地價稅法令與實務

111年4月

簡報大綱

1. 地價稅基本介紹
2. 自用住宅用地特別稅率
3. 公設地與減免稅地規定
4. 稽徵程序

地價稅基本介紹

國稅與地方稅

國稅

國稅是屬於中央政府可支用的稅收，包括有9種：

國稅局負責稽徵

- 所得稅
- 遺產及贈與稅
- 貨物稅
- 證券交易稅
- 期貨交易稅
- 營業稅
- 菸酒稅
- 特種貨物及勞務稅
- 關稅(關務署)

地方稅

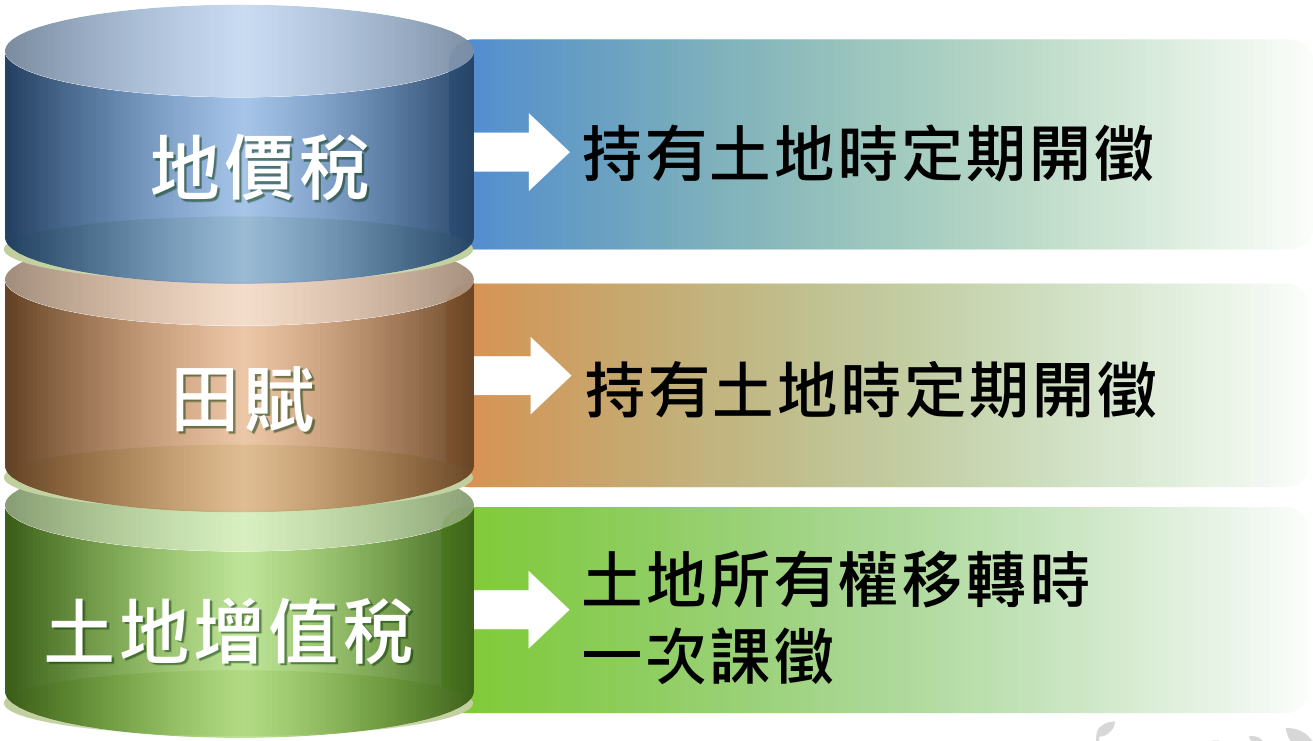
地方稅是屬於地方政府可支用的稅收，包括直轄市及縣(市)稅，共有8種：

稅捐處負責稽徵

- 地價稅
- 田賦
- 土地增值稅
- 房屋稅
- 契稅
- 使用牌照稅
- 娛樂稅
- 印花稅

土地稅分類

土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅：



持有土地期間應繳納稅賦

土地持有人

地價稅:

已規定地價之土地，除依§22規定課徵田賦者，應課徵地價稅。(§14)

田賦:

對於未規定地價區域或已規定地價區域符合土地稅法§22條規定作農業用地使用之土地，應課徵田賦。

(76年第2期起停徵)

課徵田賦要件

土地稅法§22

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。但都市土地合於左列規定者亦同：

一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。

二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。

三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。

四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。

五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

前項第2款及第3款，以自耕農地及依耕地375減租條例出租之耕地為限。

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。

公有土地供公共使用及都市計畫公共設施保留地在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵田賦。

納稅義務人

納稅義務人

- 土地所有權人
- 設有典權土地，為典權人
- 承領土地，為承領人
- 承墾土地，為耕作權人

土地稅法§3

- 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。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。
- 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

代繳義務人

納稅義務人行蹤不明

權屬不明

無人管理

土地所有權人申請由佔有人代繳

代繳義務人

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。

課稅地價如何決定?

