

107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅徵收暨成長概況分析

地價稅係對已規定地價之土地課稅，以當年 8 月 31 日為納稅義務基準日，亦即以當日地政機關土地登記簿所記載之所有權人或典權人為納稅義務人，開徵期間為每年 11 月 1 日至 11 月 30 日，由各地方政府之稅捐稽徵機關負責徵收，其中新北市政府稅捐稽徵處、臺北市稅捐稽徵處、桃園市政府地方稅務局、臺中市政府地方稅務局、臺南市政府財政稅務局及高雄市稅捐稽徵處等直轄市政府所屬稅捐稽徵機關，因業務規模相近，依財政部稅捐稽徵機關稽徵業務考核要點分組同屬「甲組稅捐稽徵機關」。107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額達 770.04 億元，占地方稅實徵淨額比重 27.74%，為地方政府最主要的稅收來源之一。本文藉由簡要比較近年甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額，了解地價稅成長趨勢，以提供本市各單位辦理有關稅捐業務及不特定使用者參考運用（圖 1）。

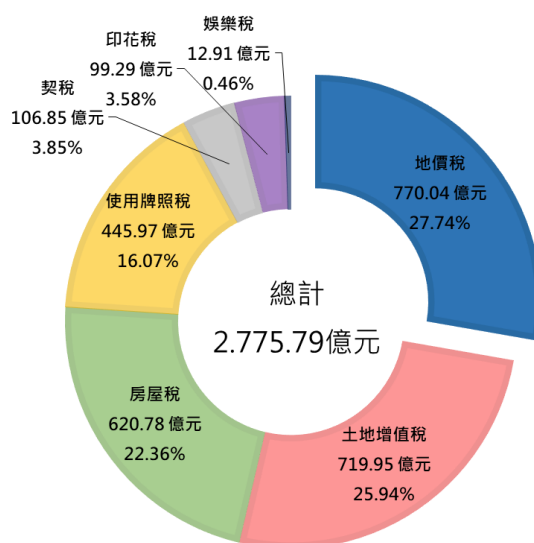


圖 1 107 年度甲組稅捐稽徵機關各項稅收實徵淨額比重

資料來源：財政部財政統計資料庫。

一、107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額及預算達成率

107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額以臺北市 276.43 億元最高，占該市地方稅收比重（以下簡稱占比）達 38.49%，為依賴地價稅程度最高之直轄市；其次為新北市 148.04 億元，占比 24.78%僅次於土地增值稅；高雄市 126.41 億居於第 3，占比亦超

過 30% 同樣為該市最主要稅收來源。桃園市、臺南市及臺中市地價稅均未超過百億占比約為 20%，仍為地方重要稅源，惟比重低於土地增值稅及房屋稅(圖 2)。

若由預算執行情形觀之，107 年度新北市地價稅實徵淨額較預算目標超徵 6.94 億元，預算達成率 104.92%，居直轄市之冠；臺南市次之，地價稅略微超徵 0.91 億元，預算達成率 101.66%，而其他直轄市均未達預算目標，依序為桃園市短徵 2.03 億元，預算達成率 97.58%、高雄市短徵 4.09 億元，預算達成率 96.87%、臺北市短徵 15.57 億元，預算達成率 94.67%、臺中市短徵 6.24 億元，預算達成率 92.89% (圖 3)。

