



彰化縣地方稅務局

Local Tax Bureau of Changhua County



志工講習

地價稅簡介

陳嫻純

105年8月16日

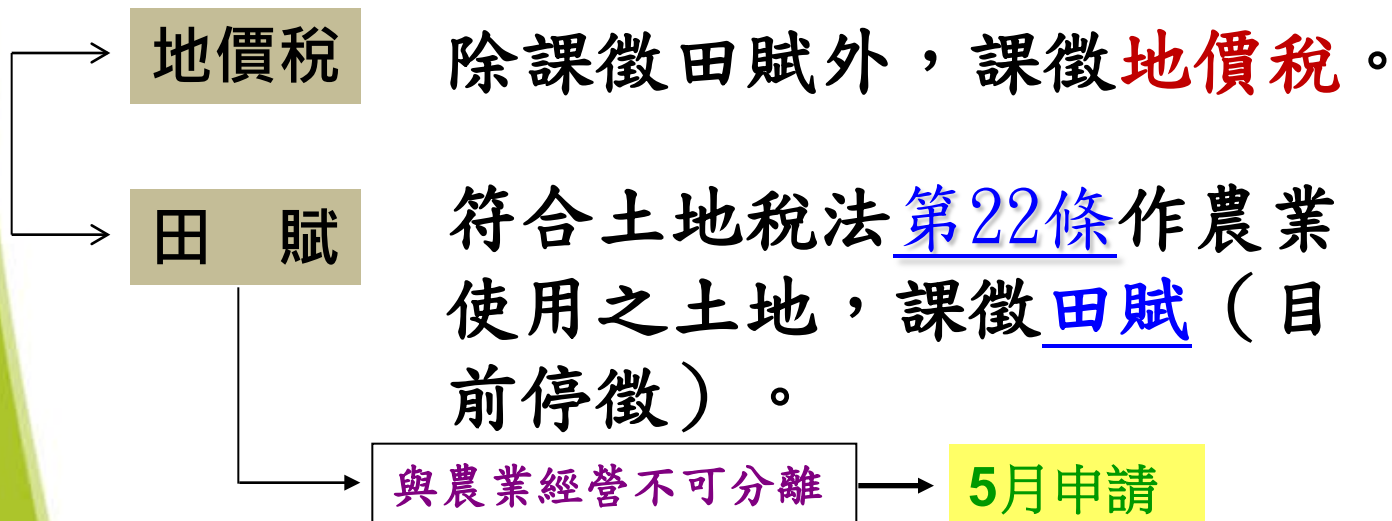


彰化縣地方稅務局

LOCAL TAX BUREAU, CHANGHUA COUNTY

地價稅課徵範圍

● 課徵標的-土地



● 開徵期間

開徵期間	稅款所屬期間
11月1日至11月30日	同年1月1日至12月31日



地價稅納稅基準日



● 納稅基準日-當年度8月31日

當日地政機關土地登記所記載土地所有權人，為地價稅的納稅義務人，負責繳納**全年度地價稅**。

● 可否按月計算？

買賣雙方在買賣契約書中所約定之稅捐負擔，是屬當事人間之**私權行為**，依規定仍以**全年度**課徵。



地價稅課徵對象

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬共同共有者 (含未辦繼承登記)
受託人	土地為信託財產者

● 土地歸戶一張稅單

土地為分別共有者，以共有人各按其**應有持分**部分為納稅義務人。



地價稅核計-申報地價

● 地價稅按土地「申報地價」徵收

1. 每三年重新規定地價一次（公告地價），土地所有權人應於申報地價期間內，自行申報地價。
2. 未於期間內申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。
3. 申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價。

