開始產生亮眼之成績，從民國 94 年 1 月 24 日開始，明顯地拉抬出漲幅，顯示出因土地增值稅減半徵收，而讓屬於資產股之產業脫穎而出成了最大之贏家，但不僅僅是活絡了此單一產業之股票市場，更因此種產業為火車頭產業之關係，也順勢帶動起其他產業之熱絡，使整個大盤指數皆有出色之表現。

#### 4.1.1 大同股份有限公司 (2371)

##### 一、公司簡介

大同公司為創辦人林尚志先生創立於民國 7 年，早年以營造業起家，以堅守對顧客的信用奠定公司穩固的基礎。民國 31 年由現任董事長林挺生博士領導，38 年進入家電業及重電機業，61 年起總經理參加公司經營，70 年跨入資訊業，歷經幾次轉型，逐步發展為涵蓋重電、家電、電子、通信、化工、機械、自動化設備、資訊、光電、半導體、映像管以及各種電子零組件等產品之綜合工業公司，目前朝資訊家電、網路等高科技及軟體領域發展。國內投資及轉投資公司達 33 間。國際間目前投資版圖分佈 4 大洲，共 25 家分公司。

## 二、經營理念

大同同仁深信克服貧窮，造福社會為工業人的使命。實踐大同經營理念：「建教合一研究發展；勞資一體工業自治；社會投資公眾公司；創造利潤分享顧客」。

大同2371

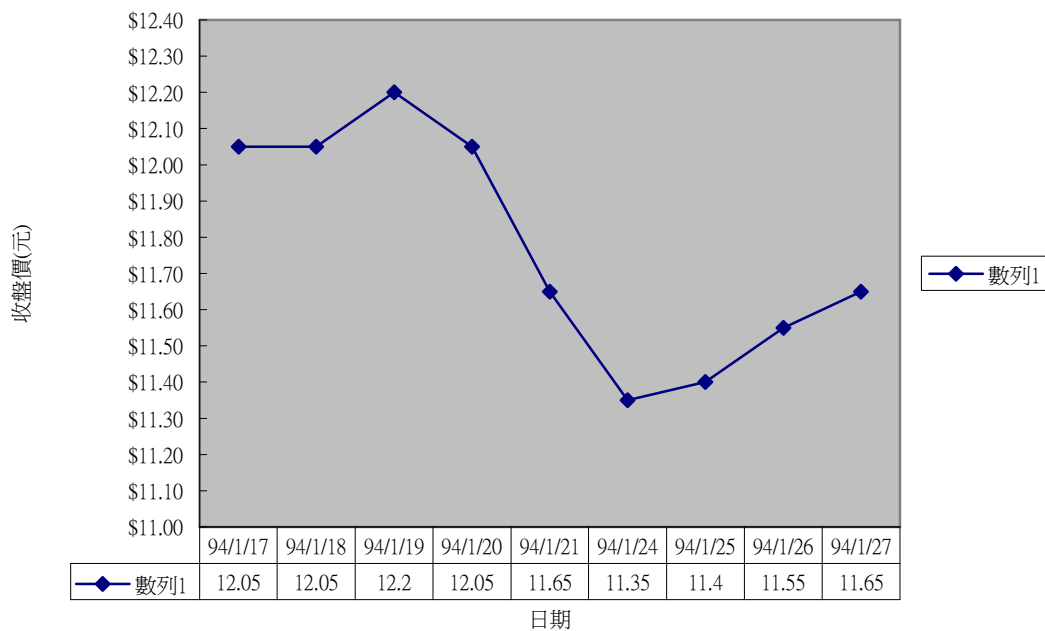


圖 4-2 大同股份有限公司股價分析圖

## 三、分析

在土地稅法修正之前，因整體的經濟趨勢的影響，本股的波動與大盤相較之下，處於下跌的情況，但修正之後，兩圖的波動趨勢差異由高至低。可看出

土地稅法的修正短期內對本股而言雖不會有重大之影響，但卻能增加投資人對公司的信心，這種長期的優勢對公司來說是更具穩定性，不難看出未來公司經濟成長力的上升幅度。

#### 4.1.2 士林電機股份有限公司(1503)

##### 一、公司簡介

創立於民國44年，原名士林電工股份有限公司，民國50年改組並易名為士林電機股份有限公司。資本額新台幣 52 億。分別在全台設置10個服務處，亦於海外設置13個服務處。從創業至今始終秉持「持續不斷的改善，提供顧客滿意的產品及服務」的出發點來服務每個顧客；並「以優越的品質和熱誠的服務來貢獻社會」的理念經營整個企業，最終目標就是希望在提升企業的營運能力中也能帶動社會整體的進步。

