

106 年地價稅開徵—105 年公告地價調漲 Q & A

依據平均地權條例第14條規定，每2年(106年5月10日修正，原為每3年)重新規定地價1次，106年地價稅係按105年1月1日重新規定之地價計徵。

一、105年公告地價隨市價動態調整之必要性為何？

1. 政策目標：

「平均地權」為我國土地政策最高指導原則，依規定，透過課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標。然近年都會區房價高漲，各界多有土地稅基「偏低」及「公平性」問題，致不動產增值歸私、持有稅過低，無法落實政策目標，抑制不動產市場投機炒作之意見，並提出應合理調整公告地價等許多改革土地稅制之建言。

2. 調整依據：

依據平均地權條例規定，公告地價為地價稅稅基，係由直轄市、縣(市)政府依平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定辦理地價調查估計及評議。各直轄市、縣(市)政府每3年辦理重新規定地價之程序為：「一、分區調查最近1年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。……」。

各直轄市、縣(市)政府依調查情形衡量各項影響地價因素，查估結果核實反映市場地價動態，評議時並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，以適度合理反映市場交易價格變動情形。

3. 政策效益：

公告地價為課稅地價，其調整將影響土地所有權人之持有成本，基於上述以課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標，適度合理提高地價稅(即持有成本)將有助於抑制土地投機，促進土地有效

利用，並增進土地持有賦稅公平。

此外由於地價稅為地方稅，增加之地價稅收入有助於健全地方財政收入，充裕地方政府興辦地方建設、推動地方社會福利、公共事務等各項經費，促進地利共享。

4. 調整情形：

由於近幾年各地房地交易價格大幅上漲，各直轄市、縣(市)政府依據上開規定辦理105年公告地價作業，調查過去3年土地市價變動情形，並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，適度合理反映近年各地市場交易價格變動情形。

各直轄市、縣(市)105年公告地價普遍較102年調漲，全國平均調漲30.54%；全國公告地價占一般正常交易價格平均比例20.50%，與102年20.19%相當。

5. 政策影響：

(1) 對地價稅之影響：

- A. 本次調整結果對一般自用住宅用地所有權人影響有限，惟對於持有面積較大以及非自用住宅用地之土地所有權人影響較大。
- B. 各直轄市、縣(市)政府依上述規定辦理查估及評議調整作業時，除評估近3年地價上漲情形，也考量民眾地價稅負擔、社會經濟狀況、地方財政需要等各項因素，而僅適度調高公告地價；且公告地價係作為申報地價參考，未申報者即依公告地價80%為申報地價作為地價稅課稅依據，再經以地價稅稅率(自用住宅用地稅率為2%)計算，對自住民眾地價稅稅額增加額度相當有限。例如：臺北市政府評估自用住宅土地年度地價稅約增加1,000元；臺中市政府評估增加不超過500元；新竹市政府評估增加約為300餘元。

- C. 因各直轄市、縣(市)政府調整時已考量一般自用住宅用地民眾地價稅負擔，所以雖然平均調幅較以往大，但經過申報地價及稅率計算，自用住宅用地實際增加稅額有限。

(2) 對課稅目的以外用途之影響：

在法定課稅目的以外，有許多單位逕行採用公告地價為其他用途(例如：公有土地出租租金計算基礎、設定地上權權利金計算基礎……等)。

基於合理調整公告地價為既定政策走向，本部建議財政部、教育部等相關公產管理單位，應就其政策目的需要，自行建構財產出租及地上權租金收取標準與制度並與公告地價脫鉤，以免受公告地價合理反映市場價格變動影響而受牽制。

二、 調整公告地價，跟我有什麼關係？

答：為了合理反映地價動態，追求賦稅公平，政府必須依據社會經濟狀況、地方財政需要、地方發展動態、民眾負擔能力等因素決定各地價區段的公告地價，作為每年繳交地價稅之依據。若公告地價與市價接近(也就是占一般正常交易價格比例愈高)，越能真實反映地價，將高地價的地段透過課徵地價稅的方式，回饋給全民共享，達到土地正義的目標。

公告地價的功能除了作為課徵地價稅依據外，尚有其他法規以此為計算基礎(如地上權價值估算、登記費計算基礎、公有土地租金標準、新市鎮逾期開發之處罰等)。因此，公告地價之功用眾多，進行調整時應反映一般市場交易價格的中立性，以免顧此失彼造成租稅不公，影響民眾財產權益。

三、 納稅義務人持有土地不變，為何今年地價稅會增加？

答：依平均地權條例第14條的規定，每一直轄市3年需辦理重新規定地價，由地價評議委員會依據地價動態重新評定公告地價。本市最近一次重新規定地價是在102年，今(105)年也需辦理重新規定地價，此次平均調幅高達

