地價稅法令與節稅技巧

臺南市政府財政稅務局

大 綱

- 地價稅基本概念
  - 地價稅
  - 納稅義務基準日及徵收期間
  - 納稅義務人
  - 稅率、稅額
  - 繳稅管道
- 節稅技巧
  - 申請期限
  - 線上申辦
  - 自用住宅用地
  - 道路、騎樓走廊地
  - 公共設施保留地
  - 工業、停車場用地
  - 公有土地
  - 田賦

地價稅基本概念—地價稅

- **地價稅**：按每一土地所有權人在每一直轄市或縣 (市) 轄區內之地價總額計徵之。
  - **歸戶，一張繳款書**
- **地價**：申報地價為基礎，申報地價以公告地價之八成為原則。
- **地價總額**：每一土地之申報地價X土地持分面積之和。

地價稅基本概念—納稅義務基準日及徵收期間

- 地價稅以每年8月31日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於11月1日起一個月內一次徵收當年地價稅。（土地稅法第40條）
- **納稅義務基準日：每年8月31日**
- **徵收期間：每年11月1~30日**
- **課稅期間：每年1月1~12月31日**

地價稅基本概念—納稅義務基準日

- **納稅義務基準日：每年8月31日**

案例1 甲賣土地給乙，並於4月1日辦妥產權移轉登記，乙為當年度地價稅納稅義務人。



案例2 甲信託土地給乙，並於9月30日辦妥產權移轉登記，甲為當年度地價稅納稅義務人。



地價稅基本概念—徵收期間及滯納金

- **徵收期間：每年11月1~30日**
- 滯納金：每逾2日按滯納數額加徵1%滯納金；逾30仍未繳納者，移送強制執行

案例1　12月2日繳納，不用收滯納金。

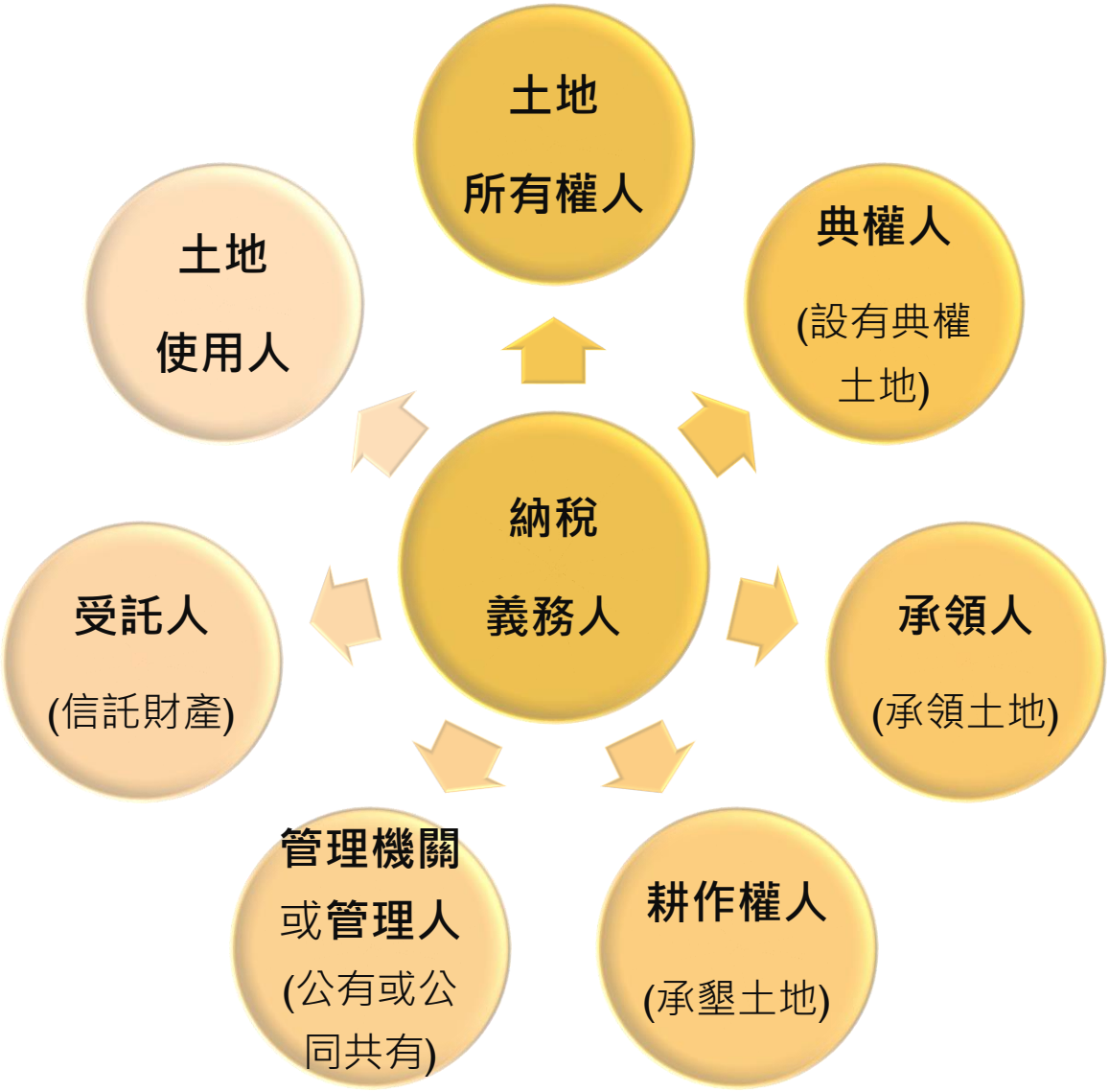


案例2　12月21日繳納，加收10%滯納金。



註：110年11月30日三讀通過稅捐稽徵法修正案，滯納金加徵方式修正為「每逾3日」按滯納數額加徵1%，總加徵率降為10%，施行日期由行政院定之。