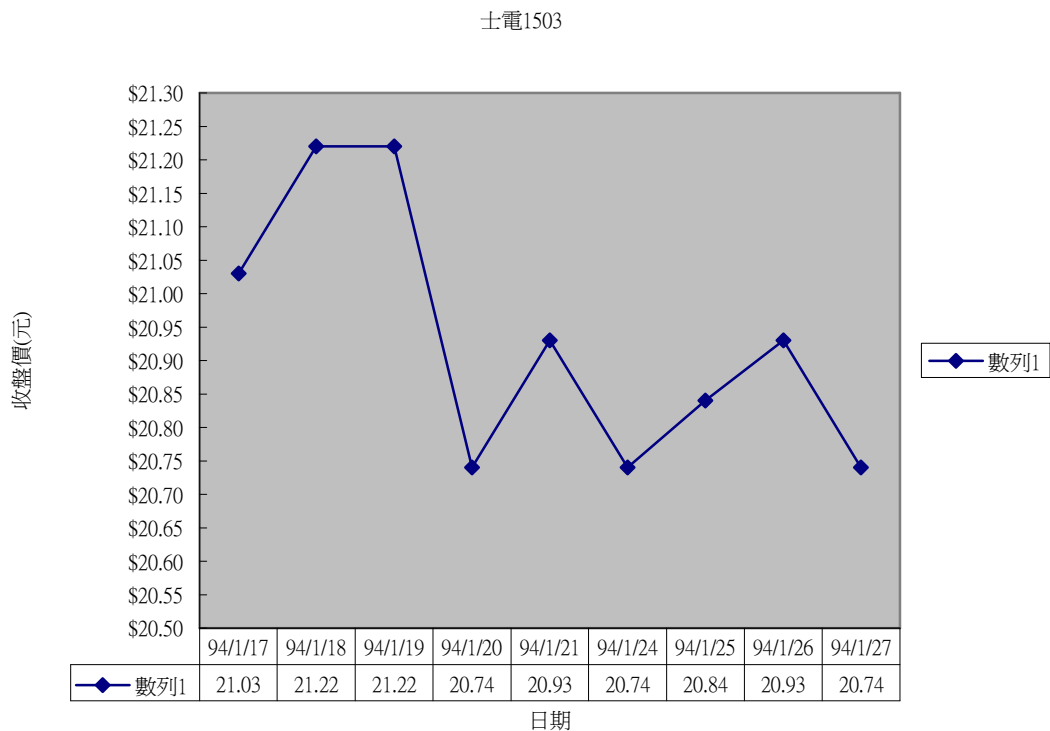


圖 4-3 士林電工股份有限公司股價分析圖

##### 二、分析

以大盤來看，在土地稅法修正前，都是下跌的情形，相對的本股在修正前期因社會經濟因素，先漲後跌，但在通過前日因投資人的預測心理，所以由跌轉漲，而後因大盤跌幅之趨勢，所以開高走低，但1月24日之後因修正的影響由跌反漲，雖然1月27日之後依然跌回了20.74，但相較於基本指數，還是有輕微的漲幅。

#### 4.1.3 台灣肥料股份有限公司（1722）

##### 一、公司簡介

台灣肥料股份有限公司成立於民國35年5月1日，原屬國營事業之一，在公營時期為配合政府農業政策，一直以經營肥料產品等為主，歷經50餘年經營發展，建立了我國最具規模的現代化肥料生產事業。而後在政府積極推動公營事業移轉民營政策下，於民國88年9月1日正式移轉民營，成為一家股票上市的民營公司。其總管理處於台北市，轄有基隆廠、新竹廠、苗栗廠、高雄廠及花蓮廠等5個生產工廠，為國內最大肥料生產廠家，年供應國內市場約100萬公噸，主要產品有硫酸銨、過磷酸鈣、硝酸銨鈣、複合肥料、有機質肥料等。台肥於民營化後收購我國政府持有拜爾肥料公司股權，由於規模龐大，其擁有之土地也佔公司資產相當重要的比例，故在研究土地增值稅減半徵收影響之時，也具有相當的研究價值。

台肥1722

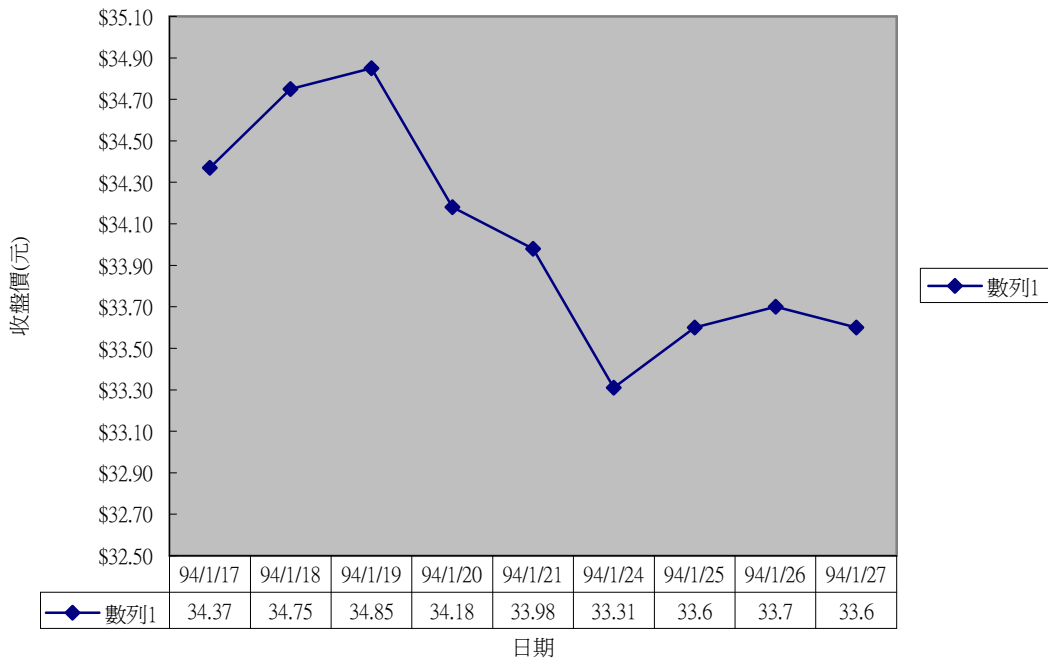


圖 4-4 台灣肥料股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

雖然在土地增值稅減半徵收之時，台肥股價並沒有顯著地因為其利多政策而有明顯上昇的走勢，反而出現小跌收盤的狀況，但後期之漲幅，對比於大盤之整體走勢，卻已經開始表現的相當亮眼，即使偶然出現小跌作收的狀況，仍然可以因其政策利多的影響，很快回復其股價的水準，其政策對於台肥公司的影響，亦也顯而易見。

### 4.1.4 遠東紡織股份有限公司（1402）

#### 一、公司簡介

遠紡為人纖、紡紗、織布、印染之一貫紡織公司，主要生產產品包括聚酯粒、聚酯棉、聚酯絲、聚酯瓶、假撚絲、棉紗、混紡紗、胚布、各類染色布、高級印花布、格子布、襯衫、內衣、床單、西服、西褲等，外銷地區遍及全球。為爭取國內電信市場民營化帶來之商機，遠紡透過子公司與 AT&T 等共同投資遠

傳電信，在民國 87 年 1 月開始營運。民國 86 年並與新加坡電信合作，成立新世紀資通公司，投入台灣地區的固網事業。可預見的電信通訊事業將為遠紡帶來長期的投資利益。由於集團龐大，未來有意規劃朝控股公司發展。其土地相對於公司之資產負債表，佔了相當程度的百分比，使得土地增值稅的政策，對其公司的影響程度，更是顯而易見。

