

地價稅簡介



臺東縣稅務局 地價稅科

報告大綱

- 一、地價稅事您知多少
- 二、自用住宅特別稅率小撇步
- 三、農地大小事
- 四、申報地價調整狀況



何謂地價稅

按每一土地所有權人在直轄市或縣（市）轄區內土地之地價總額歸戶課徵，以土地為課徵標的之一種租稅，性質屬於財產稅（或稱持有稅）。

地價稅納稅義務人

土地所有權屬	納稅義務人
	土地所有權人
公有土地	管理機關
共同共有	管理人
持分土地	就其持分的部分
承領土地	承領人
承墾土地	耕作權人
信託財產土地	受託人

※土地若為分別共有者，各以其應有部分為納稅義務人

納稅義務基準日

- **納稅義務基準日：8/31**，以當天土地登記簿上所記載土地所有權人或典權人，為地價稅的納稅義務人。

例外

經法院判決共有分割公用徵收或因繼承而取得他人的土地，未辦理產權轉移登記前，分別以法院形成判決確定日、公用徵收補償發放完竣日或是繼承開始日為準。

例外

經法院拍賣取得的土地，以領得法院核發權利轉移證書的日期為主

注意：在8/31列名於土地登記簿上的土地所有權人，不論擁有土地時間的長短，就是當年**全年度**的地價納稅義務人。

誰是地價稅的納稅義務人？



地價稅以當年度8月31日地政事務所登記的土地所有權人，為該年度『全年』地價稅的納稅義務人。



陳先生



李先生



EX: 陳先生在**9/1**完成登記，因**8/31**當日土地仍登記陳先生，因此**陳先生**需繳納全年地價稅。

持分VS共同共有



持分VS共同共有

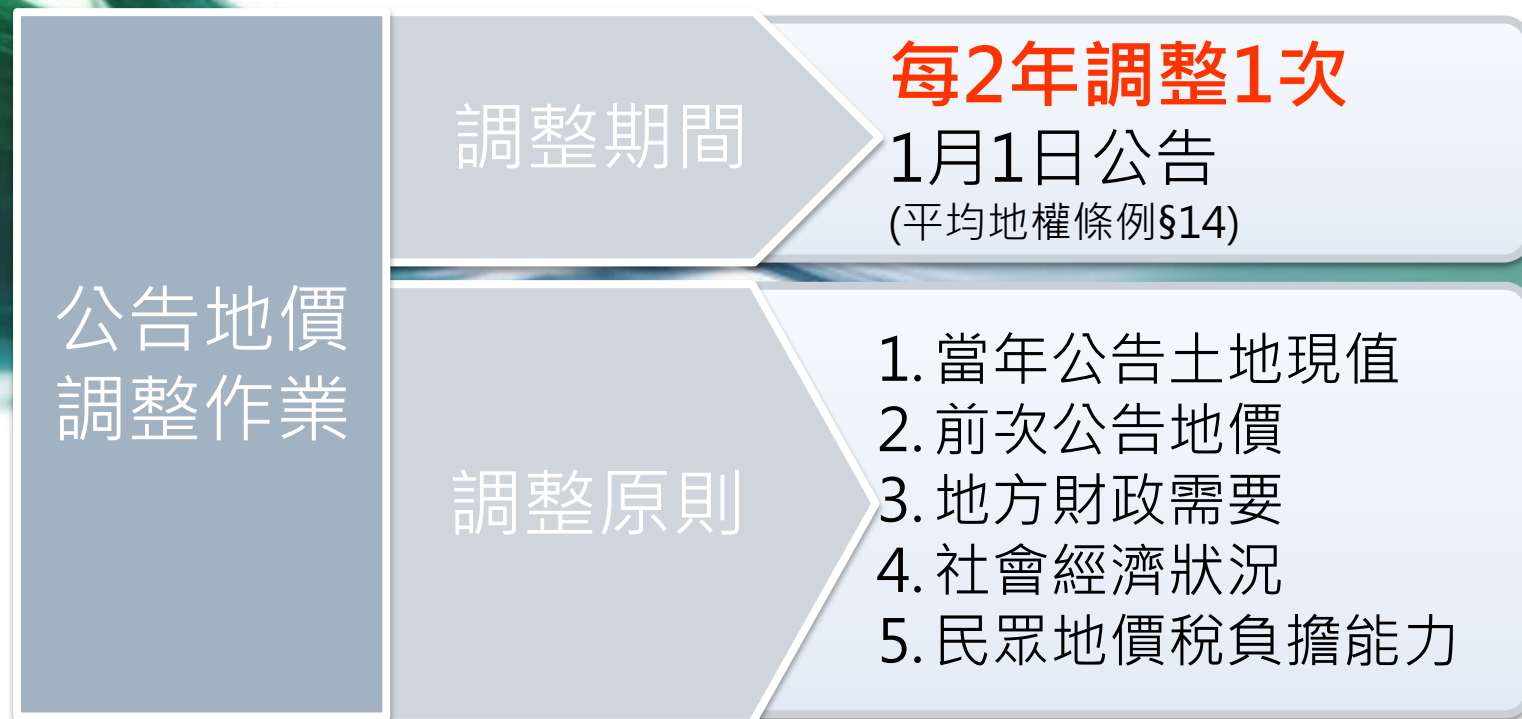
持分：按持分比例發單，例：地價稅1000元，各持有 $1/2$ ，則A、B會各別收到一張500元的地價稅。

