# 肆 地價稅問答實例

## 一、地價稅的課稅範圍、課徵標的及基礎為何？

**答** 已規定地價之土地，除了依法應課徵田賦者外，即是地價稅的課徵標的，應課徵地價稅。地價稅之課徵基礎是按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內所有土地之地價總額計算課徵，所稱地價總額是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。

## 二、地價稅納稅義務人為何？

**答** 地價稅納稅義務人如下：

(一)土地所有權人。但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。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。

(二)設有典權土地，為典權人。

(三)承領土地，為承領人。

(四)承墾土地，為耕作權人。

(五)信託土地，為受託人。

## 三、如果 8 月份買了 1 筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅？買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？

**答** 地價稅「納稅義務基準日」為每年 8 月 31 日，當日地政機關「土地登記簿」所記載之土地所有權人或典權人，就是當年度地價

稅納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。所以 8 月 31 日當日取得土地所有權人，即須負責繳納該筆土地全年地價稅。（但經法院或行政執行分署拍賣取得之土地，依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，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）又買賣雙方在買賣契約書中約定地價稅由誰繳納，屬於當事人之間約定之私權行為，不能因此變更地價稅納稅義務人，換言之，地價稅應由納稅義務基準日土地登記簿所載之土地所有權人負責繳納全年度稅款。

## 四、每年地價稅何時開徵？地價稅逾期繳納，會不會處罰？

答 地價稅每年開徵一次，繳納期間為每年 11 月 1 日至 11 月 30 日，課稅所屬期間為每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。地價稅逾期繳稅，每超過 3 日按照應納稅額加徵 1% 滯納金，最高加徵 10% ，超過 30日還未繳納，且未申請復查者，地方稅稽徵機關會移送法務部行政執行署所屬分署強制執行。

## 五、我自己居住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請就可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答 房屋按住家用稅率課徵房屋稅，與房屋基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兩者適用條件及申請期限等均不相同。所以，房屋坐落基地之地價稅，一定要提出申請並經審查核准後，才能按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

## 六、地價稅按自用住宅用地稅率課徵需要具備哪些條件？如何申請？

答 一、地價稅按自用住宅用地稅率課徵應具備條件如下：

（一）土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

（二）無出租、無營業之住宅用地。

（三）土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。

（四）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 平方公尺部分（約 211.75 坪）。

（五）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。

二、除符合土地稅法自用住宅用地要件外，土地所有權人應於地價稅開徵 40 日（即 9 月 22 日）前，填寫地價稅自用住宅用地申請書，並檢附建物所有權狀影本（已於申請書詳實填載建號者免附）向地方稅稽徵機關提出申請，經審查核准後，當年度就可以按自用住宅用地特別稅率課徵地價稅。逾期申請者，自申請之次年開始適用。

## 七、原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如因繼承、贈與、自益信託或撤銷信託而移轉土地，是否需要重新申請？

答 因繼承、贈與或撤銷信託而移轉之土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承、贈與或撤銷信託後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

另信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有，應無按土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅規定之適用，惟如委託人與受益

人同屬一人（自益信託），該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，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自用住宅用地要件者，仍應由新所有權人（受託人）重新提出申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

## 八、我和鄰居的房屋土地大小差不多，為什麼地價稅相差 4 倍以上？

答 因一般用地和自用住宅用地之地價稅適用稅率不同，一般用地基本稅率為10‰，隨著土地所有權人在同一縣市土地地價總額高低，適用稅率從 10‰ 累進到 55‰。至於自用住宅用地稅率則一律適用 2‰ 課徵，稅率低且不累進，所以自用住宅用地和一般用地之地價稅稅額相差達 4 倍以上。

## 九、土地為信託財產者，是否可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答 信託土地，有下列情形者可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，但應於地價稅開徵40日（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。

(一)自益信託：房地於信託關係存續期間，該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，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 條及第17條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(二)遺囑信託：房地於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後

，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第 9 條及第17條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