● 地價評議委員會

公告地價係由評議，由直轄市或縣（市）政府組織，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。



105年重新規定地價

105年全國公告地價普遍較102年調漲，

全國平均漲幅30.54%

因近幾年房地交易價格大幅上漲，

地方政府綜合考量土地市價變動、民眾地價稅負擔、財政需求、經濟狀況等因素，適度合理反映地價動態。

彰化縣漲幅10.52%，全國漲幅第3低

依據本縣去年地價稅開徵統計資料，評估

本年自用住宅地價稅每戶約增加105元，一般土地增加500元

今年9月22日前申請，

地價稅自用住宅用地優惠省更大



105年至107年彰化縣地價稅適用稅率

地價稅累進起點地價1,008,000元

起訖地價	級距	稅率	累進差額
1~1,008,000	1	10‰	0
1,008,001~6,048,000	2	15‰	5,040
6,048,001~11,088,000	3	25‰	65,520
11,088,001~16,128,000	4	35‰	176,400
16,128,001~21,168,000	5	45‰	337,680
21,168,001以上	6	55‰	549,360

年度	102年	105年	差異
累進起點地價	97萬元	100萬8千元	+3萬8千元

105年累進起點地價調高，緩衝因公告地價調漲，提高適用累進課稅級距的門檻



地價稅核計-一般稅率

- 地價稅**基本稅率**為10%。

採**總歸戶制**，以土地所有權人所在縣市土地合併計算。

- 地價總額未超過該縣市**累進起點地價**者，其地價稅按**基本稅率**徵收；超過累進起點地價者，依下列稅率累進課徵：

1. 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15%
2. 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵25%
3. 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵35%
4. 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵45%
5. 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵55%

※**累進起點地價**：以各縣市土地7公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。



地價稅核計-特別稅率

適用土地	稅率種類
(1)自用住宅、勞工宿舍、國民住宅	2%
(2)公共設施保留地	6%
(3)工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地	10%
(4)公有土地（按基本稅率徵收）	10%

● 公共設施保留地

1. 保留期間為建築使用者，可申請按自用住宅用地（2%）計徵。
2. 未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵。
3. 仍作農業使用課徵田賦（停徵中）。
4. 其餘統按6%計徵。



檢視地價稅稅單

地方稅		彰化縣地方稅務局 103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，作納稅憑證。			
納稅義務人：		先生 女士				統一編號：			
投遞地址：									
管理代號：		延期人員核章：							
繳納期間：自		年	月	日起至	年	月	日止		
因		展延自		年	月	日起至	年	月	日止
項目	本稅	加徵空地稅	行政救濟加計	天利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數 納稅人蓋章		
公庫計算	逾期天加徵滯納金				總計(元)	稅籍編號			
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	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章				
面積(平方公尺)									
地價(元)									
稅額(元)									
課稅土地	段	段	地號等	筆					
	總面積	平方公尺	減免面積	平方公尺					



自用住宅用地介紹(1)

● 條件：

1. 本人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記。
2. 房屋為本人或其配偶、直系親屬所有者。
3. 無出租或供營業使用。
4. 本人與其配偶及未成年受扶養親屬，以一處為限。
5. 都市土地面積未超過三公畝（即300平方公尺，約90.75坪）
非都市土地面積未超過七公畝（即700平方公尺，約211.75坪）

最重要的是要在9/22日前提出申請



自用住宅用地介紹(2)

● 申請期限：

1. 土地稅法第41條：

土地所有權人或管理機關，應於**地價稅開徵40日(即9/22)前提出申請**，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途及適用條件未變更者，免再申請。

2. 原核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於所有權移轉後（如買賣、繼承、夫妻贈與…），新所有權人仍應依規定**重新提出申請**。



介紹自用住宅用地(3)

● 如何申請：

1. 填申請書。

2. 無以下例外情形，可免附證件

(1) 房屋無建物所有權狀者 檢附「使用執照影本」或「建物測量成果圖」、「建物勘測結果通知書」。

(2) 房屋於77年4月29日(平均地權條例施行細則修正發布)以前建築完成無前揭資料，需另填寫「房屋基地坐落申明書」。

(3) 如有三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃，申請書填「土地所有權人無租賃關係申明書」或「設籍人無租賃關係申明書」。