共同共有：共同共有只會收到1張稅單，地價稅單會寄給其中一個共同共有人，其他人會收到核定通知書，記載稅單寄送人及稅額。例：地價稅1000元，會寄給其中其中一個共同共有人，其他人會收到核定通知書，核定通知書會記載稅單寄送人是誰及稅額為1000元。

地價稅計算公式

$$\text{公告地價} \rightarrow \text{申報地價} \times \text{面積} \times \text{稅率} = \text{地價稅}$$

(未申報者以公告地價8折計算)
(大部分的民眾皆屬此類)



地價稅稅率

- 一般用地稅率--10%-55%（採累進稅率計徵地價稅）若課稅總地價**超過累進起點地價**時，**超過**部分依下列的稅率課徵：（111年累進起點地價為457,000元）

超過累進起點地價未達5倍者	1 5 ‰
超過累進起點地價5倍至10倍部分	2 5 ‰
超過累進起點地價10倍至15倍部分	3 5 ‰
超過累進起點地價15倍至20倍部分	4 5 ‰
超過累進起點地價20倍以上部分	5 5 ‰

地價稅稅率

□ 特別稅率--不累進無級別

適 用 土 地	稅 率 種 類
(1)自用住宅用地、勞工宿舍、國民住宅。	2‰
(2)公共設施保留地。	6‰
(3)公有土地、工業、礦業用地、私立公園、動物園、體育場所用地、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地等。	10‰

報告大綱

自用住宅特別稅率小撇步



稅單怎麼看？

地址： _____ 延期人 _____

代號： _____

期間：自 110 年 11 月 01 日起至 110 年 11 月 30 日止因 _____ 展延自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起

本 稅		加徵空地稅	應繳金額合計	
936			936	
逾期	天加徵滯納金		總 計(元)	稅 籍 編 號
地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共設施保留地
平方公尺)	1.61			44.95
價(元)	5280			147436
率(‰)	10			6
額(元)	52.0			884.0
段		小段	0915-0000	地號等
總面積		46.56 平方公尺 減免面積		2 筆 平方公尺

稅額計算方式及稅額異動原因請參閱背面稅額核算；如欲瞭解土地明細、各筆土地稅額異動原因及減免(或符合免徵規定之土地)者，請洽本局所屬分局或利用自然人憑證或已註冊健

土地所有權移轉，須重新申請

- 土地所有權移轉，移轉後用途雖未變更，新所有權人仍須重新提出申請始能適用
 - 買賣
 - 繼承
 - 贈與（含夫妻相互贈與）
 - 自益信託
- 原適用自宅用地稅率之土地變更使用，其後再回復自用，仍應重新申請。

自用住宅用地條件

1. 地上房屋為土地所有權人、配偶或直系親屬所有
2. 土地所有權人或其配偶、直系親屬需在此設立戶籍
3. 房子沒有出租或營業行為
4. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限
5. 適用優惠稅率的面積，都市土地三公畝（90.75坪）、非都市土地以七公畝（211.75坪）為限

新買房, 自用住宅地價稅如何省呢? 記得二要二不要

地價稅屬於持有稅, 不論是否有買賣, 「持有土地者所有權者」都需要繳納, 在每年 11 月開徵, 自用住宅用地享有優惠稅率 2/1000, 和一般用地相差四倍。

要戶籍登記

所有權人、配偶、未成年受撫養子女完成戶籍登記

要以一處為限

所有權人、配偶、未成年受撫養子女設籍一處為限

不超過面積限制

都市面積不超過300平方公尺(90.75坪)
非都市面積不超過700平方公尺(211.75坪)