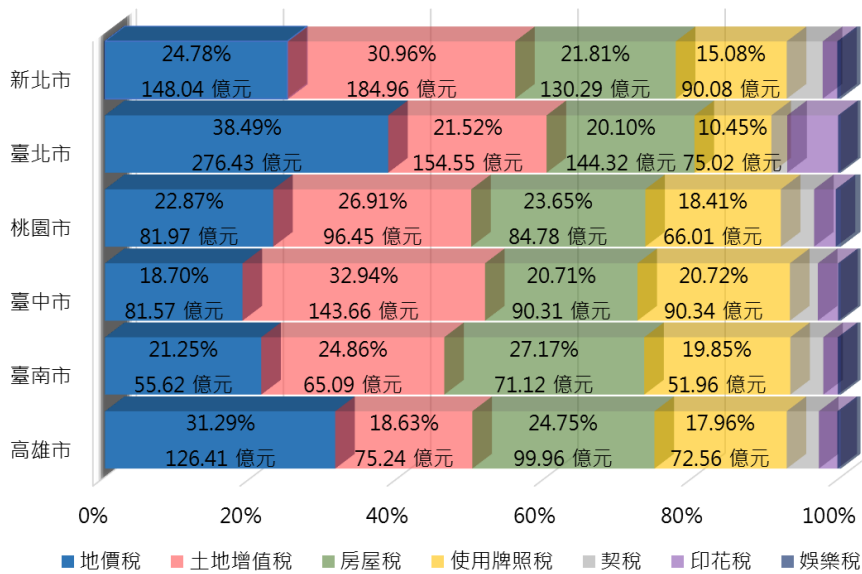


圖 2 107 年度直轄市各項稅收實徵淨額比重

資料來源：財政部財政統計資料庫。

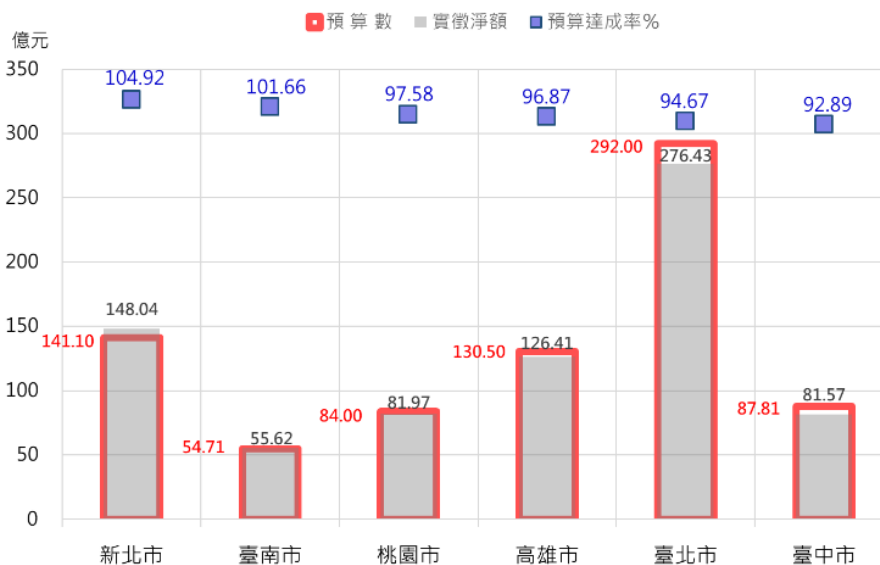


圖 3 107 年度直轄市地價稅預算達成率

資料來源：各直轄市 107 年稅捐統計年報。

二、107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額增減情形

依土地稅法第 15 條之規定，地價稅係按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，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。課稅地價則係以直轄市或縣(市)政府規定之公告地價為基礎，又依平均地權條例第 14 條新修正規定，公告地價每 2 年調整 1 次(106 年度以前為 3 年調整 1 次)。由上述規定可知，公告地價為影響地價稅稅收多寡之關鍵因素，近年來分別於 99 年度、102 年度、105 年及 107 年度調整過 4 次。觀察近 10 年甲組稅捐稽徵機關地價稅實徵淨額，公告地價調整年度地價稅確實出現較大幅度增減，呈現梯形變化趨勢，其中以 105 年度成長幅度最為明顯，各直轄市公告地價漲幅達 30% 以上，帶動各直轄市地價稅實徵淨額大幅成長(圖 4)。

107 年度各直轄市均調降公告地價，其中降幅最高前 3 名依序為臺中市 6.36%、臺北市 6.12% 及桃園市 4%，分別導致該市課稅地價較上年度減少 7.77%、5.61% 及 2.10%。另新北市、臺南市及高雄市公告地價調降幅度均在 1% 以內，對課稅地價影響相對較小，其中臺南市又因課稅面積較上年度成長 2.71%，課稅地價較上年度略為成長 1.38%，係唯一課稅地價正成長之直轄市。進一步觀察 107 年度地價稅實徵淨額成長情形，臺南市除了課稅地價上升外，亦因隨課補徵案件增加及舊欠催繳具成效¹，致實徵淨額較上年度成長 2.68%，為 6 都之冠；新北市同樣在同仁積極催繳及辦理清查補徵後，實徵淨額亦較上年度增加 2.39%，其他直轄市則明顯受公告地價調降之影響，實徵淨額均較上年度減少(表 1、表 2)。

