

## 地 價 稅 分 析

法令依據	土地稅法、平均地權條例[平§17]、(土地法)	稽徵方式	核定徵收
性 質	地方稅、財產稅(土地)、固定稅(每年固定開徵)、累進稅(差額累進稅率)		
意 義	就 <u>已規定地價之土地</u> ，除依法課徵田賦外，按土地之地價總額，每年向土地所有權人或典權人所課征之稅賦。		
課稅客體	[§14] 一、 <u>已完成規定地價之土地</u> 。 二、 <u>未課徵田賦之土地</u> 。		
課稅主體 (納稅義務人)	納稅義務人：[§3] 私有土地→單獨所有： <u>所有權人</u> →共同共有： <u>管理人</u> →分別共有： <u>各共有人</u> 公有土地→ <u>管理機關</u> 設有典權→ <u>典權人</u> 承領土地→ <u>承領人</u> 承墾土地→ <u>耕作權人</u> 信託土地→ <u>受託人</u> [§3-1] 代繳義務人：主管稽徵機關指定之 <u>土地使用者</u> [§4]		
稅 基	[§15] 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。 （※ 稅基不是累進起點地價）		
稅 率	<u>累進起點地價</u> ：以各該直轄市及縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工廠用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。 [§16 II] [平§18] 一般稅率：基本稅率→10‰（未超過累進起點地價） [§16 I] 累進稅率→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%。 [§16 I, 平§19] 優惠稅率： 特別稅率不累進： <u>自用住宅用地</u> 、 <u>國宅用地</u> 、 <u>工業住宅用地</u> → 優惠稅率 2% [§17] <u>公共設施保留地</u> → <u>使用中 6%</u> 、 <u>自用 2%</u> 、 <u>隔離免徵</u> [§19] 基本稅率不累進：事業用地優惠稅率 10% [§18, §6] 公有土地 → <u>非公用 10%</u> 、 <u>公用免徵</u> [§20]		
減 徵	特定土地之減免 一、騎樓走廊地 [土減§9] 二、軍事管制區土地 [土減§11-1] 三、水源特定區土地 [土減§11-2] 四、古蹟保存用地 [土減§11-3] 五、飛航管制區土地 [土減§11-4] 六、區段徵收或重劃區土地 [土減§17] 七、外國政府取得之土地 [土減§18] 八、獎勵民間參與建設用地 [獎參§31] 九、都市更新土地 [都更§46] 十、新市鎮開發土地 [新§10] 十一、國軍眷村改建之土地 [眷改§25] 十二、私有歷史建築：得在 50%範圍內減徵地價稅。 [文§27-1]		