地價稅基本概念—納稅義務人



地價稅基本概念—納稅義務人

- 土地不同共有型態之納稅義務人

分別共有	• 共有人各按其應有部分為納稅義務人 • 每一共有人各一張繳款書
公同共有	•以全體公同共有人為納稅義務人（連帶債務） •其中一人收到繳款書，其餘共有人收到核定稅額通知書

地價稅基本概念—稅率、稅額

- 以臺南市110年地價稅為例

公式	（課稅地價X適用稅率 - 累進差額） = 應納地價稅額
一般土地	第1級（2,014,000元以下 X10‰） - 0元 = 應納稅額
	第2級（2,014,001元~12,084,000元X15‰） - 10,070元 = 應納稅額
	第3級(12,084,001元~22,154,000元X25‰) - 130,910元 = 應納稅額
	第4級(22,154,001元~32,224,000元X35‰) - 352,450元 = 應納稅額
	第5級(32,224,001元~42,294,000元X45‰) - 674,690元 = 應納稅額
	第6級(42,294,001元以上 X55‰) - 1,097,630元 = 應納稅額

公式	課稅地價X適用稅率 = 應納地價稅額
公有土地	課稅地價X10‰ = 應納稅額
自用住宅用地	課稅地價X **2‰** = 應納稅額
公共設施保留地	課稅地價X 6‰ = 應納稅額
工業用地等	課稅地價X 10‰ = 應納稅額

累進起點地價：以各該直轄市或縣(市)土地7公畝(700平方公尺)之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

地價稅基本概念—信託財產稅額

- 信託財產稅額計算
  - 與委託人或受益人在同一直轄市或縣 (市) 轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第16條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。