不能有出租、營業

自住為主, 不得為營業使用

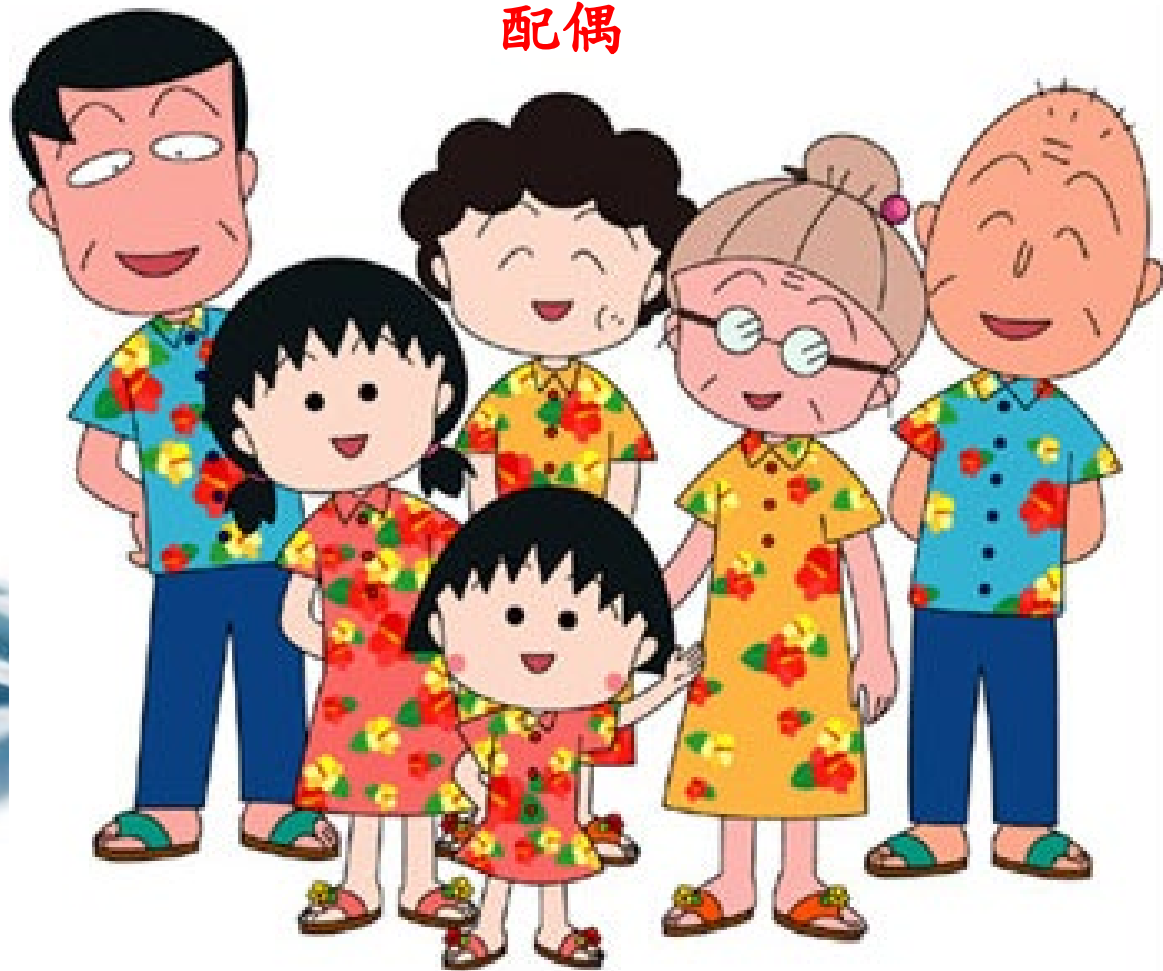
112年年度地價稅優惠稅率, 要記得於 9/22 前向稅務單位申請喔!

