

第一章 土地稅之緒論

第一節 土地稅之緒論

一、土地稅之種類

- (一)依土地法之規定，土地稅分地價稅及土地增值稅二種。（土§144）
- (二)依土地稅法之規定，土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅。（土稅§1）

二、土地稅之主管機關

- (一)土地稅之主管機關，在中央為財政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- (二)田賦實物經收機關為直轄市、縣（市）糧政主管機關。（土稅§2）

第二節 田賦之相關規定

一、田賦之名詞定義

土地稅法課徵田賦之用辭定義如左：（土稅§13）

- (一)地目：指各直轄市、縣（市）地籍冊所載之土地使用類別。
- (二)等則：指按各種地目土地單位面積全年收益或地價高低所區分之賦率等級。
- (三)賦元：指按各種地目等則土地單位面積全年收益或地價釐定全年賦額之單位。
- (四)賦額：指依每種地目等則之土地面積，乘各該地目等則單位面積釐定之賦元所得每筆土地全年賦元之積。
- (五)實物：指各地區徵收之稻穀、小麥或就其折徵之他種農作產物。
- (六)代金：指按應徵實物折徵之現金。
- (七)夾雜物：指實物中含帶之沙、泥、土、石、稗子等雜物。

二、田賦課徵方式（田賦徵實）

- (一)田賦實物經收機關為直轄市、縣（市）糧政主管機關。（土稅§2）
- (二)田賦徵收實物，就各地方生產稻穀或小麥徵收之。不產稻穀或小麥之土地及有特殊情形地方，得按應徵實物折徵當地生產雜糧或折徵代金。（土稅§23）
- (三)田賦徵收實物，依左列標準計徵之：
 - 1.徵收稻穀區域之土地，每賦元徵收稻穀二十七公斤。
 - 2.徵收小麥區域之土地，每賦元徵收小麥二十五公斤。

三、田賦之課徵對象

(一)原則

非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。（土稅 § 22）

(二)例外

1.都市土地合於左列規定者，亦徵收田賦：（土稅 § 22 但）

(1)依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。

(2)公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。

(3)依法限制建築，仍作農業用地使用者。

(4)依法不能建築，仍作農業用地使用者。

(5)依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者及依法限制建築，仍作農業用地使用者，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。

2.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地，仍徵收田賦。

四、田賦之停徵

為調劑農業生產狀況或因應農業發展需要，行政院得決定停徵全部或部分田賦。

我國係自民國七十六年第二期全面停徵田賦迄今。

鼎文公職
試閱講義

第二章 地價稅

第一節 地價

一、土地法規定

(一)規定地價（標準地價）

地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異為之。（土§150）

(二)申報地價

- 1.土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。（土§156）
- 2.直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如左：
 - (1)查定標準地價。
 - (2)業主申報。
 - (3)編造地價冊。（土§149）

(三)法定地價

土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。（土§158）

二、平均地權條例規定

(一)規定地價（公告地價）

- 1.平均地權施行區域內，未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。但偏遠地區及未登記之土地，得由直轄市或縣（市）主管機關劃定範圍，報經中央主管機關核定後，分期辦理。（平權§13）
- 2.規定地價後，每三年重新規定地價一次；但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。（平權§14）

(二)申報地價

- 1.公告期間未申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。
土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價，申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。（平權§16）
- 2.直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：
 - (1)分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
 - (2)依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
 - (3)計算宗地單位地價。

- (4)公告及申報地價，其期限為三十日。
- (5)編造地價冊及總歸戶冊。（平權 § 15）

第二節 地價稅稅率結構及稽徵

壹、地價稅之課徵基礎

- 一、已規定地價之土地，除農業用地或未規定地價依法課徵田賦者外，應課徵地價稅。（土稅 § 14）
- 二、地價稅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之。所稱地價總額，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。（土稅 § 15）

貳、地價稅地價稅之稽徵程序

一、核定開徵

地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由省（市）政府定之。（土稅 § 40）

二、納稅義務基準日

自中華民國九十年一月一日施行。地價稅依法每年一次徵收者，以八月三十一日為納稅義務基準日；每年分二期徵收者，上期以二月二十八日（閏年為二月二十九日），下期以八月三十一日為納稅義務基準日。各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。（土稅施 § 20）

三、申請適用特別稅率之申請與例外

(一)原則

土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前（亦即 9 月 22 日前）提出申請。（土稅 § 41 前）

(二)例外

- 1.逾期申請者，自申請之次年期開始適用。
- 2.前已核定而用途未變更者，以後免再申請。（土稅 § 41 後）
適用優惠稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。

