

主計處市政統計簡析

106-007 號

106 年 8 月

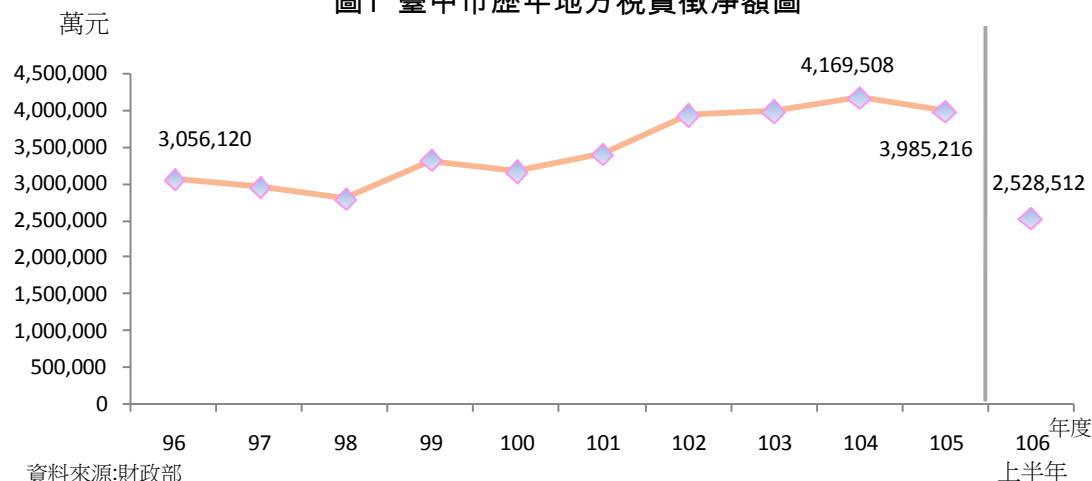
政府財政基石-地價稅徵起概況

財政為庶務之母，稅課收入是地方政府維持運作主要收入來源。依財政收支劃分法地方稅可分為印花稅、使用牌照稅、地價稅、土地增值稅、田賦(目前停徵)、娛樂稅、房屋稅及契稅，其中地價稅反映土地價值，係為財產稅之一種，租稅政策合理修正，獲得財富分配效果，才可共創政府與民間雙贏局面。

一、本市 106 年上半年地方稅實徵淨額 252 億 8,512 萬元，較 105 上半年度(234 億 2,927 萬元)增加 18 億 5,585 萬元(7.92%)。

本市 106 年上半年地方稅實徵淨額 252 億 8,512 萬元，較 105 上半年度(234 億 2,927 萬元)增加 18 億 5,585 萬元(7.92%)。105 年度 398 億 5,216 萬元，其中以土地增值稅 111 億 8,521 萬元(占 28.07%)最多，地價稅 88 億 331 萬元(占 22.09%)次之，房屋稅 86 億 3,135 萬元(占 21.66%)、使用牌照稅 87 億 1,285 萬元(占 21.86%)再次之。雖地價稅因 105 年重新訂定土地公告地價較 104 年度增 27 億 1,569 萬元(44.61%)，房屋稅因新成屋增加，增 2 億 298 萬元(2.41%)；惟土地增值稅受房地合一稅新制影響，民眾對不動產交易抱持觀望，較 104 年

圖1 臺中市歷年地方稅實徵淨額圖



度減 43 億 7,679 萬元(-28.12%)，連帶契稅減 4 億 3,953 萬元(-23.76%)，印花稅減 1 億 3,489 萬元(-12.00%)，致本市地方稅實徵淨額較 104 年度減少 18 億 4,292 萬元(-4.42%)。歷史資料觀察，98 年受金融危機影響，地方稅實徵淨額至 279 億 3,726 萬元最低，其後整體呈成長趨勢，近 4 年維持在 390 億元以上。(圖 1、表 1)

表1 臺中市地方稅按稅目別分表

單位:萬元

年度 稅目	104年度	105年度	105較104年度 增減數
地價稅	608,762	880,331	271,569
土地增值稅	1,556,200	1,118,521	-437,679
房屋稅	842,837	863,135	20,298
使用牌照稅	852,462	871,285	18,823
契稅	184,951	140,998	-43,953
印花稅	112,410	98,921	-13,489
娛樂稅	11,886	12,025	139

資料來源:財政部

二、本市 105 年土地公告地價總額 2 兆 375 億 1,261 萬元較 102 年大幅增加 5,773 億 1,346 萬元(39.54%)，以西屯區、南屯區及北屯區最高。

公告地價係政府為評定土地價值，作為課徵土地稅之依據，平均地權條例規定定期重新規定地價¹，以彈性反應公告地價。最近一次重新規定地價在 105 年，本市公告地價總額 2 兆 375 億 1,261 萬元，較 102 年大幅增加 5,773 億 1,346 萬元(39.54%)，其中公告地價以西屯區 4,152 億 817

