地價稅法令及實務

110年4月

課徵範圍

土地稅

田賦	對未規定地價區域的土地或已規定地價區域符合土地稅法第 22 條規定作農業使用之土地，應課徵田賦（目前停徵）
地價稅	對已規定地價的土地，除課徵田賦者外，應課徵地價稅
土地增值稅	已規定地價之土灺，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅

開徵日期及課稅期間

開徵日期

- 每年11月1日至11月30
- 由當地稅捐稽徵機關發單開徵

課稅期間

- 當年1月1日至12月31日
- 當年納稅義務人負擔全年地價稅捐，無分月、日比例計算課徵
- 買賣雙方在買賣契約書中約定各自負擔稅捐之比例，屬當事人間私權行為，並不生稅法上的效力（契約自由原則）

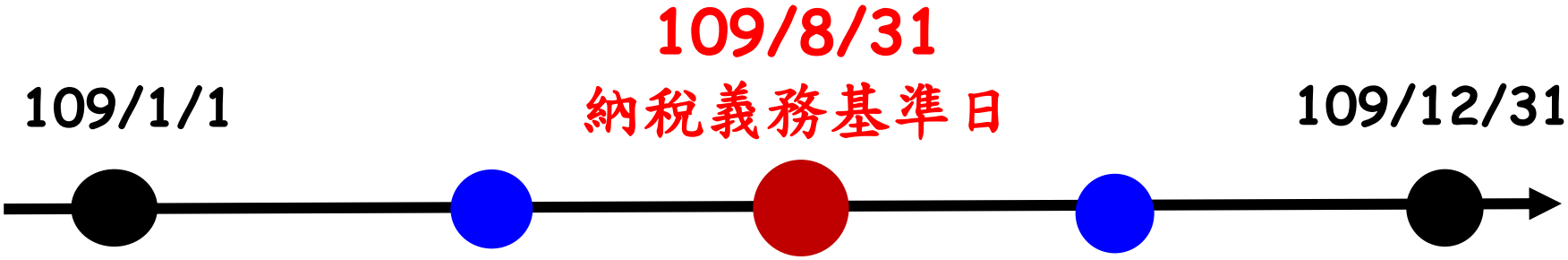
納稅義務人

土地所有權人、典權人、承領人、承墾人

以課稅當年8月31日為納稅義務基準日

以納稅義務基準日土地登記簿記載之所有權人或典權人為納稅義務人

納稅義務人



109/7/15
移轉

109/9/15
移轉

新所有權人

原所有權人

納稅義務人

土地所有權人

- 公有或公同共有者
  - 以管理機關或管理人為納稅義務人
- 分別共有者
  - 共有人各按其應有部分為納稅義務人

納稅義務人

公同共有土地未設管理人者

以**全體公同共有人**為納稅義務人，對應納稅捐**負連帶責任**；而連帶債務之債權人，依民法第273條規定得對於債務人中之1人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。

納稅義務人

信託土地

土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為納稅義務人。

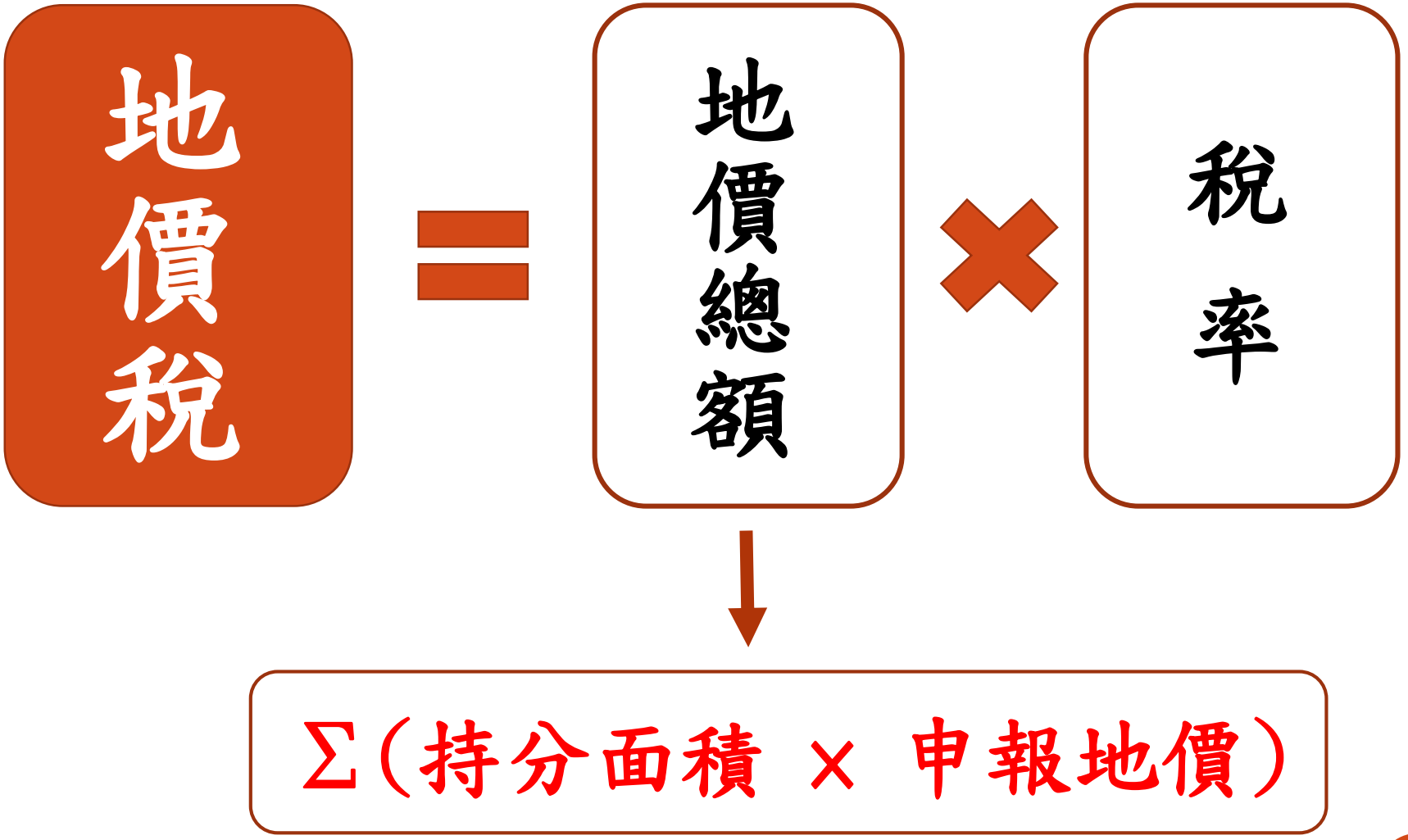
稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

