

# 地價稅

課徵範圍	對已規定地價的土地，除課徵田賦外，應課徵地價稅。
納稅義務人	<p>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）            典權人（設有典權土地）            承領人（承領土地）            耕作權人（承墾土地）            受託人（土地為信託財產者）            ※土地為分別共有者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。</p>
稅率	<p>1. 一般用地稅率：10/1000 採累進至 55/1000            2. 自用住宅用地：2/1000            3. 公共設施保留地：6/1000            4. 公有土地、工業用地：10/1000</p>
稅額的計算	地價稅的課徵，係以各縣市為單位採總歸戶制，按累進稅率計課。所謂總歸戶制，指每一土地所有權人在同一個縣(市)內所有的土地合併歸成1戶，即土地以個人為歸戶單位，再按同一縣(市)內所有的土地合併計算其地價總額，按其課稅級距適用的稅率計算其地價稅，所以每一個土地所有權人在同一個縣(市)有多筆土地，僅會收到1張地價稅稅單。
累計起點地價	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。(各縣市累進起點地價均不相同，實際資料數目請逕洽各縣市稅捐稽徵機關查詢)
課稅期間	每年 1 月至 12 月
開徵期間	每年 11 月 1 日至 30 日止 1 個月
納稅義務基準日	8 月 31 日當天土地登記簿上所記載的土地所有權人或典權人為納稅義務人。不論實際擁有土地時間長短，即為當年度全年度納稅義務人。(但經法院拍賣取得之土地，依領得法院核發權利移轉證書之日為準；另經法院判決共有分割、公用徵收、或因繼承而移轉他人之土地，在未辦理產權移轉登記前，以法院形成判決確定日，公用徵收之補償費發放完竣日、或繼承開始日為準)
罰則	<p>納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者：</p> <p>一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額 3 倍以下之罰鍰。</p> <p>二、規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額 1 倍之罰鍰。</p>

## 一、常用節稅規定

### (一) 自用住宅用地

適用條件	1. 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記 2. 無出租、無營業 3. 土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有 4. 都市土地以 300 平方公尺(90.75 坪) 為限；非都市土地以 700 平方公尺(211.75 坪)為限 5. 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
適用稅率	2/1000
申請時間	1. 須於開徵 40 日(即 9 月 22 日) 前申請核准，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用 2. 前已申請核准而用途未變更者免再申請 3. 如該土地所有權移轉(買賣、贈與、繼承、共有物分割、持分增加的土地)，移轉後用途未變，新所有權人仍須申請始能適用
申請應檢附資料	1. 填具申請書 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」 (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」

### (二) 勞工宿舍用地

適用條件	1. 公民營企(事)業興建之專供勞工居住之用地 2. 無適用面積的限制
適用稅率	2/1000
申請時間	同(一)自用住宅用地 1. 2.
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 建照執照或使用執照影本 3. 勞工行政主管機關核准之證明文件

### (三) 國民住宅用地

適用條件	依下列方式興建之國民住宅，自動工興建或取得土地所有權之日起： 1. 政府直接興建 2. 貸款人民自建 3. 獎勵投資興建
適用稅率	2/1000
申請時間	同(一)自用住宅用地 1. 2.
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 政府直接興建的國民住宅，檢附建照執照影本或取得土地所有權證明文件 3. 貸款人民自建或獎勵投資興建者，檢附建照執照影本及國民住宅主管機關核准的證明文件

(四)工業用地

適用條件	1. 依區域計畫法或都市計畫法劃定的工業區土地 2. 工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內的土地 3. 依其他法律規定之工業用地
適用稅率	10/1000
申請時間	同(一)自用住宅用地 1. 2.
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 建廠期間： 應檢附建造執照(建築物用途欄應載明與物品製造、加工有關)及其他相關文件，如建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可文件。 3. 建廠完成後： 已達申辦工廠登記標準者，應檢附工廠登記核准函及工廠登記證明文件；未達申辦工廠登記標準者，應檢附使用執照或其他建築改良物證明文件(文件上用途欄應記載與物品製造、加工有關之建築物)