公告地價 → 申報地價*面積*稅率 = 地價稅應納稅額

調整期間

◎自105年起每2年調整1次
◎ 1月1日公告

公告地價調整原則

市場價格

- 當年公告土地現值
- 實價登錄資料
- 各區段地價佔一般正常交易價格百分比

調幅負擔

- 前次公告地價
- 民眾負擔能力

社會經濟發展

地方財政需要

六都公告地價調幅

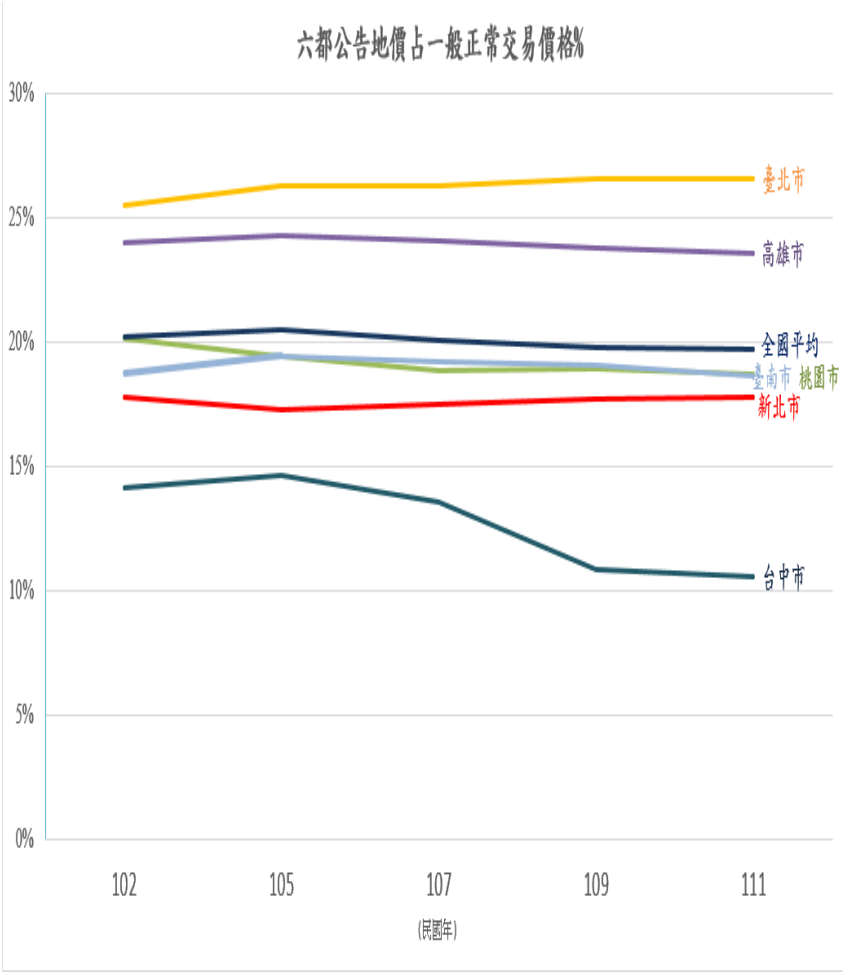
六都\年期	109年	111年
新北市	**1.12%**	**5.76%**
臺北市	1.34%	2.63%
桃園市	0.93%	3.57%
臺中市	-20.06%	0.06%
臺南市	0.98%	3.55%
高雄市	-0.43%	1.84%
全國平均	-0.66%	2.68%

本市行政區調整幅度統計表

排名	行政區	地價調幅	排名	行政區	地價調幅
-	全市	5.76%	15	永和區	3.99%
1	鶯歌區	9.32%	16	淡水區	3.95%
2	三重區	8.48%	17	金山區	2.89%
3	三峽區	8.32%	18	瑞芳區	2.25%
4	樹林區	8.12%	19	雙溪區	1.78%
5	林口區	6.98%	20	貢寮區	1.54%
6	中和區	6.94%	21	深坑區	0.93%
7	泰山區	6.56%	22	平溪區	0.78%
8	蘆洲區	6.41%	23	石門區	0.57%
9	板橋區	5.99%	24	萬里區	0.53%
10	汐止區	5.98%	25	三芝區	0.14%
11	土城區	5.73%	26	烏來區	0.12%
12	新莊區	5.72%	27	石碇區	0.00%
13	五股區	5.32%	28	坪林區	-0.02%
14	新店區	4.50%	29	八里區	-0.29%

公告地價占一般正常交易價格統計

六都\年期	109年	111年
新北市	17.71%	17.78%
臺北市	26.55%	26.55%
桃園市	18.92%	18.69%
臺中市	10.86%	10.52%
臺南市	19.03%	18.62%
高雄市	23.79%	23.57%
全國平均	19.79 %	19.68 %



課稅地價

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

申報地價：

即以直轄市或縣(市)政府每2年重新規定地價之公告地價為基礎。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。

計徵方式

課稅地價 ＝ 申報地價 × 面積

歸戶課稅

新北市多筆土地

A土地 課稅地價 ＋ B土地 課稅地價 …

新北市只會有1張稅單

- 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，計算課稅地價課徵地價稅。

稅率

一般用地稅率	基本稅率10 ‰ (未超過累進起點地價) 累進稅率15 ‰ ~55 ‰
特別稅率	自用住宅用地稅率2 ‰ 公共設施保留地6 ‰ 工業用地稅率10 ‰

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。（各縣市累進起點地價均不相同)

一般用地稅率計算公式

稅率級別	計算公式
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)

111-112年新北市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）	= 應納稅額
	第1級（6,588,000元以下	×10‰	）= 應納稅額
	第2級（6,588,001元～39,528,000元	×15‰ - 32,940 元）	= 應納稅額
	第3級（39,528,001元～72,468,000元	×25‰ - 428,220 元）	= 應納稅額
	第4級（72,468,001元～105,408,000元	×35‰ - 1,152,900 元）	= 應納稅額
	第5級（105,408,001元～138,348,000元	×45‰ - 2,206,980 元）	= 應納稅額
	第6級（138,348,001元以上	×55‰ - 3,590,460 元）	= 應納稅額
自用住宅用地	課稅地價 × 2‰ = 應納稅額		
工礦等用地	課稅地價 × 10‰ = 應納稅額		
公共設施保留地	課稅地價 × 6‰ = 應納稅額		