納稅義務人

得指定土地使用人代繳情形

- 納稅義務人行蹤不明者
- 權屬不明者
- 無人管理者
- 土地所有權人申請由占有人代繳者

計徵方式



計徵方式

歸戶課稅

按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之土地歸戶，計算申報地價總額課徵地價稅。

持分土地分別計算，按所有權人合併課稅。

在新北市多筆土地，只會有1張稅單。

計徵方式

地價總額 → **申報地價總額**

1月1日公告　　30日內申報　　地價稅稅基

公告地價	80%~120%	申報地價

什麼是申報地價

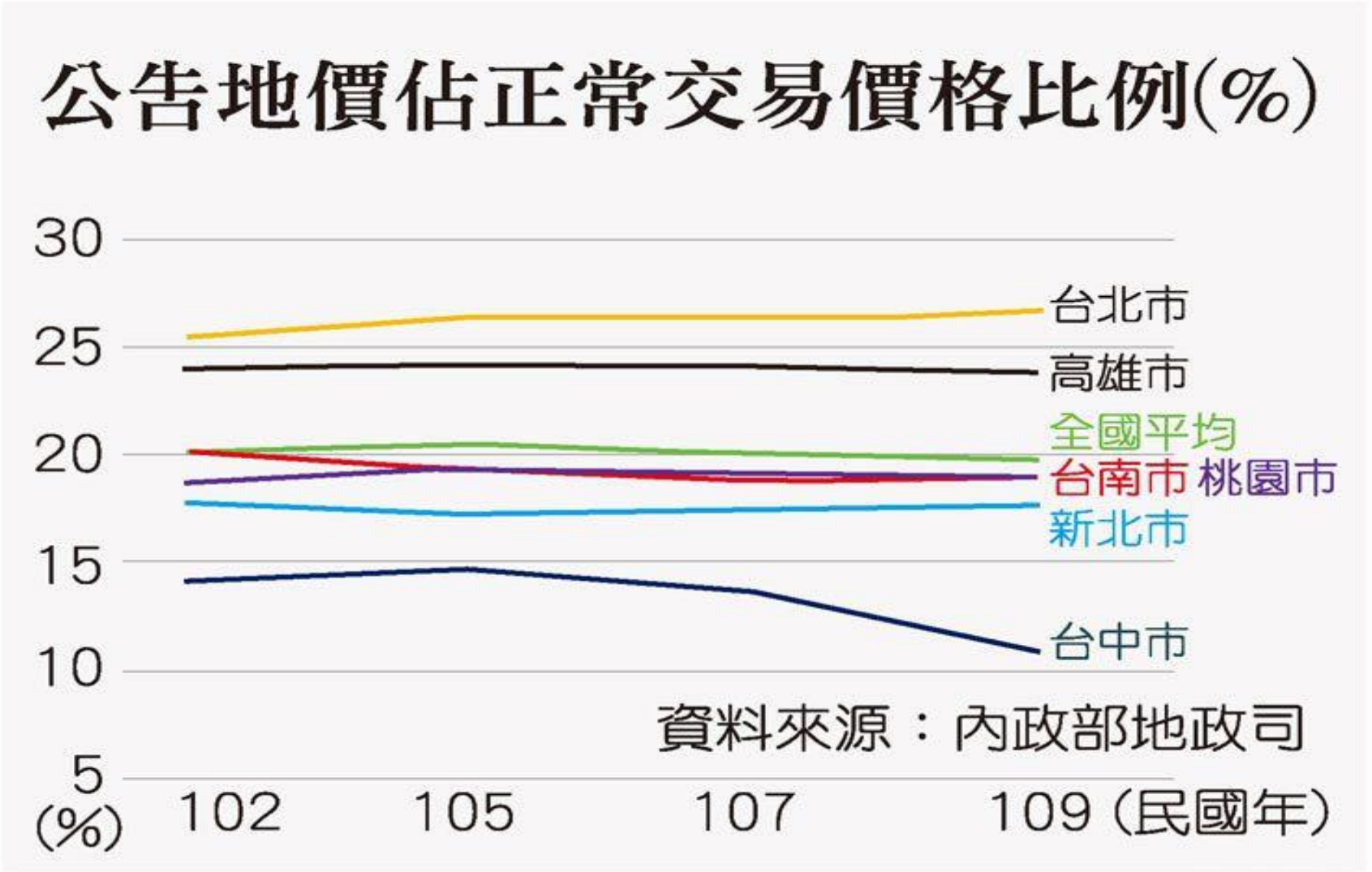
政府每2年舉辦規定地價或重新規定地價時，應於公告地價之次日起30日內受理土地所有權人申報地價，以作為課徵地價稅之依據。土地所有權人得參考公告地價，增減20%以內申報地價，申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價；**如未申報地價者，則按公告地價80%為其申報地價。**

