

## 新北市政府稅捐稽徵處

### 105 年度地政士稅務座談會會議紀錄

**壹、時間：**中華民國 105 年 10 月 17 日（星期一）下午 2 時 30 分

**貳、地點：**本處 7 樓會議室

**參、主席：**黃代理處長育民

**肆、出席人員：**詳如簽到簿(略) 記錄：汪家儀

**伍、主席致詞：**

新北市地政士公會鄭理事長、新北市地政業務從業人員職業工會林理事長、各位理監事、地政士與本處主管同仁，大家午安，大家好！首先本人謹代表稅捐處感謝各位地政先進對本處的支持與協助。地方政府主要稅收來自財產稅，其中有關不動產移轉的土地增值稅與契稅在財產稅中占有重要比率，本市 104 年土地增值稅稅收約 241.7 億元，契稅約 24.56 億元，將近 270 億元稅收約占整體總稅收 1/2，其中有 90%的土地增值稅及契稅案件都是藉由各位地政士朋友們協助代理申報，顯見各位對本處稅捐徵起的助益與重要性，同時各位地政士夥伴也是稅捐處與納稅人之間最佳溝通橋樑，謹代表稅捐處全體同仁表達感謝之意。

為了提供納稅人更方便多元化的報稅管道，自 98 年起已提供地方稅網路申報措施，99 年起開始網路申報競賽，過去幾年本處網路申報成績不盡理想，不過自去年起，透過大家的協助，去年本處在甲等稅捐處中排名第 4 名，因有一些公式計算問題，實際應為第 3 名，今年截至 8 月底止，網路申報成績在甲等稅捐處中排名第 2 名，至 9 月底止，土地增值稅網路申報率達到 89.92%，契稅網路申報率更達到 93.32%，網路申報比率已達高峰，進步空間有限，不過仍請各位地政士協助維持網路申報比率，期許本處今年能再創佳績。

本處自 104 年 1 月 1 日起開辦網路申報跨(所)處收件及完稅服務，雖有些地政事務所未設置稅捐服務櫃檯，不過在各分處皆可辦理跨區

收件及完稅作業，今年截至 9 月底，跨所收件完稅比率為 25.02%，每 4 個案件中即有 1 件是利用跨區服務完成完稅作業，網路申報案件僅需至本市任一地政事務所之稅捐服務櫃檯或稅捐處辦理，於該所稅捐服務櫃檯辦理收件及完稅作業後，就地辦理登記業務，免再奔波，例如淡水的案件可以在板橋完稅，汐止案件也可以在三重完稅，減少往返機關間的時間，希望各位多加利用。

今年地價稅將於 11 月 1 日開徵，今年因內政部要求，全國各縣市公告地價平均調幅普遍在 30%以上，本市調幅為 33.26%，過去在 102 年及 99 年，調整幅度皆為個位數，今年調幅較以往大，102 或 105 年調整後，公告地價皆約占市價 17%左右，幅度變化不大，全國公告地價占市價約 20%，本市仍低於平均值，換句話說，本市公告地價調整與市價差距仍大，不過調幅 33.26%勢必影響土地所有權人地價稅負擔，估計自用住宅平均每戶約增加 378 元，成長約 30%，故仍請協助向民眾說明有關重新規定地價情形，宣導民眾如期繳納。

最後，本次座談會除向各位說明地方稅新頒法令及解答稅務問題外，更希冀借助各位豐富的實務經驗，提供各項革新建言，使本處稅務工作做的更好，更理想。我們常說服務沒有最好，只有更好，希望透過大家給我們協助和建言，讓我們服務能夠更理想。最後希望大家在本次會議可以踴躍提出建言。

敬祝大家身體健康，萬事如意，謝謝大家！

#### **陸、新北市地政士公會鄭理事長致詞：**

處長、林理事長、稅捐處各位主管、公會及職業工會理監事、各位地政士同仁，大家午安！首先感謝稅捐處舉辦本次座談會，維持稅捐處與地政士同仁良好互動，新北市稅捐處網路申報排名進步，地政士同仁亦與有榮焉，各縣市網路申報除了土地增值稅、契稅、印花稅以外，現在都在衝刺房屋稅新設籍。過去，新北市的做法都是以 excel

轉檔，希望聯誼會能夠與稅捐處合辦網路申報稅籍課程，除了地政士外，在事務所中辦理稅籍申報的助理更有學習必要，謝謝各位！

### **柒、新北市地政業務從業人員職業工會林理事長致詞：**

處長、鄭理事長、各位單位長官、各位地政士、各位同仁先進，大家午安。很高興來參加一年一度的稅務座談會，剛剛處長有提到因今年公告地價平均調幅較大，勢必影響土地所有權人即將開徵的地價稅負擔。另外關於機車停車空間，貴處機車位一位難求，是否有非洽公民眾占用，造成洽公民眾或來貴處參加座談會者不便，希望處長能解決機車停車位問題，謝謝各位。

主席回應：本處位於交通節點，鄰近高鐵站、火車站及捷運站，為避免非洽公民眾長時間占用本處機車停車空間，每日早上 9 點前會有管制機車進入。日後於辦理座談會時，會請同仁評估規劃特定區域供參與會議人員臨時停車使用的可能性。

### **捌、上次會議決議執行情形報告：如會議資料(略)**

### **玖、提案討論：**

**提案一**、建請協助提示民眾得直接委請「具地政士證照專業地政士」申辦案件。(提案人：社團法人新北市地政士公會)

**決議**：為提供民眾更優質服務，本處配合措施如下：

1. 於服務櫃檯放置相關宣導資料。
2. 本處官網設置連結至內政部不動產交易平台及新北市地政士公會，提供民眾如有委託地政士需求時，可查詢合法地政士名單等相關資訊。
3. 於不動產移轉 DIY (繼承、買賣、贈與) 相關宣導摺頁中加註如有委託地政士代辦需求，可至內政部不動產交易平台或新北市地政士公會網站查詢合法地政士名單，並提供網址等相關資料供參。

