

107 年度甲組稅捐稽徵機關土地增值稅徵收暨成長概況分析

土地增值稅（以下簡稱土增稅）係針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅，其申報期限為土地所有權移轉或設定典權時，雙方當事人應於訂定契約之日起 30 日內，向土地所在地之地方稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，如逾期申報，則以地方稅捐稽徵機關收件日當期之公告土地現值為移轉現值核定應納之土增稅。前開地方稅捐稽徵機關依據財政部稅捐稽徵機關稽徵業務考核要點分為三組，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同屬「甲組稅捐稽徵機關」。107 年度甲組稅捐稽徵機關土增稅實徵淨額達 719.95 億元，占地方稅實徵淨額比重 25.94%，為地方政府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土增稅實徵淨額，了解土增稅成長趨勢，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)。

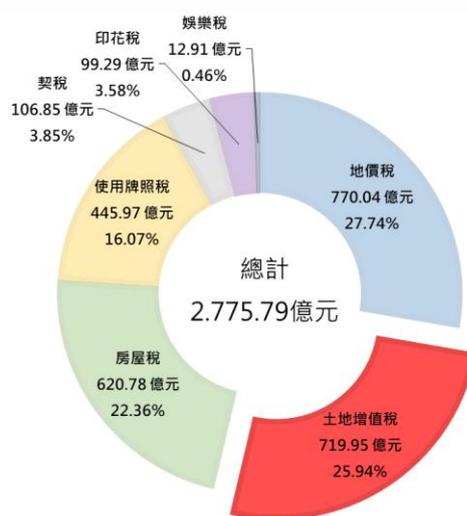


圖 1 107 年度甲組稅捐稽徵機關各項稅收實徵淨額比重

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土增稅實徵淨額及預算達成率

107 年度甲組稅捐稽徵機關土增稅實徵淨額以新北市 184.96 億元最高，占該市地方稅收比重（以下簡稱占比）達 30.96%，為該市最重要稅收來源；其次為臺北市 154.55 億元，占比 21.52%，為該市第二大稅源收入僅次於地價稅；臺中市 143.66 億元居第 3 名，

占比 32.94%，為土增稅依賴程度最高之直轄市；桃園市及臺南市土增稅實徵淨額均低於百億占比約 25%；高雄市則係唯一土增稅占比低於 20%之直轄市，依賴程度遠低於地價稅及房屋稅(圖 2)。

由預算執行情形觀之，107 年度臺南市土增稅實徵淨額較預算目標超徵 8.89 億元，預算達成率 115.82%，居直轄市之冠；臺中市次之，超徵 18.17 億元，預算達成率 114.48%；第 3 名為新北市，超徵 10.6 億元，預算達成率 106.08%。而其他直轄市均未達預算目標，依序為高雄市略微短徵 3.96 億元，預算達成率 95%、桃園市短徵 11.05 億元，預算達成率 89.72%、臺北市短徵 23.45 億元，預算達成率 86.83% (圖 3)。

