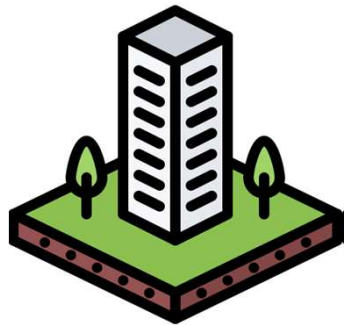


地價稅 法令與實務 介紹



報告人：謝秉勳

地價稅的特性

財產稅

累進稅率

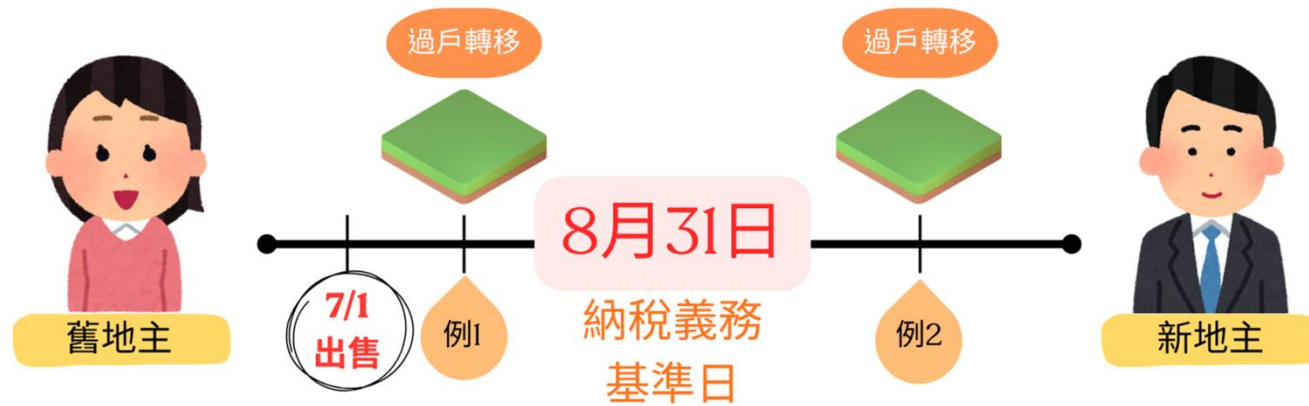
總歸戶

受益公平：民眾享有政府建設的公共利益

課予財產稅再用於建設

8/31地價稅納稅義務基準日

土地出售地價稅誰來繳？**8/31** 是關鍵!!



例1 8月1日移轉登記 → 新地主繳納

例2 9月1日移轉登記 → 舊地主繳納



地價稅稅單同縣(市)只有1張

- ✚ 總歸戶制：每一土地所有權人在同一個縣(市)所有土地合併歸成1戶，即每一個土地所有權人在同一縣(市)內只有1張地價稅稅單。
- ✚ 房屋稅未採總歸戶制，原則上是按戶課徵，所以每一門牌地址有1張房屋稅稅單。
- ✚ 例如：甲先生在新竹市有2筆土地及2棟房屋，只會收到1張地價稅稅單，卻會收到2張房屋稅稅單。

地價稅應納稅額計算方式

- 課稅地價 = 申報地價 * 土地宗地面積 * 持分
- 應納稅額 = 課稅地價總額 * 適用稅率 - 累進差額
(一般用地稅率為10%至55%)

累進起點地價

	(課稅地價 × 適用稅率 - 累進差額) = 本年應納地價稅額
第1級：(5,453,000 元以下	× 10% - 0元) = 本年應納地價稅額
第2級：(5,453,001 元 ~ 32,718,000 元	× 15% - 27,265 元) = 本年應納地價稅額
第3級：(32,718,001 元 ~ 59,983,000 元	× 25% - 354,445 元) = 本年應納地價稅額
第4級：(59,983,001 元 ~ 87,248,000 元	× 35% - 954,275 元) = 本年應納地價稅額
第5級：(87,248,001 元 ~ 114,513,000 元	× 45% - 1,826,755 元) = 本年應納地價稅額
第6級：(114,513,001 元以上	× 55% - 2,971,885 元) = 本年應納地價稅額