計徵方式

公告地價占一般正常交易價格統計

年期	105年	107年	109年
總計	20.50	20.02	19.79
新北市	**17.24**	**17.48**	**17.71**
臺北市	26.29	26.28	26.55
桃園市	19.39	18.85	18.92
臺中市	14.61	13.58	10.86
臺南市	19.42	19.18	19.03
高雄市	23.99	24.27	23.79

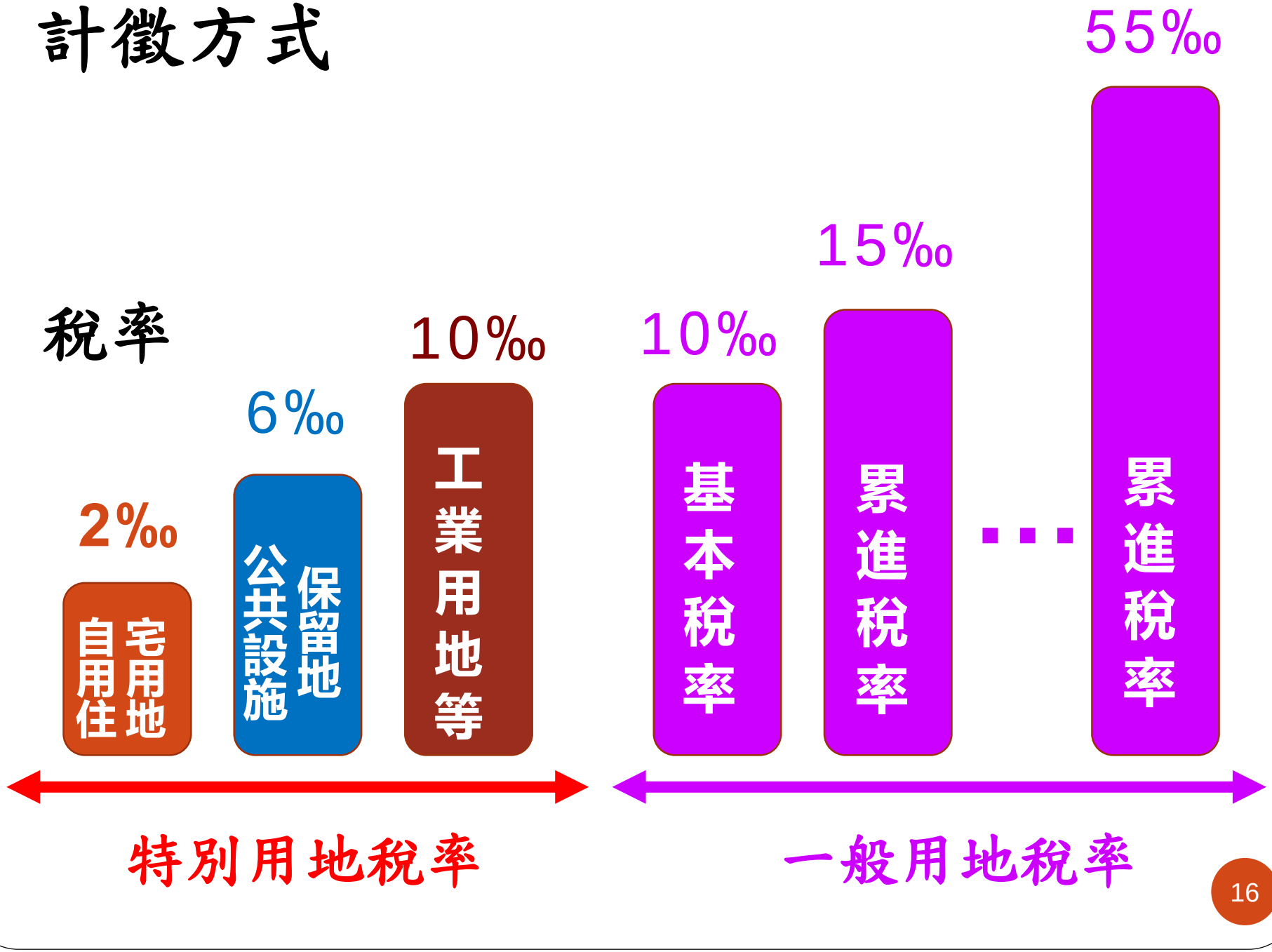
計徵方式


公告地價佔正常交易價格比例(%)
30
25
20
15
10
5
(%)
102
105
107
109 (民國年)
台北市
高雄市
全國平均
台南市
桃園市
新北市
台中市
資料來源：內政部地政司
蘋果日報

計徵方式

稅率	一般稅率	基本稅率	10‰
		累進稅率	15‰~55‰
	特別稅率	自用住宅用地稅率	2‰
		工業用地等稅率	10‰
		公共設施保留地稅率	6‰

計徴方式


税率
2‰
宅地
自用住
6‰
保留地
公共設施
10‰
工業用地等
10‰
基本税率
15‰
累進税率
・・・
55‰
累進税率
特別用地税率
一般用地税率

計徵方式

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。

公共設施保留地

係指依都市計畫法所定都市計畫擬定、變更程序及劃設之公共設施用地，「留待」將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮，縣轄市公所取得者而言。

工業用地

指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。

計徵方式

公共設施保留地之課徵

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17條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使 用中之土地隔離者，免徵地價稅。

計徵方式

適用10‰特別稅率課徵之土地

供下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：

一. 工業用地、礦業用地。
二. 私立公園、動物園、體育場所用地。
三. 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
四. 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。
五. 其他經行政院核定之土地。

計徵方式

一般用地：採**累進稅率**計徵地價稅

基本稅率10‰	**課稅地價總額未超過**土地所在地縣(市)**累進起點地價**者