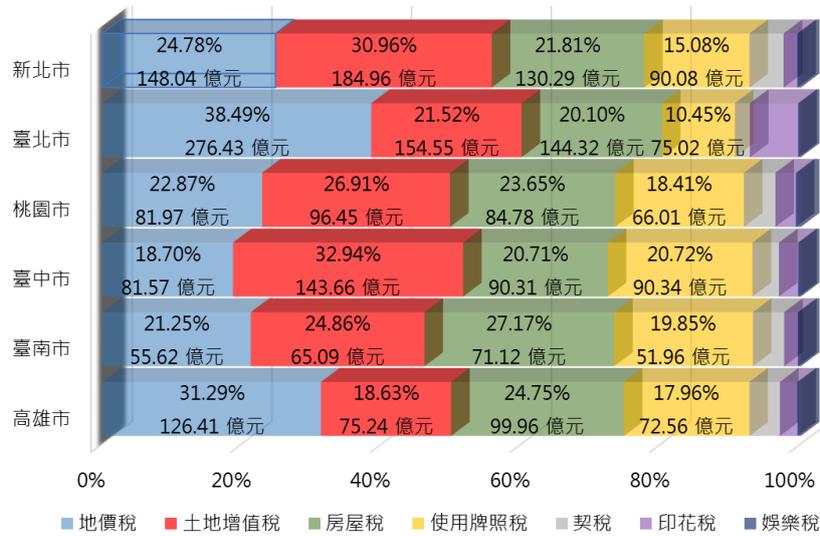


圖 2 107 年度直轄市各項稅收實徵淨額比重

資料來源：財政部財政統計資料庫。

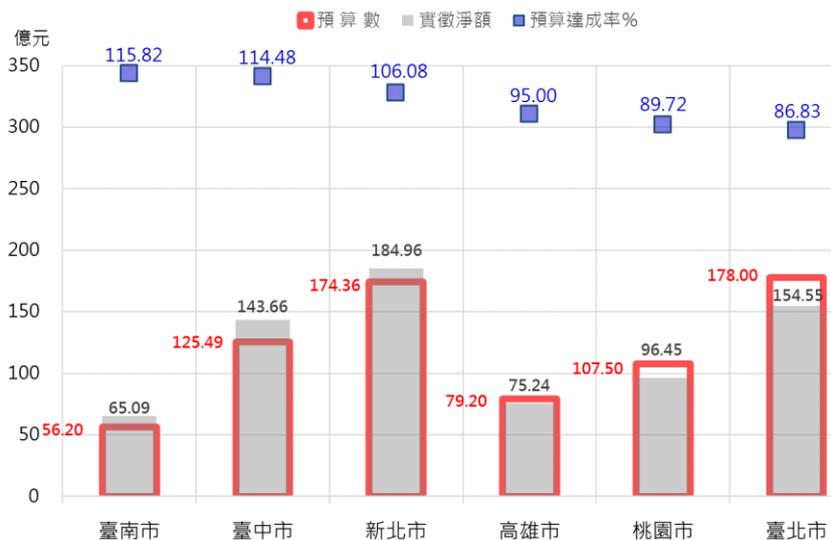


圖 3 107 年度直轄市土地增值稅預算達成率

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土增稅實徵淨額增減情形

土增稅係土地所有權移轉時，按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅，稅收多寡與不動產交易市場景氣、公告土地現值以及政府租稅政策具高度相關性，相較於底冊稅，稅收起伏明顯。觀察近 10 年甲組稅捐稽徵機關土增稅實徵淨額成長情形，新北市、桃園市、臺中市及臺南市於 99 年升格改制直轄市後，引發民眾預期將帶來大量投資有助城市發展，刺激不動產交易市場，致土增稅大幅成長，其中新北市改制後土增稅稅收不斷攀升，101 年首度躍升為 6 都第 1，隨後各項投資建設發展有成，連續 3 年實徵淨額破 240 億元，稅收成績最為亮眼。104 年臺北市明顯受房地合一稅將於 105 年實行及公告土地現值調漲影響¹，稅收大幅提升至 257.7 億元創下近年 6 都最高。105 年房地合一稅實行，衝擊不動產交易市場，除高雄市外其他直轄市土增稅均大幅減少，由以上趨勢可見土增稅較不穩定特性(圖 4)。