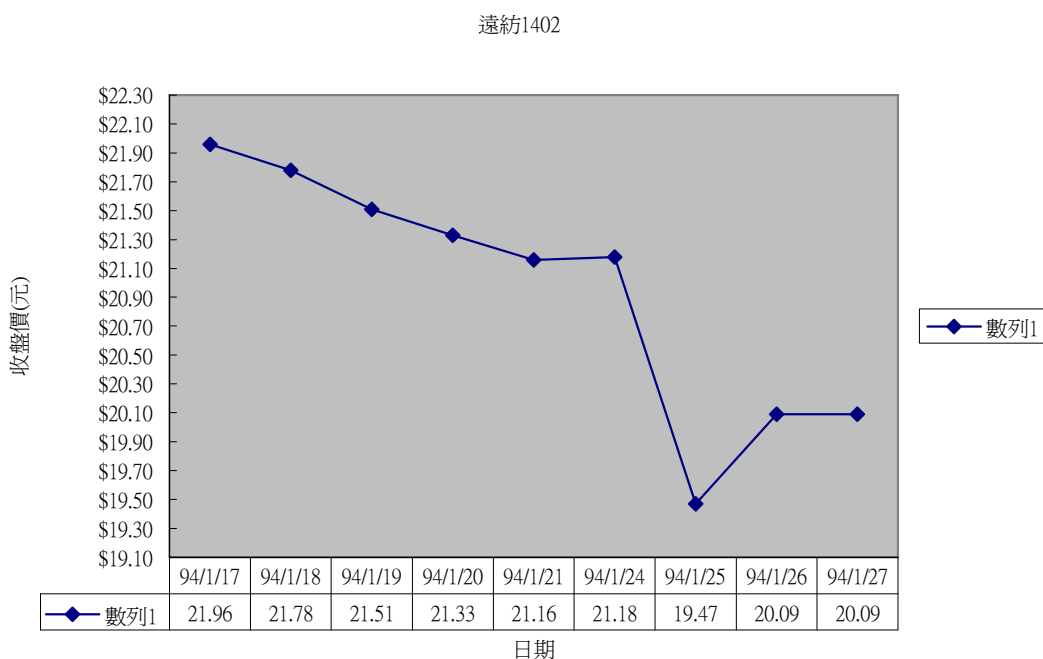


圖 4-5 遠東紡織股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

因應土地增值稅減半的政策，為享受此項優惠，遠紡成立土地資產公司，遠紡將立即享有超過 65 億元的土地增值稅減免利益，其中板橋廠規劃為通訊園區，尤其捷運土城線的開發與通車，將加速通訊科技園區的開發進度。未來即使土地增值稅減免利益不列入損益表，但亦可大幅提升每股淨值。

以遠紡之股價走勢可知，其走勢雖未於發布土地增值稅減半時便立即回升，且在 1 月 25 日時跌至 19.47 之最低點，但 1 月 26 日起有逐漸回穩之走向，顯示土地增值稅之減半徵收政策，雖對於遠紡公司並無立即之影響，但對於公司以後長期之穩定，也有十分重要之幫助。

#### 4.1.5 台火開發股份有限公司（9902）

##### 一、公司簡介

民國 37 年由省府設立了「台灣火柴股份有限公司」，以公司型態加以經營，並引進民間資本，原先主要業務是製造火柴，並在民國 59 年間掛牌，成為國內少數的老字號掛牌上市公司，後來由於火柴生產隨著國內生活水準逐步提高而萎縮，陸續擴展觸角至其他領域，包括紡織、營建、證券與汽車租賃等。

由於設備完善，該公司設立之後，一直居於台灣火柴生產的龍頭地位，在民國 60 年時，月生產量達到 3 萬簍，佔全台產量的三分之二，然而因時代轉變，火柴已非民生必需品，因此該公司產量雖多，營運卻面臨虧損。

在此時，興華火柴公司的老闆李祖壽出資入主台灣火柴公司，並將該公司加以轉型，利用其豐富的土地資產來運作，涉足證券、土地等行業，讓台灣火柴公司轉虧為盈，股票一度成為股王，於民國 87 年台火公司正式更名為台火開發，希望轉型為控股公司，並積極參與國內外的重大工程與土地開發案。

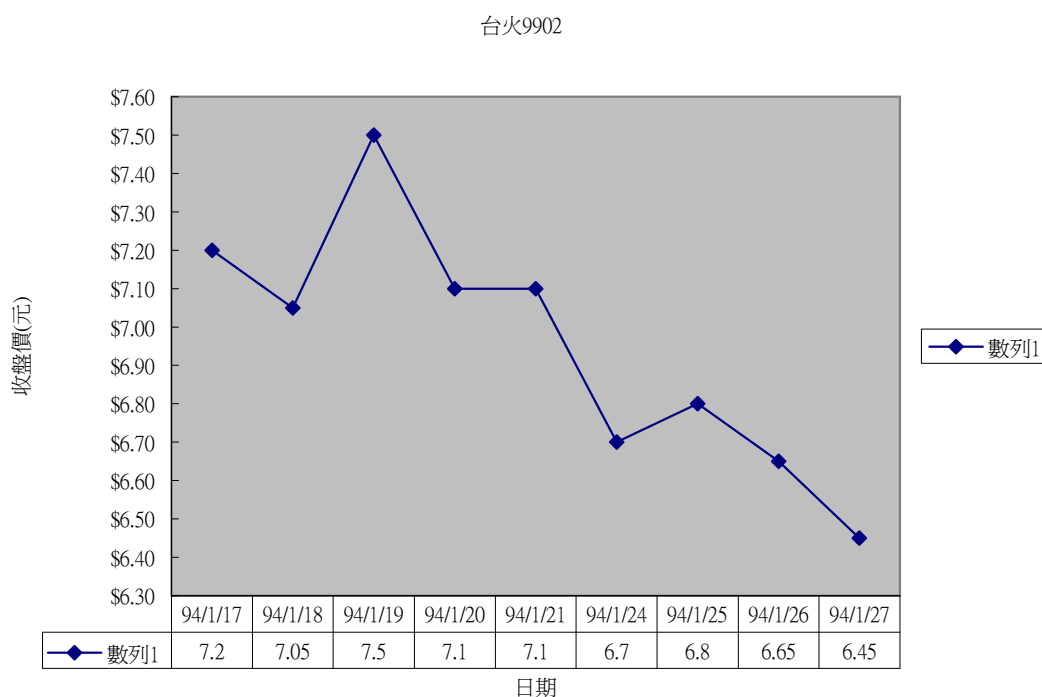


圖 4-6 台火開發股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

在土地增值稅減半後，台火開發股價並無明顯有政策利多的走勢，1月20日、21日股價維持持平，然而大盤指數在1月21日至24日下跌幅度顯著，台火開發至1月24日股價開始有漲幅，台火開發因積極參與國內的重大工程與土地開發案，所以政府此項政策對台火開發頗有影響。