公告地價

- ✚ 地政機關**每2年**重新規定地價
平均地權條例第14條規定，每2年重新規定地價1次
- ✚ **113、114年地價稅**
以113年1月1日重新規定之地價計徵



申報地價(公告地價 80% 至 120%)

- ✚ 直轄市或縣（市）政府規定之公告地價為基礎。
- ✚ 土地所有權人可在公告地價 80% 至 120% 範圍內申報地價。
- ✚ 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**。
- ✚ 超過公告地價120% 時，以公告地價之 120% 為申報地價。不足公告地價的 80% 時，以公告地價的 80% 為申報地價。



地價稅額試算服務

本局線上地價稅額試算服務
(網址：<https://gov.tw/RxY>)



地價稅繳款書

節稅健檢

地方稅

新竹市稅務局
114年地價稅繳款書

收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。

納稅義務人：張稅風

先生 統一編號：C22035 ***
女士

投遞地址：新竹市中央路112號

管理代號：O-44-01-55-1-1401-*****39000-00

延期人員核章：

繳納期間：自114年11月01日起至114年11月30日止；

展延自 年 月 日起至 年 月 日止

符合要件可申請
自用住宅用地哦!

稅	加徵空地稅	應繳金額合計		便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章	
1,033		1,033			
天加徵滯納金		總計(元)	稅籍編號		
			01540****000		
稅地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共設施保留地	
面積(平方公尺)	10.09			3.70	
地價(元)	84,756			31,080	
稅率(‰)	10			6	
稅額(元)	847.0			186.0	
課稅土地	中央 段	小段	0112-0002 地號等	6 筆	
	總面積	13.79平方公尺	減免面積	平方公尺	
1.繳款類別	2.銷帳編號	3.繳款金額	4.繳納截止日	5.期別代號	6.識別碼
11431	0860105407239000	1033	141204	14011	391458

局長



經辦人 風兒

流水編號 0000064

查詢電話 03-5225161轉425

地價稅優惠稅率及減免

優惠稅率

- 自用住宅
- 工業用地
- 公共設施保留地

減免減徵

全免

- 道路
- 重劃中土地

減徵

- 重劃完成後
2年減徵1/2

田賦

目前停徵

地價稅

9月22日
前申請

特別稅率及減免

逾期申請自次年起開始適用



財政部稅務入口網



地方稅網路申報
作業網站



免付費服務電話
0800-000-321

民衆可多利用線上
申辦功能，免再以
紙本提出申請。



宣傳
大使



柴語錄
SHIBA SAYS



財政部 關心您
消費發票存雲端 載具歸戶好管理

廣告

地價稅優惠稅率

- ✚ 自用住宅用地：2‰
- ✚ 公共設施保留地：6‰
- ✚ 工業、停車場、加油站用地等：10‰

自用住宅用地	課稅地價 × 2 ‰ = 本年應納地價稅額
工業用地等	課稅地價 × 10 ‰ = 本年應納地價稅額
公共設施保留地	課稅地價 × 6 ‰ = 本年應納地價稅額

自用住宅用地優惠稅率（2‰）

3條件

- ✚ 土地所有權人或配偶、直系親屬辦竣**戶籍登記**。
- ✚ **無出租、無供營業**使用。
- ✚ 地上**房屋須為本人、配偶或直系親屬**所有。



2限制

- ✚ 面積限制：
都市土地不超過**300平方公尺**(90.75坪)
非都市土地面積不超過**700平方公尺**(211.75坪)
- ✚ 一處限制：
土地所有權人、配偶及未成年受扶養親屬，原則上以**1處**為限。
若有**成年直系親屬設籍**，不受1處限制

1期限

- ✚ 地價稅開徵**40日**前提出申請(即**9月22日**，適逢假日展延)

部分營業 按比例計算自住面積

自住用&營業用 房、地稅率一次看懂



實際使用情形	地價稅稅率	房屋稅稅率
 自住使用	2‰	1%或1.2%
 營業使用	10‰ ~ 55‰	3%

- 💡 房屋部分自住部分營業
 » 地價稅：依實際使用情形比例計算
 » 房屋稅：依實際使用面積計算
- 💡 自住優惠申請期限(開徵40日前，遇假日展延)
 » 地價稅：9月22日前 » 房屋稅：3月22日前

婚後設籍有技巧

地價稅自用住宅稅率省更多!



