

The left side of the slide features three stylized balloons: a green one at the top, a light blue one in the middle, and a purple one at the bottom. Each balloon has a string and several small yellow triangular shapes radiating from it, suggesting movement or light.

地價稅簡介

基隆市稅務局
112年10月

課徵範圍

- 以土地為課徵標的之一種租稅，性質屬於財產稅。
- 對已規定地價的土地，除課徵田賦外，應課徵地價稅。

地價稅開徵期間

- 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，無分月比例計算課
- 逾期未繳納，每逾3日按稅額加徵1%滯納金，最高加至10%，超過30日仍未繳納，稅捐機關會移送行政執行署強制執行。
- 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

地價稅納稅基準日

- 地價稅以納稅義務基準日(8月31日)土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人
- 法拍案件，依法院發給不動產權利移轉證書，取得土地所有權者為納稅義務人，非以地政機關土地登記日認定。

納稅義務人

土地情形	納稅義務人
一般土地	土地所有權人
公有土地	管理機關
共同共有	管理人
設有典權土地	典權人
承領土地	承領人
承墾土地	耕作權人
信託財產	受託人

未辦繼承登記土地

- 仍以**繼承人**為課徵對象
- 民法第759條規定：因繼承、強制執行、公用徵收、法院判決等取得物權，因權利取得**係原始取得不須登記即發生取得效力**
- 繼承人有數人時，在分割遺產前，**各繼承人對於遺產全部為共同共有**

共同共有土地

- 原則以**管理人**為納稅義務人
- 全體共同共有人共同申請分單繳納，准按各共同共有人約定比例分單繳納。
- **部分共有人申請分單**，且其共同共有關係所由規定之法律或契約定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稅捐稽徵機關查明屬實者，准就該申請人應有權利部分分單繳納，並載明分單繳納人姓名。
- 未設管理人之共同共有土地，其應納稅捐以全體共同共有人為納稅義務人，**全體共同共有人**係對應納稅捐負連帶責任。

地價稅計算依據

- 地價稅係按每一土地所有權人，在每一直轄市或縣〈市〉轄區內之所有土地申報地價總額計徵之。
- 依據平均地權條例第14條規定，規定地價後，每2年重新規定地價一次。(106年5月10修法)

稅率

稅級別	適用稅率
一般用地	10 ‰至55 ‰
自用住宅用地	2 ‰
工業用地	10 ‰
公共設施保留地	6 ‰
公有土地	10 ‰

一般用地稅率及計算公式

- 應納稅額 = 地價總額 × 適用稅率 - 累進差額

稅級別	課稅地價	稅率
第1級	未超過累進起點地價	10%
第2級	超過累進起點地價未達5倍者，就其超過部分課徵	15%
第3級	超過累進起點地價5倍至10倍者，就其超過部分課徵	25%
第4級	超過累進起點地價10倍至15倍者，就其超過部分課徵	35%
第5級	超過累進起點地價15倍至20倍者，就其超過部分課徵	45%
第6級	超過累進起點地價20倍以上者，就其超過部分課徵	55%

累進起點地價

- 以各縣(市)土地**7公畝(700平方公尺)**之平均地價，為**累進起點地價**。
- 不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地。
- 於舉辦重新規定地價或重新規定地價後當期地價稅開徵前核算。
- 報請財政部、內政部備查。
- 基隆市111年累進起點計價為**3,389,000元**

特別稅率之申請

自用住宅用地

停車場用地

工業用地

勞工宿舍用地

自用住宅用地稅率

項目	內容
適用要件	<ol style="list-style-type: none">1. 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。2. 無出租、無營業之住宅用地。3. 地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。4. 面積限制：都市土地面積未超過3公畝（300平方公尺,約90.75坪），非都市面積未超過7公畝（700平方公尺,約211.75坪）。5. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限
適用稅率	2%
申請期限	土地所有權人須於每年地價稅開徵40日前提出申請(即每年的9/22前)，當年度才能適用優惠稅率。若逾期申請，隔年才能適用。
檢附文件	<ol style="list-style-type: none">1. 填具申請書。2. 無建築改良物所有權狀者，應檢附地政機關核發之建築物勘測成果通知書或房屋基地坐落申明書(房屋於77/4/29以前建築完成者)。
注意事項	<ol style="list-style-type: none">1. 前已申請核准而用途未變更者，免再申請。2. 如該土地所有權移轉(買賣、贈與、繼承、共有物分割、自益信託、撤銷信託、持分增加的土地)，移轉後用途未變，新所有權人仍須申請始能適用。