累進稅率 15‰ ~ 55‰	**課稅地價總額超過累進起點地價**者，依**超過倍數**採累進稅率課徵

計徵方式

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)之平均地價為累進起點地價

不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地

新北市109年至110年累進起點地價：624萬7,000元

計徵方式

一般土地課稅級距

稅級	應納稅額計算公式
第1級	課稅地價(未超過累進起點地價者) x 稅率（10‰）
第2級	課稅地價(超過累進起點地價未達5倍者) x 稅率（15‰） - 累進差額（=累進起點地價 x 0.005）
第3級	課稅地價(超過累進起點地價 5~10倍者) x 稅率（25‰） - 累進差額（=累進起點地價 x 0.065）
第4級	課稅地價(超過累進起點地價10~15倍者) x 稅率（35‰） - 累進差額（=累進起點地價 x 0.175）
第5級	課稅地價(超過累進起點地價15~20倍者) x 稅率（45‰） - 累進差額（=累進起點地價 x 0.335）
第6級	課稅地價(超過累進起點地價20倍以上者) x 稅率（55‰） - 累進差額（=累進起點地價 x 0.545）

計徵方式

新北市 109年至110年 地價稅稅額計算公式

一般土地	（課稅地價 × 適用稅率 －累進差額 ）＝本年應納地價稅額					
	第1級	6,247,000元以下	× 10 ‰			
	第2級	6,247,001元 ~	37,482,000元	× 15 ‰ －	31,235元	
	第3級	37,482,001元 ~	68,717,000元	× 25 ‰ －	406,055元	
	第4級	68,717,001元 ~	99,952,000元	× 35 ‰ －	1,093,225元	
	第5級	99,952,001元 ~	131,187,000元	× 45 ‰ －	2,092,745元	
	第6級	131,187,001元以上	× 55 ‰ －	3,404,615 元		
自用住宅用地	課稅地價 × 2 ‰					
工業用地等	課稅地價 × 10 ‰					
公共設施保留地	課稅地價 × 6 ‰					

計徵方式

A 君

甲地：一般用地

面積：200㎡

申報地價：2萬元/㎡

乙地：一般用地

面積：300㎡

申報地價：3萬元/㎡

(1)甲地申報地價×面積=甲地地價總額

2萬元×200㎡ =400萬元

(2)乙地申報地價×面積=乙地地價總額

3萬元×300㎡ =900萬元

(3)400萬元+900萬元=1,300萬元…地價總額

地價總額-累進起點地價=超過累進起點之地價

1,300萬元-624萬7,000元=675萬3,000元

675萬3,000元÷624萬7,000元=1.08倍

(超過累進起點地價未達5倍，適用15‰稅率)