111年地價稅累進起點地價：658萬8,000元

實例計算-假設累進起點地價200萬元

- A所有新北市土地之地價為150萬元，其地價稅應納稅額若干？

  1,500,000元×10‰=15,000元

- B所有新北市土地之地價為600萬元，其地價稅應納稅額若干？

  2,000,000元×10‰=20,000元

  4,000,000元×15‰=60,000元

  20,000元+60,000元=80,000元

  或按速算公式計算

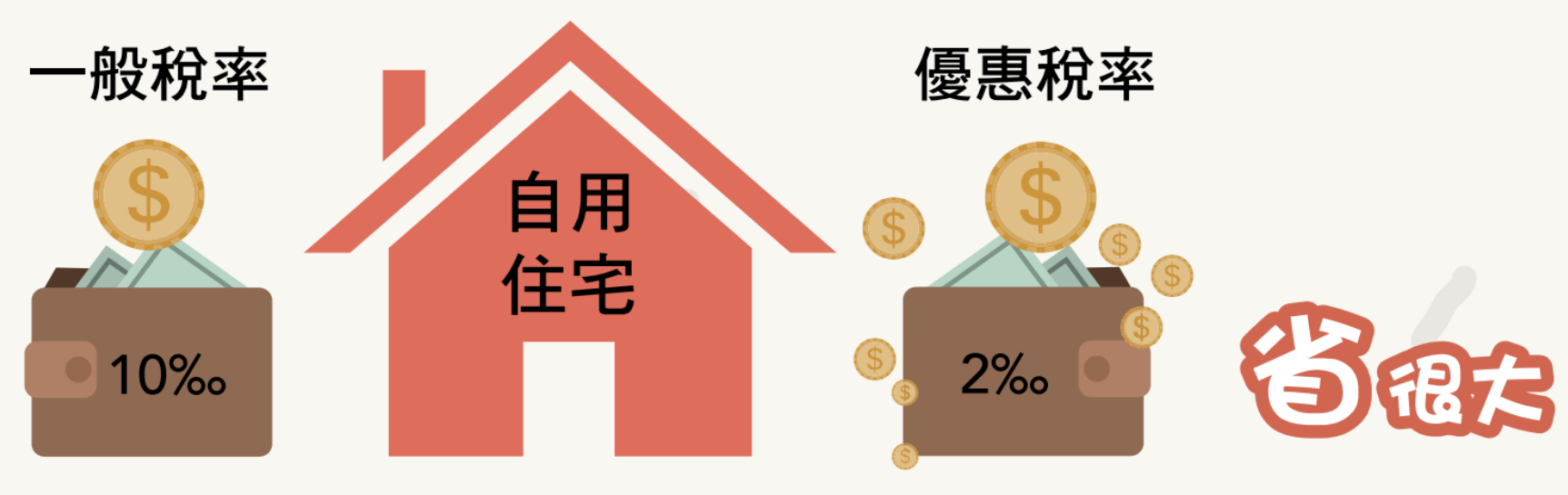
  6,000,000元×15‰−2,000,000元×0.005= 80,000元

自用住宅用地
特別税率

稅額大不同??

4樓住家用--稅額300元	自用稅率2‰
3樓住家用--稅額1,500元	一般稅率10‰
2樓住家用--稅額300元	自用稅率2‰
1樓營業用--稅額1,500元	一般稅率10‰

自用住宅用地省很大



一經核准適用

可省4倍稅金

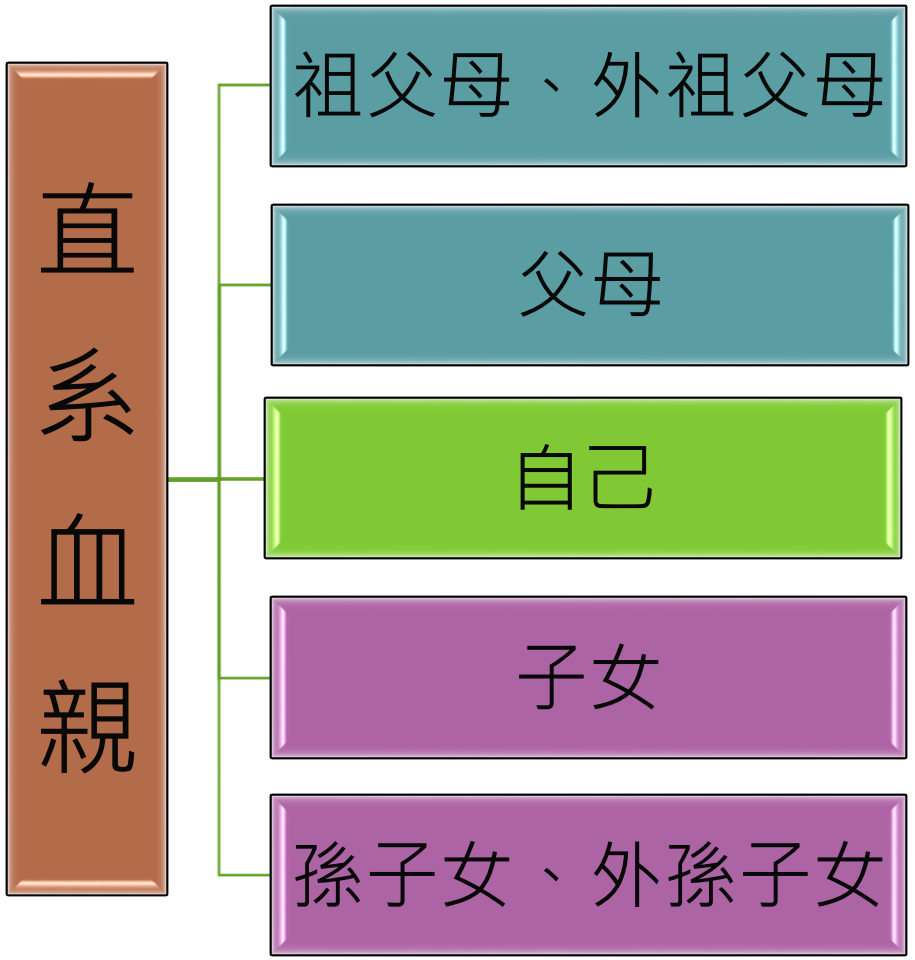
自用住宅用地適用要件

- 土地所有權人或配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
- 地上建物為土地權人或其配偶、直系親屬所有
- 無出租或營業用
- 土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬以一處為限
- 都市土地面積3公畝，非都市土地面積7公畝

自住房屋與自用住宅用地

項目		自住房屋	自用住宅用地
稅率		房屋稅 1.2%	地價稅 2‰
限制條件	用途	自住無出租無營業	自住無出租無營業
	居住或設籍	供本人、配偶或直系親屬實際居住使用	本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
	處所	本人、配偶及未成年子女全國所有房屋合計3戶以內	本人與其配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限
	面積	不限	都市：300m^2 非都市：700m^2
	房屋產權	本人、配偶及未成年子女所有	本人或其配偶、直系親屬所有

自用要件-戶籍登記



- 直系親屬包含直系血親、直系姻親(如岳父母)、擬制血親(如養子女)

自用要件-戶籍登記

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。

自用要件-同性婚因戶籍登記

司法院釋字第七四八號解釋施行法
(108年5月24日施行)

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.....向戶政機關辦理結婚登記..... (第2條&第4條)

