

# 地價稅

MANUAL OF LOCAL TAX GUIDELINES

§ 地方稅宣導手冊 § LAND VALUE TAX

臺中市政府地方稅務局  
Local Tax Bureau, Taichung City Government

製

## 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 (90.75 坪)，非都市土地面積未超過 700 平方公尺 (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 (期) 適用。

◎戶籍遷出至少須保留土地所有權人或配偶、已成年之直系親屬其中 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。

## 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，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：  
<http://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	高雄市政府財政局
印花稅	高雄市政府財政局
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

## 壹 | 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，那麼究竟那些土地要繳，那些土地不要繳呢？地價稅納稅義務基準日是那一天？開徵期間為何？稅率分為那幾種？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。

## 目錄

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）	8
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	18
伍、常見違章類型	25



### 讓檸檬汁更多汁

將檸檬放在桌面上，用手壓在檸檬上來回滾動數次，再切開會發現有滾動過的檸檬比沒滾動過的汁會變多，剩下的檸檬渣，千萬別丟掉它可以放冰箱除臭。

不要讓您的權益

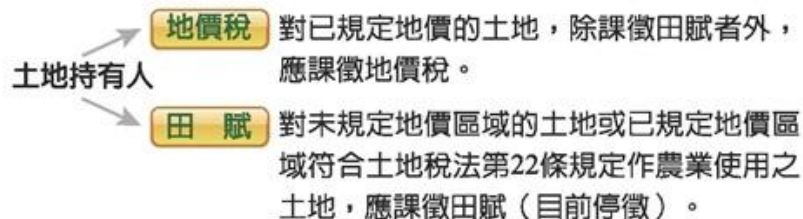
睡著了!!

終於可以搬入新房子囉!

對呀! 總算擁有屬於自己的窩。 嗯~ 你要到那裡?

## 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。

### 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，就是當年全年度之地價稅納稅義務人。

### 四、課徵期間

繳納期間	稅款所屬期間
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2萬元以下）
  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）
- ◎行動裝置請掃描繳款書上 QR-Code（信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳）

### 六、申報地價

我想到地方稅稽徵機關索取宣導手冊，順便申請地價稅自用住宅特別稅率。



有什麼好處呢？

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？

即以直轄市或縣（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。但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）。

### 八、地價稅稅率及計算公式

#### （一）一般用地稅率

稅級別	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‰

#### （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）

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

$$\text{地價總額} \times \text{稅率} = \text{稅額（甲地）}$$

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

(2)乙地申報地價 × 面積（平方公尺） = 乙地地價總額

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

$$\text{地價總額} \times \text{稅率} = \text{稅額（乙地）}$$

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

因為自用住宅特別稅率是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。

我們戶籍遷入新房子嗎？



還沒有，這跟遷戶籍有關係嗎？

(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。

【例二】（按每一土地所有權人在每一直辖市或縣(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

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

李四全年應納地價稅額：

稅額 ① + 稅額 ② + 稅額 ③ = 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）

應納稅額 = 課稅總地價 × 稅率 - （累進起點地價 × 0.065）

$$= 1,115\text{萬}8,400\text{元} \times 25\text{‰} - (170\text{萬元} \times 0.065)$$

$$= 27\text{萬}8,960\text{元} - 11\text{萬}500\text{元}$$

$$= 16\text{萬}8,460\text{元}$$

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  
電子發票，省紙又環保，兌獎免煩惱



◎請至電子發票整合服務平台網站 (<https://www.einvoice.nat.gov.tw>)  
申請手機條碼共通性載具

當然囉！戶籍要遷入且無出租、無營業，需在9月22日以前申請，當年度才能享受自用住宅特別稅率，地方稅稽徵機關編印的宣導手冊介紹的非常清楚，我順便帶回來給你。



還好有你的提醒，那我馬上去辦戶籍遷入。

## 參 | 如何減輕您的地價稅 (節稅介紹)

### 一、特別稅率的適用

依照土地稅法第41條規定，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵40日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年(期)開始適用，如果您的土地符合下表所列情形，請於表列申請期限前檢附資料，逕向土地坐落之地方稅稽徵機關申請按特別稅率課徵地價稅。經申請核准適用特別稅率的土地，嗣後使用情形變更不符規定時，納稅義務人應於30日內向主管稽徵機關申報，改按一般用地稅率課徵地價稅，否則，如經稽徵機關調查發現，依土地稅法第54條第1項第1款規定，除追補應納稅款外，將處以短匿稅額3倍以下之罰鍰。