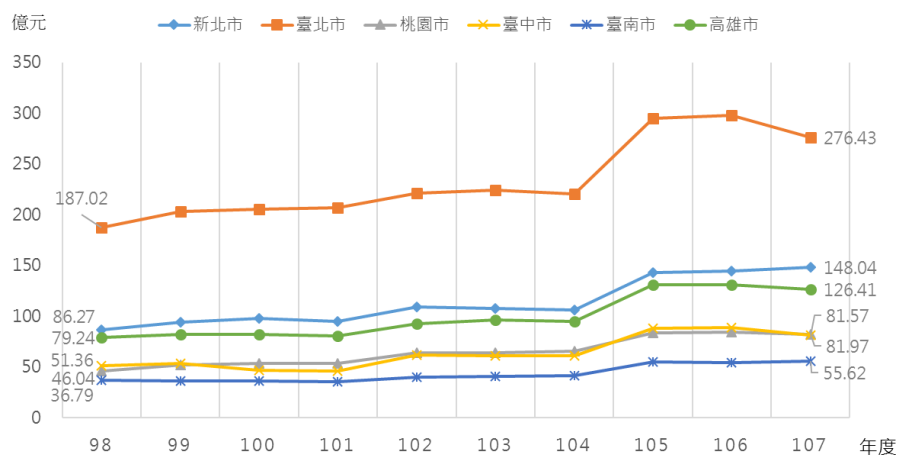


圖 4 近 10 年直轄市地價稅實徵淨額成長趨勢

資料來源：財政部財政統計資料庫。

¹ 詳見臺南市 107 年稅捐統計年報

表 1 近 2 次直轄市公告地價調整後地價稅實徵淨額增減情形

單位：億元

| 直轄市 | 105年公告地價及實徵淨額 | | | | | 107年公告地價及實徵淨額 | | | | |
|-----|-------------------------|------------------|--------|--------|-------|-------------------------|------------------|--------|--------|-------|
| | 公告地價漲跌幅 (105年/102年)% | 公告地價占一般正常交易價格比例% | 實徵淨額 | | | 公告地價漲跌幅 (107年/105年)% | 公告地價占一般正常交易價格比例% | 實徵淨額 | | |
| | | | 104年 | 105年 | 增減率% | | | 106年 | 107年 | 增減率% |
| 全國 | 30.54 | 20.50 | 711.41 | 938.88 | 31.97 | -3.62 | 20.02 | 947.76 | 918.85 | -3.05 |
| 新北市 | 33.26 | 17.24 | 106.12 | 142.70 | 34.47 | -0.84 | 17.48 | 144.59 | 148.04 | 2.39 |
| 臺北市 | 30.38 | 26.29 | 220.40 | 294.96 | 33.83 | -6.12 | 26.28 | 297.96 | 276.43 | -7.23 |
| 桃園市 | 34.56 | 19.39 | 65.27 | 83.71 | 28.25 | -4.00 | 18.85 | 84.56 | 81.97 | -3.06 |
| 臺中市 | 38.25 | 14.61 | 60.88 | 88.03 | 44.60 | -6.36 | 13.58 | 88.77 | 81.57 | -8.11 |
| 臺南市 | 32.36 | 19.42 | 41.64 | 54.68 | 31.32 | -0.05 | 19.18 | 54.17 | 55.62 | 2.68 |
| 高雄市 | 32.52 | 24.27 | 94.64 | 130.72 | 38.12 | -1.00 | 24.02 | 131.04 | 126.41 | -3.53 |