地價稅自用住宅用地申請書

(三之一)

(請於 9.月.22.日 前提出申請，逾期申請自次年起適用)

本人所有表列土地係自用住宅用地，業經辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用情事申請書表之「房屋建號」及「土地所有權人、配偶、未成年之受扶養親屬、設籍人等資料」填寫完整，無以下例外情形，**可免附證件**。

例外：

1. 房屋無建物所有權狀者，檢附「使用執照影本」或「建物測量成果圖」。
2. 房屋於 77 年 4 月 29 日以前建築完成無前揭資料者，需另填寫「房屋基地坐落申明書」。
3. 如有三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃關係者，請填具「土地所有權人無租賃關係申明書」或「設籍人無租賃關係申明書」。

一、土地使用情形 (※為必填欄位，請務必填寫，無則免填)

※土地坐落				※宗地面積	※權利	持分面積	房屋坐落	※實際使用面積
鄉鎮市區	段	小段	地號	(平方公尺)	範圍	(平方公尺)	(包括里別)	
彰化	彰化		32-1	103	全	103	彰化 鄉鎮市區 成功 村(里) 中山路(街) 2 段 巷 弄 187 號 樓之 室 建號 00148-000	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 全棟(或整樓層)均自用並無出租或營業情形 <input type="checkbox"/> 2. 本棟房屋共 層，其中第 層供： <input type="checkbox"/> 營業使用：名稱 面積 平方公尺 <input type="checkbox"/> 出租使用：面積 平方公尺 <input type="checkbox"/> 3. 持分土地之地上樓層房屋係： 自用： 平方公尺 營業： 平方公尺 出租： 平方公尺

二、土地所有權人及配偶、未成年之受扶養親屬設籍人資料：

(※本項為必填欄位，已檢附戶口名簿影本者免填)

項 目	姓 名	身 分 證 號										出 生 日 期	戶 籍 地 址 (包括村里別)
		第 一 碼	第 二 碼	第 三 碼	第 四 碼	第 五 碼	第 六 碼	第 七 碼	第 八 碼	第 九 碼	第 十 碼		
土地所有權人	李大明	N	1	0	0	0	0	0	0	0	0		縣(市) 鄉(鎮)市區 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓
配 偶													縣(市) 鄉(鎮)市區 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓
													縣(市) 鄉(鎮)市區 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓

※ 三、本人所有土地申請自用住宅用地已達2處以上，請依下列勾選方式認定適用順序：
 (如2處以上自用住宅用地面積未超過都市土地3公畝、非都市土地7公畝者，且免依土地稅法第17條第3項規定選擇1處者，本項免填)。

依檢附之「地價稅自用住宅用地適用順序申明書」認定適用順序(申明書如附件)。

不擇定，請依土地稅法施行細則第8條第1項或第9條規定認定。

※ 四、本人及配偶、未成年之受扶養親屬所有符合土地稅法第9條及第17條第1項規定之自用住宅用地，依同法第17條第3項規定僅以1處為限，請依下列勾選方式認定：(如無此情況者，本項免填)。

依檢附之「地價稅依土地稅法第17條第3項規定適用自用住宅用地申明書」認定，即以本人及配偶、未成年之受扶養親屬共同擇定之戶籍所在地為準(申明書如附件)。

不擇定，請依土地稅法施行細則第8條第2項規定認定。

五、上列房屋原供 使用，現已變更為住宅使用，請同時改按住家用稅率課徵房屋稅。

此 致

彰化縣地方稅務局 分局

大明李

申請人(土地所有權人)：李大明 (簽名或蓋章)