適用稅地	適用條件	適用稅率	申請期限	申請時應檢附資料
(一) 自用住宅用地	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、無營業之住宅用地 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(90.75坪)為限；非都市土地以700平方公尺(211.75	2‰	1. 地價稅開徵日期訂在11月1日，故須於開徵40日(即9月22日)前申請核准者，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用(惟申請期限截止日適逢例假日時，順延至第1個上班日) 2. 前已申請核准而用途未變更者，免再申請	1. 填具申請書 2. 全戶戶口名簿影本(已於申請書詳實填載者免附) 3. 建築改良物(建物)所有權狀影本或使用執照影本(已於申請書詳實填載建號者免附) 4. 無前項資料者，請檢附地政機關核發的建築改良物勘測結果通知書或建築物勘測成果圖(表)，或房屋基地坐落申明書(房

適用稅地	適用條件	適用稅率	申請期限	申請時應檢附資料
	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1處為限		3. 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	屋於77年4月29日以前建築完成者) 5. 如有三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃關係者，請填具土地所有權人無租賃關係申明書或設籍人無租賃關係申明書
(二) 勞工宿舍用地	1. 公民營企(事)業興建之專供勞工居住之用地 2. 無適用面積的限制	2‰	同(一)自用住宅用地	1. 填具申請書 2. 建造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
(三) 國民住宅用地	1. 依下列方式興建之國民住宅，自動工興建或取得土地所有權之日起： (1) 政府直接興建 (2) 貸款人民自建 (3) 獎勵投資興建 2. 無適用面積的限制	2‰	同(一)自用住宅用地	1. 填具申請書 2. 政府直接興建的國民住宅，檢附建造執照影本或取得土地所有權證明文件 3. 貸款人民自建或獎勵投資興建者，檢附建造執照影本及國民住宅主管機關核准的證明文件
(四) 工業用地	1. 依區域計畫法或都市計畫法劃定的工業區土地或	10‰	同(一)自用住宅用地	1. 填具申請書 2. 建廠期間： (1) 建造執照(建物用

適用稅地	適用條件	適用稅率	申請期限	申請時應檢附資料
	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			途載明與物品製造、加工有關之用途)、興辦工業人證明文件及其他相關文件 (2) 建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可文件 3. 建廠完成後： (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（建物用途記載與物品製造、加工有關）
(五) 私立公園、動物園、體育場所、加油站、停車場等用地	目的事業主管機關核定規劃使用的土地	10‰	同(一)自用住宅用地	1. 填具申請書 2. 檢附目的事業主管機關核准之有關文件 3. 使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件

適用稅地	適用條件	適用稅率	申請期限	申請時應檢附資料
(六) 都市計畫公共設施保留地	1. 在保留期間 2. 在保留期間作自用住宅用地使用者	6‰ 2‰	免申請 同(一)自用住宅用地	由地方稅稽徵機關根據主管地政機關通報資料辦理 同(一)自用住宅用地

- (七) 同一樓層房屋部分供自用住宅與非自用住宅使用，如能明確劃分者，其坐落基地得依房屋實際使用情形所占土地面積之比例，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。  
(財政部89.3.14.台財稅第0890450770號函暨財政部101.8.16.台財稅字第10104594270號令)  
依前項規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，納稅義務人應填報供自用住宅及非自用住宅使用之面積。
- (八) 公司共有土地如何適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。  
(財政部101.8.16.台財稅字第10104594270號令)  
公司共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公司共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟公司共有土地，如其公司共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公司共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第9條及第17條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。



## 二、減免徵地價稅項目

依照土地稅減免規則規定，申請減免地價稅者，應於每年（期）地價稅開徵40日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年（期）起減免，如果您的土地符合下表所列情形，請於表列申請期限檢附資料，逕向土地坐落之地方稅稽徵機關申請減免地價稅。經申請核准減免地價稅之土地，嗣後使用情形變更不符減免規定時，納稅義務人應於30日內向主管稽徵機關申報恢復課徵，否則，如經稽徵機關調查發現，依土地稅法第54條第1項第1款規定，除追補應納稅款外，將處以短匿稅額3倍以下之罰鍰。