### 4.1.6 台灣水泥股份有限公司 (1101)

#### 一、公司簡介

台泥企業集團 (Taiwan Cement Group Companies)，主要經營項目為水泥、水泥製品、紙袋、紙張之生產運銷、發電、環保等，而台泥集團的企業團體共有19家，如台灣水泥公司、和平電力公司、台泥國際集團、光和耐火公司、信昌電陶公司、信昌化工公司、能元科技公司等，台泥的企業精神與經營理念為擁抱改變，熱情學習，使命為再創台泥企業團的新榮耀，目標為塑造成果導向，鷹式管理之精、簡、利益為目標。

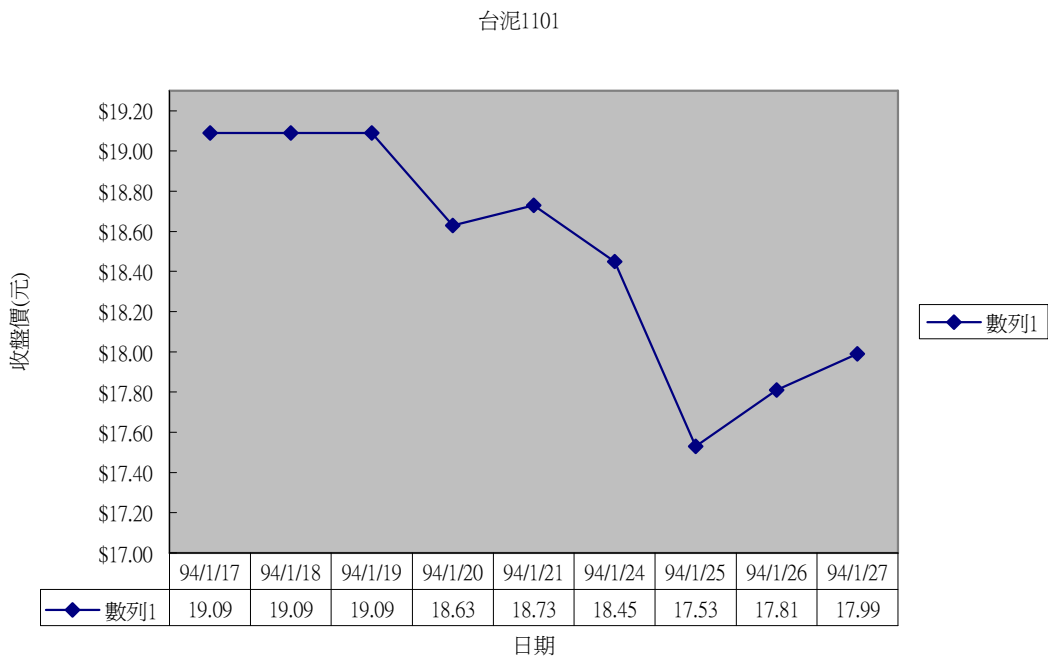


圖 4-7 台灣水泥股份有限公司股價分析圖

## 二、分析



在土地增值稅減半後，對台泥企業股價有滿明顯政策利多的走勢，雖然一開始有下跌的狀態，仍而在政策利多的影響後，股價快速回穩，在1月24日後開始持續的上漲，漲幅的程度較大盤快速，因台泥集團手中有大批的土地資產，而台泥於民國94年10月計畫把手上超過150公頃閒置土地分批出售，初估可進帳數百億元，將用於償還長期負債與擴張水泥事業版圖，在附屬產業中還有出租大樓、土地等資產，所以土地增值稅減半對於台泥來說可是個非常有利的政策。

#### 4.1.7 厚生股份有限公司 (2107)

##### 一、公司簡介

成立於民國41年10月，董事長徐正材先生，資本額3,852百萬，營業額10.3億/年，員工人數約為180人，土地面積為32萬坪，營業項目包括成衣材料、箱包袋材料、運動及休閒用材料、建築及防水材料、印刷電路基板材料、電子用膠帶、精密塗佈及貼合過光、委託加工、營建及物流中心。

公司自民國85年開始投入物流園區開發工作，為區分本園區與其它廠辦大樓之不同，公司在設計車輛進出及貨物裝卸之考量上，將私有土地闢建為20米道路，讓貨車進出更順暢，並參考其它國家物流建物之規劃，每棟建物間設計迴轉車道之先進作法，讓貨車可直接通往各樓層裝卸貨物。

厚生物流成立於民國92年6月取得國際物流中心執照，其營業項目包括保稅倉儲、自主管理、24小時快速通關、理貨加工、物流配送、國際運籌中心。民國92年10月與台北海關簽署策略聯盟合作協議備忘錄，雙方建立更緊密的合作關係。