#### **拾、臨時動議：**

**提案一、**依土地稅法第 35 條規定辦理重購退稅案件，重購地有前所有權人之第三人設立戶籍，於新所有權人完成移轉登記成後，始依戶籍法第 50 條規定申請將設籍人逕遷至戶政事務所，嗣後該第三人自行遷出戶籍，設籍人可否免到處辦理說明手續。(提案人：鄭文在地政士)

**決 議：**土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款所定「自用住宅用地」，依同法第 9 條規定，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或營業用之住宅用地。即重購地如經查有所有權人或其配偶、直系親屬、三親等內親屬以外之他人設立戶籍之案件，應通知設籍之他人到辦公處所說明有無租賃之情形，除設籍之他人有「1. 因重病不能前來，經提出醫院出具之證明者。2. 設籍人死亡，經提出證明文件者。3. 因出國期間不能前來，經提出證明者。4. 設籍人為出售房地之前所有權人，或設籍人為承買人於訂立買賣契約後遷入者。5. 設籍人為空戶或行蹤不明，經提出證明文件者。6. 有其他正當理由，經提出證明文件者。」得免辦理說明手續。故本案於申請重購退稅時，設籍之他人已自行將戶籍遷至第三地，已無行蹤不明之情事，與上開免到處說明之情形有別，故仍應請設籍人至辦公處所說明有無租賃之情事。

**提案二、**有關自然人持有地下室停車位免徵房屋稅認定標準。(提案人：呂耀元監事)

**決 議：**關於自然人持有地下室停車位房屋稅徵免事宜，依照財政部相關函釋規定，如僅供車位所有權人停車使用而未收取費用或未出租者，免徵房屋稅。目前本處實務上為簡化稽徵作業程序，如自然人移轉取得地下停車位 2 個以下者，先予免徵；如移轉取得 3 個以上者，仍請所有權人檢附相關證明文件提出申請，本案因屬個案，請中和分處查核後具體回復。

**提案三、**有關新市鎮開發條例第 25 條規定，新市鎮特定區內之建築物於興建完成後，其買賣契稅第 1 年免徵。若工務局核發使用執照

時漏未加註「新市鎮特定區建築物」文字，現行做法需請工務局再加註，曠日廢時，影響辦理房屋移轉時效，建議可否改依房屋所在地之土地基地號認定。(提案人：潘惠燦常務理事)

**決 議：**依新市鎮開發條例施行細則第 34 條第 3 項明定，新市鎮特定區主管建築機關核發建築物使用執照時，應註明「新市鎮特定區建築物」文字。其稅捐之減免，應由納稅義務人檢具使用執照影本及相關證明文件，向土地或建築物所在地之主管稽徵機關申請。本處非屬新市鎮特定區建築物認定權責機關，仍需由建築主管機關於使用執照載明方可適用稅捐減免。惟為縮短辦理時效，日後若使用執照上漏未註明，請轄區分處與工務局協調，以函文方式協助認定，作為稅捐減免依據。

**提案四、**建議調整房屋稅稅率，以彰顯新北市為全國宜居城市。

1. 建議地政士自由職業稅率維持在 2%，不要調高至 3%。
2. 獨創全國 3 戶改為新北市 3 戶，於新北市持有第 4 間房屋才需課非自住稅率。
3. 非自住稅率維持 1.5%，不要調高至 2.4%。
4. 多人繼承 1 屋，原為自住使用，無需每個所有權人再重新申請自住稅率。(提案人：蔡明輝理事)

**決 議：**1. 有關房屋供自由職業事務所使用稅率及全國合計 3 戶自住房屋戶數認定標準，係依據房屋稅條例第 5 條規定辦理，由中央立法明訂，非屬地方政府權責範圍。

2. 本市非自住稅率訂為 2.4%，係參考鄰近直轄市(臺北市、桃園市目前訂定 2.4%以上)訂定情形，影響本市戶數約 10 萬戶，占全市戶數比率約 5%，應屬合理範圍。

3. 多人繼承 1 屋，因涉及納稅義務人擇定自住房屋的權利，故仍應由納稅義務人提出申請，以避免徵納雙方產生爭議。

**提案五、**有關一生一屋二親等買賣，若非一次付清買賣價款，是否可先核發自用稅率土地增值稅繳款書，俟產權登記過戶，於銀行核貸支付價款後，再行提出資金證明。(提案人：黃翠香常務理事)

**決 議：**適用土地稅法第 34 條 1 項及第 5 項規定，均應以「出售」自用住

宅用地為要件，故二親等親屬間土地移轉如經查有事證顯示該買賣土地行為確屬贈與，應無該條規定之適用。是以二親等親屬間土地移轉，申請適用一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅規定，如能提出已支付價款證明且合於交易常規並經查證買賣屬實，應符合土地所有權人「出售」自用住宅用地之要件，至如基於交易常規買受人有於辦理移轉登記後支付部分價款之情形，可於核准自用稅率後再追蹤查核，惟如逾期仍未補正後續相關支付價款證明，仍應追補差額土地增值稅，另請土地稅科瞭解各分處審核作法後做一致性處理。

**提案六**、有關房屋稅新設籍案件應備文件，可否明確列示。(提案人：鄭子賢理事長)

**決議**：請房屋稅科研議辦理。

**拾壹**、散會：下午 16 時 30 分