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
(一) 巷道 用地	私有無償供公眾通行之道路土地，在使用期間內。 但建築房屋應保留的法定空地不予免徵。	全免	1. 私人自行開闢者 (1) 地價稅開徵日期訂在11月1日，故於開徵40日（即9月22日）前申請核准者，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用（惟申請期限截止日適逢例假日時，順延至第1個上班日） (2) 前已申請核准而用途未變更者免再申請	1. 填具申請書 2. 都市計畫預定道路用地，現為空地或已成道路，檢附直轄市、縣（市）政府或鄉鎮市（區）公所之工務（建設）機關核發證明文件，使用情形欄填

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
			2. 政府機關開闢免申請	明路、街巷弄號 3. 私有土地供私設巷道，無償供公共使用者，檢附地籍圖影本 由工務建設機關列冊送稅捐稽徵機關辦理
(二) 騎樓 走廊地	1. 供公共通行的騎樓走廊地，無建築改良物者 2. 地上有建築改良物一層者 3. 地上有建築改良物二層者 4. 地上有建築改良物三層者 5. 地上有建築改良物四層以上者	1. 全免 2. 減徵 1/2 3. 減徵 1/3 4. 減徵 1/4 5. 減徵 1/5	同(一)1.(1)(2)	1. 填具申請書 2. 騎樓用地：建築改良物（建物）所有權狀影本（無前項資料者請檢附相關證明文件）

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
(三) 教堂、寺廟等用地	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關、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地全免。 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。	全免	同(一)1.(1)(2)	1. 填具申請書 2. 寺廟登記證影本或財團法人登記證影本 3. 註明地號之土地使用情形平面圖 4. 其他有關證明文件
(四) 公共設施保留地	都市計畫公共設施保留地 1. 在保留期間未作任何使用，並與使用中的土地隔離者 2. 仍作農業用地使用者	1. 全免 2. 改課田賦（目前田賦停徵）	同(一)1.(1)(2)	1. 填具申請書 2. 使用分區證明

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
(五) 山崩、地陷、流失、沙壓等土地	因環境限制及技術上無法使用的土地	全免	同(一)1.(1)(2)	1. 填具申請書 2. 有關證明文件資料影本
(六) 供政府機關、公立學校及軍事機關部隊、學校使用之土地	無償提供使用期間	全免	免申請	由用地機關通報地方稅稽徵機關主動辦理減免
(七) 區段徵收或重劃地區土地	於辦理期間致無法耕作或不能為原來使用而無收益者	全免 ※辦理完成後減半徵收兩年	免申請	由直轄市、縣(市)主管機關列冊通知地方稅稽徵機關主動辦理減免
(八) 軍事設施及管制區土地	由國防部會同內政部指定海岸、山地或重要軍事設施區，經依法劃為管制區而實	1. 限建之土地，得在30%範圍內，由直轄市、縣(市)主管機關酌予減	免申請	由國防軍事機關列冊敘明土地標示及禁、限建面積及限建

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
	施限建或禁建之土地	徵 2. 禁建之土地，減徵50%，但因禁建致不能建築使用且無收益，全免		管制圖等有關資料送地方稅稽徵機關主動辦理減免
<b>(九) 水源特定區土地</b>	水源水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地	1. 農業區及保護區減徵50% 2. 住宅區減徵30% 3. 商業區減徵20%	免申請	由水源特定區管理機關列冊敘明土地標示、使用分區送地方稅稽徵機關主動辦理減免
<b>(十) 古蹟保存用地</b>	依法劃定為古蹟保存區或編定為古蹟保存用地	1. 土地或建築物之使用及建造受限制者，減徵30% 2. 禁建之土地，減徵50%，但因禁建致不能建築使用且無收益，全免	免申請	由古蹟主管機關列冊敘明土地標示、使用分區、使用面積送地方稅稽徵機關主動辦理減免
<b>(十一) 飛航管制區土地</b>	依航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法規定禁建或限建之土地	1. 禁建之土地，減徵50%，但因禁建致不能建築使用且無收益，全免	免申請	由民航主管機關提供機場禁建限建管制圖等有關資料送地方稅稽徵機