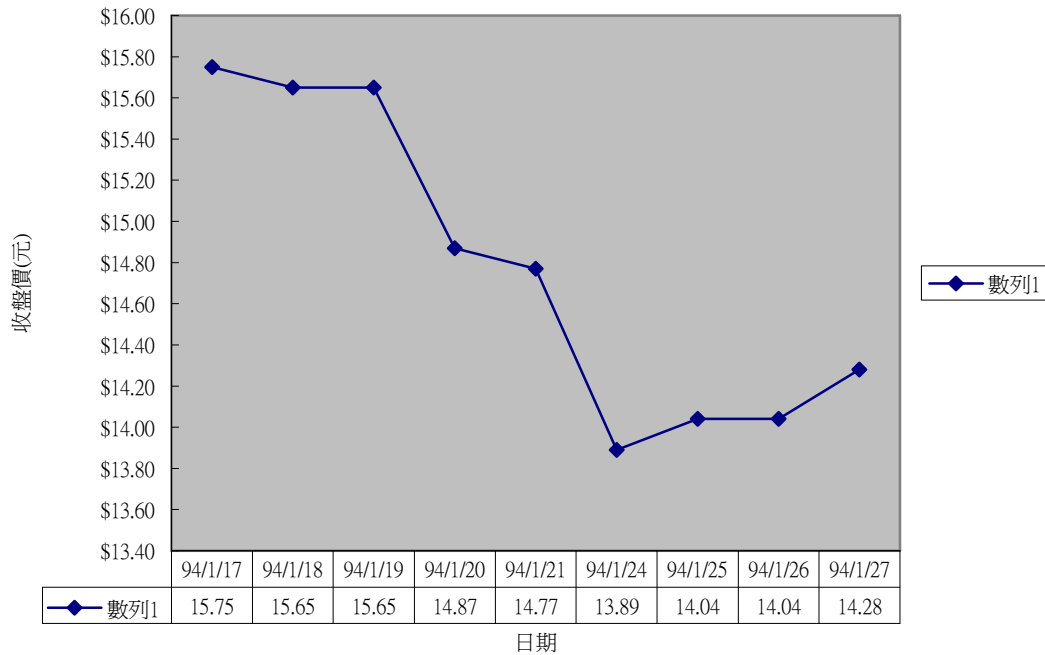


圖4-8 厚生股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

厚生的土地佔固定資產的24.44%，而固定資產佔總資產的51.22%，在土地增值稅減半徵收之時，厚生股價沒有顯著地因其政策而有明顯上升的走勢，反而是持續下跌的狀態，相較大盤也是明顯下跌的狀況，但跌的幅度比大盤還大，但在1月24日之後，股價開始有小小的回升，但回升的價格並不大。

### 4.1.8 國泰金融控股股份有限公司（2882）

#### 一、公司簡介

蔡萬霖創辦於民國68年的霖園集團為台灣第一大民營企業，旗下擁有國泰人壽、國泰世華銀行與國泰建設等知名公司。民國76年時蔡萬霖首次名列富比士雜誌公佈的全球百大富豪排行榜，而在蔡萬霖過世之前最後一次（民國93年初）的榜單中，蔡萬霖與其家人以46億美元的身價，名列全球第94名的富豪，也是台灣首富。

隨著金融產業多元化與全球化的發展，以及國內金融機構購併、整合法源之制訂，國泰金融控股股份有限公司於民國90年12月31日正式成立，登記額定資本額新台幣1,200億元。結合保險、證券、銀行等多樣化的金融機構，國泰金融控架構起一個功能完整的經營平台。藉由遍佈全省之營業據點與銷售人員，發展共同行銷(cross-selling)的策略，提供客戶一站購足(one-stop shopping)的服務。

國泰一號REIT的評等結果反映該信託相對分散的不動產組合型態、長期的租賃合約、略微保守的財務政策，以及來自國泰集團的隱性支持。抵銷這些優勢的因素則包括：國泰一號REIT不動產投資組合中所包含不同的不動產型態衍生的風險、該不動產投資組合的地理、資產、與租戶集中性，以及其尚缺乏不動產投資信託的營運記錄等。

國泰一號REIT的不動產組合規模約為新台幣139億元，包括台北喜來登大飯店(占該信託資產的75%)、台北西門大樓(一家零售百貨公司；13%)、與台北中華大樓(大樓內包括一家零售百貨公司，其它則為辦公樓層；12%)。這些不動產均座落於台北市，顯示該信託不動產投資組合的地理與資產集中度風險。

國泰金2882

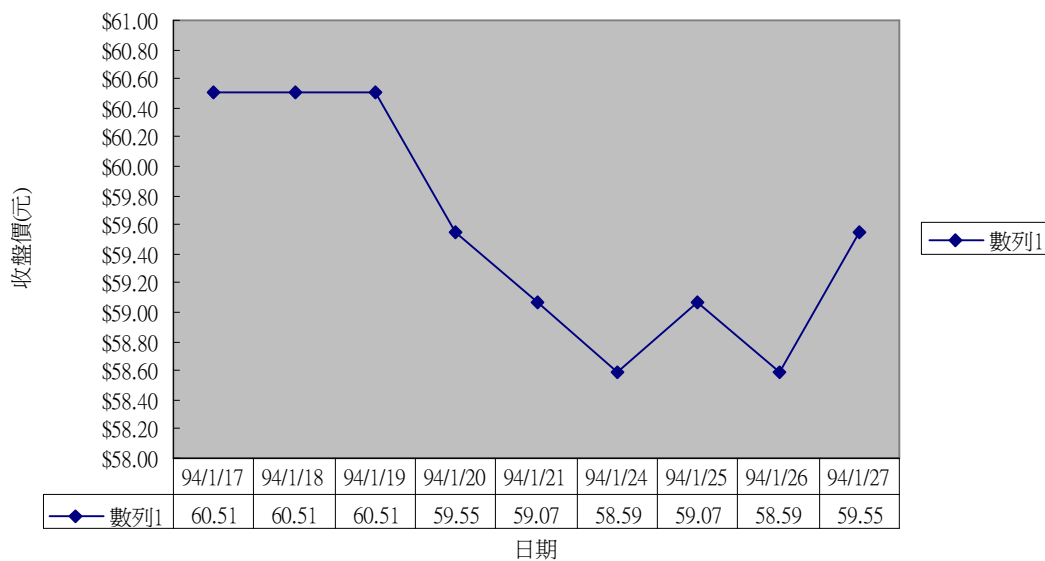


圖4-9 國泰金控股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

在土地增值稅減半徵收之時，國泰金股價沒有顯著地因其政策而有明顯上升的走勢，反而是一開始不受到影響的維持原股價，之後再持續下跌的狀態，相較大盤也是明顯下跌的狀況，但跌的幅度比大盤還大，但在1月24日之後，股價開始有小小的回升，但回升的價格並不大。

### 4.1.9 新光紡織股份有限公司（1419）

#### 一、公司簡介

新光紡織股份有限公司於民國44年4月由創辦人吳火獅先生等數位商業鉅子，鑑於台灣紡織業勢將蓬勃發展，乃籌資新台幣1,000萬元，於士林覓地建廠，成為國內第一家人造棉紗廠生產人造棉紗，供應下游織布廠。至民國77年止，這段期間新紡陸續的不斷增資，更於民國62年於桃園縣大溪鎮購置土地擴建桃園廠，引進更新更好的設備，使產量提升。民國77年因士林廠機器設備老舊無經營效益而於10月底全面停止生產，並增加委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等業務，朝多角化經營目標邁進。至民國84年新紡仍繼續現金增資或是將資本公積轉增資，更配合自動化的陸續完成，生產效率將逐漸提高。民國85年桃園廠紡紗部門全面停止生產。民國93年5月增設品牌事業部。現今新紡隸屬新光集團，新光集團至民國93年以金融業為發展主軸，主要事業群含括金融、不動產、天然氣及紡織等產業。

