

第一章 地價稅

※一定要懂的重點

- 一、土地稅包括那三個稅目？
- 二、地價稅之意義及特性
- 三、地價稅之課稅範圍？納稅義務人為何？
- 四、地價稅之稅率？累進起點地價如何計算？
- 五、地價稅之優惠稅率？
- 六、地價稅自用住宅之優惠稅率？適用條件？如何申請？（此題幾乎每年必考）
- 七、信託之土地，地價稅之納稅義務人？如何稽徵？（信託之觀念近年常考）

第一節 緒論

本節主要先讓讀者瞭解土地稅的種類、特性及類型等，期讓讀者能對以下章節之主題能快速入門，事半功倍。

壹、土地稅之種類

依土地稅法之規定，土地稅有三個稅目，茲分述如下：

- 一、地價稅：對於已規定地價之土地，除課徵田賦外，在平常所課徵之財產稅。
- 二、田賦：對於未規定地價之土地或已規定地價之土地仍作農業用地使用者，

在平常所課徵之財產稅。

三、土地增值稅：對於已規定地價之土地轉移時發生之增益所課徵之資本增益稅。

貳、土地稅之主管機關及類型

一、土地稅之主管機關：

（一）土地稅之主管機關，在中央為財政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

（二）田賦實物經收機關為直轄市、縣（市）糧政主管機關。

二、土地稅之類型：

（一）依核課方式區分：

- 1.底冊稅：政府徵收稅捐時，係根據稅捐機關編造之課稅底冊上所登載事實而核課，例如地價稅、房屋稅等。
- 2.申報稅：政府徵收稅捐時，係根據納稅義務人所申報之數額而核課，例如土地增值稅。

（二）依課稅時點區分：

- 1.持有稅：土地稅之課徵，係基於納稅義務人持有課稅客體之事實而定期徵收之，例如地價稅、田賦及房屋稅等。
- 2.移轉稅：係於課稅標的之權利主體移轉時而發生。例如土地增值稅、契稅、遺產稅及贈與稅。

（三）依稅收歸屬區分：

- 1.地方稅：稅收歸屬地方者稱之，例如：地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等。

2.國稅：稅收歸屬中央者稱之，例如：所得稅、營業稅、遺產稅及贈與稅等。

（四）依是否累進區分：

1.比例稅：不論課稅客體數額多寡，皆採相同稅率課徵。

（1）單一比例稅：例如地價稅之自用住宅優惠稅率皆為2‰。

（2）差別比例稅：例如房屋稅分別為住家用1.2%，營業用3%，非住家非營業用2%。

2.累進稅：會隨著課稅客體數額多寡，所適用的稅率會因數額增加而增加。

將課稅客體數額劃分成數個等級，並就每個等級訂定遞增率，分別就其數額超過各等級部分，適用各該等級稅率累進課稅，例如：地價稅、土地增值稅、遺產稅及贈與稅。

第二節 地價稅的意義及特性

壹、地價稅的意義及其性質

一、意義：是對土地價值所課徵的賦稅。土地之所以具有價值，是因為土地具有產生收益的能力。

二、性質：在實質上是屬於收益稅而不是純粹的財產稅，因為財產本身並無長期付稅的能力。

貳、地價稅的功能

一、地權平均：直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。

- 二、地盡其利：促使土地經濟、合理、有效、充分之利用。如土地使用管制、公有荒地招墾、土地重劃、區段徵收、耕地租用等。
- 三、地利共享：促使土地負擔之公平，並發揮土地稅之財政、經濟、社會功能。如地價稅、土地增值稅、空地稅、荒地稅等。
- 四、加速都市建設發展。

參、地價稅的特性

- 一、係按地價總額課徵，是一種從價稅：地價稅係按地價總金額大小課徵，故是從價稅。
- 二、地價稅的課徵具有普遍性：土地為人類生存所必須，只要有土地就必須要課地價稅，故稅源非常普遍。
- 三、地價稅課稅成本低，稅源穩定確實：因土地的固定性及不可移動性，納稅義務人無法隱匿課稅對象，故課稅成本低，其稅源確實。
- 四、地價稅政策目的重於財政目的：
 - 1.地價稅採累進稅率：持有大量土地的人，因地價稅採累進稅，故會增加其持有成本，促進出售土地，防止地權集中，增加土地的流動性，有利土地的利用。
 - 2.課徵空地稅：對閒置不用的土地，課徵空地稅，可促進土地利用。
 - 3.課徵不在地主稅：對不在土地所在地直轄市或縣（市）之地主，課徵空地稅，可促進地權分散。