28.29%，納稅義務人雖然持有的土地不變，但是會因為公告地價調高使得應納地價稅增加。

四、 調幅28.29%，為什麼我增加的地價稅幅度大於28.29%？

答：本市3個行政區各自調整的幅度不一，經濟繁榮程度及公共建設愈完備的地區，公告地價調整的幅度愈高，因此如果你持有的土地是在較繁榮的區域，地價稅上漲的幅度會較高。

105 年新竹市各區公告地價平均調幅

| 區別 | 調幅 |
|-----|--------|
| 東區 | 28.09% |
| 北區 | 27.58% |
| 香山區 | 30.38% |
| 全 | 28.29% |

五、 公告地價調整後，我是不是要繳很多稅？

105年公告地價調整後，對多數人影響不大，主要對擁有越多土地者加重課稅效果越大，「平民輕稅、富人重稅」，符合量能課稅公平原則。105年重新規定地價對新竹市民地價稅之分析，如下表。

單位：元／戶

| 項目 | 自用住宅 (稅率 2%) | 一般用地 第一級(10%) | 一般用地 第二級(15%)至第六級(55%) |
|-------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 戶數 | 77,200 | 83,895 | 1,969 |
| 戶數百分比 | 47.24% | 51.34% | 1.20% |
| 增加稅額 | 351 | 1,221 | 26,469 - 1,559,554 |

105年地價稅係按105年1月1日重新公告之地價計徵，本次公告地價調整後，對超過98%（一般用地第一級 + 自用住宅）的市民來說，每天僅約增加1元至3.3元負擔。

六、可以用什麼方式減輕地價稅負擔？

1. 自用住宅用地(2‰)、工業用地(10‰)，申請適用特別稅率。
2. 無償供公共使用之騎樓、巷道等，申請減免徵地價稅。
3. 未作任何使用之公共設施保留地，申請免徵地價稅。

七、要了解公告土地現值或公告地價之作業情形，應向那個政府機關洽詢？

1. 各直轄市、縣(市)政府地政機關於地價評議前，應先舉行公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並聽取民眾反映意見及彙整處理作成書面報告，供地價及標準地價評議委員會評議會作為評議之依據。
2. 每年地政機關舉辦公告土地現值作業公開說明會約在10、11月間，如民眾想了解公告土地現值作業歡迎請洽各直轄市、縣(市)政府地政機關詢問。

八、目前經濟不景氣，為什麼本市調幅28.29%比往年調整幅度還大？

答：內政部於104年8月28日召開「改進105年公告土地現值及重新規定地價作業方式會議」時，指示各縣市105年公告地價調幅以不低於103年至105年公告土地現值累計調整率為原則，加上近3年全國房地產價格飆漲，故105年全國公告地價平均漲幅為30.54%。

因此，本市辦理 105 年公告地價調整時，考量合理反映市場交易行情、社會經濟狀況、民眾賦稅能力、各地價區段間地價平衡及本市財政等因素，本市平均漲幅為 28.29%。105 年公告地價佔一般正常交易價格(通稱市價)比例約為 18.55% (與 102 年維持相同比例)，全國平均值為 20.50%。

| 項目 | 全國 | 新竹市 |
|-------------|--------|--------|
| 較 102 年平均調幅 | 30.54% | 28.29% |
| 占市價比 | 20.50% | 18.55% |

全國公告地價佔一般正常交易價格百分比

| 縣市 | 年期 | 105 年(調幅百分比) | 全國排名 | 六都排名 |
|------------|----|--------------|-----------|------|
| 全國 | | 20.50 | | |
| 新北市 | | 17.24 | 15 | 5 |
| 臺北市 | | 26.29 | 4 | 1 |
| 桃園市 | | 19.39 | 12 | 4 |
| 臺中市 | | 14.61 | 18 | 6 |
| 臺南市 | | 19.42 | 11 | 3 |
| 高雄市 | | 24.27 | 5 | 2 |
| 宜蘭縣 | | 19.68 | 10 | |
| 新竹縣 | | 11.15 | 20 | |
| 苗栗縣 | | 20.51 | 8 | |
| 彰化縣 | | 18.06 | 14 | |
| 南投縣 | | 16.37 | 16 | |
| 雲林縣 | | 26.88 | 3 | |
| 嘉義縣 | | 21.52 | 7 | |
| 屏東縣 | | 19.95 | 9 | |
| 臺東縣 | | 15.26 | 17 | |
| 花蓮縣 | | 14.20 | 19 | |
| 澎湖縣 | | 6.57 | 21 | |
| 基隆市 | | 21.62 | 6 | |
| 新竹市 | | 18.55 | 13 | |
| 嘉義市 | | 27.55 | 2 | |
| 金門縣 | | 2.84 | 22 | |
| 連江縣 | | 33.71 | 1 | |