新紡1419

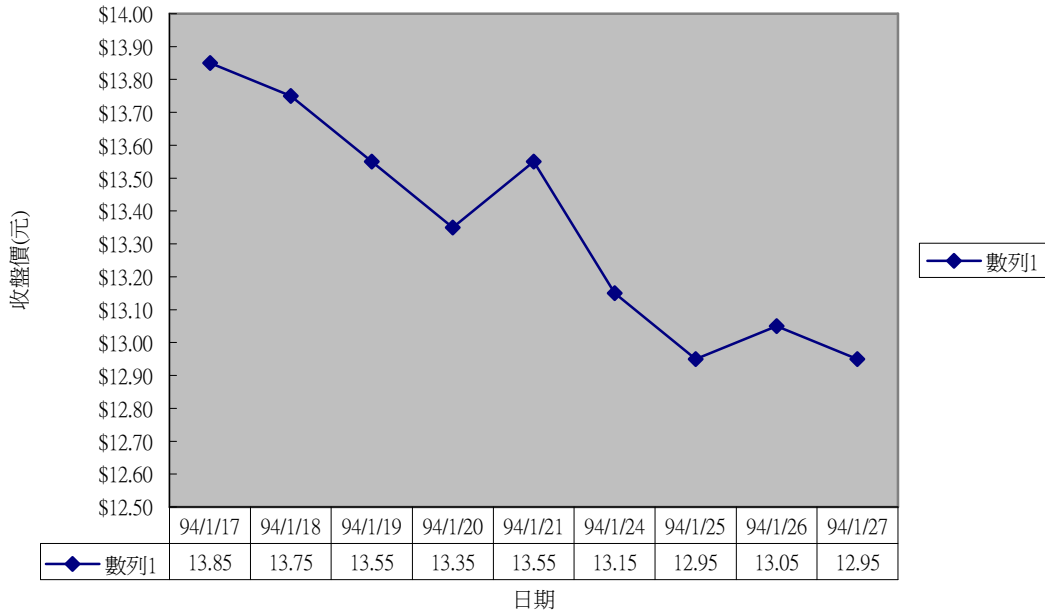


圖4-10 新光紡織股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

新紡位於台北市士林廠的土地開發案，因佔地高達1.4萬坪，早已規劃為「台北知識經濟產業園區」，增值潛力相當可觀，由新紡的股價指數走勢中可明顯看出，在基準日之前，其股價皆呈現跌幅之走勢，基準日後則有大幅成長走勢，即使仍有跌幅之現象，但其跌幅與基準日前比較，已有明顯之改善，顯示出土地增值稅減半政策對新紡為有利之政策。

### 4.1.10 台灣農林股份有限公司 (2913)

#### 一、公司簡介

農林公司伴隨著台灣近半世紀以來的經濟快速發展與社會急遽變遷，成功地創造了輝煌的歷史，也努力規劃著充滿遠景的未來。民國39年台灣農林股份有限公司正式設立，從事茶葉、鳳梨、水產、畜產事業之經營，對台灣農業發展貢獻卓著；民國76年起，增加了國際貿易及行銷投資部門，逐步開拓新興事業，採取多元化的經營方式，朝向現代產銷事業及科技產業轉型，直到今日已

成為擁有佰億元股本，總資產達約280億元，投資了數十家的國內知名股票上市公司。基於早期經營農畜事業而累聚了近4,000公頃的土地，成為今日農林公司主要的資源，再加上近期為轉型經營而建立的專業經營團隊，構成農林公司邁向專業化、多角化、國際化的極佳條件。

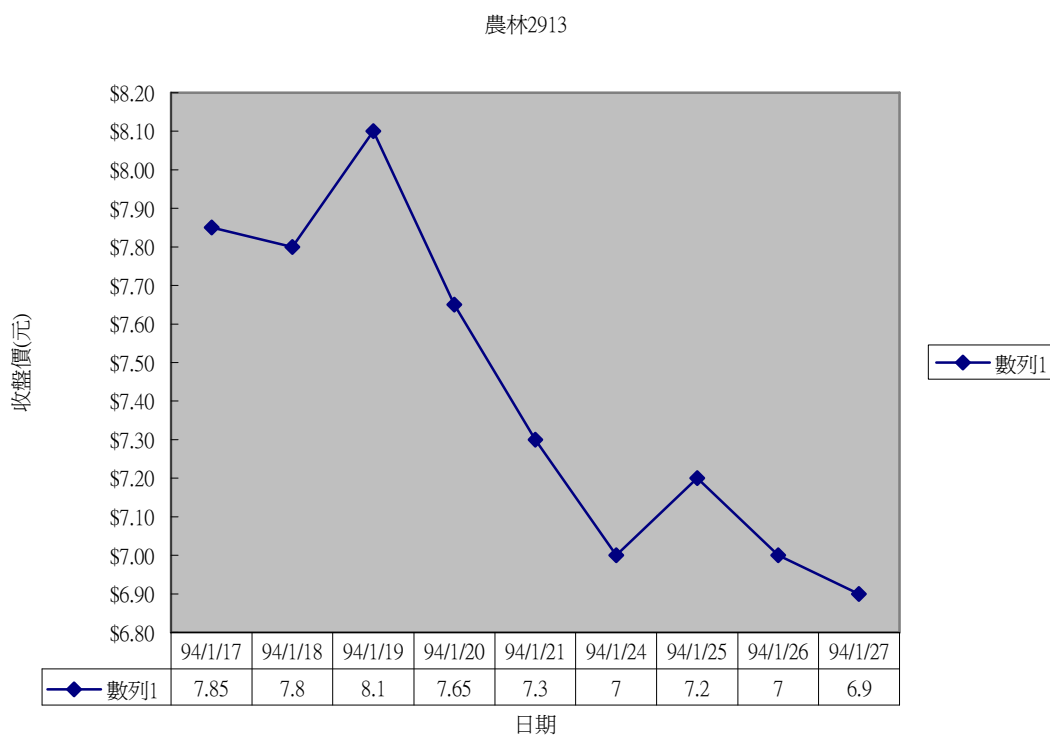


圖4-11 台灣農林股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

在土地增值稅減半確定之際，大盤指數的漲跌幅沒有太大的幅度，較為平滑，反而農林的漲跌幅有較明顯的幅度。這顯示土地增值稅減半對於大盤來說並無太大的影響，但對於農林來說，農林尚有土地資產約200餘億元，並已預提土地增值稅準備約60餘億元，若土地增值稅減半徵收或降低幅度，立刻可以沖回可觀的利益，也對擬積極處分資產、降低負債比率的農林，有很大幫助。配合土地增值稅題材，股價已較以往大幅往上墊高。

