



LAND VALUE TAX

Reminders:

- **Applicable conditions for self-use residential land:**
 1. The landowner or his/her spouse and/or any relative of direct lineage has completed local household registration.
 2. The self-use residential land is not for rent or used for business purpose.
 3. The buildings / improvements on the land are owned by the landowner himself / herself or his / her spouse or any relative of direct lineage.
 4. A landowner together with his / her spouse and his / her minor dependents are eligible for one parcel of land only.
 5. The land area is limited to less than 300 square meters of urban land or less than 700 square meters of non-urban land.
 6. The landowner shall apply on/before September 22 of the current year. Application filed later than that date shall apply for the next year (The deadline for application coincides with the official holidays, postponed to the first working day) .
- **To be able to continue to enjoy the special tax rate for self-use residential land, at least one of the landowner or his/her spouse and / or adult relative of direct lineage must retain the household registration when applying for the move out of household registration. If the entire household registration has been moved out, the special tax rate for self-use residential land shall not apply. To avoid penalty, the land owner shall report the matter to the tax collection authority within 30 days.**
- **When the ownership of the land is changed, the new landowner shall apply for the special tax rate again.**
- **The landowner shall report to the local tax revenue service office within 30 days when the condition for the application of special tax rate ceases to exist.**



編輯說明

租稅收入是支應政府施政最重要的財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。

為滿足納稅人「知」的權利，地方稅稽徵機關特編製「地方稅系列宣導手冊」，讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各縣市地方稅稽徵機關意見，彙整修正完稿後印製，力求手冊內容充實完整。

備註：

1. 手冊內容已建置於財政部稅務入口網網址：

<https://www.etax.nat.gov.tw> 歡迎上網查閱使用。

2. 本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

稅目	主編機關
娛樂稅	高雄市稅捐稽徵處
印花稅	高雄市稅捐稽徵處
地價稅	臺南市政府財政稅務局
土地增值稅	臺中市政府地方稅務局
契稅	臺中市政府地方稅務局
房屋稅	臺北市稅捐稽徵處
使用牌照稅	桃園市政府地方稅務局
納稅服務	新北市政府稅捐稽徵處



貼心小叮嚀

◎自用住宅用地適用條件：

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. 土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
4. 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。
〔供已成年（滿18歲）之直系親屬設籍居住者，無 1 處之限制〕
5. 都市土地面積未超過 300 平方公尺（約 90.75 坪），非都市土地面積未超過 700 平方公尺（約 211.75 坪）。
6. 應於當年 9 月 22 日前提出申請，逾期申請者自申請次年適用（申請期限截止日適逢例假日時，順延至次 1 個上班日）。

◎戶籍遷出至少須保留土地所有權人或配偶、直系親屬其中 1 人的戶籍，才可繼續適用自用住宅用地特別稅率，全戶戶籍遷出，已不再符合自用住宅用地特別稅率要件，應於 30 日內向地方稅稽徵機關申報，以免受罰。

◎土地所有權人變更（例如買賣、贈與、繼承、信託、新購持分），新所有權人須重新提出申請，才能適用地價稅特別稅率。

◎適用特別稅率減免原因、事實消滅時，應於 30 日內主動申報。



CONTENTS

壹、前言	1
貳、地價稅的課徵	2
一、持有土地應繳納地價稅	
二、地價稅或田賦之納稅義務人	
三、納稅義務基準日	
四、課徵期間	
五、繳稅方式	
六、申報地價	
七、累進起點地價	
八、地價稅稅率及計算公式	
參、如何減輕您的地價稅（節稅介紹）	9
一、特別稅率的適用	
二、減免徵地價稅項目	
肆、地價稅問答實例	20
伍、常見違章類型	28



前言

地價稅是以土地為課徵標的所徵收之一種租稅，其性質屬於財產稅。但是，並不是所有的土地都要繳納地價稅，那麼究竟哪些土地要繳，哪些土地不要繳呢？地價稅納稅義務基準日是哪一天？開徵期間為何？稅率分為哪幾種？地價稅如何計算、相關減免規定及如何減輕您的地價稅負擔？本手冊均詳細為您介紹。

納稅者權利保護法

租稅正義 為你在賦稅人權讚起來

強化
納稅者
救濟保障

落實正當
法律程序

公平
合理
課稅

設置納稅
者權利保
護組織

基本生
活費用
不課稅



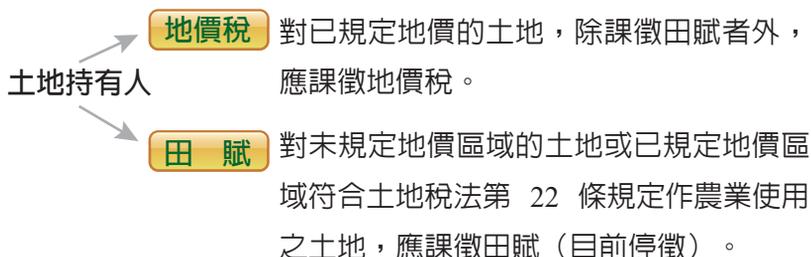
納保法專區



貳

地價稅的課徵

一、持有土地應繳納地價稅



二、地價稅或田賦之納稅義務人

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬公司共有者（含未辦繼承登記）
典權人	設有典權土地
承領人	承領土地
耕作權人	承墾土地
受託人	土地為信託財產者

附註：土地為分別共有者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

不要讓您的權益 睡著了!!