表2 六都105年公告地價調整情形表

單位:%

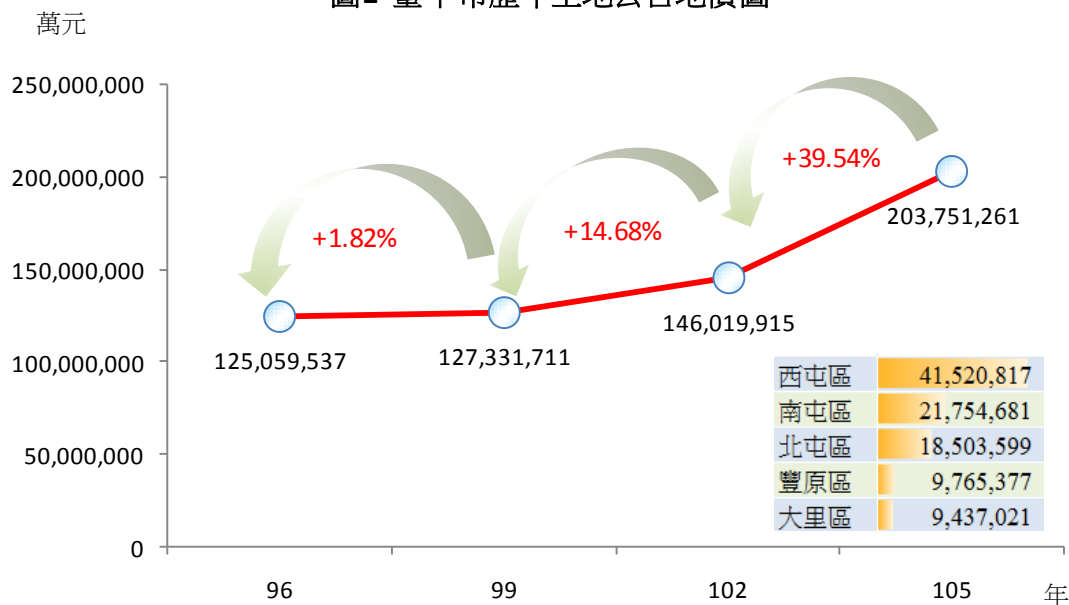
地區	項目	公告地價占一般正常交易價格比例	
		102年	105年
全國		20.19	20.50
新北市		17.74	17.24
臺北市		25.46	26.29
桃園市		20.10	19.39
臺中市		14.12	14.61
臺南市		18.70	19.42
高雄市		23.99	24.27

資料來源:內政部

¹ 106 年 5 月 10 日修正平均地權條例第 14 條，地價由原每 3 年重新規定 1 次，修改為每 2 年重新規定 1 次。

萬元、南屯區 2,175 億 4,681 萬元及北屯區 1,850 億 3,599 萬元最高。雖定期重新規定地價，然公告地價仍不及一般正常交易價格，本市 105 年公告地價僅為一般正常交易價格之 14.61%，較 102 年 14.12% 增加 0.49 個百分點；六都比較，以臺北市公告地價占一般正常交易價格比例 26.29% 最高，餘依序為高雄市 24.27%、臺南市 19.42%、桃園市 19.39%、新北市 17.24%，本市居末位。隨法規修訂縮短重新規定地價時間由 3 年改為 2 年，未來公告地價將更能即時反映整體景氣變化而影響土地價值的增減情形。(圖 2、表 2)