四、公告週知

主管稽徵機關應於每年（期）地價稅開徵六十日前，將適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。（土稅 § 42）

五、填發繳款書

主管稽徵機關於查定納稅義務人每期應納地價稅額後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、收款公庫名稱地點、稅額計算方法等公告週知。（土稅 § 43）

六、繳納

地價稅納稅義務人或代繳義務人，應於收到地價稅繳款書後三十日內，向指定公庫繳納。（土稅 § 44）

七、逾期處罰

納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。（土稅 § 53）

參、地價稅之稅率結構

一、地價稅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之。（土稅 § 15）

二、累進起點地價（土稅 § 16）

（一）定義

累進起點地價，係指土地所有權人之地價總額未超過此點，則適用基本稅率；倘其地價總額超過此點，將適用累進稅率。

（二）原則

累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。

（三）例外【口訣：工、礦、農、免】

不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

（四）計算

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。（土稅施 § 6）

三、基本稅率

地價稅基本稅率為千分之十。（土稅 § 16 前）

公式：應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10‰）（土稅施 § 5）

四、累進稅率（共分為六種稅率）

（一）土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

1.超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五

公式：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達五倍者）×稅率（15‰）－累進差額（累進起點地價×0.005）（土稅施 § 5）

2.超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。

公式：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價五倍至十倍者）×稅率（25‰）－累進差額（累進起點地價×0.065）（土稅施 § 5）

3.超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。

公式：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十倍至十五倍者）×稅率（35‰）－累進差額（累進起點地價×0.175）（土稅施 § 5）

4.超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。

公式：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十五倍至二十倍者）×稅率（45‰）－累進差額（累進起點地價×0.335）（土稅施 § 5）

5.超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

公式：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價二十倍以上者）×稅率（55‰）－累進差額（累進起點地價×0.545）（土稅施 § 5）

(二)累進起點地價之計算公式

地價稅累進起點地價＝

$$\frac{(\text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價}))}{(\text{直轄市或縣(市)規定地價總面積} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價}))} \times 7 (\text{公畝})$$

肆、地價稅之優惠稅率

一、千分之二

(一)自用住宅用地

1.定義

(1)自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。（土稅 § 9）

(2)自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。（土稅施 § 4）

2.面積

合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

(1)都市土地面積未超過三公畝部分。

(2)非都市土地面積未超過七公畝部分。（土稅 § 17）

3.處數

土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。（土稅 § 17）

4.申請文件（土稅施 § 11）

土地所有權人，申請適用自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應

- (1)填具申請書
- (2)並檢附戶口名簿影本
- (3)建築改良物證明文件（亦即建物權狀影本）

向主管稽徵機關申請核定之。（實務上申請書上應用印）

(二)國民住宅及勞工宿舍

國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用優惠稅率計徵。

(三)公共設施保留地作自用住宅用地使用。（土稅 § 19 但）都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅。

二、千分之六

公共設施保留地。（土稅 § 19）

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，統按千分之六計徵地價稅。

三、千分之十

(一)事業用地：（土稅 § 18）

供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：

- 1.工業用地、礦業用地。
- 2.私立公園、動物園、體育場所用地。
- 3.寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
- 4.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。
- 5.其他經行政院核定之土地。
- 6.在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用之。

(二)公有土地：（土稅 § 20 前）

公有土地按基本稅率徵收地價稅。

四、免徵

(一)都市計畫公共設施保留地隔離未用：（土稅 § 19 但）

都市計畫公共設施保留地，在保留期間其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

(二)公有土地供公共使用：（土稅 § 20 但）

公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

第三節 地價稅納稅義務及罰則

壹、地價稅之納稅義務人及代繳義務人

一、地價稅之納稅義務人如左：（土稅 § 3）

- (一)土地所有權人。
- (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)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
- (六)其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。
- (七)信託財產：

1.原則

土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人。

2.例外

(1)自益信託（與委託人合併計算地價總額）

信託土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，採累進稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。（土稅 § 3-1）

(2)他益信託（與受託人合併計算地價總額）

信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- ①受益人已確定並享有全部信託利益者。
- ②委託人未保留變更受益人之權利者。

二、地價稅之代繳義務人如左：（土稅 § 3）

- (一)土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：
 - 1.納稅義務人行蹤不明者。
 - 2.權屬不明者。
 - 3.無人管理者。
 - 4.土地所有權人申請由占有人代繳者。
- (二)土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例負代繳地價稅之義務。
- (三)除土地所有權人申請由占有人代繳代繳之地價稅情形外，得抵付使用期間應負之地租或向納稅義務人求償。