三、納稅義務基準日



根據稅法規定，以納稅義務基準日（8月31日）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。（但經法院或行政執行分署拍賣取得之土地，以領得法院核發權利移轉證書之日為準；另經法院判決共有物分割、公用徵收或因繼承而取得他人之土地，在未辦理產權移轉登記前，分別以法院形成判決確定日、公用徵收之補償費發放完竣日或繼承開始日為準）

注意：

在8月31日登載於土地登記簿上的土地所有權人，不論實際擁有土地時間的長短，就是當年度全年之地價稅納稅義務人。

四、課徵期間

課徵期間	課稅所屬期間
11月1日至11月30日	同年1月1日至12月31日

五、繳稅方式

1. 金融機構（郵局除外）
2. 便利商店（限3萬元以內）
3. 長期約定轉帳（須開徵2個月前完成申請）
4. 自動櫃員機（ATM）轉帳
5. 電話語音〔信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳〕
6. 網際網路〔信用卡、晶片金融卡轉帳、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳〕
7. 電子支付帳戶轉帳



終於可以搬入
新房子囉！

對呀！總算擁有屬
於自己的窩。
嗯~你要去哪裡？

化繳稅新招

- ♥ 便利商店多媒體資訊機查繳稅：利用自然人憑證/工商憑證、已註冊健保卡或行動自然人憑證，至四大超商 kiosk 機（如 ibon 或 FamiPort 等）列印繳納單，至櫃臺繳納（限 3 萬元以內）。
- ♥ 地方稅網路申報作業網站查繳稅：利用自然人憑證/工商憑證、已註冊健保卡、金融憑證或行動自然人憑證，至地方稅網路申報作業系統線上查繳稅。
- ♥ 下載已開辦行動支付或電子支付帳戶繳稅業者 APP，掃描繳款書上 QR Code 繳納。
- ♥ 行動裝置掃描繳款書上 QR Code 繳稅。

六、申報地價

以直轄市或縣（市）政府規定之公告地價為基礎。土地所有權人未於公告地價公告期間申報者，以公告地價的 80% 為申報地價。土地所有權人可在公告地價 80% 至 120% 範圍內申報地價，但超過公告地價 120% 時，超過部分不計，仍以公告地價之 120% 為申報地價。申報價格不足公告地價的 80% 時，以公告地價的 80% 為申報地價。

七、累進起點地價

以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝（700 平方公尺）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。（各直轄市、縣市累進起點地價均不相同，實際金額請逕洽各直轄市、縣市地方稅稽徵機關查詢）。



我想到稅捐稽徵機關
索取宣導手冊，順便
申請地價稅自用住宅
用地特別稅率。



有什麼好
處呢？

八、地價稅稅率及計算公式

(一) 一般用地稅率

稅級別	計 算 公 式
第 1 級	應徵稅額 = 課稅地價 (未超過累進起點地價者) × 稅率 (10%)
第 2 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價未達 5 倍者) × 稅率 (15‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.005)
第 3 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者) × 稅率 (25‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.065)
第 4 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者) × 稅率 (35‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.175)
第 5 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者) × 稅率 (45‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.335)
第 6 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價 20 倍以上者) × 稅率 (55‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.545)

(二) 特別稅率

適 用 土 地	稅率種類
(1)自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2‰
(2)公共設施保留地	6‰
(3)工業用地、加油站、停車場 (不含臨時路外停車場用地) 等事業直接使用之土地	10‰
(4)公有土地 (按基本稅率徵收)	10‰



可以保護自己的
權益，少繳4倍
以上的稅。

為什麼可以少繳
4 倍以上的稅？

(三) 實例計算（假設累進起點地價為 170 萬元）

【例一】

張三在某市有土地 2 筆，甲地 70 平方公尺，申報地價每平方公尺 1 萬元，乙地 60 平方公尺，申報地價每平方公尺 8,800 元，假設該市累進起點地價為 170 萬元，又乙地按自用住宅用地稅率計課，請問張三每年應納地價稅若干？