圖2 臺中市歷年土地公告地價圖



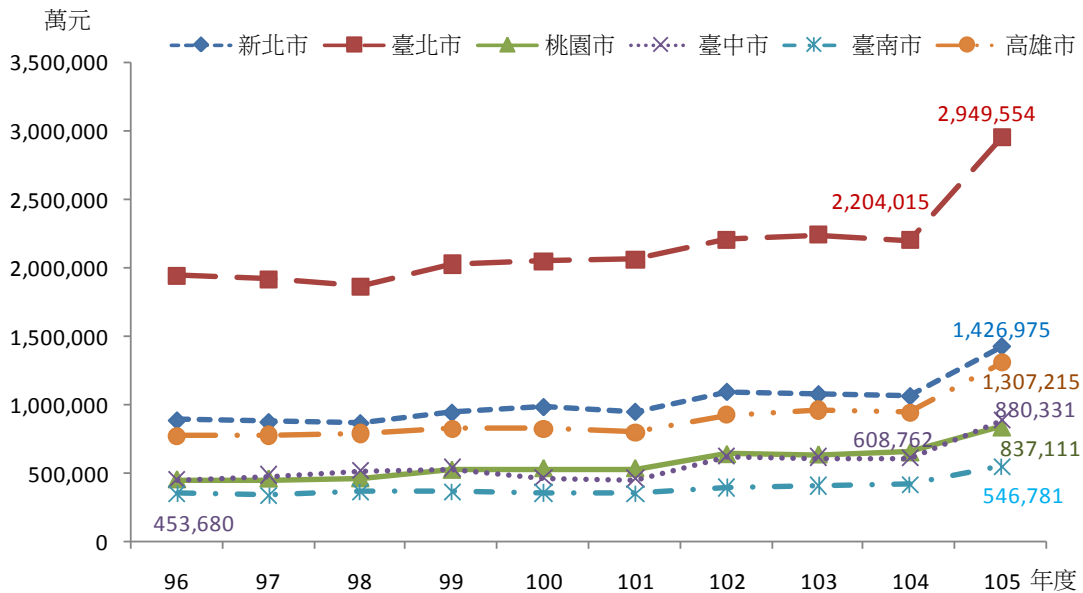
資料來源:本府地政局

三、本市 105 年地價稅實徵淨額 88 億 331 萬元，較 96 年 45 億 3,680 萬元成長 94.04%，以一般用地 79 億 6,392 萬元占 90.47% 為大宗。

地價稅以納稅義務基準日(8 月 31 日)當天土地登記簿上所記載土地所有權人或典權人，為納稅義務人，並於 11 月 1 日至 11 月 30 日間繳納完畢。本市 105 年地價稅實徵淨額 88 億 331 萬元，較 96 年 (45 億 3,680 萬元) 成長 42 億 6,651 萬元(94.04%)，105 年六都皆調升公告地價，致地價稅實徵淨額皆較 104 年提高，以臺北市實徵淨額 294 億 9,554 萬元最高、新北市實徵淨額 142 億 6,975 萬元

次之、高雄市實徵淨額 130 億 7,215 萬元再次之，本市居第 4 位；與 104 年度相較，成長金額亦以臺北市增加 74 億 5,539 萬元最高，本市居第 4 位，而成長率比較，因本市比較基底數較低達 44.61%，為六都最高。(圖 3)

圖3 六都歷年地價稅實徵淨額圖

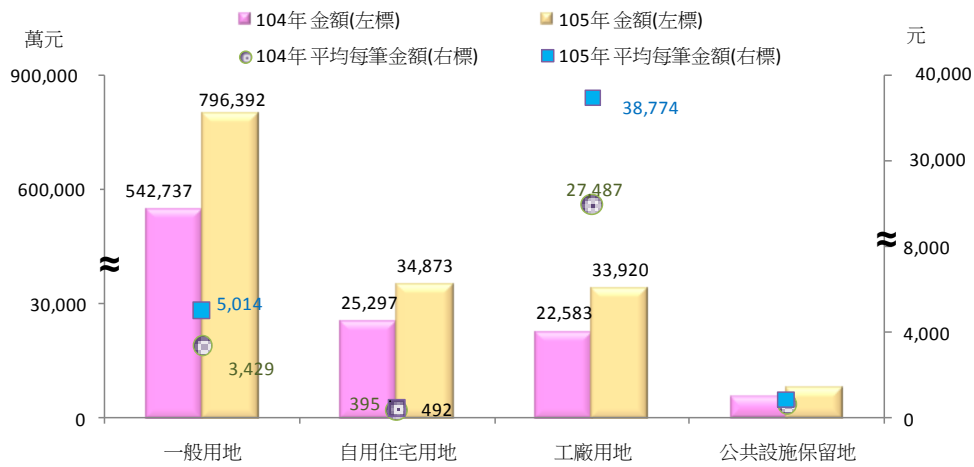


資料來源:財政部

地價稅根據土地使用情形，依其課稅地價課予不同稅率，一般用地稅率採累進稅率，課予 10%-55%，特別稅率部分可分為自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地為 2%、工廠用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地為 10%、公共設施保留地為 6%，另土地使用如符合特定條件，則可減免或免徵地價稅。觀察本市 105 年地價稅稅種徵收情形，以一般用地 79 億 6,392 萬元占 90.47%為大宗，較 104 年增加 25 億 3,655 萬元(46.74%)，另自用住宅用地(3 億 4,873 萬元)，增 9,576 萬元(37.85%)、工廠用地(3 億 3,920 萬元)，增 1 億 1,337 萬元(50.20%)。本府為降低民眾負擔，積極宣導民眾倘持用之土地適用於特別稅率，應於地價稅開徵前，儘速向稽徵機關提出申請，延長申請期限及提供分期繳納，以減輕民眾壓力。查自用住宅用地 105 年 70 萬 9,107 筆，較 104 年(64 萬 738 筆)增加 6 萬 8,369 筆(10.67%)，致 105 年平均每筆地價稅金額 395 元增至 492 元，增 97 元(24.56%)，

有效減緩民眾負擔。(圖 4)

圖4 臺中市地價稅稅種分析圖



資料來源:財政部

地價稅為財產稅，持有土地者，除符合特定要件，應繳納之賦稅，是屬於地方政府重要稅收來源，且為健全財政之基礎。本市去年雖因調整公告地價，而調高地價稅之基準，於六都中仍為較低。市府努力落實更公平之稅制，縮短重新規定地價時間，適時檢討公告地價，共創民眾與市府雙贏之局面。