本人

配偶

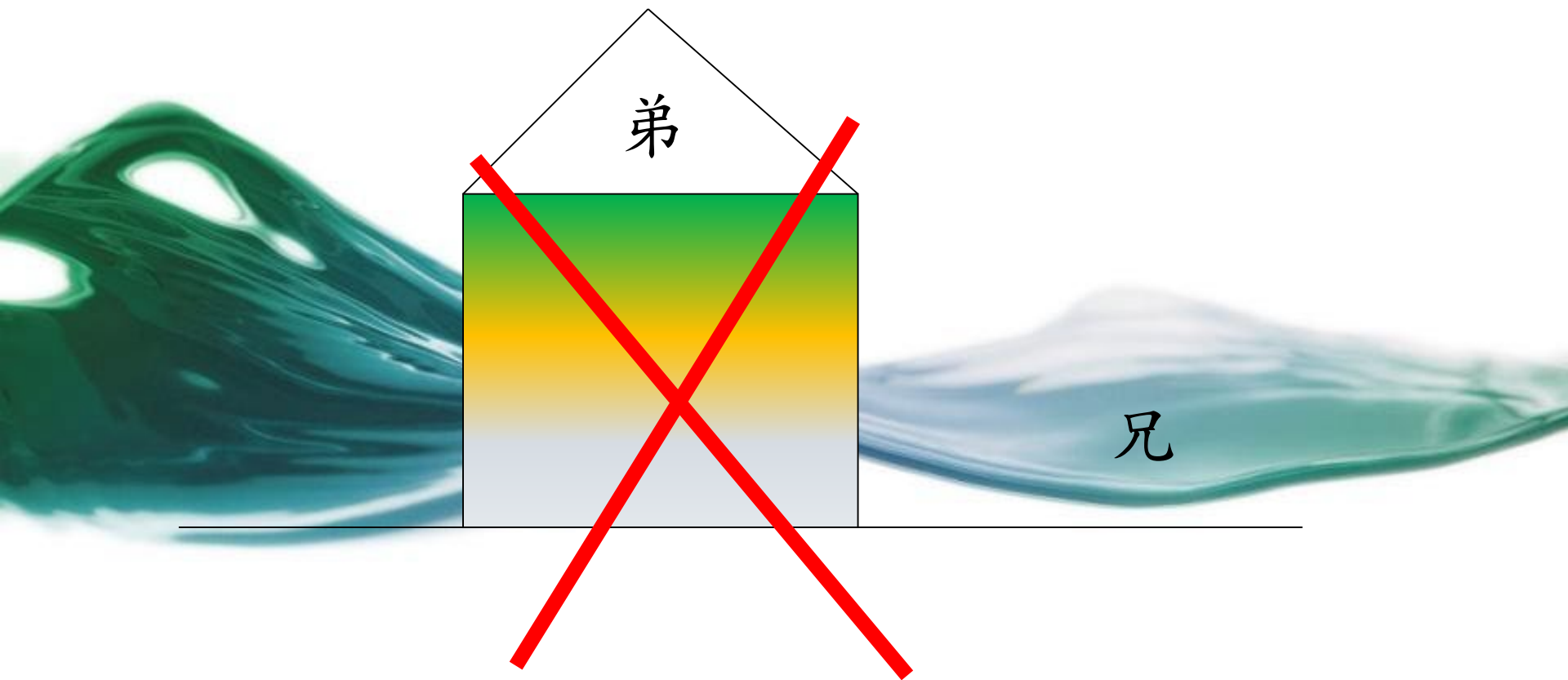
直系尊親屬

直系卑親屬



直系親屬：直系血親、法定血親、直系姻親

地上建物以本人或配偶、直系親屬所有
為限



自用住宅用地設籍技巧

土地所有權人如有2筆以上土地，除了土地所有權人設籍一處，另外，其他幾處自用住宅用地，可以找**成年的直系親屬分別設立戶籍**，例如**父母、祖父母、已成年之子女、岳父母**等人設立戶籍，如此每處就都可以享受到自用住宅用地優惠稅率。

A



C

節稅小秘笈：

適用兩處以上須有成年(滿18歲)直系親屬設立戶籍，但仍有總面積之限制





18稅 權益報你哉

01 地價稅

滿18歲子女可以做第2處設籍人

免受本人、配偶及未成年子女適用
自用住宅2%優惠稅率1處之限制

02 房屋稅

滿18歲子女可以單獨計算戶數

免受本人、配偶及未成年子女
適用自住1.2%全國3戶之限制

03 土增稅

滿18歲子女單獨設籍或所有**不適用**「一生一屋」規定

適用「一生一屋」自用住用地10%稅率，須由本人、配偶或其
未成年子女於出售前，在該地設籍且持有連續滿6年之規定

自用住宅用地設籍技巧

選我!
選我!
選我!

如果實在找不到其他成年直系親屬來設籍，**土地所有權人宜設籍於地價最高之土地**，使此高地價土地能享受得到自用住宅用地優惠稅率，以節省地價稅的負擔。

自用住宅用地設籍技巧

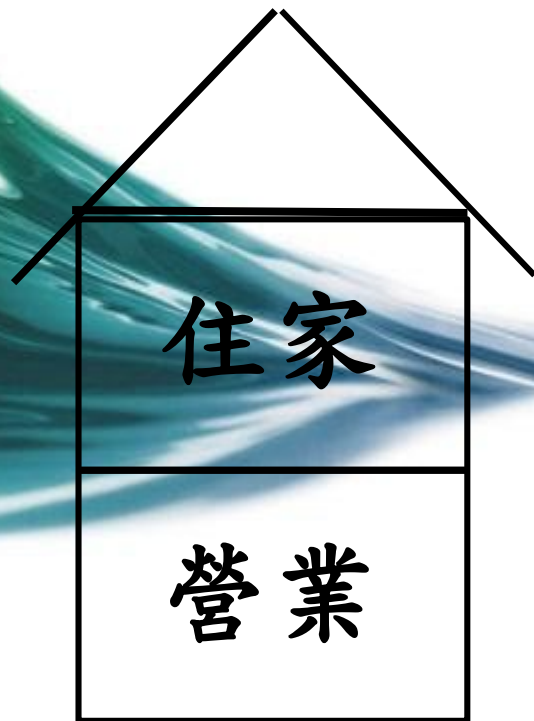
為小孩學籍遷戶籍時，小心您的地價稅變貴了！申請適用自用住宅用地稅率，如其全戶戶籍遷出，即喪失自用之規定，成員戶籍不要全部遷出，**至少保留一名**；如戶籍全部遷出再遷回時，必須重新再申請。



部分自用、部分非自用住宅

同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其坐落基地得依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。

部分自用、部分非自用住宅



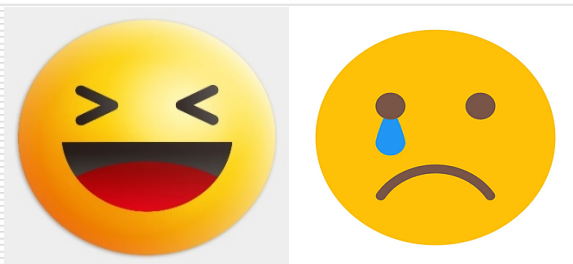
$\frac{1}{2}$ 適用

特別稅率申請期限

- 一、當年期地價稅開徵40日前（即9月22日前）提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。
- 二、同一土地所有權人已核定而用途未變更者，以後免再申請。
- 三、適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。
- 四、所有權移轉，用途未變，仍須申請。