身分證統一編號： N 1 0 0 0 0 0 0 0 0

住居所地址： 彰化 縣市 彰化 鄉鎮市區 成功 里 鄰 中山 路街 2 段 巷 弄 187 號 樓之

電話：04-7239131

※上開地址為地價稅繳款書送單地址，日後如需變更，請以電話或書面洽稽徵機關辦理更址。

申請日期：103年4月2日

住居所地址：彰化縣彰化市鎮區成功里 鄰中山路街 2 段 巷
弄 187 號 樓之

電話：04-7239131

申請日期：103 年 4 月 2 日

※上開地址為地價稅繳款書送單地址，日後如需變更，請以電話或書面洽稽徵機關辦理更址。

如有應退稅款請直接匯入本人以下帳戶（附存摺封面影本）：

立帳金融機構名稱：中華郵政股份有限公司

存款（局）帳號：0080000-0000000

土地所有權人無租賃關係申明書（請閱稅捐稽徵法第 41、43 條條文）

- 一、本人所有彰化縣 鄉(鎮、市) 村(里) 街(路) 段
巷 弄 號 樓之 房屋，自民國 年 月 日起有
及其家屬設籍，該設籍人因 無法前來貴(分)局說明。
- 二、該設籍人因 設戶籍於上址，自民國 年 月 日起確
無租賃關係，如有不實，願依稅捐稽徵法第 41 條規定接受處罰。
- 申明人(土地所有權人)： (簽名蓋章)

設籍人無租賃關係申明書 (請閱稅捐稽徵法第 41、43 條條文)

本人及家屬戶籍自民國 年 月 日起設於彰化縣 鄉(鎮、市)
村(里) 街(路) 段 巷 弄 號 樓之 房屋，確無租
賃關係，如有不實者，願依稅捐稽徵法第 43 條規定接受處罰。

申明人(設籍人)： (簽名蓋章)

常見減免(1)

● **巷道用地**：無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。

※要件：

1. 不能是建造房屋應保留之法定空地。
2. 經由巷道**權責機關**出具證明者。



常見減免(2)

- **寺廟教堂用地**：有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂，但用以收益之祀田或放租之基地，或其土地係以私人名義所有權登記者不適用。
- **無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地**，在使用期間以內，全免。



罰則

● **適用特別稅率、減免地價稅**之原因、事實消滅時，土地所有權人應於30日內向主管稽徵機關申報。未於期限內申報被查獲者，除追補應納差額部分外，處短匿稅額**3倍以下**之罰鍰。

※常見違章類型：

1. 原核准自用住宅土地，變更改用途未申報：

- ◎全戶**戶籍遷出**原設籍地。
- ◎房屋作**營業或執行業務、事務所**等使用。
- ◎房屋全部或部分出租，未自己使用。

2. 其他不符合特別稅率或減免要件：

- ◎工業用地廠地面積與**廠證面積**不符，或**未按核定規劃使用、或出租**給其他公司使用。
- ◎寺廟用地供攤商**營業**使用。
- ◎騎樓走廊用地加裝鐵捲門、封閉或供營業使用，**未供公共通行**使用。
- ◎加油站用地附設加水站、洗車設施、銷售汽機車用品等**附屬設施**。¹⁹

網路申辦

- 至彰化縣地方稅務局網站

(<http://www.changtax.gov.tw>) 或

- 財政部稅務入口網

(<http://www.etax.nat.gov.tw>) ,

點選「地方稅網路申報作業」以

自然人憑證登入。



多元繳稅管道

六大繳稅管道

省時安全又方便



自動櫃員機轉帳



便利商店
(2萬元以下現金)



長期約定轉帳



金融機構
(不含郵局)



電話語音轉帳

【信用卡、活期(儲蓄)存款帳戶】



網際網路轉帳

【信用卡、晶片金融卡、
活期(儲蓄)存款帳戶】



彰化縣地方稅務局



彰化縣地方稅務局

LOCAL TAX BUREAU, CHANGHUA COUNTY

THE END

謝謝聆聽
敬祝愉快