(4)未超過累進起點地價×稅率=稅額

624萬7,000元×10‰=6萬2,470元

超過累進起點地價未達5倍×稅率=稅額

675萬3,000元×15‰=10萬1,295元

應納稅額=6萬2,470元+10萬1,295元=16萬3,765元

應納稅額 = 1,300萬元 × 15‰ - 3萬1,235元 = 16萬3,765元

計徵方式

B 君

丙地：一般用地

面積：100㎡

申報地價：1萬元/㎡

丁地：

自用住宅用地



面積： 200㎡

申報地價：5,000元/㎡

(1)丙地申報地價×面積=丙地地價總額

1萬元 × 100㎡ = 100萬元

地價總額×稅率=稅額

100萬元 × 10‰=1萬元

(2)丁地申報地價×面積=丁地地價總額

5,000元 × 200㎡ =100萬元

地價總額×稅率=稅額

100萬元 × 2‰=2,000元

(3)丙地稅額+丁地稅額=每年應納稅額

1萬+2,000=1萬2,000元

特別用地稅率申請

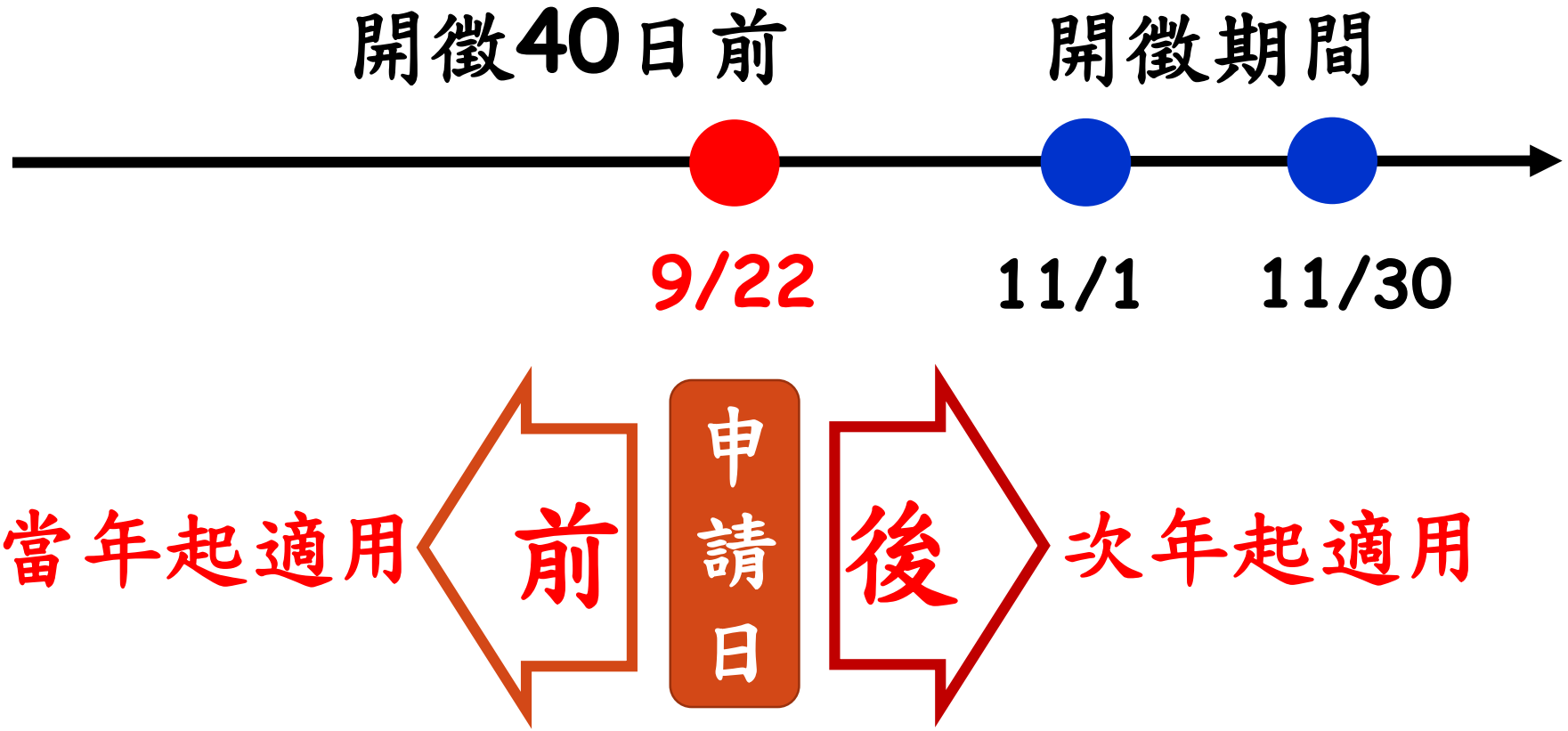
申 請 期 限

得適用特別稅率之用地，土地所有權人於每年地價稅開徵40日(9月22日)前提出申請者，當年開始適用；逾期申請者，自申請之次年開始適用。

同一土地所有權人已核定按特別稅率課徵地價稅而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。未依規定申報經查獲者，除追補應納稅額外，並依土地稅法第54條第1項規定處罰。