九、 土地週邊沒有比較繁榮也沒有發展，地價為什麼會調高？

答：

1. 公告地價的調整是由本市地價評議委員會參考前次公告地價、地價評議前公開說明會書面報告、最近一年土地買賣價格或收益價格，並考量社會經濟狀況及影響區段地價之因素(包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、

房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等)，辦理評定公告地價。

- (1) 民眾有關特定土地之調幅問題，請洽本市地政事務所聯絡電話及地址：5325121地價科 分機302至305、308；地址：新竹市光華東街60號。

十、累進起點地價552萬6,000元如何計算的？

答：依平均地權條例第 14 條及第 18 條規定，土地公告地價每 3 年重新規定一次，累進起點地價是以每一直轄市或縣(市)土地 7 公畝的平均地價為基準，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。累進起點地價計算公式如下：

直轄市或縣(市)規定地價總額－(工業用地地價＋礦業用地地價＋農業用地地價＋免稅地地價)

X 7

直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)－(工業用地面積＋礦業用地面積＋農業用地面積＋免稅地面積)(公畝)

新竹市 105 年－107 年地價稅稅額計算公式

| | |
|---------|--|
| | (課稅地價 × 適用稅率 - 累進差額) = 本年應納地價稅額 |
| 一般土地 | 第 1 級：(5,526,000 元以下 ×10% - 0 元) = 本年應納地價稅額 |
| | 第 2 級：(5,526,001 元~33,156,000 元×15% - 27,630 元) = 本年應納地價稅額 |
| | 第 3 級：(33,156,001 元~60,786,000 元×25% - 359,190 元) = 本年應納地價稅額 |
| | 第 4 級：(60,786,001 元~88,416,000 元×35% - 967,050 元) = 本年應納地價稅額 |
| | 第 5 級：(88,416,001 元~116,046,000 元×45% - 1,851,210 元) = 本年應納地價稅額 |
| | 第 6 級：(116,046,001 元以上 ×55% - 3,011,670 元) = 本年應納地價稅額 |
| 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 |

十一、 今（105）年各區普遍調高公告地價，地價稅負擔變重，我沒辦法繳納，可否辦理緩繳或分期繳納？

答：當納稅義務人遭受到天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者，稅捐稽徵法第 26 條明確的規定，對於不能在地價稅法定的繳納期限(自 11 月 1 日至 11 月 30 日止)內繳清地價稅的人，可以申請延期或分期繳納。如果沒有上述的原因，本局就無法准您申請延期或分期繳納；但欠繳的地價稅被本局移送執行時，納稅義務人無法 1 次繳清地價稅，可以向行政執行署申請分期繳納，但這樣狀況，除了要繳地價稅這個金額外，還要多繳被加徵的滯納金。

十二、 土地是我的，蓋房子為什麼還要繳地價稅？或土地沒有使用，為什麼還要繳地價稅？

答：政府提供各項公共服務及建設，是需要一筆龐大又穩定的財源。如果沒有政府提供的服務，您可能無法保障您的土地及房屋的財產權，所以需要您盡一點納稅義務，使政府有經費來源支撐各項公共服務及建設，這樣才能讓人民享受更美好的生活環境、更完善的公共建設、以及更好的福利制度。您的土地雖然沒有使用，但在政府努力地興建公共建設及提供服務下，除保障您的土地財產權外，未來您的土地可以興建房子使用，將來也可能產生增值的狀況，您繳這樣的稅捐是合理的。

十三、 土地被他人占用，自己並沒有使用，為什麼還要繳地價稅？

答：土地是您的，只有妳才有使用權，他人占用您的土地，您可向其求償來保障妳的權益。如果您不聞不問，稅務局也不會知道誰占用您的土地，為了保障您的權益，當然需要您提供占有人的姓名、地址、土地坐落及占有面積等資料，向稅務局提出申請，經查證屬實者，稅務局才可以指定由占有人代繳地價稅，但如果有爭議時，在有關資料未能確定前，仍然須要向您發單。

十四、房屋都已經沒有營業了，為什麼沒有按自用住宅用地稅率課徵，還一直課一般稅率？

答：適用自用住宅用地稅率課徵地價稅的規定是以申請為要件，所以原供營業使用的土地，在沒有營業時，如果您已辦竣戶籍登記，且其他要件也符合適用自用住宅用地的規定，是需要重新申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。