

新北市政府稅捐稽徵處

106 年度地政士稅務座談會會議紀錄

壹、時間：中華民國 106 年 10 月 20 日（星期五）14 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，去年土地增值稅稅收 162.65 億元，契稅 19.79 億元，本年度截至 9 月底，土地增值稅申報件數較去年同期增加 9%，稅額成長 28%，契稅申報件數增加 16%，稅額成長 42%，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，本處自 104 年 1 月 1 日起亦開辦網路申報跨(所)處收件及完稅服務，今年截至 9 月底，跨所收件完稅比率為 27.43%，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。99 年起開始網路申報競賽，今年截至 9 月底止，土地增值稅網路申報率達到 93.94%，契稅網路申報率亦達到 94.64%，目前網路申報成績在甲等稅捐處中排名第 1 名，感謝各位地政士協助，期許本處今年能再創佳績。

鑑於過去每 3 年重新規定地價，無法及時反映市價變動，去年公告地價調整，一次反映過去 3 年累積幅度，本市平均調幅就高達 33.26%。為提升房地稅基查估正確性與合理性，促進賦稅公平，財政部與內政部建立房地評價及稅制研商平台，結合地政、財稅專家學者及地方政府共同研議房地稅基查估及相關議題，本市為受邀地方政府之一，各位地政士先進對房地稅價如有建議事項可透過本處於該平台提出。

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，使本處稅務服務工作做的更完善，更精進。最後敬祝大家身體健康，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、各位地政士同仁，大家午安！首先感謝稅捐處每年舉辦座談會，維持稅捐處與地政士同仁良好互動，同時也讓大家了解到目前的稅務情況，以契稅來看，今年案件較去年成長 10% 至 20%，相信今年度各位地政士皆有很好的成績，希望大家可以繼續維持，另外除了稅捐方面的建言，各位地政士對公會有任何建議也歡迎提出，最後祝大家身體健康，萬事如意，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，剛剛處長有提到本年度土地增值稅申報件數及稅收皆較去年成長，相信各位地政士同仁業績及業務亦能隨之增加。最後希望各位能多提出建言，祝大家身體健康，萬事如意，謝謝各位。

捌、上次會議決議執行情形報告：除提案三外，其他如會議資料(略)

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：**1. 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。
2. 另為節省公文往返所需時間，請主管科室研議可行辦理方式。

玖、提案討論：

提案一、因現今新北市多數地區已進行重劃，且重劃區皆為買賣交易之重點區域，建請於官網設立含「重劃負擔費用扣抵」及「重劃後第一次移轉減徵」功能之「土地增值稅計算公式」網頁。(提案人：邱明嬌監事)

決議：擬於本處官網新增含可扣除土地改良費用負擔及減徵比率欄位之土地增值稅試算公式，以供有需要的民眾使用。

提案二、因有些自用住宅優惠稅率申請或公設保留地免徵申請等網路申報案件，需傳真紙本證明文件，請參考國稅局網路申報作業，於兩個小時後配件完成，提升網路申報收件速度，以便確定承辦人員後可傳真補件。(提案人：邱明嬌監事)

決議：1. 不論網路申報或臨櫃申報案件，案件處理時效均相同，與配件速度無關，故原則上仍尊重各分處處處理方式，如有特殊急迫情形，可洽各轄區承辦單位協助辦理。另網路申報案件如遇有須補件情況，可

利用附件上傳功能，將補正資料自動上傳予承辦人員，亦可書明收件號碼後將補正資料傳真至所轄承辦單位，俟配件完成後，會轉交承辦人員。

2. 國稅局網路申報作業係網路「申辦」作業，申辦上傳後須將相關附件送至國稅局始完成申報程序，與地方稅網路申報作業程序不同，且因國稅局辦理遺產贈與案件係採行「管區」制，與本處案件採輪案制分案方式不同，併予說明。

提案三、部分案件例如不動產交換或是信託登記無法跨區查欠，請研議解決方式。(提案人：邱明嬌監事)

- 決議：**
1. 考量本處派駐地政事務所人力僅有 1 人，若遇大批或特殊案件時，恐無法負荷，故派駐人員僅受理土地增值稅、契稅網路申報案件之收件及完稅作業。另本處於 104 年開辦跨區完稅服務實施初期，參考本府地政局所屬各地政事務所辦理跨所申辦登記案件作業要點，訂定不得跨區完稅辦理項目，相關項目因地政機關有部分修正，本處將適時研議修訂。
 2. 有關網路申報無法跨所辦理完稅案件、臨櫃申報案件及非申報案件查欠作業，可洽本處任一稅捐稽徵(分)處辦理，並請承辦同仁確實配合。

提案四、建議地政士於代理申報土地增值稅及契稅時，可向稅捐處有關課稅單位，查詢現值等相關資料。(提案人：呂耀元監事)

- 決議：**
1. 本處為服務民眾因買賣房屋，需查詢房屋現值以估算應繳契稅金額，各單位目前均受理電話查詢，核對納稅義務人名稱、統一編號及該房屋門牌坐落地址等無誤後，即告知「房屋現值」。
 2. 另有關地價稅部分，一般土地係按當年度 8 月 31 日該土地所有權人所有本市土地之地價總額歸戶累進計徵，未核稅前尚無法就單筆

土地提供稅額資料。土地移轉時，本處可提供稅地種類(如一般土地、自用住宅用地)及申報地價查詢，至於稅額計算仍由地政士自行估算。

3. 不動產申報移轉之代理人以電話向本處查詢有關移轉標的之相關資料時，請承辦同仁確實配合辦理。

提案五、網路申報契稅、土地增值稅時，如有地價稅或房屋稅欠稅，並已移送法院強制執行時，建議可在稅單或相關文件上註記。(提案人：呂耀元監事)