特別用地税率申請



自用住宅用地稅率之適用

適用要件

1. 土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
2. 無出租或供營業用之住宅用地
3. 地上建物為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受扶養親屬以一處為限
5. 都市土地3公畝(300平方公尺；約90.75坪)，非都市土地7公畝(約700平方公尺；211.75坪)部分

自用住宅用地稅率之適用



樓上樓下繳的地價稅有可能不一樣喔！

一般用地稅率 10‰

一般用地稅率 10‰

自用住宅用地稅率2‰

一般用地稅率 10‰

自用住宅用地稅率之適用

辦竣戶籍登記

- 指土地所有權人或配偶、直系親屬「持續」設有戶籍登記，戶籍遷離即不符法定適用要件，只遷出1天都不行
- 他人設籍(申明無租賃情形)

重新申請

- 戶籍遷出再遷入
- 出租、營業再恢復為自用
- 土地所有權人變更(繼承、買賣、贈與、自益信託)

自用住宅用地稅率之適用

提醒

地價稅自用住宅用地稅率按2‰課徵，與一般用地稅率（10‰~55‰）兩者稅率相差至少4倍，提前檢視土地課稅情形，把握申請時機以維權益。

原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如有營業、出租或戶籍遷出，不符自用住宅用地規定時，應即向稅捐機關申報，改按一般用地稅率核課，嗣後如符合要件，亦須重新提出申請，始能再適用自用住宅用地稅率，如未申報經查獲，將依規定核課補徵。

如有符合自用住宅用地稅率、工業用地稅率或其他減免稅用地之土地，請於地價稅開徵40日(即109年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。

自用住宅用地稅率之適用

戶籍遷出，實際居住

不符法定要件--土地稅法第9條

土地所有權人或其配偶、直系親屬設籍

財政部85.1.5部台財稅第842159474號函

…雖實際居住該地，仍應依規定改**按一般用地稅率課徵地價稅**。

水、電費收據　瓦斯費收據　里長證明　信用卡帳單

自用住宅用地稅率之適用

直系親屬

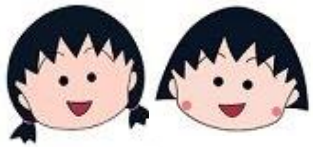
- 祖父母、外祖父母
- 父母



- 自己(配偶)



- 子女



- 孫子女、外孫子女

直系尊親屬

直系卑親屬

包含：直系血親、法定血親、直系姻親

自用住宅用地稅率之適用

司法院釋字第748號解釋施行法

•••相同性別之二人，得為經營共同生活之目的，成立具有親密性及排他性之永久結合關係•••向戶政機關辦理結婚登記•••。

有關「同性配偶是否成立直系親屬關係」法務部110年1月22日書函：•••僅就民法婚姻章規範不足部分作成解釋，不及於其他•••由於民法姻親規定並非規範於民法親屬編婚姻章，故民法關於姻親之規定，並未於本法準用。換言之，成立本法第2條關係之當事人一方並未與他方之血親成立姻親關係•••。