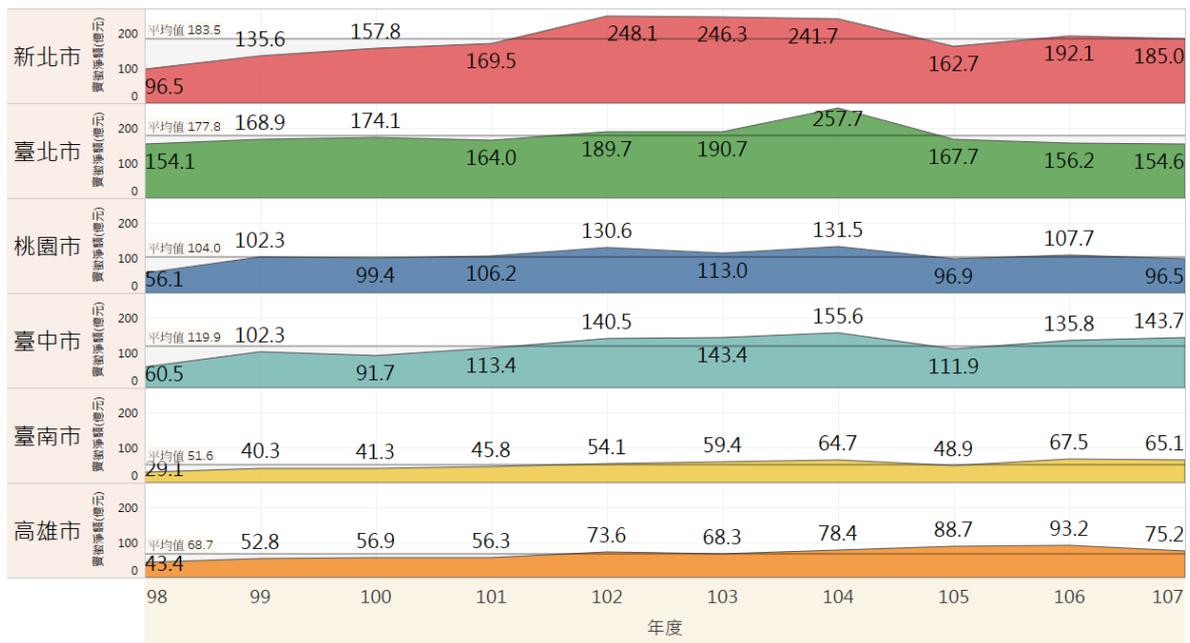


圖 4 近 10 年直轄市土地增值稅成長趨勢

資料來源：財政部財政統計資料庫。

107 年度土增稅實徵淨額除臺中市外其他直轄市均為負成長，其中高雄市及桃園市減幅最為明顯，達 10% 以上；新北市及臺南市較上年度減少約 3.7%，實徵淨額分別以 184.96 億元及 65.09 億元居 6 都首位及末位；臺北市無明顯增減情況。進一步由土增稅稅源資

¹ 詳見臺北市 104 年稅捐統計年報

料觀之，107 年度不動產交易市場景氣 6 都各異，新北市土地移轉筆數成長 10.97%，其中應稅地筆數成長 6.66% 為 6 都最高，另受公告土地現值調降影響，土地漲價總數額負成長，應納稅額減少 5.21%。臺北市應稅地筆數成長 2.72%，公告土地現值調降 1.76%，各類應稅地中僅一般用地第 2 級稅率土地漲價總數較上年度略減，應納稅額反而較上年度增加。桃園市不動產交易市場低迷，同時公告土地現值調降幅度達 2.41%，應納稅額負成長 6.15%。臺中市應稅地筆數大幅減少 9.06%，但一般用地第 3 級稅率土地漲價總數較上年大幅增加 65.39 億元，帶動土增稅稅收成長。臺南市及高雄市公告土地現值及應稅地筆數均無明顯增減，惟上年度大額案件繳納²墊高比較基期，107 年度應納稅額呈現大幅負成長（表 1、表 2、表 3）。

表 1 107 年度直轄市土地增值稅實徵淨額增減情形

單位：億元

直轄市	實徵淨額				
	106年	排名	107年	排名	增減率%
新北市	192.14	1	184.96	1	-3.74
臺北市	156.16	2	154.55	2	-1.03
桃園市	107.66	4	96.45	4	-10.41
臺中市	135.81	3	143.66	3	5.78
臺南市	67.54	6	65.09	6	-3.63
高雄市	93.18	5	75.24	5	-19.25

資料來源：財政部財政統計資料庫

表 2 107 年度直轄市公告土地現值調整及土地移轉情形

單位：筆、億元

直轄市	公告土地現值漲跌幅(107年/106年)%	土地移轉筆數			應稅地筆數			應納稅額		
		106年	107年	增減率%	106年	107年	增減率%	106年	107年	增減率%
新北市	-1.82	162,382	180,201	10.97	92,764	98,944	6.66	199.01	188.64	-5.21
臺北市	-1.76	71,049	79,637	12.09	45,125	46,353	2.72	160.98	163.44	1.53
桃園市	-2.41	123,111	113,263	-8.00	67,388	59,900	-11.11	107.46	100.85	-6.15
臺中市	-0.98	130,000	141,527	8.87	83,075	75,549	-9.06	138.18	151.41	9.57
臺南市	-0.04	111,691	123,790	10.83	56,142	56,584	0.79	68.55	63.63	-7.18
高雄市	-0.42	108,111	115,850	7.16	63,015	63,316	0.48	92.95	75.76	-18.49