### 4.1.11 中華電信股份有限公司 (2412)

## 一、公司簡介

依據「電信法」及「中華電信股份有限公司條例」，於民國 85 年 7 月 1 日由當時交通部電信總局改制成立，總資本額為新台幣 964.77 億元，主要業務包括固網通信、行動通信，以及數據通信三大領域，提供語音服務、專線電路、網際網路、寬頻上網、智慧型網路、虛擬網路、電子商務、企業整合服務，以及各類增值服務，係國內營運經驗最豐富、規模最大之綜合電信業者，也是國際間電信業者重要合作伙伴，在促進全球化即時訊息溝通、全面提高社會大眾生活品質，以及普遍增強經濟社會運作效率上，績效卓著。而在其民國 93 及 94 年的財報中，可得知其固定資產淨額佔總資產約 80% 左右，進而稱為資產股的原因。

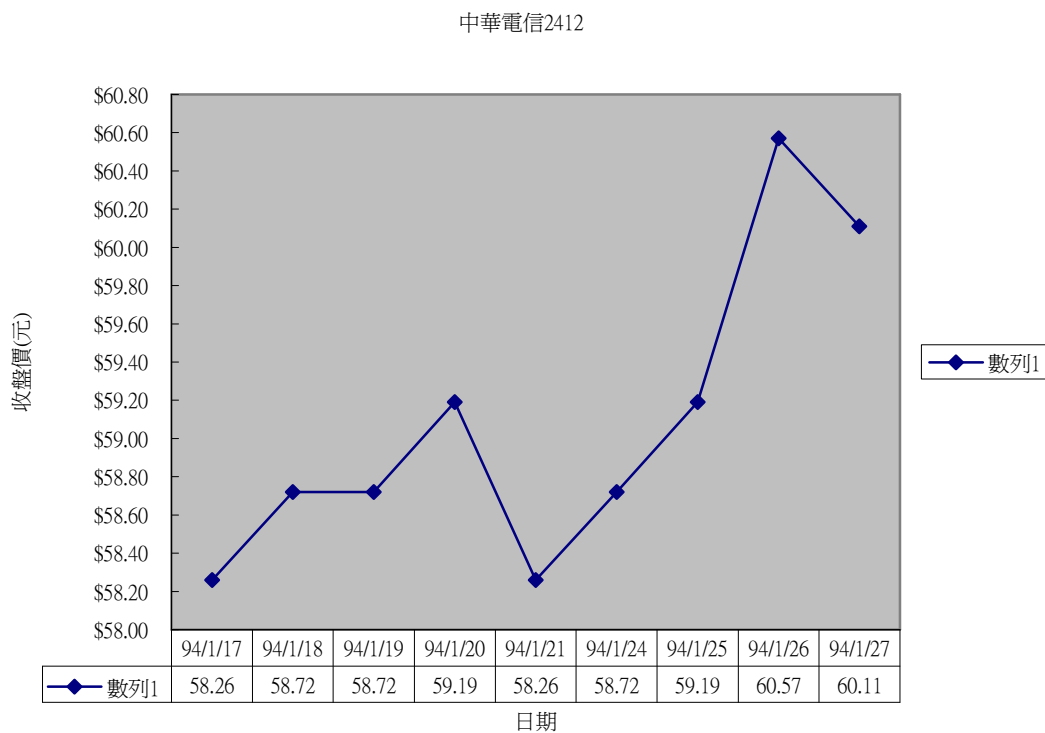


圖 4-12 中華電信股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

從圖表顯示得知，原先中華電信走勢略為小漲或下跌的情形，而在基準日之時，開始有上漲走勢，甚至與最低點時相差約 2.31 元，在資產股中尤其以中

華電信影響最為明顯，也更表現出土地增值稅調降對資產股的影響是正向的。

#### 4.1.12 中國鋼鐵股份有限公司（2002）

##### 一、公司簡介

30年前建廠之初，中鋼的老前輩們和他們黃埔一期的子弟兵，就大膽採用當時還是最新科技的百分之百連續鑄造製程，並決定中鋼要百分之百的電腦化營運，這使得中鋼自開始營運以來，不論國營或民營，都具有相當的國際競爭力。中鋼的另一競爭優勢，是不惜重金所培育的人才，他們勇於創新和敬業樂群，在鋼鐵本業及中鋼集團多角化經營上，為企業營運建立成功典範。邁入30年的中鋼，在董事長江耀宗、總經理陳源成組成的經營團隊領導下，對內致力整合以帶動國內鋼鐵產業的健全發展，對外促成國際鋼鐵技術交流及策略合作，提升台灣在全球鋼鐵業的影響力；並將善用匯集自社會與全民的資源，藉由推動生物科技及資訊科技，扮演企業領航者的角色。

公司設立於民國60年12月3日，建廠計畫分階段完成，主要從事各種鋼鐵製品之製造、銷售及機械、交通、電機等工程之承攬。股票自民國63年12月起在台灣證券交易所上市掛牌買賣。截至民國94年3月底止，財政部國庫署（原為經濟部）持有公司普通股股份23.4%。而其固定資產淨額佔總資產39%。