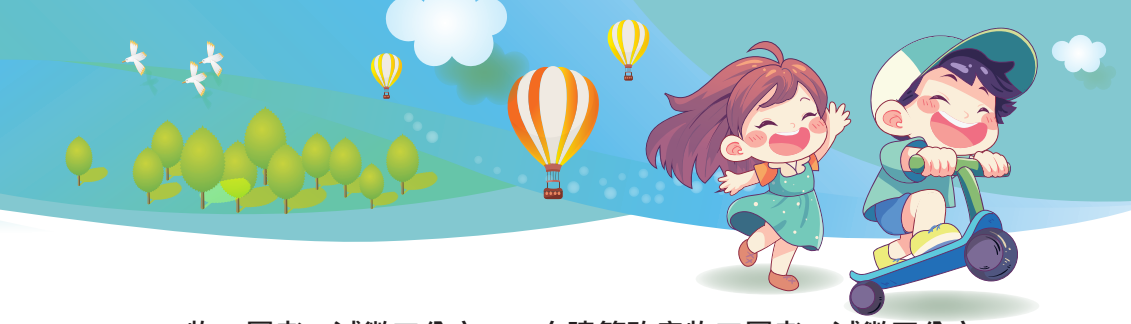
(三)他益信託：房地於信託關係存續中符合下列條件者，受益人視同房地所有權人，該信託土地准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

1. 受益人為委託人之配偶或已成年子女，且依身心障礙者權益保障法領有身心障礙證明或為精神衛生法第 3 條第 1 項第 4 款規定之病人；或受益人為委託人之未成年子女。
2. 信託契約明定信託財產供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉於第三人。
3. 受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利。
4. 受益人本人、配偶或直系親屬實際居住使用該信託房地並辦竣戶籍登記。
5. 信託土地並應符合土地稅法第 9 條規定無出租或供營業使用，以及土地稅法第17條規定都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝及受益人本人、配偶及其未成年受扶養親屬適用自用住宅用地稅率以 1 處為限之規定。

## 十、房屋之騎樓走廊用地供公共通行使用，地價稅有否減徵？其減徵標準如何？

答 供公共通行之騎樓走廊地，其地價稅減免標準如下：

如騎樓之上無建築改良物者，地價稅全免；騎樓之上有建築改良



物一層者，減徵二分之一；有建築改良物二層者，減徵三分之一；有建築改良物三層者，減徵四分之一；有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

所稱「騎樓走廊地」，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。因此，未經建築之一般空地，自不能申請騎樓走廊地減免。

**十一、為配合政府法令規定及建物美觀、通風及採光等需要，房屋前後四週常常會保留一些空地不作使用或僅供私人通行之用，這些空地是不是可以不必課徵地價稅？**

答 依土地稅法第 14 條規定，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。故土地雖然空置未作任何使用或僅作為庭院種植蔬菜及私人通行使用，仍應依法課徵地價稅。

**十二、土地因都市計畫被劃為公共設施保留地，是否還要課徵地價稅？**

答 土地因都市計畫被劃為公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，其地價稅還是要課徵，課徵稅率為 6‰；如屬於自用住宅之用地者，可申請依自用住宅用地稅率2‰課徵。

但如保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅；若仍作農業使用者，課徵田賦（目前停徵）。

**十三、本人在臺北市有 3 棟房子，每年都收到 3 張房屋稅稅單，為何地價稅稅單只有收到 1 張？**

答 地價稅之課徵，係採總歸戶制及累進稅率計算。所謂總歸戶制，指每一土地所有權人在同一個直轄市或縣（市）內所有的土地合

併歸成 1 戶，換句話說，土地係以直轄市或縣（市）為歸戶單位，然後再按同一直轄市或縣（市）內所有土地合併後之地價總額依法核計地價稅，所以每一個土地所有權人，在同一直轄市或縣市內只有 1 張地價稅稅單。而房屋稅係按戶發單課徵，如有 3 棟房子分別編釘 3 戶門牌者，則有 3 張房屋稅稅單。

**十四、適用特別稅率之工業用地及減免地價稅土地，如何申請？**

答 應該在每年地價稅開徵 40 日（即 9 月 22 日）前，填具申請書，並檢附工廠設立許可文件、建造執照或工廠登記證明文件影本，暨相關證明文件，向土地坐落之地方稅稽徵機關提出申請，逾期申請者，自申請的次年開始適用。