自益信託

((**委託人**土地地價總額+信託財產地價總額)
稅率-累進差額)(信託財產地價總額/全部地價總額)
=信託財產稅額

他益信託

((**受益人**土地地價總額+信託財產地價總額)
稅率-累進差額)(信託財產地價總額/全部地價總額)
=信託財產稅額

地價稅基本概念—繳稅管道

網路繳稅

- 網路繳稅服務
- 線上查繳稅
- 臺灣Pay、EZPay行動支付
- LinePayMoney、悠遊付、橘子支付、嗶嗶繳

臨櫃繳稅

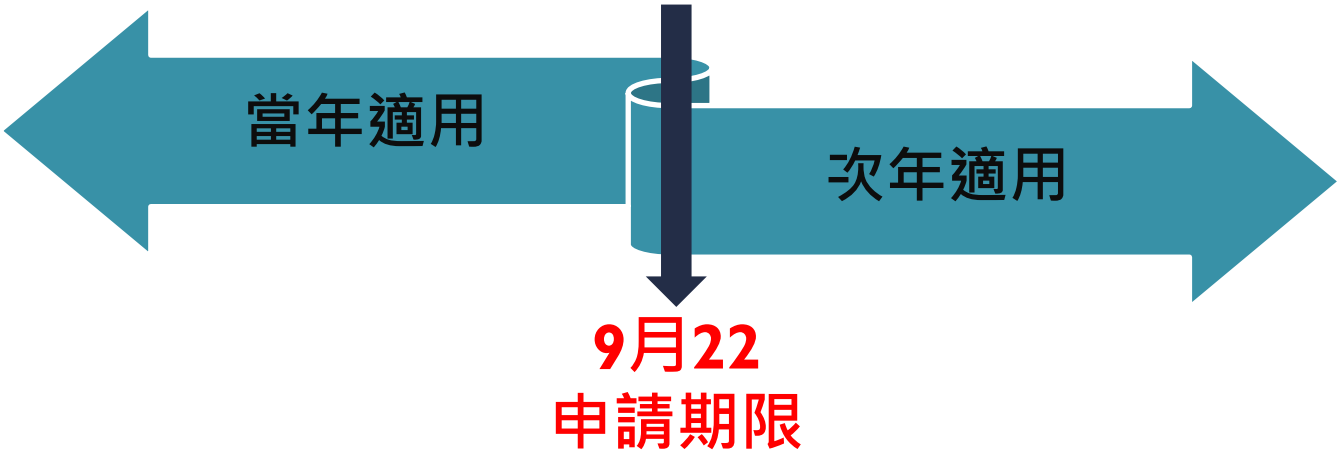
- 便利超商（3萬元以下）
- 金融機構
- 財稅局5分局（信用卡、一卡通、LinePayMoney）
- 財稅局多點．跨區．全功能服務櫃檯（信用卡）

其他

- 約定轉帳
- ATM轉帳
- 電話語音

節稅技巧—優惠稅率及減免申請期限

- **土地所有權人**應於每年地價稅開徵40日(即9月22日)前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。
- 用途未變更者，以後免再申請。
- 適用原因、事實消滅時，應於30日內向主管稽徵機關申報，否則補稅及處短匿稅額三倍以下罰鍰。
- 減免原因消滅，自次年恢復徵收。
- 所有權人變動要重新申請。



稅務入口網線上申辦—申請減免，免用憑證



自用住宅用地—三要件二限制

三要件

- **設立戶籍**：指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- **無出租或供營業用**
- **建築改良物**：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者

二限制

- **一處**：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以一處為限。
- **面積限制**：都市土地面積最多 300平方公尺(約90坪)、非都市土地面積最多700平方公尺(約211坪)

- 目前民法規定成年年齡為20歲，112年1月1日起成年年齡為18歲。

自用住宅用地—房地所有權人

案例1

- 土地所有權人本人所有
- 房子為岳母所有
- 自用住宅用地：准

案例2

- 土地所有權人本人所有
- 房子為大哥所有
- 自用住宅用地：不准

自用住宅用地—房屋土地持分不同

案例1

- 土地持分1/3
- 房子持分1/2
- 自用住宅用地准1/3

案例2

- 土地持分1/1
- 房子持分1/2
- 自用住宅用地准1/2

自用住宅用地—「一處」適用順序

- 土地所有權人申請超過一處之自用住宅用地
  - 以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；
  - 未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準；
  - 其稅額相同者，依土地所有權人、配偶、未成年受扶養親屬戶籍所在地之順序適用。
- 土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別申請自用住宅用地
  - 以共同擇定之戶籍所在地為準；
  - 未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準。（土地稅法施行細則第8條）