肆、地價稅歸屬地方稅之理由

- 一、課徵對象之區域性：地價稅之課徵是以區域性為劃分，故與行政區非常密切，由地方政府來課徵，可收迅速方便之效率。

二、課徵對象之固定性：因土地具有固定性，在課徵上不須高深的稽徵技術，可由地方政府來徵收。

三、地價稅之安定性：地價稅不似所得稅或營業稅受景氣影響很大，稅收較為穩定，可利地方政府之經常性經費支出。

伍、地價稅之納稅義務人

一、地價稅之納稅義務人如下：

- 1.土地所有權人。
- 2.設有典權土地，為典權人。
- 3.承領土地，為承領人。
- 4.承墾土地，為耕作權人。
- 5.土地所有權屬於公有或公司共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。
- 6.土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額。

（1）受益人已確定並享有全部信託利益者。

（2）委託人未保留變更受益人權利者。

二、由土地使用人代繳情形：土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土

地使用人負責代繳其使用部分之地價稅：

- 1.納稅義務人行蹤不明者。
- 2.權屬不明者。
- 3.無人管理者。
- 4.土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有二筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例，負代繳地價稅之義務。

前項第1款至第3款代繳義務人代繳之地價稅，得抵付使用期間應負之地租或向納稅義務人求償。

第三節 地價稅課徵程序及相關規定

壹、地價稅之課徵基礎

地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序，辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

貳、地價稅納稅義務基準日與徵收方式

- （一）開徵日期：地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由市政府定之。
- （二）每年一次徵收者：以八月三十日為納稅義務基準日。
- （三）每年分二期徵收者：上期以二月二十八日（閏年為二月二十九

日），下期以八月三十一日為納稅義務基準日。各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人（前項規定自中華民國九十年一月一日施行）。

（四）目前採一次徵收，以八月三十一日為納稅義務基準日，開徵日期為十一月一日。

參、地價稅之課徵程序

（一）規定地價：（公告地價）

- 1.平均地權條例施行區域內未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。但偏遠地區及未登記之土地得由省（市）政府劃定範圍，報經內政部檢定後分期辦理。
- 2.規定地價後，每三年重新規定地價一次；但必要時得延長之。重新規定地價者亦同。

（二）申報地價：舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間，申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價，申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。

（三）地價稅核定之依據及徵收：地價稅由直轄市或縣（市）主管機關，按照地政機關編定之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收。

（四）申請適用特別稅率：土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請。逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用優惠稅率之原因、事實消滅

時，應即向主管稽徵機關申報。

(五) 填發繳款書：主管稽徵機關於查定納稅義務人與每期應納地價稅額後，應填發地價稅繳款書，分送納稅義務人或代繳義務人，並將其繳納期限、罰則、收款公庫名稱地點、稅額計算方法等公告通知。

(六) 繳納稅款：地價稅納稅義務人或代繳義務人，應於收到地價稅繳款書後三十日內，向指定公庫繳納。

肆、地價稅之稅率結構

一、地價稅之計徵：按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）區內之地價總額計徵之。

二、地價稅之稅率結構（累進課徵）：

（一）基本稅率：地價稅基本稅率為10‰。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，累進稅率課徵。（土稅 § 16）

（二）地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅用地在內。

地價稅之稅率結構共分六個級距：

- 1.地價總額未超過累進起點地價，課徵10‰。
- 2.地價總額超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15‰。
- 3.地價總額超過累進起點地價五至十倍者，就其超過部分課徵25‰。
- 4.地價總額超過累進起點地價十至十五倍者，就其超過部分課徵35‰。
- 5.地價總額超過累進起點地價十五至二十倍者，就其超過部分課徵45‰。

6.地價總額超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵55‰。

三、累進稅率結構：

（一）累進起點地價之意義：

- 1.所謂累進起點地價，指土地所有權人之地價總額未超過此點，適用基本稅率；地價總額超過此點，適用累進稅率。
- 2.累進起點地價，其計算方式以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

（二）累進起點地價之計算公式：

地價稅累進起點地價

$$\begin{aligned} & \text{直轄市或縣（市）規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農} \\ & \text{業用地地價} + \text{免稅地地價}) \\ = & \frac{\text{直轄市或縣（市）規定地價總面積（公畝）} - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用} \\ & \text{地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})}{7} \times 7 \end{aligned}$$

伍、優惠稅率

- （一）自用住宅用地：所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。自用住宅用地之地價稅按2‰計徵。
- （二）國民住宅及勞工宿舍：國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，按2‰計徵。
- （三）事業用地：供下列事業直接使用之土地，按10‰計徵地價稅。

- 1.工業用地、礦業用地。
- 2.私立公園、動物園、體育場所用地。
- 3.寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
- 4.依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地。
- 5.其他經行政院核定之土地。

但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。如符合減免規定者，仍得減免地價稅。

另在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用上述規定。

（四）公共設施保留地：都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依平均地權條例第二十條之規定（按2‰計徵）外，統按6‰計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

（五）公有土地：公有土地按基本稅率（10‰）徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

陸、地價稅之減免

為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由行政院定之。

（土稅§6）

一、公有土地：下列公有土地地價稅或田賦全免：