自用住宅用地稅率之適用

節稅小秘笈：適用兩處以上

供已成年(滿20歲)之直系親屬設籍居住

土地所有權人
房屋所有權人



配偶



未成年受扶養親屬





成年直系親屬



以一處為限





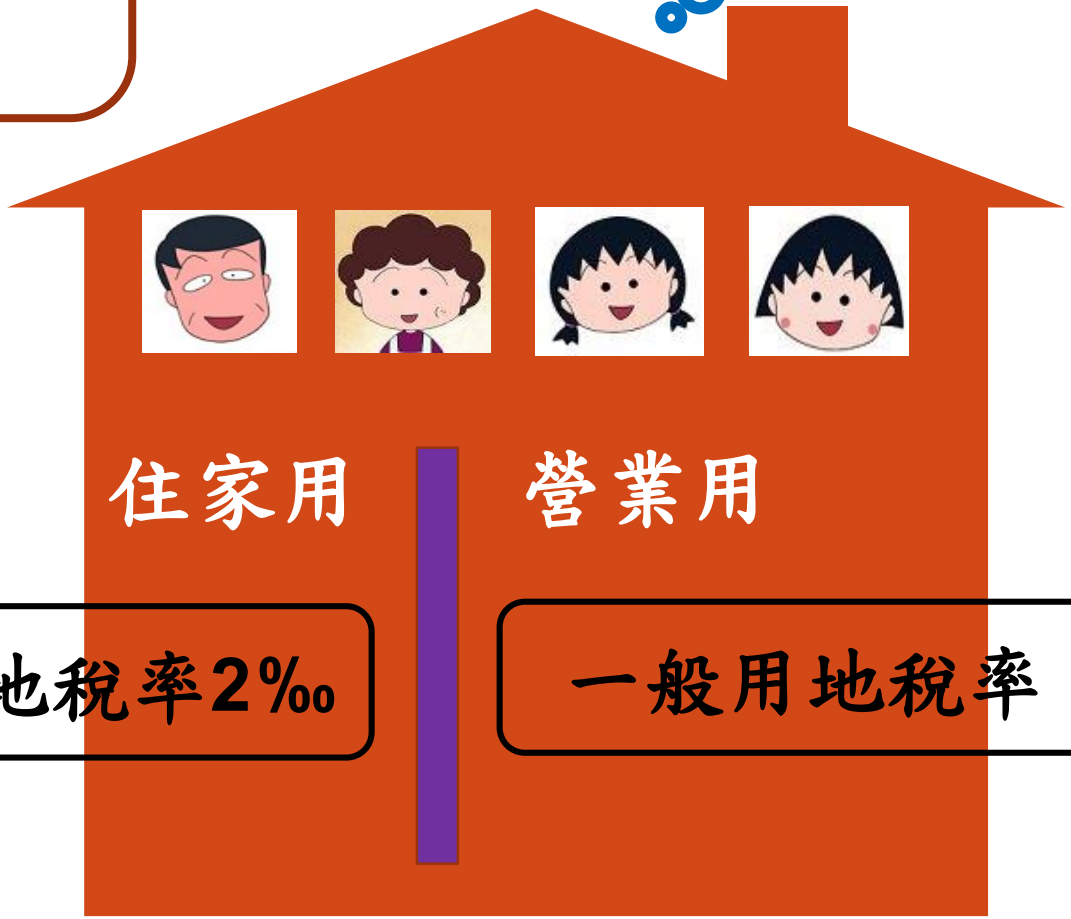




自用住宅用地稅率之適用

土地及房屋所有權人同一人，全家均設籍

按房屋使用情形所占土地面積比例認定



自用住宅用地稅率2‰

一般用地稅率 10‰

自用住宅用地稅率之適用

土地及房屋所有權人同一人，全家均設籍在2樓。

公寓

外梯

3樓 住家用--稅額300元



2樓 住家用--稅額300元

1樓 營業用-稅額1,500元

打通

打通

自用住宅用地稅率2‰

自用住宅用地稅率2‰

一般用地稅率 10‰

自用住宅用地稅率之適用

土地及房屋所有權人同一人，全家均設籍在1樓。

公寓

外梯

打通

3樓 住家用--稅額1,500元

2樓 住家用--稅額1,500元



1樓 營業用-稅額1,500元

一般用地稅率 10‰

一般用地稅率 10‰

一般用地稅率 10‰

自用住宅用地稅率之適用

透天厝

地上建物為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。



3樓 住家用--稅額300元

打通

2樓 住家用--稅額300元

打通

1樓 住家用--稅額300元



建物所有權人

自用住宅用地稅率2‰



土地所有權人

自用住宅用地稅率之適用

透天厝



3樓 住家用--稅額1.500元

打通

2樓 住家用--稅額1,500元

打通

1樓 住家用--稅額1,500元

地上建物非為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。



建物所有權人

一般用地稅率 10‰



土地所有權人

自用住宅用地稅率之適用

夫妻個別所有相鄰兩棟房地打通合併使用，合併認定為一處。



建物所有權人

打通



建物所有權人

住家用--稅額300元

住家用--稅額300元



土地所有權人



土地所有權人

地價稅VS房屋稅自住規定不同

地價稅自用住宅用地

- 本人或配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
- 地上房屋為本人或配偶、直系親屬所有
- 無出租或供營業使用
- 本人、配偶及未成年受扶養親屬以一處為限
- 面積限制