特別稅率申請期限

當年度核准



次年度核准



報告大綱

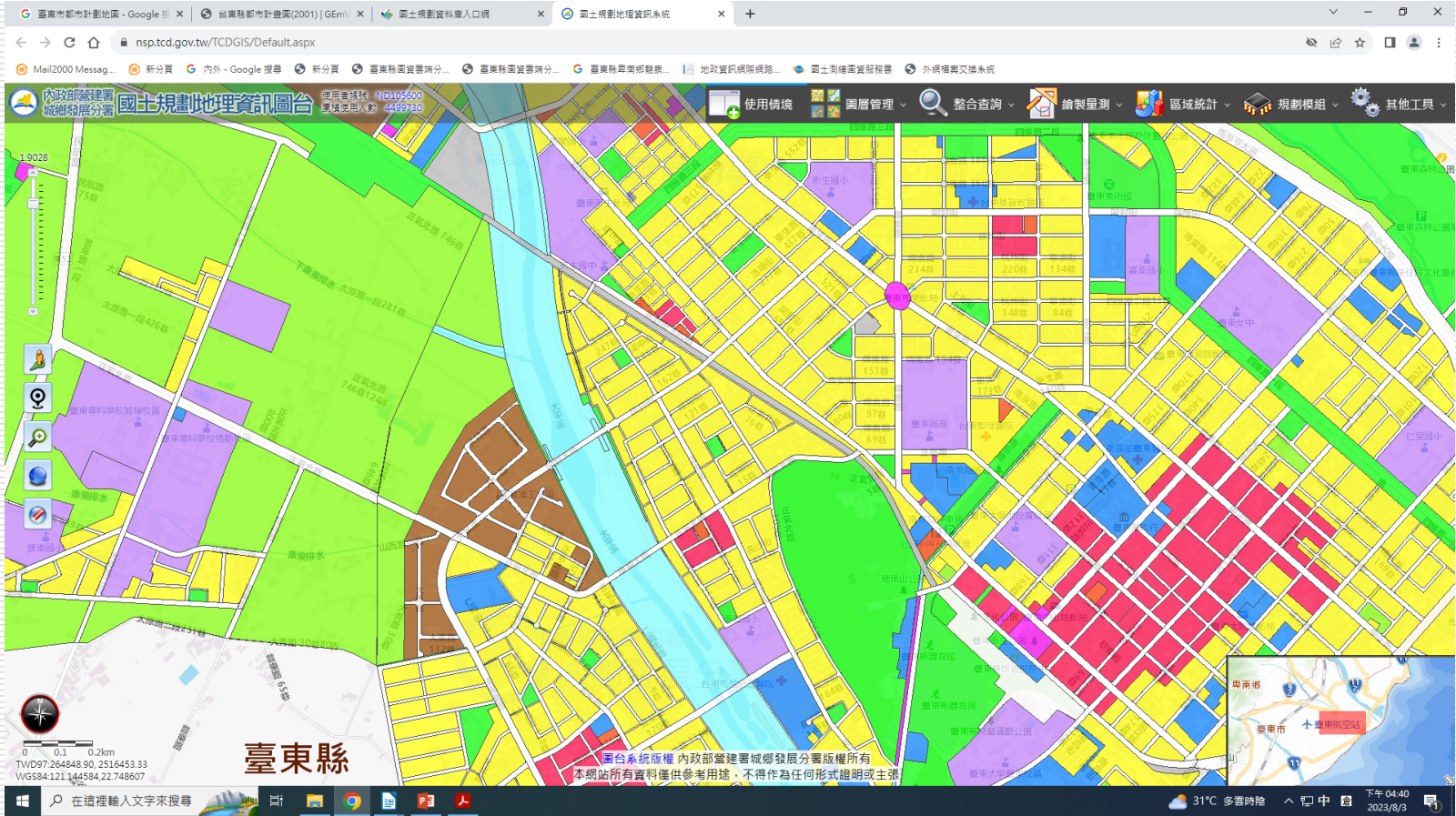
農地大小事



都市計劃分區

- 土地登記謄本之使用分區及使用地類別欄位為**空白**，即為都市土地（遺漏編定除外）；若使用分區為特定農業區、一般農業區...；使用地類別為甲種建築用地...等，即為非都市土地。
-

都市計劃分區



都市計畫分區

第七點附件三 都市計畫圖例

一、擬定計畫圖例

區 別	統一圖例	R. G. B 值	AutoCAD 筆號	備註
住宅區	住	255,255,0	50	
商業區	商	255,0,63	240	
工業區	工	127,63,0	34	
行政區	行	0,127,255	150	
文教區	文	191,127,255	191	
倉儲區	倉	76,38,0	36	
農業區	農	127,255,0	70	
風景區	風	0,255,0	90	
保護區	保	127,255,0	70	
水岸發展區	水	127,255,255	131	

非常強的紫外線 下午 03:37 2023/8/11

農業使用



與農業經營不可分離使用 (農舍)



與農業經營不可分離使用 (資材室)



土地合法使用維護國土使用

非都市土地使用管制規則規範19種用地之使用。其用地有計畫者，依計畫內容使用，無計畫者，依其容許使用項目及許可使用細目使用。違反規定者，依區域計畫法第21條規定裁處罰鍰新台幣6至30萬元，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