適用自用住宅用地稅率之順序

- **土地所有權人有多處自用住宅用地**
 - 以土地所有權人**擇定**之戶籍所在地為準
 - 未擇定：
 - 以申請當年度之自用住宅用地**地價稅**最高者為準
 - 土地所有權人之戶籍所在地
 - 配偶之戶籍所在地
 - 未成年受扶養親屬之戶籍所在地
- **土地所有權人與配偶或未成年之受扶養親屬均申請自用住宅用地時**
 - 以**共同擇定**之戶籍所在地為準
 - 未擇定者
 - 以申請當年度之自用住宅用地**地價稅**最高者為準



部分自用、部分非自用住宅

- - 一人所有房地各層使用情形不同，按比例分別計算。
 - 同一樓層部分供自宅使用且能明確劃分者，得按比例適用自用住宅稅率。

信託土地

- 信託土地，於信託關係存續中由受託人持有時，應無自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。
- **自益信託**土地，該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做為住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該**委託人視同土地所有權人**，如其他要件符合土地稅法第9條自用住宅用地規定，才可申請地價稅自用宅優惠稅率。



共同共有土地適用自用住宅

- 應以全體共同共有人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記且無出租或營業。
- 共同共有土地如其共同共有關係所由規定之法律或契約定有共同共有人可分之權利義務範圍，准適用自用住宅用地。
- 共同共有土地各共有人得適用自用住宅用地稅率之面積上限應不超過規定之面積。

工業用地稅率

項目	內容
適用要件	1.依區域計畫法或都市計畫法劃定的工業區或依其他法律規定之工業用地。 2.工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內的土地。
適用稅率	10%
申請期限	土地所有權人須於每年地價稅開徵40日前提出申請(即 每年的9/22前)，當年度才能適用優惠稅率。若逾期申請，隔年才能適用。
檢附文件	1.填具申請書。 2.建廠期間 <ol style="list-style-type: none">1) 建造執照(建物用途載明與物品製造、加工有關之用途)2) 興辦工業人證明文件及其他相關文件。3) 建廠前依法需先取得工廠設立許可者，加附工廠設立許可文件 3.建廠完成後 <ol style="list-style-type: none">1) 已達申辦工廠登記標準者，檢附工廠登記核准函及工廠登記證明文件。2) 未達申辦工廠登記標準者，檢附使用執照或其他建築改良物證明文件(建物用途載明與物品製造、加工有關)。
注意事項	1.前已申請核准而用途未變更者，免再申請。 2.如因廠房增建而擴及其他土地使用者， 應經主管機關核准。

停車場用地

項目	內容
適用要件	依停車場法規定取得 停車場登記證 者，其設置供公共使用之停車場用地。
適用稅率	10‰
申請期限	土地所有權人須於每年地價稅開徵 40日 前提出申請（即每年的 9/22 前），當年度才能適用優惠稅率。若逾期申請，隔年才能適用。
檢附文件	1.填具申請書。 2.檢附目的事業主管機關核准之有關文件。
注意事項	1.依主管機關核准使用期間，認定地價稅徵免期間。 2.依停車場法規定申請核准設置之臨時路外停車場用地，無減免之適用。

勞工宿舍用地

項目	內容
適用要件	<ol style="list-style-type: none">1. 公民營企(事)業興建之專供勞工居住之用地。2. 無適用面積之限制。
適用稅率	2‰
申請期限	土地所有權人須於每年地價稅開徵40日前提出申請(即 每年 的 9/22前)，當年度才能適用優惠稅率。若逾期申請，隔年才能適用。
檢附文件	<ol style="list-style-type: none">1. 填具申請書。2. 建照執照或使用執照影本。3. 勞工行政主管機關核准之證明文件。
注意事項	已申請核准而用途未變更者，免再申請。



• 簡報結束 敬請指教



• 祝大家 健康 平安