資料來源：內政部地政司、各直轄市 106 年及 107 年稅捐統計年報。

² 詳見臺南市及高雄市 107 年稅捐統計年報

表 3 107 年度直轄市土地增值稅移轉土地漲價總數額增減情形

單位：億元

類別	年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
應稅地總計	106年	946.21	886.37	478.37	632.87	311.66	461.00
	107年	917.73	910.47	466.34	701.47	288.70	378.87
	增減率%	-3.01	-0.82	-2.51	10.84	-7.37	-17.82
自用住宅用地	106年	209.21	306.02	74.45	102.83	47.25	86.87
	107年	199.31	314.25	72.89	109.85	45.35	81.98
	增減率%	-4.73	2.69	-2.10	6.83	-4.02	-5.63
一般用地稅率20% (第1級)	106年	222.12	262.54	128.11	147.94	90.26	117.42
	107年	215.42	266.21	125.05	136.32	80.50	104.66
	增減率%	-3.02	1.40	-2.39	-7.85	-10.81	-10.87
一般用地稅率30% (第2級)	106年	142.00	113.49	80.20	113.17	28.13	51.27
	107年	134.68	110.09	69.91	120.98	31.92	43.28
	增減率%	-5.15	-3.00	-12.83	6.90	13.47	-15.58
一般用地稅率40% (第3級)	106年	372.88	204.32	195.61	268.93	146.02	205.44
	107年	368.32	219.92	198.49	334.32	130.93	148.95
	增減率%	-1.22	7.64	1.47	24.31	-10.33	-27.50
一般用地稅率其他	106年	0	0	0	0	0	0
	107年	0	0	0	0	0	0
	增減率%	-	-	-	-	-	-

資料來源：各直轄市 106 年及 107 年稅捐統計年報。

註：本表格數值因四捨五入，故總計後與原數值有些微誤差。

三、107 年度甲組稅捐稽徵機關土增稅稽徵成本概況

土增稅稽徵成本係以稽徵土增稅所耗之費用(元)除土增稅實徵淨額(千元)表示，其中土增稅稽徵所耗之費用，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土增稅稽徵成本以新北市 9.1 元最低，桃園市及臺中市分居第 2、3 位，稽徵成本約 11 元，而高雄市及臺南市明顯土增稅稽徵成本高於其他直轄市，分別以 15.98 元及 16.22 元居末 2 位。若與上年度比較，僅臺北市及臺中市略微減少，其他直轄市明顯受到稅收減少影響，稽徵成本相對大幅增加，其中以高雄市增加 28.04% 最多，新北市、桃園市及臺南市稽徵成本均增加約 10% (表 4)。

表 4 107 年度甲組稅捐稽徵機關土增稅稽徵成本增減情形

單位：元

直轄市	每稽徵千元				增減率 %
	106年	排名	107年	排名	
新北市	8.33	1	9.10	1	9.24
臺北市	12.71	5	12.45	4	-2.05
桃園市	9.78	2	10.81	2	10.53
臺中市	11.82	3	11.24	3	-4.91
臺南市	14.64	6	16.22	6	10.79
高雄市	12.48	4	15.98	5	28.04

資料來源：財政部財政統計資料庫

四、結論

土地增值稅屬機會稅，易受不動產交易市場景氣及土地現值等因素影響，穩定度較低，較難預測。107 年度各直轄市土地移轉成長及公告土地現值調整情況不盡相同，雙北地區土地移轉雖然較上年度熱絡，但公告土地現值調降約 1.8% 略微影響稅收成長；桃園市不動產交易市場景氣不佳，同時公告土地現值調降幅度最大，實徵淨額減少約 10%；臺中市、臺南市及高雄市等中南部直轄市土地移轉量同樣較上年度增加，公告土地現值降幅較小，其中臺南市及高雄市上年度大額案件繳納墊高比較基期，致 107 年度稅收呈現負成長，臺中市應稅土地較上年度減少，惟最高稅率土地漲價總數大幅增加而成為 6 都之中唯一土增稅成長之直轄市。