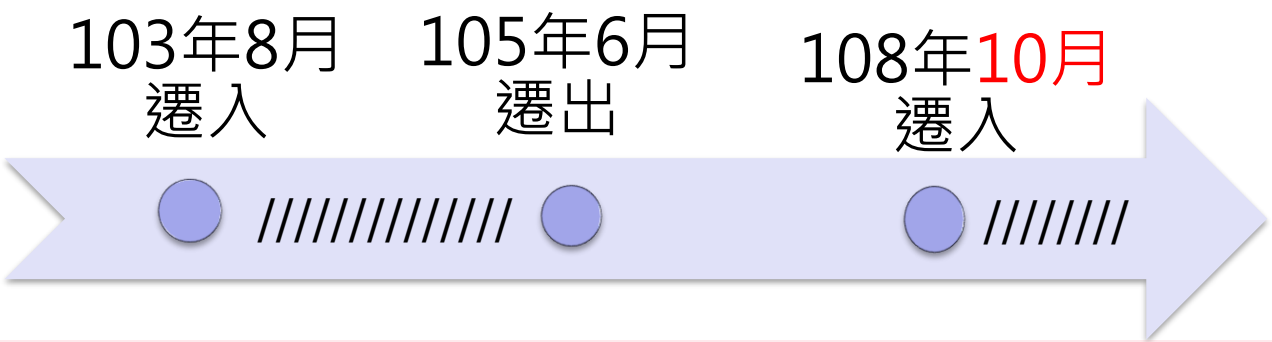
又成立第2條關係之一方，並未與他方之血親成立姻親關係，故本條所指之姻親，係指民法異性婚姻下之姻親關係..... (總說明)

自用要件-戶籍登記

- 外僑居留登記可視同戶籍登記。
- 因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，雖出境後有多次入出境紀錄，但未辦遷入登記，仍不符合辦竣戶籍登記規定。
- 土地所有權人死亡，土地無人管理，經主管稽徵機關指定土地使用人為地價稅代繳義務人，該代繳義務人縱在該地辦竣戶籍登記且無出租或供營業，仍不准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

戶籍遷出遷入

- 因故遷出戶籍，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知30日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾30日補提申請者，自申請時適用。



自106年改按一般，補徵106年至108年地價稅，如於30日內補提申請，自109年按自用稅率課徵。

自用要件-建物所有權人

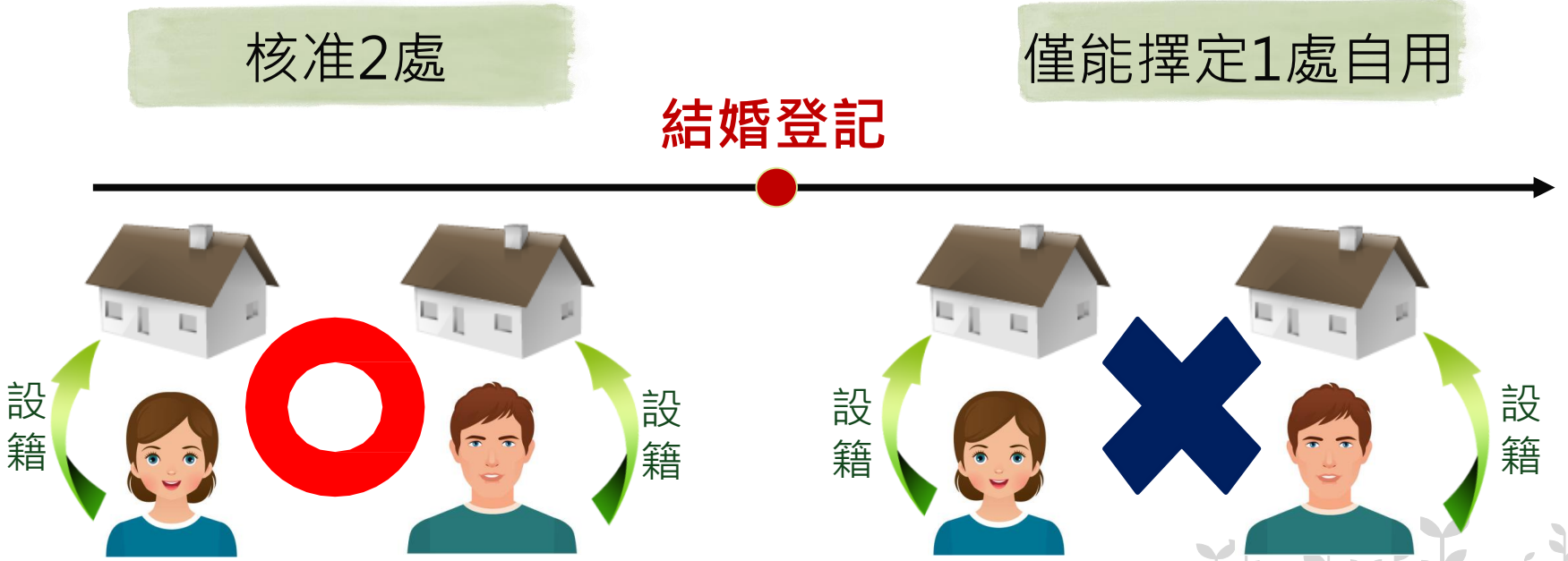
- 本法第9條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

- 已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

自用要件-以1處為限

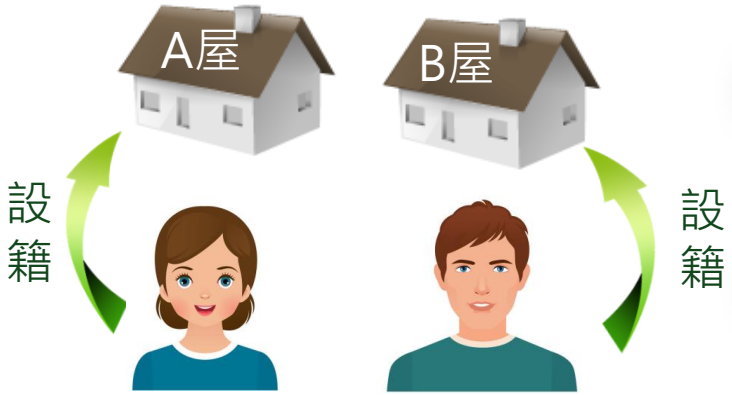
- **土地稅法第17條第3項:**

  土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。



一處之認定

土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過土地稅法第17條之面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。