只能擇一處!!



妻設籍



夫設籍

土地所有權人、配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限

二處皆適用



成年直系親屬設籍



夫妻設籍

第二處有成年直系親屬設立戶籍，二處都可適用!



地價稅 設戶籍有撇步 自住用地多處



原設籍情形



可以這樣做

成年直系親屬設籍



自用住宅用地（2‰）申請方式

- ✚ 臨櫃
- ✚ 郵寄、傳真
- ✚ 網路：稅務局網站線上申辦、地方稅網路申報(自然人憑證或已註冊健保卡)
- ✚ **戶政事務所**：辦理戶籍資料異動時
土地所有權人本人得併同申請「**以戶籍地申請地價稅自用住宅用地優惠稅率**」

原按自用住宅用地，設籍人遷出，後又將戶籍再次遷入，是否要重新申請？**要！**

★**全戶戶籍遷出**，已不符自用住宅用地要件，即使有居住事實，亦無法再適用2‰優惠稅率，將自戶籍遷出次年起改按10‰一般用地稅率課徵地價稅，地價稅增加4倍。

戶籍不在 記得要向稅務局申請喔!

地價稅
使用牌照稅
土地增值稅

稅負差很大

地價稅沒戶籍
稅額多**4**倍以上!

自用住宅

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記、無出租及營業等，於**9月22日**（逢例假日順延）前向本局申請，經核准當年度起地價稅適用自用住宅用地優惠稅率2‰，較一般用地基本稅率10‰，節省4倍稅金哦。



取得中華民國居留證者

居留地址房地符合自住要件 視同辦竣戶籍登記
地價稅及房屋稅適用自住用稅率

- ✚ 外國人、臺灣地區無戶籍國民、大陸地區人民及香港或澳門居民取得中華民國居留證
- ✚ 居留地址之土地及其地上房屋（含以土地設定地上權之使用權房屋）為其本人、配偶或直系親屬所有或為房屋使用權人

視同於該房地辦竣戶籍登記

他益信託

他益信託之房地如符合要件

地價稅及房屋稅可按自住優惠稅率課徵

- ✚ 過去信託案件僅有自益信託(委託人同受益人)及遺囑信託符合一定要件之房地，可申請按自住用稅率課徵地價稅及房屋稅。
- ✚ 他益信託房地符合一定要件
 - ★受益人為委託人之配偶或已成年子女，且依身心障礙者權益保障法領有身心障礙證明或為精神衛生法第3條第4款規定之病人；或受益人為委託人之未成年子女。
 - ★信託契約明定信託財產供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉於第三人
 - ★受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利。

9/22前 申請特別稅率或減免

特別稅率(例如：自用住宅用地、工業用地等)

減免用地(例如：無償供公眾通行之道路土地、騎樓走廊地等)



廣告

地價稅自用住宅用地
優惠稅率 **2%**

9月22日前申請 節省**4**倍稅金哦!


適用條件

- 1 土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2 地上房屋必須是土地所有權人或配偶、直系親屬所有且沒有出租或營業使用。
- 3 適用面積都市土地 ≤ 3 公畝、非都市土地 ≤ 7 公畝。
- 4 土地所有權人與配偶及未成年之受撫養直系親屬以一處為限。

(逾期申請者，自申請之次年開始適用。)

地價稅減免申請

 無償供公眾通行道路用地

 騎樓走廊

 加油站

 停車場

 農業

 其他

地價稅減免申請書

下列土地係供 無償供公共通行巷道
 騎樓走廊
 工業(廠)
 加油站
 停車場
 農業
 其他 _____ 用地使用，請派員勘查，並准減免地價稅或改課田賦。

此 致
新竹市稅務局

申請人(即所有權人)：王大明 蓋章(用印)