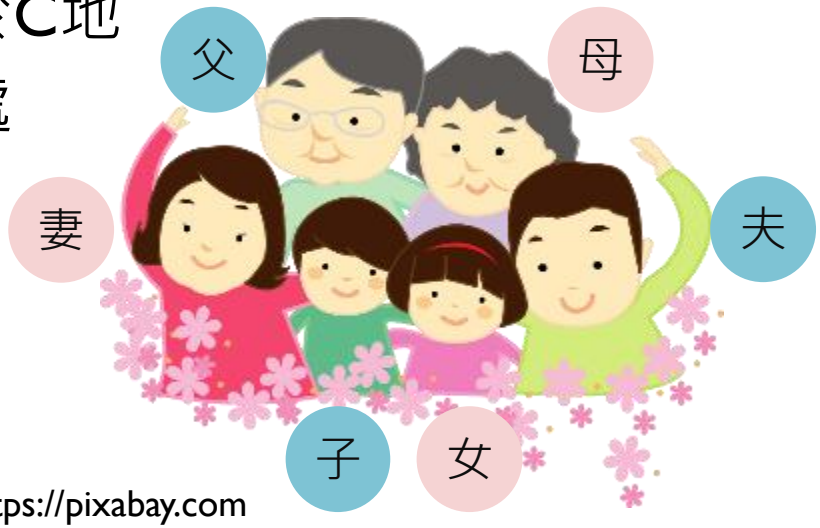
自用住宅用地—超一處也可以

案例1

- 夫持有A自用住宅用地，由夫設戶籍
- 妻持有B自用住宅用地，由妻與未成年子女設戶籍
- 父母設籍於C地
- 只能選一處

案例2

- 續案例1
- 若父或母其中一人遷戶口至A或B地，能准二處
- 若未成年子女若成年滿20歲，亦能准二處



- 圖片來源： https://pixabay.com

自用住宅用地—「面積限制」適用順序

- 土地所有權人申請之自用住宅用地面積超過都市土地面積300平方公尺、非都市土地面積700平方公尺時，
  - 應依土地所有權人擇定之適用順序；
  - 土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額由高至低之適用順序計算之；
  - 其稅額相同者，適用順序如下：
    - 1、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。
    - 2、直系血親尊親屬之戶籍所在地。
    - 3、直系血親卑親屬之戶籍所在地。
    - 4、直系姻親之戶籍所在地。
  - 前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。（土地稅法施行細則第9條）

自用住宅用地—面積計算

案 例

都市土地100平方公尺，非都市土地800平方公尺，自用住宅用地可准非都市土地700平方公尺及都市土地100平方公尺。



都市土地100平方公尺



非都市土地800平方公尺

- 圖片來源： https://pixabay.com

自用住宅用地—出租或營業

案例1

- 土地100平方公尺
- 房子無出租營業
- 自用住宅用地准100平方公尺

案例2

- 土地100平方公尺
- 房子1、2樓面積各50平方公尺，1樓營業，2樓自住
- 自用住宅用地准50平方公尺
  - 即100平方公尺*自住比例(2樓50平方公尺 / (1樓50平方公尺+2樓50平方公尺))

自用住宅用地—檢附證明資料

- 土地、建物登記資料及戶籍資料

全面免檢附

- 若房屋於 **77** 年 **4** 月 **29** 日以前建築完成，而無建物所有權狀、使用執照或建物測量成果圖，填具「房屋基地坐落申明書」。

自用住宅用地—改課一般用地

- 戶籍遷出
- 土地所有權人死亡未辦繼承
- 設籍人死亡
- 核准新的一處自用住宅用地，造成違反一處或面積超限
- 有出租或營業情形
- 執行業務、設立商號或營業登記
- 地上房屋拆除
- 土地移轉(例如夫贈與土地予妻、信託)

南市個人戶籍地租稅優惠查詢

- 臺南市政府財政稅務局網站/即時查詢/南市個人戶籍地租稅優惠查詢



道路土地

- 無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。（土地稅減免規則第19條）

道路土地

- 不是建築基地、也不是法定空地
- 不能封閉，要無償供公共通行





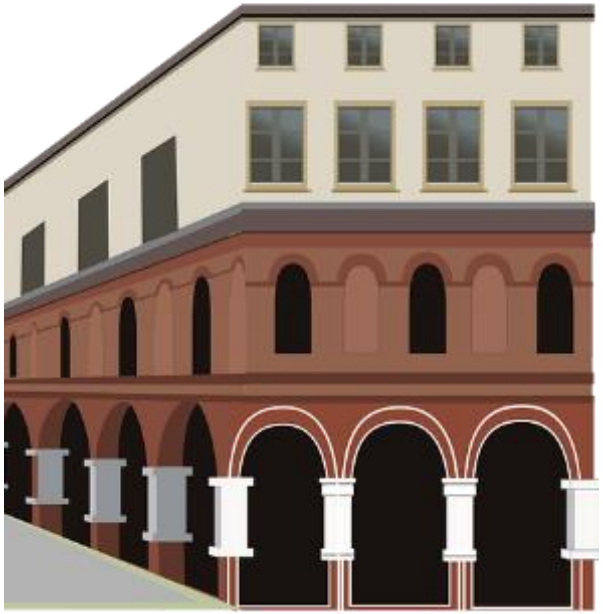


供公共通行之騎樓走廊地

- 地上無建築改良物者，免徵。
- 地上有建築改良物1層者，減徵1/2。
- 地上有建築改良物2層者，減徵1/3。
- 地上有建築改良物3層者，減徵1/4。
- 地上有建築改良物4層以上者，減徵1/5。