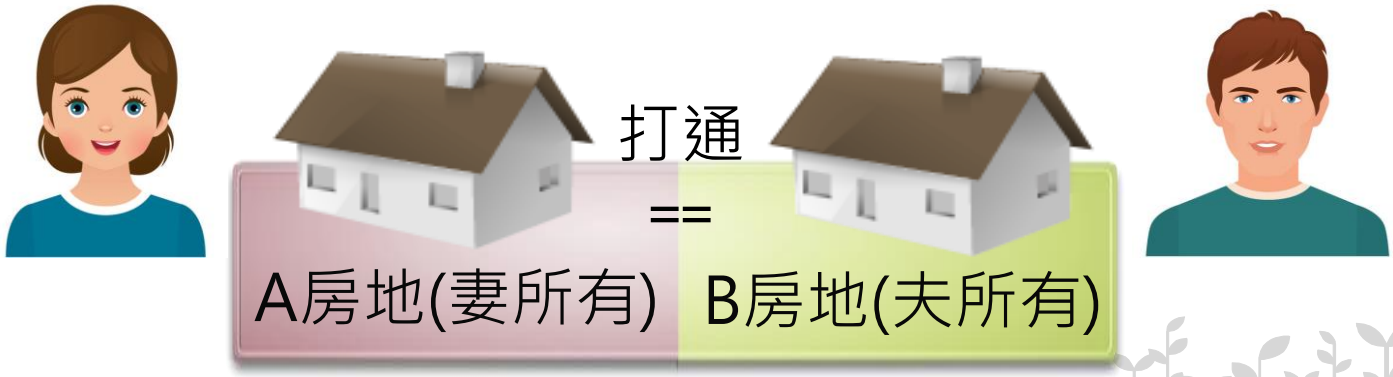


核准一處自用

父母或配偶之父母或成年子女設籍另一處，則兩處皆准自用。

一處之認定-打通合併

- 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。
- 夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

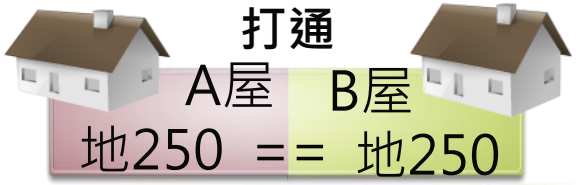


地價稅VS土地增值稅自用面積限制

地價稅	土地增值稅
第17條 合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵： 一、都市土地面積未超過3公畝部分。(90.75坪) 二、非都市土地面積未超過7公畝部分。(211.75坪)	第34條 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過3公畝部分或非都市土地面積未超過7公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。
都市土地面積3公畝 **and** 非都市土地面積7公畝	都市土地面積3公畝 **or** 非都市土地面積7公畝

夫妻共有土地適用自用面積認定

- 所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬共有自用住宅用地，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第17條規定之面積為限。
- 夫妻共有土地，持分面積合計未超過土地稅法第17條規定之限制，且該土地上夫妻共有兩棟相鄰房屋已打通合併使用，如符合同法第9條規定，可合併按自用住宅用地稅率課徵。
- 夫妻共有土地，二人均設籍於該地，夫或妻持有之該地號土地部分，如另有成年直系親屬設籍，夫妻二人分別在不超過土地稅法第17條第1項之面積限制內，均得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。



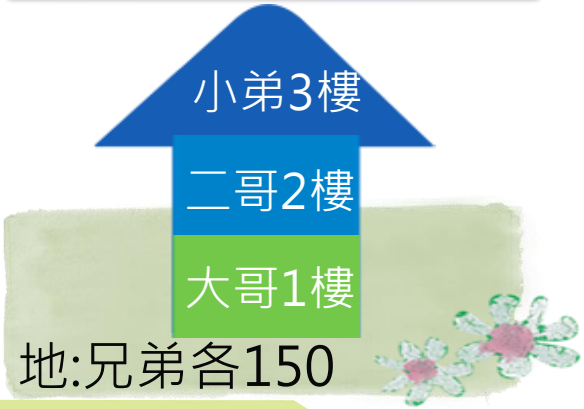
2人均設籍於A屋
各准150，共計300

夫妻皆設籍於A屋，共准300
倘同時有成年子設籍，則能500全准

分別共有自用面積

- 分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第9條規定之要件，應就該部分土地，依同法第17條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- 分別共有之土地及其地上建物，經各共有人以書面協議分層管理使用，符合自用住宅用地要件之樓層，准按該樓層房屋所占土地面積比例，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

宗地面積計500，如僅兄設籍於該處
➡ 核准兄250



該屋所有權人兄弟各1/3，1樓全部營業，2、3樓住家，其父設籍於該處
有分管 ➡ 核准二哥及小弟各150
無分管 ➡ 各核准100

公同共有自用面積

- 公同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公同共有人或其配偶、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。(自用全准)
- 惟公同共有土地，如其公同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公同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。(自用部分准)

房地兄弟3人公同共有，潛在持分各1/3，
其中僅大哥於該地辦竣戶籍登記
自用:300*1/3=100
一般:300-100=200

公同共有自用面積

每戶公同共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第17條規定之面積上限。如各公同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制。

地300
兄弟繼承房地為公同共有

大哥及二哥另有自用住宅用地面積分別為250及150，如其餘要件皆符合，則本案核准面積為

大哥：300*1/3 +250 =350 > 300
　　300 -250 =50
二哥：300*1/3 +150 =250 < 300
　　300*1/3 =100
小弟：300*1/3 =100
　　50 +100 +100 = 250

自用住宅用地基地之認定

建物所有權狀

建造執照 or 使用執照

建築改良物勘查結果通知書 or
建物測量成果圖

老舊房屋-若房屋於77年4月29以前建築完成而無上款資料之一者，得以房屋基地坐落申明書代替。

部分營業自用住宅面積認定

僅**部分**供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定:

1. 同一樓層房屋及平房部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。
2. 房屋為樓房(含地下室)，不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

營業30	住家70

持分土地面積 20
自用住宅:20*70/100=14
一般用地:20*30/100=6

2樓:全部住家

1樓:營業60;住家40

持分土地面積 20
一般用地:20*1/2*60/100=6
自用住宅:20-6=14

增建房屋自用住宅面積認定

未載於權狀之增建房屋，增建部分以**「房屋稅籍資料」**或**「建物測量成果圖」**為準，僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定:

1. **同一樓層房屋或平房增建**，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。
2. **增建樓層**准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

視為無出租或供營業用(有營登)

- **原供營業用土地，嗣變更為無供營業用者，以該營業人辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記認定之，惟如有下列情形之一，視為無供營業用：**

1. 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。
2. 營業人已他遷不明，經該管稽徵機關查明處理有案者。
3. 營業人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。
4. 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第7條規定申報房屋供住家使用，稽徵機關核准按住家用(自住或非自住)稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。
5. 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。

視為無出租或供營業用(有營登)

- 下列個人在自用住宅用地**設有營業登記**，惟實際係在他處營業之情形，**視為無供營業用**：

1) 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。
2) 魚市場之魚貨承銷人及消費市場之魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。
3) 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用。

視為無出租或供營業用

- 個人利用自用住宅作為從事下列工作，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。

1. 理髮、燙髮、美容、洋裁等**家庭手工藝副業**。
2. 領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事**按摩**，或供作**命相館**使用。

- 其他視為無出租或供營業用之情形

（1）土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金。

（2）屋簷下供擺設攤販，如無租賃關係，且屋內未供營業使用者。

土地移轉仍作自宅用地使用應重新申請

- 原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於所有權移轉後，仍應依土地稅法第41條規定辦理。說明：二、.....依土地稅法第41條第1項後段規定「前已核定而用途未變更者，以後免再申請」，係指同一土地所有權人而言，如其土地所有權有移轉時，縱其用途未變更，但此特別稅率對移轉後承受該房地之所有權人，並非當然均可適用，尚須視其是否具備前述主體方面之條件而定，行政法院74判522號著有判決。是以原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於土地所有權移轉後，縱其用途未變更，仍應由新所有權人依土地稅法第41條規定重新提出申請。（財政部81/04/02台財稅第810773405號函）

適用自用稅率注意事項

辦竣戶籍登記

指「持續」設有戶籍登記，戶籍遷離即不符法定要件，只遷出1天都不行

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

重新申請

實例計算1

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)

1萬元 × 70 = 70 萬元

70 萬元 × 10‰ = 7,000元

(2)乙地申報地價 × 面積(平方公尺) = 乙地地價總額

8,800元 × 60 = 52萬8,000元

52萬8,000元 × 2‰ = 1,056元

(3)甲地稅額 + 乙地稅額 = 張三每年應納稅額

7,000元 + 1,056元 = 8,056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。

實例計算2

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)

基本算法：申報地價 × 面積(平方公尺) = 地價總額

(甲地) 1萬8,000元 × 88 = 158萬4,000元

(乙地) 2萬2,000元 × 80 = 176萬元

(丙地)8,800元 × 888 = 781萬4,400元

158萬4,000元 + 176萬元 + 781萬4,400元 = 1,115萬8,400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

1,115萬8,400元 - 170萬元 = 945萬8,400元

945萬8,400元 ÷ 170萬元 = 5.56倍

(超過累進起點地價5倍至10倍，適用25‰稅率)

實例計算2-續

未超過累進起點地價 × 稅率 ＝ 稅額 ..... ①
170萬元 × 10‰ ＝ 1萬7,000元
超過累進起點地價未達5倍 × 稅率 ＝ 稅額.....②
850萬元 × 15‰ ＝ 12萬7,500元
超過累進起點地價5倍至10倍 × 稅率 ＝ 稅額.....③
95萬8,400元 × 25‰ ＝ 2萬3,960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
1萬7,000元 ＋ 12萬7,500元 ＋ 2萬3,960元 ＝ 16萬8,460元
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)
＝ 1,115萬8,400元 × 25‰ - (170萬元×0.065)
＝ 27萬8,960元 - 11萬500元
＝ 16萬8,460元

自用住宅用地申辦管道

跨機關通報

郵寄申請書

手機掃描
QR-Code申請

網路申請

臨櫃申請

線上立即申辦

公共設施保留地與減免稅地規定

公共設施保留地

土地稅法§19

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。

公共設施用地	公共設施保留地
依都市計畫法規定之程序及第42條劃設之公共設施用地，其土地不論取得興闢與否或是否供公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得興闢者，均稱之為公共設施用地。 例如：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地等用地類型。	依都市計畫法第48條至第51條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，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。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。 (內政部87年6月30日台內營字第8772176號函)