非都市土地常見違規態樣



設置工廠



非農業使用設施



堆置土石



鋪設水泥地面



放置貨櫃屋



加蓋鐵皮屋及圍牆



報告大綱

申報地價調整狀況



申報地價調整

- 公告土地現值及公告地價均為直轄市或縣市政府對於轄區內土地，調查最近1年內土地買賣實例及影響地價因素，製作買賣實例調查表，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，再分別計算各宗土地之價格。

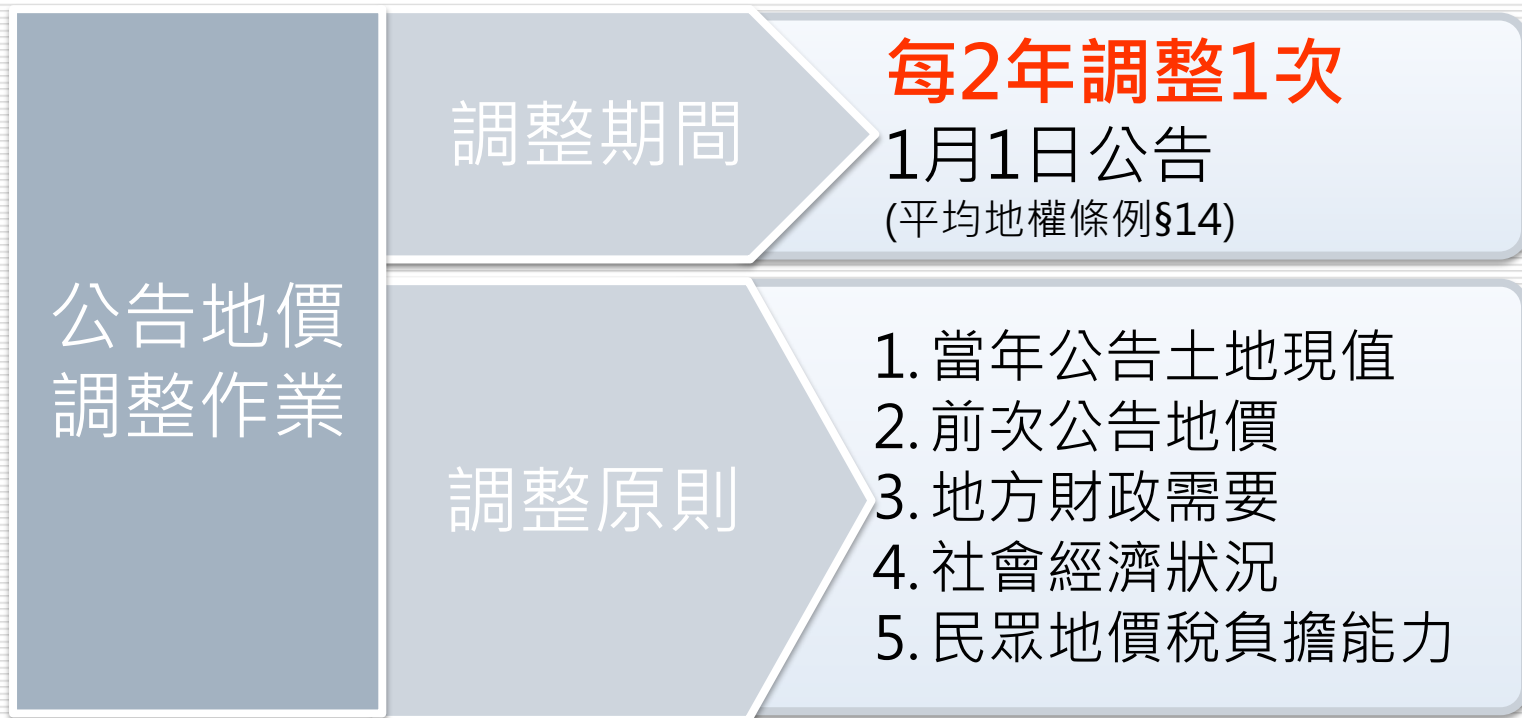
申報地價調整

- 依規定原則上每2年重新規定地價1次，必要時得延長公告時間，作為土地所有權人申報地價時之參考及稅捐機關徵收地價稅之基準。

地價稅計算公式

$$\text{公告地價} \rightarrow \text{申報地價} \times \text{面積} \times \text{稅率} = \text{地價稅}$$

(未申報者以公告地價8折計算)
(大部分的民眾皆屬此類)



逾期未繳納地價稅之效果

逾期未繳納地價稅之效果(稅稽法§20)

加計滯納金(110/12/17修正，111年施行)