案例

- 騎樓走廊地面積24平方公尺，上有建築改良物2層，減徵1/3，即減免8平方公尺。
- 重點：看騎樓上面有幾層



- 圖片來源： https://pixabay.com

騎樓走廊地—封閉、營業

- 封閉、營業無法減免



公共設施保留地

- 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地**2 ‰**外，統按**6‰**計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，**免徵**地價稅。（土地稅法第19條）
  - 使用分區為道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、學校、市場及機關用地等。



公共設施保留地

- 都市土地依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者，徵收**田賦**。（土地稅法第22條第1項第5款）



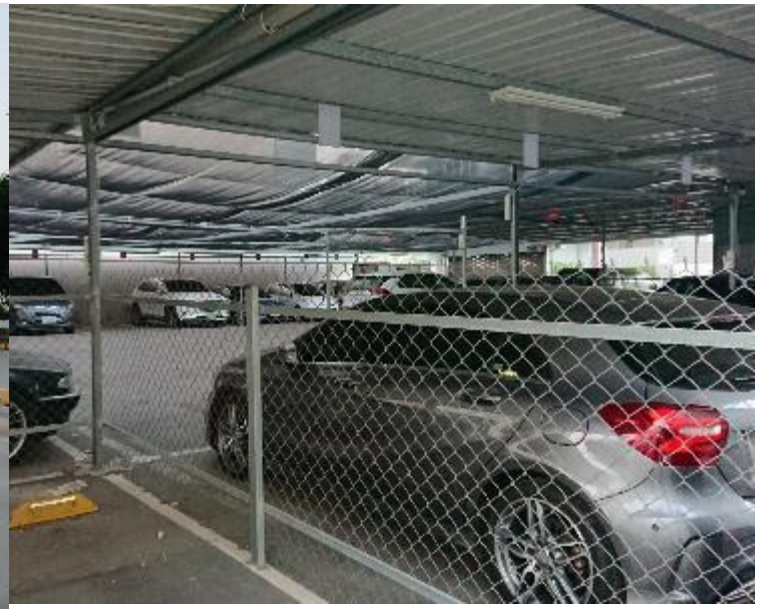
工業用地

- 按**10‰**計徵地價稅
- 檢附證明文件：
  - 建廠期間（依法核准設立，尚未開工生產者）：建造執照影本、公司證明文件，依法應先取得工廠設立許可者，附工廠設立許可證
  - 建廠完成後（已開工生產者）：工廠登記核准函及工廠登記證明
- 可向經濟發展局申請工廠登記時一併申請
- 廢止工廠登記證、歇業（X）
- 特定工廠（X）

停車場用地

- 依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地，按**10‰**計徵地價稅。 (土地稅法第18條)
- 依停車場法規定取得取得停車場登記證（O）
- 臨時路外停車場（X）





公有土地

- 公有土地按**10‰**徵收地價稅。
- **免徵**地價稅：
  - 供公共使用之土地。
  - 各級政府機關用地。
  - 公立之醫院、公立學校用地。（土地稅減免規則第9條）
  - 國有土地無放租有收益及未供國營事業用（國有財產法第8條）
- 私有土地供政府機關作環境綠美化者，**9月22日前務必提出申請。**

田賦

- 農業使用
  - 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農　機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。
- 非都市土地之農業用地
  - 農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定之土地
- 都市土地之農業用地
  - 農業區及保護區，限作農業用地使用者。
  - 公共設施尚未完竣前、依法限制建築、依法不能建築，依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

田賦—農業用地也要農用





田賦—農業用地設置貨櫃屋

- 取得農業用地作農業設施容許使用證明書 ✓ **可課徵田賦**



田賦—農業用地設置太陽能

- 附屬設置於農業設施
- 非附屬設置於農業設施
- 容許+結合農業經營，不得妨礙農作物生長
- 變更編定為特定目的事業用地：課地價稅



臺南市政府財政稅務局服務據點

- 臺南市政府財政稅務局及臺南、新營、新化、佳里、安南分局
- 免費服務電話：0800-000321





課 程 結 束