免 徵	<p><u>左列公有土地地價稅或田賦全免：[土減§7]</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、供公共使用之土地。</li> <li>二、各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地。但不包括供事業使用者在內。</li> <li>三、專賣機關之辦公廳及其員工宿舍用地。</li> <li>四、國防用地及軍事機關、部隊、學校使用之土地。</li> <li>五、公立之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用之直接生產用地。但外國僑民學校應為該國政府設立或認可，並依外國僑民學校設置辦法設立，且以該國與我國有相同互惠待遇或經行政院專案核定免徵者為限；本國私立學校，以依私立學校法立案者為限。</li> <li>六、農、林、漁、牧、工、礦機關直接辦理試驗之用地。</li> <li>七、糧食管理機關倉庫用地及鹽務機關管理之鹽田與製鹽用地。</li> <li>八、郵政、電信、鐵路、公路、航空站、飛機場、自來水廠及垃圾、水肥、污水處理廠（池、場）等直接用地及其員工宿舍用地。但不包括其附屬營業單位獨立使用之土地在內。</li> <li>九、引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地。</li> <li>十、政府無償配供平民居住之房屋用地。</li> <li>十一、名勝古蹟及紀念先賢先烈之館堂祠廟與公墓用地。</li> <li>十二、觀光主管機關為開發建設觀光事業，依法徵收或協議購買之土地，在未出賣與興辦觀光事業者前，確無收益者。</li> <li>十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。</li> </ol>
	<p><u>私有土地減免地價稅或田賦之標準如左：[土減§8]</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 財團法人或財團法人所興辦業經立案之私立學校用地、為學生實習農、林、漁、牧、工、礦等所用之生產用地及員生宿舍用地，經登記為財團法人所有者，<u>全免</u>。但私立補習班或函授學校用地，均不予減免。</li> <li>二 經主管教育行政機關核准合於私立社會教育機構設立及獎勵辦法規定設立之私立圖書館、博物館、科學館、藝術館及合於學術研究機構設立辦法規定設立之學術研究機構，其直接用地，<u>全免</u>。但以已辦妥財團法人登記，或係辦妥登記之財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有者為限。</li> <li>三 經事業主管機關核准設立，對外絕對公開，並不以營利為目的之私立公園及體育館場，其用地<u>減徵百分之五十</u>；其為財團法人組織者<u>減徵百分之七十</u>。</li> <li>四 經事業主管機關核准設立之私立農、林、漁、牧、工、礦試驗場，辦理五年以上，具有試驗事實，其土地未作其他使用，並經該主管機關證明者，其用地<u>減徵百分之五十</u>。</li> <li>五 經事業主管機關核准設立之私立醫院、捐血機構、社會救濟慈善及其他為促進公眾利益，不以營利為目的，且不以同業、同鄉同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象之事業，其本身事業用地，<u>全免</u>。但為促進公眾利益之事業，經由當地主管稽徵機關報經直轄市主管機關、縣（市）政府核准免徵者外，其餘應以辦妥財團法人登記，或係辦妥登記之財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有者為限。</li> <li>六 經事業主管機關核准設立之私立公墓，其為財團法人組織，且不以營利為目的者，其用地，<u>全免</u>。但以都市計畫規劃為公墓用地或非都市土地經編定為墳墓用地者為限。</li> <li>七 經事業主管機關核准興建之民營鐵、公路或專用鐵、公路，經常開放並附帶客貨運輸者，其基地<u>全免</u>。</li> <li>八 經事業主管機關核准興辦之農田水利事業，所有引水、蓄水、洩水各項建造物用地，全免；辦公處所及其工作站房用地<u>減徵百分之五十</u>。</li> <li>九 有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂、經內政部核准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地，<u>全免</u>。但用以收益之祀田或放租之基地，或其土地係以私人名義所有權登記者不適用之。</li> <li>一〇 無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，<u>全免</u>。</li> <li>一一 各級農會、漁會之辦公廳及其集貨場、依法辦竣農倉登記之倉庫或漁會附屬之冷凍魚貨倉庫用地，<u>減徵百分之五十</u>。</li> <li>一二 經主管機關依法指定之私有古蹟用地，<u>全免</u>。</li> </ol> <p>每年（期）地價稅，每戶稅額在新台幣一百元以下者，免予課徵。[土稅細§3]</p> <p>公共設施保留地，未做任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。[§19]</p>



## 規定地價或重新規定地價之程序

土地法(標準地價、法定地價) [§149]	平均地權條例(公告地價、申報地價) [§15]
<p>土地所有權人依本法所申報之地價，為<u>法定地價</u>。[§148]</p> <p>一、查定標準地價</p> <p>1、地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異為之。[§150]</p> <p>2、依據調查結果，就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分為地價等級，並就每等級內抽查宗地之市價或收益價格，以及平均數或中數，為各該地價等級之平均地價。[§151]</p> <p>3、每地價等級之平均地價，由該管直轄市或縣(市)地政機關報請該管直轄市或縣(市)政府公布為<u>標準地價</u>。[§152]</p> <p>4、土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同地價等級之土地所有權人過半數同意，得於標準地價公布後 30 日內，向該管直轄市或縣(市)政府提出異議。直轄市或縣(市)政府應即提交<u>標準地價評議委員會</u>評議之。[§154]</p> <p>二、業主申報</p> <p>1、土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，<u>但僅得為標準地價百分之二十內增減</u>。[§156]</p> <p>2、土地所有權人聲請登記所有權時不同時申報地價者，<u>以標準地價為法定地價</u>。[§158]</p> <p>3、土地所有權人如認為標準地價過高，得聲請該管市縣政府照標準地價收買其土地。[§157]</p> <p>三、編造地價冊</p> <p>每直轄市或縣(市)辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣(市)財政機關。[§159]</p> <p>四、重新規定地價</p> <p>地價申報滿五年，或一年屆滿而地價已較原標準地價有百分之五十以上增減時，得重新規定地價。[§160]</p>	<p>直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：</p> <p>一、分區調查最近一年內之土地買賣價格或收益價格。</p> <p>二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交<u>地價評議委員會</u>評議</p> <p>三、計算宗地單位地價(<u>公告地價</u>)</p> <p>四、公告及申報地價，其期限為三十日。[§16]</p> <p>1、舉辦規定地價或重新規定地價時，<u>土地所有權人未於公告期間內申報地價者，以公告地價百分之八十為申報地價</u>。</p> <p>2、土地所有權人於公告期間申報地價者，<u>其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時以公告地價百分之一百二十為其申報地價</u>。</p> <p>3、申報之地價未達公告地價百分之八十時，<u>得照價收買或以公告地價百分之八十為申報地價</u>。</p> <p>五、編造地價冊及總歸戶冊</p> <p>六、重新規定地價</p> <p>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。[§14]</p>