- 決議：**
1. 移送執行案件因有執行費用，原則上只要有強制執行之欠稅，該案全部欠稅皆不匯出繳款書，並通知地政士前來本處補單，遇有個案地政士要求匯出繳款書，則依現行作業方式辦理。
 2. 日後希冀透過新增修撰程式，強制執行案件可輸入執行費用後匯出地價稅或房屋稅欠稅繳款書，以提供更完善的網路申報服務。

壹拾、臨時動議：

提案一、網路申報土地增值稅及契稅案件，建議完稅時無需檢附申報書正本及相關附件，以達環保減碳之效。(提案人：吳美玉地政士)

決議：依土地值稅契稅印花稅電子申報作業要點第 15 點規定，申報人應於滯納期限屆滿前（免稅或不課徵案件應於申報日起第 45 日前），將蓋妥義務人及權利人印章之土地現值或契稅現值申報書及相關附件送稽徵機關完成申報及完稅程序，故依目前法規規定仍應檢附申報書正本及相關附件。

提案二、關於老舊建物稅籍證明面積與地政事務所建物保存登記面積不符，建議核課契稅。(提案人：李逸華常務理事)

決議：1. 有關房屋稅籍資料與地政機關登記面積不符案件，先確認房屋現

況、房屋稅籍資料記載建物及地政機關建物保存登記資料是否一致，若為同一建物，則依地政機關登載資料釐正課稅面積核課契稅，若非同一建物，則依未辦保存登記建物方式核課契稅。

2. 本案因事涉複雜，無法於本會議作成結論，請主管科室協助了解並請淡水分處再與納稅義務人及地政機關溝通處理。

提案三、相關稅籍資料因無記載土地使用分區，造成地價稅核課錯誤情形。(提案人：沈志揚地政士)

決議：公共設施保留地案件本處每年皆主動函請城鄉發展局提供清冊並主動查核，於發現核課錯誤後均會主動依規定辦理退稅。

提案四、請說明目前中央規劃之不動產移轉網實整合。(提案人：潘惠燦常務理事)

決議：不動產網實整合為網路申報進階版，可解決網路申報後尚需檢送紙本文件完稅及至稅捐處辦理查欠問題，目前規劃於申報時上傳申報書、契約書等資料，無需再檢附紙本申報書，線上完稅查欠後，使用端即可印製完稅證明。未來亦會結合戶政、國稅局及地政系統，節省作業時間。

提案五、建議比照房屋稅，於移轉過戶時可隨課地價稅。(提案人：邱明嬌監事)

決議：房屋稅為按月課徵，地價稅為按年計課，每年徵收 1 次且以當年度 8 月 31 日為納稅基準日，因屬法律明訂，非屬稅捐機關權責範圍，本處無法自行改採隨課方式辦理。

提案六、建議提高契稅稅額股長核章層級。(提案人：黃翠香常務理事)

決議：102 年度時考量 98 至 100 年度時契稅申報案件約在 10 萬件以上，近年因受房地合一及整體景氣影響，每年申報案件約在 6 至 7 萬件，而需由股長以上層級決行案件約占 2 至 3 成，若再提高稅額不利於內部

管控及作業，目前仍會依現行規定辦理，日後會再依案件比例起伏作適當調整。

提案七、建議於網站公告工程受益費欠費資訊。(提案人：新北市地政業務從業人員職業工會林理事長)

決 議：請土地稅科研議辦理。

壹拾壹、散會：16 時 45 分

新北市政府稅捐稽徵處

「105 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>提案討論：</p> <p>提案一</p> <p>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)</p>	<p>為提供民眾更優質服務，本處配合措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>已依決議辦理。</p>

提案及臨時動議	決議	辦理情形
<p>臨時動議：</p> <p>提案一</p> <p>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後，始依戶籍法第 50 條規定申請將設籍人遷至戶政事務所，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)</p>	<p>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，</p>	<p>已依決議辦理。</p>

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
	<p>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。</p>	
<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>本分處依 103 年房屋稅業務聯繫會議第 2 次會議提案表案號 6 決議辦理，如所有權人有類此案件，請檢附相關證明文件提出申請，俾憑核實辦理房屋稅徵免。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>已依決議辦理。</p>

提案及臨時動議	決議	辦理情形
<p>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。</p> <p>(提案人：潘惠燦常務理事)</p>	<p>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。</p>	
<p>提案四</p> <p>建議調整房屋稅稅率，以彰顯新北市為全國宜居城市。</p> <p>1. 建議地政士自由職業稅率維持在 2%，不要調高至 3%。</p> <p>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。</p> <p>3. 非自住稅率維持 1.5%，</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>已依決議辦理。</p>

提案及臨時動議	決議	辦理情形
<p>不要調高至 2.4%。</p> <p>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)</p>	<p>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。</p> <p>3. 多人繼承 1 屋，因涉及納稅義務人擇定自住房屋之權利，故仍應由納稅義務人提出申請，以避免徵納雙方產生爭議。</p>	
<p>提案五</p> <p>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)</p>	<p>適用土地稅法第 34 條第 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，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</p>	<p>經函詢本處各分處實務做法，類此案件皆先按自用住宅用地稅率核發土地增值稅繳款書，嗣後列管查明資金給付情形。</p>

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
	<p>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。</p>	
<p>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)</p>	<p>請房屋稅科研議辦理。</p>	<p>已制訂「新增改建房屋設籍輔導函稿」範例，明確臚列應備文件，並於105年11月11日以新北稅房字第1053087474號函轉知總、分處房屋稅承辦人員配合辦理。</p>