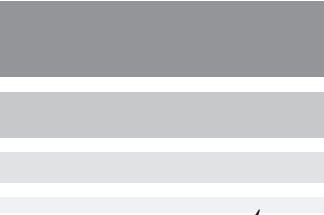


第一篇
地價稅



1 一般規定

■ 地價稅的意義

一、政府依土地價格（申報地價），每年向土地所有權人所課徵的稅賦。

二、地價稅是針對每一土地所有權人，在同一直轄市或縣（市）內，已規定地價但未徵收田賦之申報地價總額，每年徵收的稅捐。

■ 地價稅的課徵範圍

一、已規定地價之土地，除依第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。（土稅 § 14）

二、課徵田賦的範圍：（土稅 § 22）

1. 非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於下列規定者亦同：

- (1) 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- (2) 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- (3) 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- (4) 依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- (5) 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

2. 前項第(2)款及第(3)款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出

租之耕地為限。

3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地，仍徵收田賦。

4.公有土地供公共使用及都市計畫公共設施保留地在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵田賦。

【附註】

- 1.我國對土地課稅採地價稅及田賦雙軌制。農地課徵田賦，農地以外土地課徵地價稅。
- 2.田賦自民國76年起停徵。
- 3.土地稅法施行細則相關規定如下：

• 第21條

本法第22條第1項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地。

• 第22條

非都市土地編為前條以外之其他用地合於下列規定者，仍徵收田賦：

- 一、於中華民國75年6月29日平均地權條例修正公布施行前，經核准徵收田賦仍作農業用地使用。
- 二、合於非都市土地使用管制規定作農業用地使用。

• 第23條

本法第22條第1項第2款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。

前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。

公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。但道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者，得視實際情形由直轄市或縣（市）政府劃定之。

• 第25條

本法第22條第1項但書所定都市土地農業區、保護區、公共設施尚未完竣地區、依法限制建築地區、依法不能建築地區及公共設施保留地等之地區範圍，如有變動，直轄市或縣（市）主管機關應於每年二月底前，確定變動地區範圍。

直轄市或縣（市）主管機關對前項變動地區內應行改課地價稅之土地，應於每年五月底前列冊送主管稽徵機關。

• 第26條

依本法第22條規定課徵田賦之土地，主管稽徵機關應依相關主管機關編送之土地清冊分別建立土地卡（或賦籍卡）及賦籍冊按段歸戶課徵。

土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記同時更正地價冊，並於十日內通知主管稽徵機關釐正土地卡（或賦籍卡）及賦籍冊。

公有土地管理機關應於每期田賦開徵四十日前，提供有關資料，並派員前往主管稽徵機關核對冊籍。

■ 地價稅的納稅義務人

【95高考；95會計師；95普考；90、89土地登記代理人；96、95、92、89不動產經紀人特考】

• 地價稅或田賦之納稅義務人如下（土稅 § 3）

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.第1款土地所有權屬於公有或公同共有者，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；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

• 代繳義務人（代繳或抵付求償）（土稅 § 4）

1.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或田賦：

- (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。

2.土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，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計算，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。

3.第1項第(1)至(3)款代繳義務人代繳之地價稅或田賦，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。

• 信託土地（土稅 § 3之1）

1.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。

2.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16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之權利者。

■ 地價稅的稅基——同一縣（市）申報地價總額計徵

一、地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。（土稅 § 15）

二、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。（土稅 § 15）

三、信託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16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爲非委託人且符合下列各款規定者，信託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之權利者。（土稅 § 3之1）

2 地價稅之稅率

■ 累進起點地價的計算

【95高考；91會計師檢覈；90不動產經紀人特考；89土地登記代理人；87會計師】

一、地價稅採累進稅率課徵。

二、地價開始累進課徵的「點」，謂之累進起點地價。

三、所稱累進起點地價，以各該直轄市及縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。（土稅§16）

四、如所有權人在直轄市或縣（市）土地地價總額小於累進起點地價，採用基本稅率課徵；地價總額高於累進起點地價，採用累進稅率課徵

五、計算公式：（土稅細§6）

本法第16條第2項所規定之累進起點地價，其計算公式如附件二。

前項累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當年（期）地價稅開徵前計算完竣，並分別報請財政部及內政部備查。

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。

附件二 地價稅累進起點地價之計算公式

地價稅累進起點地價＝〔直轄市或縣（市）規定地價總額－（工業用

地地價＋礦業用地地價＋農業用地地價＋免稅地地價）〕÷〔直轄市或縣（市）規定地價總面積（公畝）－〔工業用地面積＋礦業用地面積＋農業用地面積＋免稅地面積（公畝）〕〕×7

【附註】

累進起點地價每個縣市都不同，愈商業化的都市累進起點地價愈高，愈鄉下的城市累進起點地價愈低。

■ 地價稅的稅率

【95高考；88不動產經紀人特考；82年土地登記專業代理人第二次檢覈考】

• 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。（土稅§16）

• 累進稅率

土地所有權人之地價總額超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，依下列規定累進課徵：（土稅§16）

1. 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分加徵15%。
2. 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵25%。
3. 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵35%。
4. 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵45%。
5. 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵55%。

【附註】

- 1.地價稅的稅率共分10‰、15‰、25‰、35‰、45‰、55‰等六個級距。
- 2.土地所有權人如有依本法第16條規定應予累進課徵地價稅之土地及本法第17條（自用住宅用地）、第18條（事業直接使用之土地）或第19條（公設地）規定免予累進課徵地價稅之土地，主管稽徵機關應分別計算其應納稅額後，合併課徵。（土稅細§7）
- 3.依本法第16條第1項規定計算地價稅時，其公式如表1-2-1。（土稅細§5）

表1-2-1 地價稅之計算公式（土地稅法施行細則第五條附件）

稅級別	計 算 公 式
第一級	應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10‰）
第二級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達五倍者）×稅率（15‰）－累進差額（累進起點地價×0.005）
第三級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價五倍至十倍者）×稅率（25‰）－累進差額（累進起點地價×0.065）
第四級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十倍至十五倍者）×稅率（35‰）－累進差額（累進起點地價×0.175）
第五級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十五倍至二十倍者）×稅率（45‰）－累進差額（累進起點地價×0.335）
第六級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價二十倍以上者）×稅率（55‰）－累進差額（累進起點地價×0.545）

【案例】

阿三有一筆土地位於臺北縣，土地面積700平方公尺，地價總額100萬元，臺北縣7公畝之平均地價為80萬元，則該筆土地應納地價稅額為多少？

【解析】

稅法規定，直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為累進起點地