已核准而用途沒改變的，以後免再申請。

**十五、如果因為搬家或住址變更等原因而沒有收到稅單，或稅單不慎遺失，要怎麼辦？**

答 可以親自到土地坐落之地方稅稽徵機關或所屬分局（處）申請補發，或以電話、傳真及網際網路等方式申請辦理。特別提醒民眾，稅單上的住址是投遞地址，並非就是土地所有權人房屋的門牌地址，所以收到稅單後，一定要詳細檢查納稅義務人姓名和身分證統一編號，如果發現有不符合，請立即向發單之地方稅稽徵機關聯絡更正，以免造成困擾。

**十六、業經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅的土地，戶籍因故遷出，實際上還是自己住，是不是一樣可以適用自用住宅用地稅率？**

答 要適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，除了沒有出租或供營業的情形外，戶籍登記是必要的條件。如果將戶籍遷出自用住宅時，至少需保留土地所有權人或其配偶、直系親屬任何 1 人在原戶籍內，該處地價稅始可繼續適用自用住宅特別稅率。倘全戶遷出，變成完全沒有人設立戶籍登記，已經不符合自用住宅用地要件，將自戶籍遷出的次年起改按一般用地稅率課徵。如果戶籍又遷回，則必須重新提出申請。

**十七、相鄰兩棟平房或樓房，所有權人同屬 1 人，或所有權人與其配偶個別所有，為適用自用住宅打通或合併使用，若戶籍僅設於其 1 處，是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

答 相鄰兩棟平房或樓房，所有權人同屬 1 人，或所有權人與其配偶個別所有，雖然僅於 1 處設立戶籍，如經查明符合土地稅法第 9 條及第17條自用住宅用地規定，且經稅捐稽徵機關現場勘查，查明確實打通或合併使用，合併認定為 1 處，則相鄰房屋 2 筆土地，可申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

# 伍 常見違章類型

## 一、原核准自用住宅土地，變更用途未辦理申報，類型如下：

(1)全戶戶籍遷出自用住宅用地。

(2)房屋供自己或他人營業或執行業務事務所等使用。

(3)房屋出租供他人居住，未作自用住宅使用。

## 二、原核准地價稅減免稅地或適用特別稅率，已不符合減免或特別稅率要件未辦理申報，類型如下：

(1)寺廟用地供攤商營業使用。

(2)騎樓走廊用地加裝鐵捲門或供營業使用，未供公共通行使用。

(3)加油站用地附設加水站、洗車設施、銷售汽機車用品等。

**案例一：**黃君土地經核准按自用住宅用地稅率（2‰）課徵地價稅，因故於108 年 5 月將全戶戶籍遷出，未於戶籍遷出後30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經於114年1月查獲，應自 109 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵 109 年至 113 年差額地價稅外，並處短匿稅額 3 倍以下罰鍰。

**案例二：**王君所有土地原為自用住宅用地，被檢舉自 108 年 6 月起全棟房屋出租供他人居住使用迄今，未於出租日起30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經於114年1月查獲，應自109年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵109年至113年差額地價稅外，並處短匿稅額 3 倍以下罰鍰。

**案例三：** 侯君所有土地原為自用住宅用地，因於109年2月起經營○○通訊社，未於商號設立30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經於114年1月查獲，應自110年起改按一般用地稅率課課徵地價稅，除補徵110年至113年差額地價稅外，並處短匿稅額3倍以下罰鍰。

**案例四：** ○○廟土地，原申請供寺廟用地使用，免徵地價稅，因部分土地面積已自109年3月起作為點心城供攤販營業使用，而未於變更使用日起30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經114年1月查獲，應自110年起恢復一般用地稅率課徵地價稅，除補徵 110 年至 113 年地價稅外，並處短匿稅額 3 倍以下罰鍰。

**案例五：** 陳君所有土地，原經申請騎樓走廊地供公共通行使用免徵地價稅，因該騎樓自 110 年 2 月起已加裝鐵捲門，未供公共通行使用，且未於30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經114年1月查獲，應自111年起恢復一般用地稅率課徵地價稅，除補徵111年至113年地價稅外，並處短匿稅額3倍以下罰鍰。