每逾3日按稅額加徵1%，最高加徵至10%
強制執行

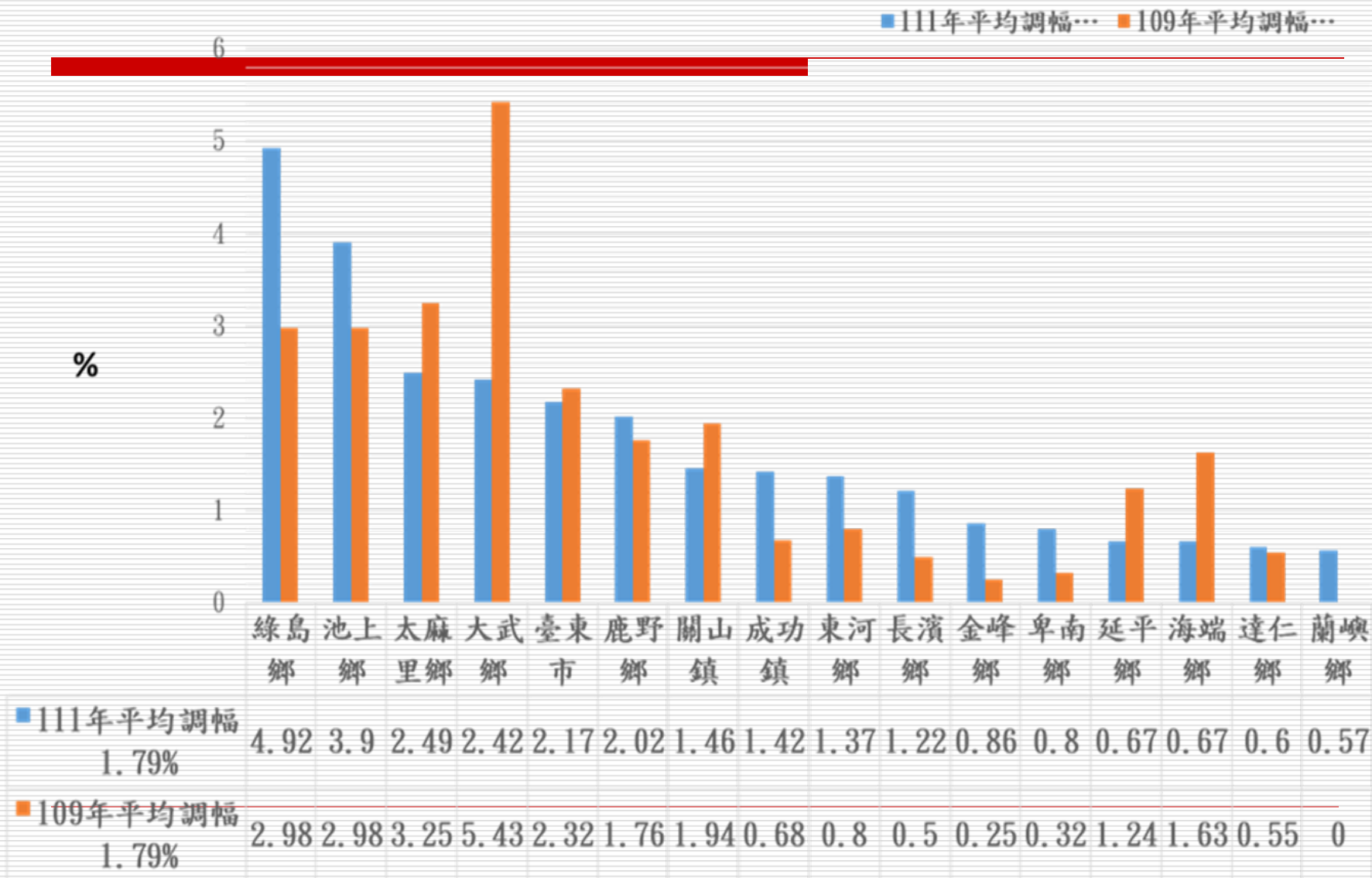
超過30日仍未繳納，除滯納金外，稅捐機關會移送行政執行處強制執行。

111 年公告地價調幅

縣市別	調幅%
全國	2.68
新北市	5.76
臺北市	2.63
桃園市	3.57
臺中市	0.06
臺南市	3.55
高雄市	1.84
新竹縣	0
新竹市	0
苗栗縣	1.57
彰化縣	1.35
南投縣	1.30
雲林縣	0.21
嘉義縣	1.98
嘉義市	0.55
基隆市	2.50
宜蘭縣	1.02
花蓮縣	0.05
臺東縣	1.79
澎湖縣	0.25
金門縣	0.96
連江縣	2.30

全國排名第 9

109年、111年各鄉鎮公告地價調幅比較圖



111 年公告地價佔一般正常交易價格/公告土地現值比

市別	公告地價佔 交易價格比	公告地價佔 公告土地現值比
臺東市	15.06%	16.73%
卑南鄉	16.51%	18.27%
綠島鄉	11.93%	13.28%
蘭嶼鄉	17.51%	19.30%
關山鎮	13.63%	15.11%
鹿野鄉	13.89%	15.30%
池上鄉	12.30%	13.65%
延平鄉	15.22%	16.46%
海端鄉	15.04%	16.33%
成功鎮	14.09%	15.58%
東河鄉	12.81%	14.21%
長濱鄉	13.51%	15.01%
大武鄉	17.41%	19.16%
太麻里鄉	17.10%	19.01%
達仁鄉	18.22%	19.95%
金峰鄉	18.60%	20.24%
平均	14.97%	16.56%