用地別	適用條件	減免標準	申請期限	申請時應檢附資料
		2. 限建之土地，在30%範圍內由直轄市、縣(市)主管機關酌予減徵		關主動辦理減免
<b>(十二) 民間機構參與本縣(市)重大公共建設在興建或營運期間，供直接使用土地</b>	參與重大公共建設，經主辦機關核准供直接使用之用地	其實際減免標準，依土地所在地縣(市)制定之民間參與重大公共建設減免地價稅、房屋稅及契稅自治條例規定之標準認定	同(一)1.(1)(2)	1. 填具申請書 2. 檢附主辦機關核准之文件及許可範圍
<b>(十三) 私有文化資產用地</b>	依法經指定或登錄私有古蹟、遺址、歷史建築、聚落、文化景觀所定著之土地	1. 私有古蹟、遺址及其所定著之土地，全免 2. 歷史建築、聚落、文化景觀及其所定著之土地，在50%範圍內，得由直轄、縣(市)政府主管機關訂定標準減徵	免申請	由直轄市、縣(市)主管機關列冊，敘明土地標示、使用分區、使用面積，送地方稅稽徵機關主動辦理減免

## 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共同共有者，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 2 日按照應納稅額加徵 1% 滯納金，最高加徵 15%，超過 30 日還不繳納，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稅需要具備那些條件？如何申請？

- 答** 一、地價稅按自用住宅用地稅率課稅應具備條件如下：
- (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（90.75 坪），非都市土地面積未超過 700 平方公尺部分（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、地價稅除須符合自用住宅用地要件外，土地所有權人應於地價稅開徵40日（亦即 9 月22日）前，填寫地價稅自用住宅用地申請書，並檢附戶口名簿影本（已於申請書詳實填載設籍人身分證資料者免附）及房屋所有權狀影本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，自申請之次年期開始適用。

#### 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

- 答** 益信託或撤銷信託而移轉土地，是否需要重新申請？
- 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，應無土地稅法自用住宅用地稅率課地價稅規定之適用，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、信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有時，是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

- 答** 信託土地，於信託關係存續中，土地所有權應移轉登記與受託人，如委託人與受益人同屬一人（自益信託），且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，如其他要件符合自用住宅用地規定，受託人持有土地期間，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，但應於地價稅開徵40日（亦即 9 月22日）前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。

#### 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；有建築改良物四層者，減徵五分之一；建築物樓層超過四層以上者，最高以減徵五分之一為限。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、本人在臺中市有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）內最多只有1張地價稅稅單。而房屋稅係按比例稅率計算且未採總歸戶制，所以每一戶門牌開立1張房屋稅稅單，如有3棟房子分別編釘3戶門牌者，則有3張房屋稅單。

**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，自申請的次年期開始適用。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。特別提醒民衆，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，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、已成年之直系親屬任何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。

## 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99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，經查獲應自100年起改按一般用地稅率計徵地價稅，除補徵100年至104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100年6月起全棟房屋出租供他人居住使用，未於出租日起30日內向稅捐稽徵機關申報改課，經查獲應自101年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵101年至104年差額地價稅外，並處短匿稅額3倍以下罰鍰。

## 生活小常識

### 肥皂止癢

皮膚被蚊蟲叮咬，肥皂沾水抹在發癢處可止癢。台大昆蟲系教授徐爾烈表示，肥皂水可轉移注意力，降低癢的感覺，且順便洗手，避免抓破皮時髒污造成感染。

**案例三：**侯君所有土地原為自用住宅用地，因於99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，經查獲應自100年起改按一般用地稅率計徵地價稅，除補徵100年至104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103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，經查獲應自104年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵104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102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，經查獲應自103年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵103年至104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101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，經查獲應自102年起改按一般用地稅率課徵地價稅，除補徵102年至104年差額地價稅外，並處短匿稅額3倍以下罰鍰。

#### 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。

網路申報  指通，節能減碳真輕鬆

1. 進入本局首頁(<http://www.tax.taichung.gov.tw>)，點選「地方稅網路申報」。
2. 進入財政部稅務入口網(<http://www.etax.nat.gov.tw>)，點選「地方稅網路申報」。
3. 直接進入「地方稅網路申報」作業網站(<https://net.tax.nat.gov.tw/>)
4. 地價稅申報項目  
自用住宅用地、騎樓用地、巷道用地、工業（廠）用地、加油站用地、停車場用地。