身分證統一編號： J100000000
 電話號碼： 03-5000000 載明手機號碼，稅務局以簡訊通知申辦進度！

住 址： 新竹市 東區 XX 路XX巷 XX號 XX樓
 申請日期： XX XX年XX月XX日

土地座落		地目	宗地面積 (平方公尺)	申請減免面積 (平方公尺)	申請減 免原因	地上房屋座落	勘查結果核准面積(平方公尺) (申請人免填)	
段	小段 地號							
大大		1	建 100	100	工廠	新竹市○○路 ○○巷○○號		
檢附證件 <input type="checkbox"/> 土地使用分區證明書 <input type="checkbox"/> 建造執照 <input type="checkbox"/> 地籍圖 <input type="checkbox"/> 工廠設立許可(加油站、停車場用地目的事業主管機關核准之有關文件) <input type="checkbox"/> 建物使用執照 <input type="checkbox"/> 工廠登記核准函(核准設立____年____月____日____號) <input type="checkbox"/> 建築改良物所有權狀影本 <input type="checkbox"/> 使用計畫書圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 ※申請減免地價稅者，應於每年地價稅開徵四十日前(9月22日前)提出申請，逾期申請者，自申請之次年起減免。								
勘查結果					承辦人	股長	科長	局長
					勘查： 地政 稅捐 勘查 年 月 日 人員 機關 機關 日期			

無償供公眾通行道路全免

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**。

無法免稅的原因

- 法定空地為**建築基地之一部分**，其主要留設目的為維護建築物通風採光等功能，**其利益原即歸屬建築物所有人**，並為建築申請獲得核准之必要條件或承諾之義務，爰排除適用免稅規定。

農業用地課徵田賦(目前停徵)

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：

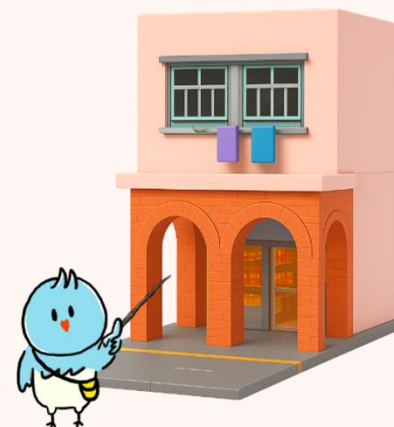
- 一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- 二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- 三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- 四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- 五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

騎樓走廊供公眾通行 房、地稅享優惠



地價稅 **9月22日** 前申請，當年度可適用

- 1 地上無建築改良物，免徵地價稅
- 2 地上有建築改良物1層，減徵1/2
- 3 地上有建築改良物2層，減徵1/3
- 4 地上有建築改良物3層者，減徵1/4
- 5 地上有建築改良物4層以上，減徵1/5



➡ 供公眾通行使用的騎樓，非屬房屋稅課徵範圍



公設保留地 地價稅節稅撇步

公共設施保留地是未來預定作道路、公園或綠地等公共設施用地，按**6%**稅率課徵地價稅，但下列情形更優惠，快來申請！

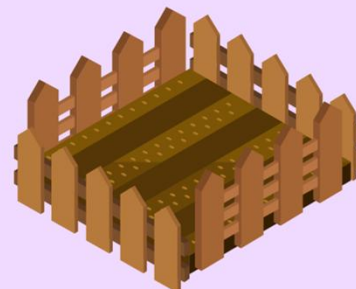


自住用地



符合自用住宅用地規定，
可申請按**2%**稅率課徵。

隔離未使用



未做任何使用並與使用中土地隔離，可申請**免稅**。

公共共有

全體公共共有人負繳納稅捐連帶責任

- ✚ 地價稅單向其中一人送達
- ✚ 核定稅額通知書寄給全體公共共有人
- ✚ 分單繳納申請

公共共有人得就其潛在應有權利部分向稅務局申請分單繳納，但分單繳納後，對全部應納地價稅額仍負連帶責任，不會因申請分單繳納而免除其連帶責任。

✚ 未繳清稅款被移送執行

為顧及已分單繳納稅款公共共有人權益，移送執行時，稅務局將會請行政執行機關先執行未繳納稅款之公共共有人之財產，倘其無財產可供執行，再執行已申請分單並繳納稅款的公共共有人。

感謝聆聽

THANKS