節稅秘笈大公開

【請於9月22日前】 申請地價稅

自用住宅優惠稅率符合條件者當年度即可適用，逾期申請者，自申請之次年期才能開始適用。適用條件如下：

- ① 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記。
- ② 無出租、無供營業等非住家用途。
- ③ 土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- ④ 都市土地以300平方公尺(約90.75坪)為限；非都市土地以700平方公尺(約211.75坪)為限。
- ⑤ 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限。

~提醒您~

自用住宅用地優惠稅率2‰ 一般用地稅率10‰~55‰,符合條件趕快提出申請

地價稅開徵日期

□ 11月1日至11月30日

每年1次，由當地稅捐稽徵機關發單開徵

□ 課稅期間：當年1月1日至12月31日

□ 負擔全年地價稅捐，無分月比例計算

□ 買賣雙方在買賣契約書中約定之稅捐負擔，屬當事人間私權行為，並不生稅法上的效力。

地價稅重要日期

地價稅 11/1-11/30

11月地價稅多元繳納真便利

8/31

納稅義務基準日

9/22

當年減免
申請期限

11/1

開徵日

11/30

截止日

新買房, 自用住宅地價稅如何省呢? 記得二要二不要

地價稅屬於持有稅, 不論是否有買賣, 「持有土地者所有權者」都需要繳納, 在每年 11 月開徵, 自用住宅用地享有優惠稅率 2/1000, 和一般用地相差四倍。

要戶籍登記

所有權人、配偶、未成年受撫養子女完成戶籍登記

要以一處為限

所有權人、配偶、未成年受撫養子女設籍一處為限

不超過面積限制

都市面積不超過300平方公尺(90.75坪)
非都市面積不超過700平方公尺(211.75坪)

不能有出租、營業

自住為主, 不得為營業使用

112年度地價稅優惠稅率, 要記得於 9/22 前向稅務單位申請喔!

雲端視訊即時發證服務

✓ 免憑證 ✓ 免填申請書 ✓ 免下載APP ✓ 免註冊 ✓ 個資有保障

服務項目

1. 補發當期繳款書
2. 課稅明細表
3. 繳納證明
4. 當期轉帳納稅繳納證明
5. 其他(如: 房屋稅籍證明、財產及所得稅資料等)

服務時間

上午8:30-12:00、下午13:00-17:00

1 2 3 4 5 6 7 8

稅務服務即時便利

 線上申辦	 稅務資訊查詢	 稅額試算	 線上代書	 網路預約
 Skype客服	 創新服務	 檔案下載	 節稅專區	 網路繳稅

- 契稅
- 土地增值稅
- 地價稅**
- 房屋稅
- 使用牌照稅
- 印花稅
- 娛樂稅
- 郵寄相關資料
- 一般稅務諮詢
- 延期或分期繳納申請書
- 其他申辦
- 委託及終止委託轉帳代繳(領)約定申辦
- 直撥退稅
- 臺東縣一址通
- 財政部稅務入口網
- 地方稅網路申報作業

地價稅

項目	本局 線上申辦	本局 作業流程	本局 辦理天數	稅務 入口網	地方 網路申報	財政部稅務入口 網-電子稅務文件
核發·補發	繳款書補發			7		
	繳款書以電子方式傳送			7		
	繳納證明核發			7		
	當期轉帳繳納證明					
	地價稅課稅明細表核發					
	全國地價稅自用住宅查詢清單					
更正·變更	納稅義務人身分證統一編號或住址更正			7		
	轉帳繳納通知及證明以電子方式傳送變更			7		
減免·退稅	自用住宅用地申請			7		
	改課田賦申請					
	巷道、騎樓用地減免			20		
	工業(廠)申請			20		
	災害損失減免			20		

- Facebook
- YouTube
- APP
- Search
- Search
- RSS
- Mail

動腦時間

1 : 張先生在臺東縣有2間房子、2筆土地，
每年會收到幾張房屋稅稅單？幾張地價
稅稅單？

動腦時間

2. 張先生買進的新屋在今年9月2日完成所有權登記，請問張先生今年會收到地價稅單嗎？

動腦時間

3: 如果張先生是房屋所有權人，但是土地是哥哥的，請問張先生可以申請優惠稅率嗎？

動腦時間

4: 請問張先生自住的房子，要申請自用住宅優惠稅率，只要證明自用而且住在裡面就可以了，不需要設立戶籍？

動腦時間

5. 張先生一家3口，兒子剛滿18歲，張先生已經有1間適用自用住宅用地稅率房屋，張先生的兒子戶籍登記在第2間房屋內，請問在符合都市土地300平方公尺情形下，張先生可以申請第2間房屋適用地價稅自用住宅用地稅率嗎？

動腦時間

6: 申請地價稅適用自用住宅用地稅率期限?

動腦時間

7: 地價稅優惠稅率，不需要提出申請，稅務局會主動幫我擇定？

動腦時間

8: 地價稅的繳納期間是什麼時候?

動腦時間

9: 張先生有一間透天房屋，1樓做早餐店使用，請問張先生能不能申請2樓及3樓適用自用住宅用地優惠稅率？

課程結束
感謝聆聽