公共設施用地定義

都市計畫法§42

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

一. 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。

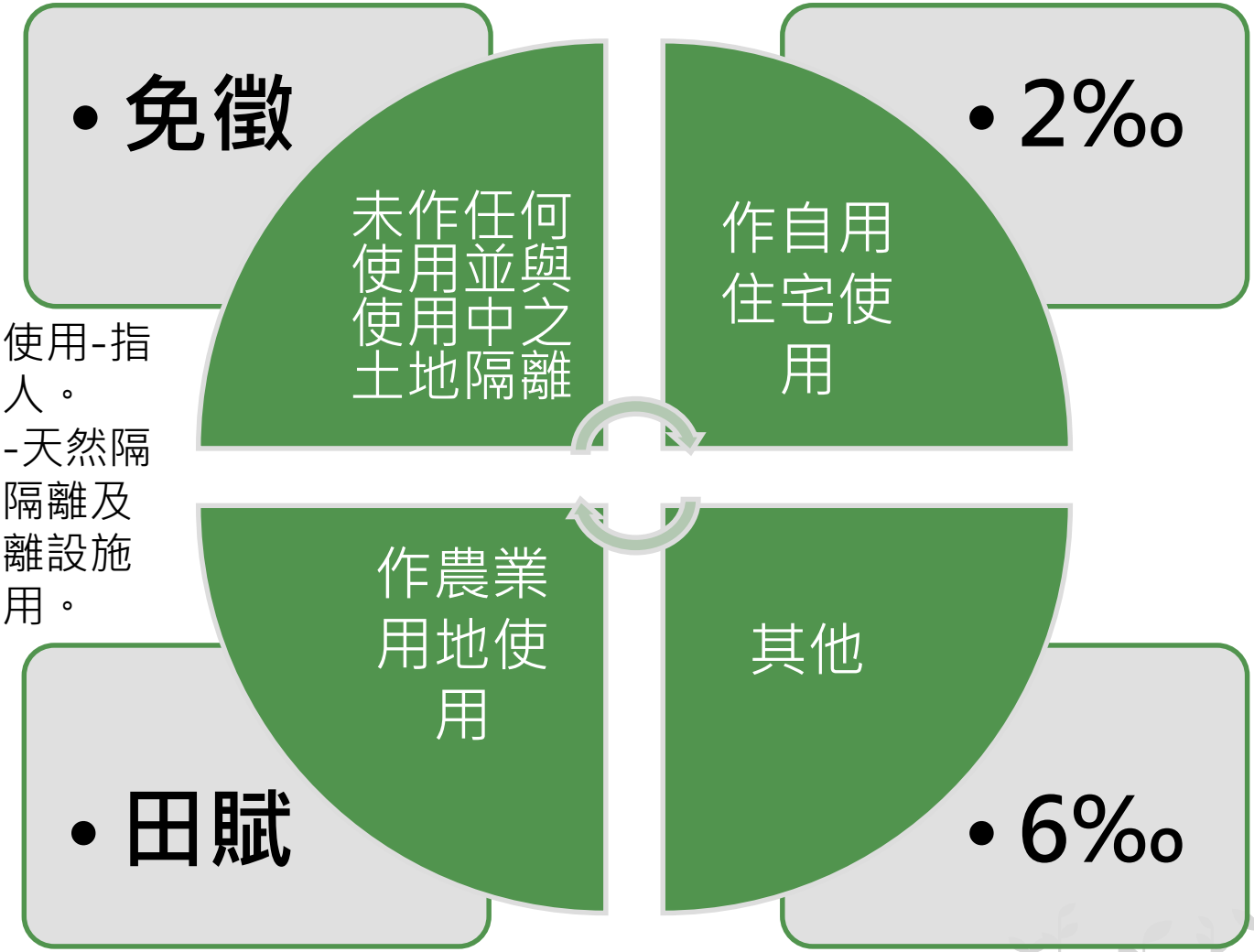
二. 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

三. 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

四. 本章規定之其他公共設施用地。

公共設施保留地之課徵

- 未做任何使用-指地主或他人。
- 土地隔離-天然隔離、圍牆隔離及無任何隔離設施但未加使用。



減免規定依據

土地稅法§6

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。

無償供公眾通行之道路

土地稅減免規則§9

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

法定空地(建築法第11條)

本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，.....

法定空地課稅理由

稅處建議:

增列建造房屋應保留之法定空地，屬建築基地法定空地辦法發布前，建築基地內依法留設之無償供公眾通行道路土地准予免徵地價稅。

財政部回應:

依建築法第11條規定，法定空地為建築基地之一部分，其主要目的係為維護建築物通風採光，預防建築物過度密集，並有助於景觀視野及消防等功能，其利益原即歸屬建築物所有人，並為申請建築獲准之必要條件，縱供公眾通行，仍與單純無償供公眾通行之道路用地有別，爰將其排除於減免地價稅範圍之外，尚屬公平合理。

(財政部99.12.16台財稅字第09904546230號函-個案回復)

法定空地除外規定

建築基地之法定空地，於核發使用執照後，嗣經地方政府依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，非屬土地稅減免規則第9條但書規定所稱之建造房屋應保留之法定空地，其實際無償供公眾通行使用者，土地所有權人得申請依同條本文規定，免徵地價稅。

(財政部109年1月21日台財稅字第10804669140號令)

核發使用執照 → 指定為公共設施保留地(道路用地) → 非屬法定空地

騎樓走廊地

土地稅減免規則§10

供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。

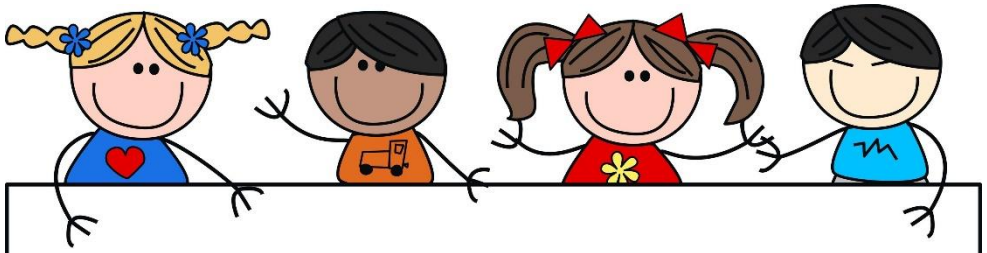
一、地上有建築改良物一層者，減徵1/2。(建物2層樓)

二、地上有建築改良物二層者，減徵1/3。(建物3層樓)

三、地上有建築改良物三層者，減徵1/4。(建物4層樓)

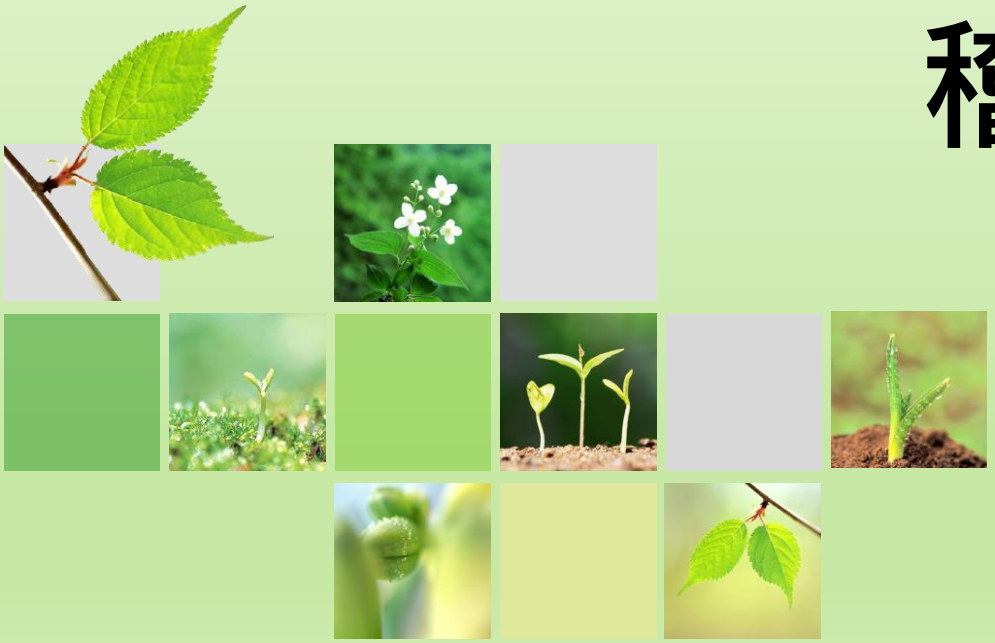
四、地上有建築改良物四層以上者，減徵1/5。(建物5層樓↑)