(1) 甲地申報地價 × 面積（平方公尺） =

甲地地價總額 < 累進起點地價（170 萬元）

$$1 \text{ 萬元} \times 70 = 70 \text{ 萬元}$$

地價總額 × 稅率 = 稅額（甲地）

$$70 \text{ 萬元} \times 10\text{‰} = 7,000 \text{ 元}$$

(2) 乙地申報地價 × 面積（平方公尺） = 乙地地價總額

$$8,800 \text{ 元} \times 60 = 52 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元}$$

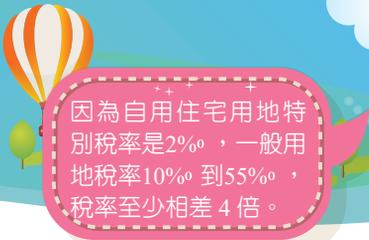
地價總額 × 稅率 = 稅額（乙地）

$$52 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元} \times 2\text{‰} = 1,056 \text{ 元}$$

(3) 甲地稅額 + 乙地稅額 = 張三每年應納稅額

$$7,000 \text{ 元} + 1,056 \text{ 元} = 8,056 \text{ 元}$$

【註】自用住宅用地特別稅率不累進，故單獨計算，不必併入所有權人地價總額計算稅額。



因為自用住宅用地特別稅率是2‰，一般用地稅率10‰到55‰，稅率至少相差4倍。



那我們一定要申請，才不會讓我們的權益睡著了。



【例二】（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）

李四在某縣有土地3筆，甲地88平方公尺，申報地價每平方公尺1萬8,000元；乙地80平方公尺，申報地價每平方公尺2萬2,000元；丙地888平方公尺，申報地價每平方公尺8,800元。請問李四每年應納地價稅若干？（假設該縣累進起點地價為170萬元）

A：基本算法：申報地價 × 面積（平方公尺） = 甲地地價總額

$$\text{（甲地） } 1 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元} \times 88 = 158 \text{ 萬 } 4,000 \text{ 元}$$

申報地價 × 面積（平方公尺） = 乙地地價總額

$$\text{（乙地） } 2 \text{ 萬 } 2,000 \text{ 元} \times 80 = 176 \text{ 萬元}$$

申報地價 × 面積（平方公尺） = 丙地地價總額

$$\text{（丙地） } 8,800 \text{ 元} \times 888 = 781 \text{ 萬 } 4,400 \text{ 元}$$

$$158 \text{ 萬 } 4,000 \text{ 元} + 176 \text{ 萬元} + 781 \text{ 萬 } 4,400 \text{ 元} = 1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元}$$

課稅總地價（甲地 + 乙地 + 丙地地價總額） - 累進起點地價

= 超過累進起點之地價

$$1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} - 170 \text{ 萬元} = 945 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元}$$

$$945 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \div 170 \text{ 萬元} = 5.56 \text{ 倍}$$

（超過累進起點地價5倍至10倍，適用25‰稅率）

未超過累進起點地價 × 稅率 = 稅額 ----- ①

$$170 \text{ 萬元} \times 10 \text{ ‰} = 1 \text{ 萬 } 7,000 \text{ 元}$$

超過累進起點地價未達5倍 × 稅率 = 稅額 ----- ②

$$850 \text{ 萬元} \times 15 \text{ ‰} = 12 \text{ 萬 } 7,500 \text{ 元}$$

超過累進起點地價5倍至10倍 × 稅率 = 稅額 ----- ③

$$95 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \times 25 \text{ ‰} = 2 \text{ 萬 } 3,960 \text{ 元}$$

我們戶籍遷入
新房子了嗎？



還沒有，這跟遷
戶籍有關係嗎？

李四全年應納地價稅稅額：

$$\text{稅額 ①} + \text{稅額 ②} + \text{稅額 ③} = \text{全年應納地價稅稅額}$$
$$1 \text{ 萬 } 7,000 \text{ 元} + 12 \text{ 萬 } 7,500 \text{ 元} + 2 \text{ 萬 } 3,960 \text{ 元} = 16 \text{ 萬 } 8,460 \text{ 元}$$

B：速算法：（即套用地價稅計算公式）

$$\begin{aligned} \text{應納稅額} &= \text{課稅總地價} \times \text{稅率} - (\text{累進起點地價} \times 0.065) \\ &= 1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \times 25\text{‰} - (170 \text{ 萬元} \times 0.065) \\ &= 27 \text{ 萬 } 8,960 \text{ 元} - 11 \text{ 萬 } 500 \text{ 元} \\ &= 16 \text{ 萬 } 8,460 \text{ 元} \end{aligned}$$



愛心辦稅 · 真誠服務
省一點能源、增一份福田

購物、餐飲、消費請索取統一發票
雲端發票，省紙又環保，兌獎免煩惱

◎請至電子發票整合服務平台網站或
手機下載財政部統一發票兌獎 APP
(<https://www.einvoice.nat.gov.tw>)
申請手機條碼共通性載具

