

都更掃路障 租稅優惠雙管齊下

2016-12-20 02:13:28 經濟日報 記者邱金蘭 / 台北報導
<http://money.udn.com/money/story/5648/2179810>

都更租稅獎勵重點		
項目	現行	研議方向
延長房屋稅減免	都更後地價稅、房屋稅減半二年	● 房屋稅：都更後、第一次移轉前房屋稅減半 ● 地價稅：維持減半二年
新增協議合建優惠	都更後地價稅、房屋稅減半二年	擬新增：更新後第一次移轉，減徵土增稅及契稅40%

資料來源：相關單位 邱金蘭 / 製表

新政府大力推動都更，法制面及個案推動將雙管齊下，各縣市已盤點出二、三十件具有潛力的都更案件，行政院將全力協助排除障礙；在租稅獎勵方面，財政部與內政部也有初步共識，將採兩優惠措施，包括更新後第一次移轉前，房屋稅可享減半優惠，以及增加對協議合建方式的租稅優惠。

蔡英文總統指示加速推動都更，內政部昨(19)日向行政院報告都更推動情況，知情官員表示，昨天報告重點主要在於掌握全台各地都更案件推動情況。

行政院高層表示，各縣市盤點出有潛力推動都更的案件，昨天提出約二、三十件，有些還在評估中、有些是地方比較關切的案件，未來只要有任何障礙，行政院將逐一協助解決、推動。

政院高層表示，都更要全面推動，一方面除了法制面的強化外，另一方面現階段可推動的個案也要同步並行、積極推動，個案推動過程中，也有可能發現法制面可能窒礙難行之處，可供法制面檢討參考。

此外，在推動都更的租稅優惠措施方面，財政部高層表示，與內政部已有初步共識，主要包括延長房屋稅減免，及新增對協議合建的租稅誘因。

房屋稅部分，主要增訂更新後、第一次移轉前，房屋稅減半徵收；至於協議合建誘因方面，官員表示，根據現行都更條例第46條規定，對於「協議合建」與「權利變換」都更方式，分別提供不同的租稅減免。

未來對於「協議合建」方式，可能考慮比照「權利變換」，增訂在更新後的第一次移轉，土增稅及契稅可減徵40%。

推融資平台 協助自主更新

新政府全力推都更，內政部也將擴大推動自主更新案，並規劃協調金融機構成立融資平台，協助自主更新案取得融資。

根據內政部上個月向行政院提出的都更加速推動策略，包括加強整合意願、提升財務可行性及強化專案經營管理三大主軸，其中，提升財務可行性部分，除了租稅減免及補助前期規劃費用外，還將提供金融協助措施，以解決都更案推動的資金缺口，其中包括協調金融機構成立融資平台，對自主更新案件提供利低融資。

有關官員表示，多數都更案件，都是由建商出面整合，但也有少數住戶會自行成立更新委員會來推動都更，這種自主更新案，具有利潤留在住戶身上、資訊透明等好處，內政部未來也有意擴大推動這類自主更新案。

但自主更新案在取得融資難度相對高，官員說，政府有必要成立融資平台，提供低利融資，協助自主更新案取得資金。

內政部研擬的都更金融協助措施，除了成立融資平台協助自主更新案外，還研擬仿照中小企業信保基金作法，由現行的中央都市更新基金提供信用保證，成立類似的都更信保基金，專門對都更案融資，提供信用保證，以利向銀行取得貸款等。