前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。



騎樓減徵面積
=騎樓面積*減徵比例*持分比例

稽徵程序



地價稅重要日期

8/31 → 9/22 → 11/1 → 11/30

納稅基準日	申請期限	開徵日	繳納截止日
➢ 納稅義務人：土地登記簿當日記載之所有權人 ➢ 課稅期間：全年度1/1~12/31	➢ 申請適用自用住宅用地稅率、工業用地稅率、減免稅地 ➢ 開徵40日前申請，當年起適用	➢ 每年開徵一次 ➢ 歸戶課稅：每一直轄市或縣(市)土地合併，按申報地價總額課稅	

納稅義務人之認定

納稅義務基準日　出售

1/1　8/31　9/1　12/31

新所有權人

8/31前移轉登記

8/31後移轉登記

原所有權人

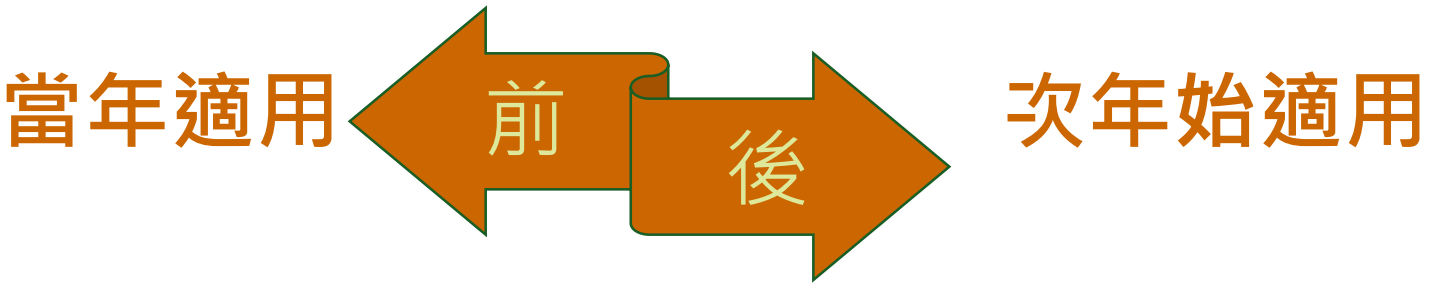
- 但經法院拍賣取得之土地，依領得法院核發權利移轉證書之日為準；另經法院判決共有分割、公用徵收或因繼承而移轉他人之土地，在未辦理產權移轉登記前，以法院形成判決確定日，公用徵收之補償費發放完竣日或繼承開始日為準。

取得土地未滿1年，可否按月比例分單繳納？

◆在8月31日列名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，就是當年度全年度納稅義務人。

◆因此，買賣土地時要特別注意，最好在買賣契約中，即計算出雙方持有時間比率，並由當年度的納稅義務人負責預收另一方應繳的地價稅款。

特別稅率申請期限



◆ 需土地所有權人主動申請適用，適用之原因事實消滅時亦同
(土地稅法第41條)

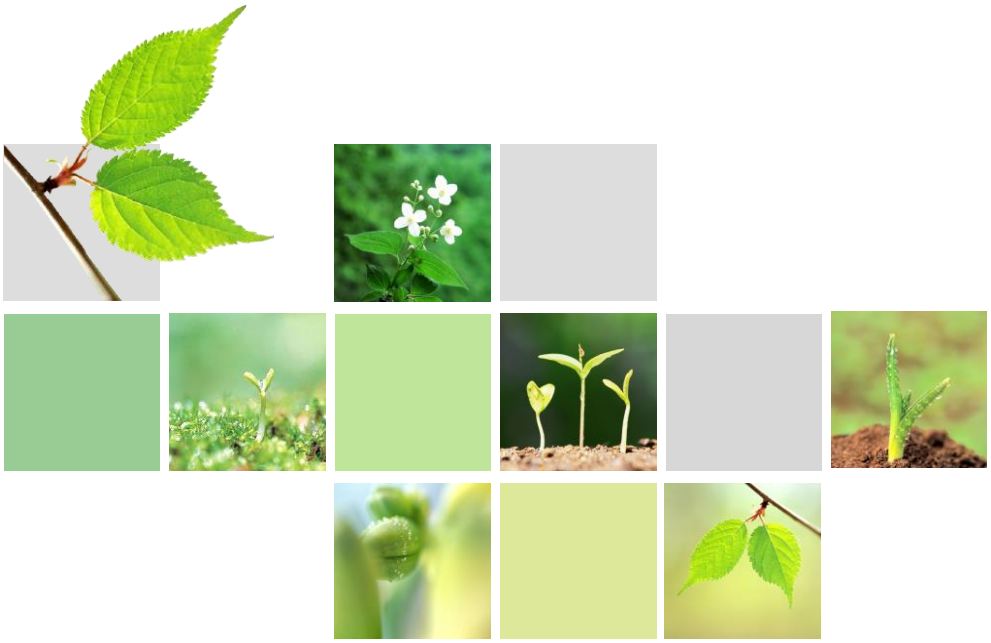
適用特別稅率原因消滅改課時點

- 依土地稅法第17條及第18條規定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。（財政部80/05/25台財稅第801247350號函）
- 主旨：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如係全年供出租使用，應自出租當年度起依法恢復按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、地價稅之課稅期間為1月1日至12月31日，本案土地如經查明係全年供出租，則該期（出租當年度）已不符自用住宅用地之要件，自不得再按自用住宅用地稅率課徵地價稅。（財政部98/03/03台財稅字第09700583150號函）

違規改課補徵差額地價稅

稅捐稽徵法§21

依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為**5年**。

在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。

簡報結束
謝謝指教