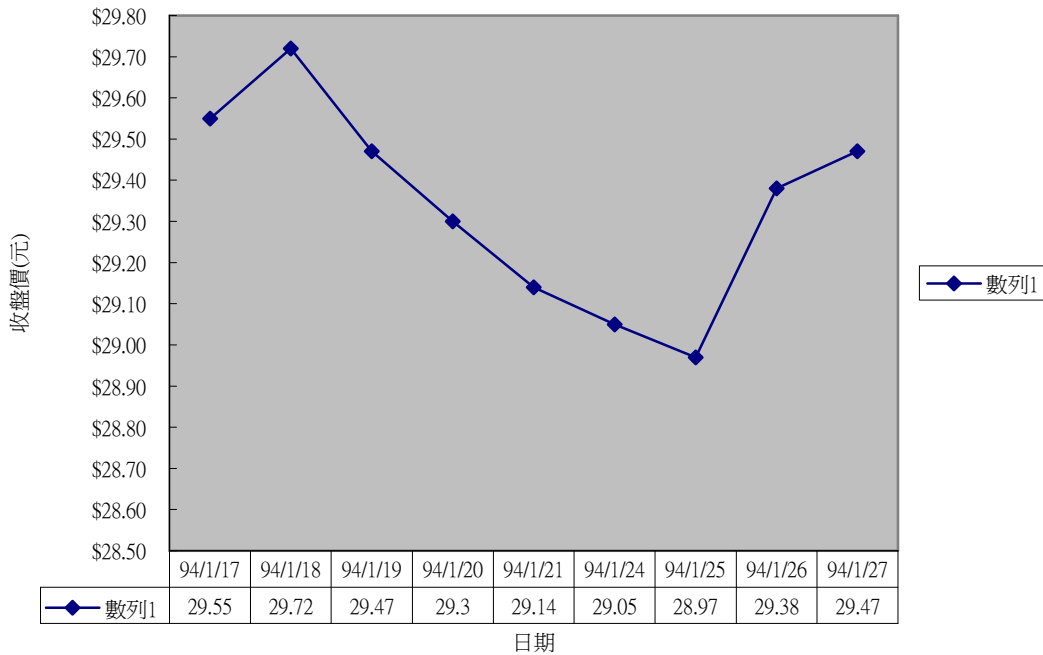


圖4-13 中國鋼鐵股份有限公司股價分析圖

## 二、分析

在基準日之前，中鋼的圖表幾乎呈現的是下跌的趨勢，甚至下跌幅度大於大盤的幅度，而確定基準日當日，雖然仍呈現的是下降的狀態，但其下降的數值中可得知，中鋼的下跌幅度是小於大盤的下跌幅度，並於1月26日後開始呈現上漲的走向，且累積上漲幅度大於大盤累積上漲幅度。由此得證，土地增值稅調降對於資產股的影響是呈現正面的趨向。

## 4.2修正稅率相關評論

土地增值稅之稅率調降政策，雖在短期內確實為資產股帶來利多，但其所帶來之效益，卻也不足以維持資產股長期穩定之發展。若要能重振整體資產股並兼顧其長期發展，應多尋求其他可改善資產股根本問題之解決方案，再配合土地增值稅減少徵收之配套措施，以求活絡資產股之長期經濟繁榮。

## 第五章 結論

土地增值稅永久調降之產生，以基本面分析，一般認為受「土地增值永久調降」政策影響較大者只有營建業，但其實不然，營建業之發展所帶動之其他產業之業績和相對利益之增長，由第四章之實際分析其股票市場及調降政策後之相關走勢，皆有明顯成長之趨勢，顯示土地增值稅之調降不僅對於資產股產生利多作用，也因營建業為火車頭產業之關係，帶動了其他產業利潤也有顯著之增長，其政策的影響力不容小覷。而政府為拯救低迷已久的國內不動產市場，除了祭出土地增值稅永久調降此一利多政策外，也對其他政策做了一些有利之修改，其中包括對土地資產之公告現值的限制規定，對於土地增值稅的政策亦產生了加分之效果。

研究顯示，當稅制改變時，股市會反應稅制變動所帶來的影響。本研究針對土地增值稅調降對我國上市櫃公司土地交易的影響進行股價探討。分析後發現之相關影響如下：1. 在調降政策宣布之後，但實際生效之前，我國上市櫃公司確有股價明顯上升之趨勢，甚至成立相關部門，趁稅率調降之機，處分其多餘資產，增加公司利潤。2. 整體股價資料結果顯示，土地增值稅調降政策有助於刺激上市櫃公司所有之產業皆因此調降政策，而在股市表現上有亮眼之成績。3. 調降政策的產生，雖對整個股票市場有明顯的利多，但應配合更多相關之配套措施，以增加土地增值稅調降政策之整體價值。

## 後續建議專題研究之方向

此處列出幾點建議，提供後續研究一個改良與擴充的方向。

- 一、可研究政府後續有無祭出其他的政策配套措施以整合土地增值稅調降的完善性。
- 二、此一政策對於台灣是否能誘發整體經濟之繁榮，抑或土地增值稅調降所造成其資產股之股價回升，可否完整解除資產股長期以來之內部危機。

## 參考文獻

期刊：

王龍，「調降土增稅率爽到銀行業-對提振不動產買氣效果有限」，中國稅務旬刊，第 1786 期，第 18-19 頁。

沈傳光，「土地增值稅減徵二年修正案條文剖析」，中國稅務旬刊，第 1813 期，第 15-16 頁。

李瑛，「從土地增值稅減半徵收談起」，中國稅務旬刊，第 1860 期，第 12-16 頁。

宋政佳，「土地增值稅「增值」概念初探-以司法院大法官釋字第二八六號解釋為例」，中國稅務旬刊，第 1875 期，第 35-39 頁。

林奇偉，「重劃土地不減土地增值稅之商榷」，中國稅務旬刊，第 1891 期，第 7-11 頁。

周亞杰，「減徵土地增值稅的疑慮」，中國稅務旬刊，第 1807 期，第 26-29 頁。

周亞杰，「對財政改革方案中土增稅的疑慮」，中國稅務旬刊，第 1860 期，第 7-11 頁。

徐文友，「談土地增值稅減半課徵兩年」，中國稅務旬刊，第 1823 期，第 10-11 頁。

孫克難，「土增稅減半課徵兩年之剖析」，Financial Elites 財務人月刊，第 14-17 頁。

陳金發，「地方稅法通則暨土地增值稅減成評析」，中國稅務旬刊，第 1789 期，第 7-9 頁。

張清讚，「淺淡土增稅減徵與誘導投資」，中國稅務旬刊，第 1803 期，第 10-11 頁。

楊美玲，「調降土地增值稅面面觀」，中國稅務旬刊，第 1803 期，第 13-15 頁。

書籍：

張建照，稅務法規大意，第 7-26~7-29 頁。

黃淑惠，租稅法規理論與實務，第 283-291 頁，新陸書局。

鐘麗娜，不動產稅法，第 151-169 頁，文笙書局股份有限公司。

網路資訊：

公開資訊觀測站，基本市況報導—重大訊息、財務表、營運狀況、公司概況。

奇摩股市即時財經新聞—重大要聞，營建股：土增稅恐將恢復原稅率，資產、營建股表現不同調。

財訊 wealth magazine，資產股是台股大黑馬？三商銀、中華電、台肥具天王巨星架式。

新浪新聞，財訊月刊—投資「淑女股」、投機「野花股」，資產股穩健投資三原則。

經濟新報

蕃薯藤理財周刊，資產股新樂園尋寶大進擊，第 216 期。