資料來源：財政部財政統計資料庫、內政部地政司。

註：公告地價占一般正常交易價格百分比為公告地價總額占當年調查之一般正常交易價格總額百分比。

表 2 107 年度直轄市公告地價調整後地價稅戶數、課稅面積及課稅地價增減情形

單位：戶、公頃、億元

| 直轄市 | 公告地價漲跌幅 (107年/105年)% | 戶數 | | | 課稅面積 | | | 課稅地價 | | |
|-----|-------------------------|-----------|-----------|------|--------|--------|------|-----------|-----------|-------|
| | | 106年 | 107年 | 增減率% | 106年 | 107年 | 增減率% | 106年 | 107年 | 增減率% |
| 新北市 | -0.84 | 1,520,728 | 1,541,498 | 1.37 | 17,232 | 17,433 | 1.17 | 14,380.24 | 14,269.03 | -0.77 |
| 臺北市 | -6.12 | 894,347 | 898,348 | 0.45 | 4,976 | 4,988 | 0.23 | 30,068.97 | 28,380.89 | -5.61 |
| 桃園市 | -4.00 | 795,681 | 808,703 | 1.64 | 17,999 | 18,233 | 1.30 | 7,266.10 | 7,113.22 | -2.10 |
| 臺中市 | -6.36 | 934,682 | 942,422 | 0.83 | 22,163 | 22,464 | 1.36 | 7,214.58 | 6,654.10 | -7.77 |
| 臺南市 | -0.05 | 665,557 | 676,232 | 1.60 | 18,838 | 19,349 | 2.71 | 4,971.31 | 5,039.79 | 1.38 |
| 高雄市 | -1.00 | 943,498 | 954,638 | 1.18 | 20,857 | 21,100 | 1.17 | 10,533.85 | 10,480.04 | -0.51 |

資料來源：財政部財政統計資料庫、各直轄市 107 年稅捐統計年報。

三、107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅稽徵成本概況

地價稅稽徵成本係以稽徵地價稅所耗之費用(元)除地價稅實徵淨額(千元)表示，其中地價稅稽徵所耗之費用，包括稽徵機關之人事費、業務費、設備及投資費、獎補助及損失、其他管理單位之總成本。107 年度甲組稅捐稽徵機關地價稅稽徵成本均較上年度增加，以公告地價跌幅前 3 高直轄市所屬稽徵機關稽徵成本增加最多，其中臺中市稽徵成本較上年增加 16.89%，排名較上年度下降 1 名；臺北市精華地段公告地價遠高於其他直轄市，雖然稽徵成本大幅增加 15.30%，但仍可維持 6 都最低；桃園市稽徵成本增加 8.62%，排名下降 1 位；另新北市稽徵成本僅略微增加 1.33%，甲組稅捐稽徵機關中增幅最少，排名較上年度上升 2 位，居第 2(表 3)。

表 3 107 年度直轄市公告地價調整後地價稅稽徵成本增減情形

單位：元

| 直轄市 | 公告地價漲跌幅 (107年/105年) % | 每稽徵千元成本 | | | | 增減率 % |
|-----|--------------------------|---------|----|-------|----|-------|
| | | 106年 | 排名 | 107年 | 排名 | |
| 新北市 | -0.84 | 16.5 | 4 | 16.72 | 2 | 1.33 |
| 臺北市 | -6.12 | 8.76 | 1 | 10.1 | 1 | 15.30 |
| 桃園市 | -4.00 | 16.36 | 3 | 17.77 | 4 | 8.62 |
| 臺中市 | -6.36 | 20.72 | 5 | 24.22 | 6 | 16.89 |
| 臺南市 | -0.05 | 21.03 | 6 | 21.76 | 5 | 3.47 |
| 高雄市 | -1.00 | 15.95 | 2 | 17.01 | 3 | 6.65 |

資料來源：財政部財政統計資料庫、內政部地政司。

四、結論

地價稅係按稅捐稽徵機關編造之課稅底冊上所登載事實而核課，稅源較為穩定，通常於公告地價調整後才可能出現較為明顯之波動。為使公告地價更切實反映實際地價動態，且避免劇烈波動，立法院於 106 年 4 月 21 日三讀通過平均地權條例第 14 條修正條文，並經總統於 106 年 5 月 10 日公布，將重新規定地價期間由每 3 年調整一次改為每 2 年調整一次。107 年適逢公告地價調整，各直轄市經該市地價及標準地價評議委員會評議後紛紛調降公告地價，其中臺中市、臺北市、桃園市及高雄市受公告地價調降影響較大，衝擊地價稅稅收。新北市及臺南市公告地價調降程度較小，又辦理清查補徵及催繳成效良好，地價稅實徵淨額持續成長。另臺北市及高雄市公告地價占一般正常交易價格比例 26.28%及 24.02%遠高於其他直轄市，致地價稅占比亦明顯較高，稅收相對較為穩定。其他直轄市公告地價占一般正常交易價格比例均於二成以下，甚至低於全國平均水準 20.02%，致地價稅稅基偏低，而如何合理反映地價動態，兼顧租稅公平，同時考量民眾負擔能力等因素仍是政府當前亟待解決之重要課題。