**案例六：** ○○加油站，原申請加油站用地使用按10‰稅率計徵地價稅，因自111年4月起加油站用地附設加水站、洗車設施、銷售汽機車用品及兼營便利商店等，未於適用特別稅率之原因、事實消滅起30日內向地方稅稽徵機關申報改課，經114年1月查獲，應自112年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵112年至113年差額地價稅外，並處短匿稅額3倍以下罰鍰。

# 地價稅
Land Value Tax

法令依據：

◎土地稅法施行細則第 15 條規定：適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應於 30 日內向主管稽徵機關申報。

◎土地稅減免規則第 29 條規定：減免地價稅或田賦原因事實有變更或消滅時，土地權利人或管理人，應於 30 日內向直轄市、縣（市）主管稽徵機關申報恢復徵稅。

◎土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款規定，納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報，而逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額 3 倍以下之罰鍰。

## 不動產移轉

跨機關整合 用心服務

五步驟一站式服務

| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 |
|---|---|---|---|---|
| 登入地方稅網路申報作業入口網 | 上傳申報資料（申報書、契約書、完納印花稅及其他證明文件） | 線上查欠取得職名章繳款書 | 電子繳款連結至paytax網路繳稅 | 直接至地政機關辦理登記 |

即日起網路申報地方稅，至地政機關申辦不動產過戶登記

## 土地增值稅 契稅紙本稅單 免附

# MEMO

## 國稅及地方稅免付費服務電話

National Tax and Local Tax Toll-free Service

# 0800-000-321（限辦公時間提供服務）

## 地方稅 稽徵機關網址及服務電話一覽表

| 機關名稱 | 網際網路網址 | 電話總機 |
|---|---|---|
| 臺北市稅捐稽徵處 | https://tpctax.gov.taipei | (02) 2394-9211 |
| 新北市政府稅捐稽徵處 | https://www.tax.ntpc.gov.tw/ | (02) 8952-8200 |
| 基隆市稅務局 | https://www.kltb.gov.tw/ | (02) 2433-1888 |
| 宜蘭縣政府財政稅務局 | https://www.iltb.gov.tw | (03) 932-5101 |
| 桃園市政府地方稅務局 | https:// tytax.tycg.gov.tw | (03) 332-6181 |
| 新竹縣政府稅務局 | https://www.chutax.gov.tw/ | (03) 551-8141 |
| 新竹市稅務局 | https://www.hcct.gov.tw/ | (03) 522-5161 |
| 苗栗縣政府稅務局 | https://www.mlftax.gov.tw | (037) 331-900 |
| 臺中市政府地方稅務局 | https://www.tax.taichung.gov.tw/ | (04) 2258-5000 |
| 彰化縣地方稅務局 | https://www.changtax.gov.tw | (04) 723-9131 |
| 南投縣政府稅務局 | https://www.nttb.gov.tw | (049) 222-2121 |
| 雲林縣稅務局 | https://www.yltb.gov.tw/ | (05) 532-3941 |
| 嘉義縣財政稅務局 | https://cyhtax.cyhg.gov.tw/ | (05) 362-0909 |
| 嘉義市政府財政稅務局 | https://www.citax.gov.tw/ | (05) 222-4371 |
| 臺南市政府財政稅務局 | https://www.tntb.gov.tw/ | (06) 216-0216 |
| 高雄市稅捐稽徵處 | https://www.kctax.gov.tw/ | (07) 741-0141 |
| 屏東縣政府財稅局 | https://www.pttb.gov.tw/ | (08) 733-8086 |
| 臺東縣稅務局 | https://www.tttb.gov.tw/ | (089) 231-600 |
| 花蓮縣地方稅務局 | https://www.hltb.gov.tw/ | (03) 822-6121 |
| 澎湖縣政府稅務局 | https://www.phtax.gov.tw/ | (06) 927-9151~8 |
| 金門縣稅務局 | https://kmtax.kinmen.gov.tw/ | (082) 325-197 |
| 連江縣財政稅務局 | https://www.matsu.gov.tw/Chhtml/Index/371030000A0002 | (0836) 23261~3 |

（本表係 114 年 2 月編製，如有異動，以各地方稅稽徵機關最新資料為準）