房屋稅自住房屋

- 本人或配偶、直系親屬實際居住
- 無出租或供營業使用
- 本人、配偶及未成年子女合計3戶

減免規定

土地稅法第6條

為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；**其減免標準及程序，由行政院定之。**

土地稅減免規則

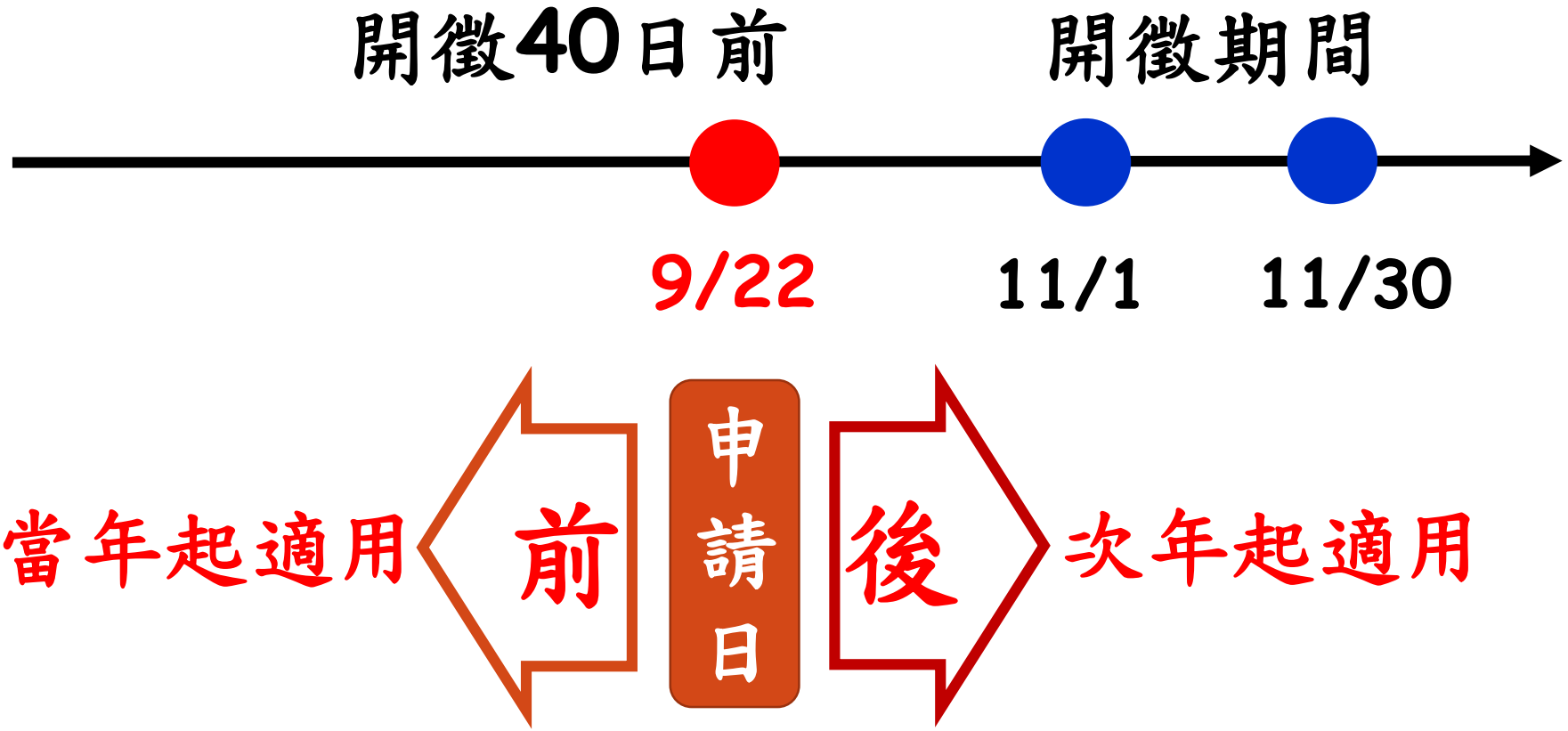
減免申請

申 請 期 限

合於土地稅減免規則第7條至第17條規定申請減免地價稅，於每年地價稅開徵40日(9月22日)前提出申請者，當年開始減免；逾期申請者，自申請之次年開始減免。減免原因消滅，自次年恢復徵收。

減免原因事實有變更或消滅時，應於30日內向主管稽徵機關申報恢復徵稅。未依規定申報經查獲者，除追補應納稅額外，並依土地稅法第54條第1項規定處罰。

減免申請



減免規定

其他減免法規

- 都市更新條例(第67條)
- 文化藝術獎助條例(第26、29條)
- 新市鎮開發條例(第25條)
- 住宅法(第14、16、22條)
- ……

線上申辦

- 新北市政府稅捐稽徵處「線上櫃台」
  https://www.tax.ntpc.gov.tw
- 財政部稅務入口網
  https://www.etax.nat.gov.tw

自用住宅用地稅率
線上申辦QR-Code

地價稅服務電話：

總分處別	服務轄區	地址	電話
總　　處	土城區、樹林區	板橋區中山路一段143號	8952-8625
板橋分處	板橋區	板橋區中山路一段143號4樓	8952-8647
三鶯分處	鶯歌區、三峽區	三峽區中山路175號	8671-8230
三重分處	三重區、蘆洲區	三重區重陽路一段115號	8971-2345
中和分處	中和區、永和區	中和區復興路278號	8245-0114
新莊分處	新莊區、泰山區、五股區	新莊區仁愛街56號	2277-1300
林口分處	林口區	林口區忠孝二路55號3樓	2600-5200
新店分處	新店區、烏來區、坪林區、深坑區、石碇區	新店區北新路二段128號4樓	8914-8888
淡水分處	淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區、八里區	淡水區中山北路2段375號3樓	2621-2001
瑞芳分處	瑞芳區、貢寮區、平溪區、雙溪區	瑞芳區明燈路三段42號	2406-2805
汐止分處	汐止區	汐止區新台五路1段268號8樓	8643-2288

謝 謝 指 教

110年4月

有獎徵答

土地都已經賣掉了，
為何還會收到稅單？

第 5 頁

有獎徵答

新北市有2間房產，房屋稅有2張稅單，為何地價稅只收到1張稅單？

第11頁

有獎徵答

今年已申請了按自用住宅用地稅率課徵地價稅，為何明年才能適用？

第27頁

有獎徵答

同一棟公寓樓上樓下繳的地價稅為何不一樣？

第29頁

有獎徵答

有實際居住事實，為何不能適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

第32頁

有獎徵答

若有3筆房地，如何都能適用地價稅自用稅率課徵地價稅，不受一處限制？

第35頁

有獎徵答

土地是我的，房子是哥哥的，為何不能適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

第40頁

有獎徵答

地價稅與房屋稅自住規定有何不同？

第42頁