(五)私立公園、動物園、體育場所、加油站、停車場等用地

適用條件	目的事業主管機關核定規劃使用的土地
適用稅率	10/1000
申請時間	同(一)自用住宅用地 1. 2.
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 檢附目的事業主管機關核准之有關文件 3. 使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件

(六)都市計畫公共設施保留地

適用條件及優惠標準	1. 在保留期間，統按 6/1000 稅率課徵 2. 在保留期間作自用住宅用地使用者，按 2/1000 稅率課徵 3. 在保留期間未作任何使用，並與使用中的土地隔離者，免徵地價稅 4. 仍作農業用地使用者，課徵田賦(目前田賦停徵)
申請時間	1. 免申請，由稅捐稽徵機關根據主管地政機關通報資料辦理 2. 如符合減免或自用住宅規定者，須於開徵 40 日(即 9 月 22 日)前申請核准，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用；前已申請核准而用途未變更者免再申請
申請應檢附資料	1. 由稅捐稽徵機關根據主管地政機關通報資料辦理 2. 如欲申請自用住宅用地者，檢附資料同自用住宅用地 3. 如欲申請免徵地價稅或課徵田賦者，填具申請書檢附使用分區證明、地籍圖。

(七)巷道用地

適用條件	私有無償供公眾通行之道路土地在使用期間內。但建造房屋應保留的法定空地不予免徵
減免標準	全免
申請時間	1. 私人自行開闢者:同(一)自用住宅用地 1. 2. 2. 政府機關開闢者免申請
申請應檢附資料	1. 私人自行開闢者: (1) 填具申請書 (2) 都市計畫預定道路用地,現為空地或已成道路,檢附市、縣(市)政府或鄉鎮市(區)公所之工務(建設)機關核發證明文件,使用情形欄填明路、街巷弄號 (3) 私有土地供私設巷道,無償供公共使用者,檢附地籍圖影本 2. 政府機關開闢者:由工務建設機關列冊送稅捐稽徵機關辦理

(八)騎樓走廊地

適用條件 及 減免標準	1. 供公共通行的騎樓走廊地,無建築改良物者,全免 2. 地上有建築改良物一層者,減徵二分之一 3. 地上有建築改良物二層者,減徵三分之一 4. 地上有建築改良物三層者,減徵四分之一 5. 地上有建築改良物四層以上者,減徵五分之一
申請時間	同(一)自用住宅用地 1. 2.
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 騎樓用地:建築改良物所有權狀影本(無前項資料者請檢附相關證明文件)

(九)教會、教堂、寺廟等用地

適用條件	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、經內政部核准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地,全免。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
減免標準	全免
申請時間	1. 須於開徵 40 日(即 9 月 22 日)前申請核准,當年開始適用;逾期申請核准者,次年才能適用 2. 前已申請核准而用途未變更者免再申請
申請應檢附資料	1. 填具申請書 2. 寺廟登記證影本或財團法人登記證影本 3. 註明地號之土地使用情形平面圖 4. 其他關證明文件

## 二、常見問答

### (一)問：何謂自用住宅用地？

答：自用住宅用地，是指土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用的住宅用地。

### (二)問：申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，需具備什麼條件？如何申請？

答：地價稅按自用住宅用地稅率課稅應具備條件如下：

(一)土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

(二)無出租、無營業等之住宅用地。

(三)土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。

(四)都市土地面積未超過 300 平方公尺 (90.75 坪)，非都市土地面積未超過 700 平方公尺部分 (211.75 坪)。

(五)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。

地價稅除須符合自用住宅用地要件外，土地所有權人應於地價稅開徵 40 日 (亦即 9 月 22 日) 前，向土地所在之稅捐稽徵機關提出申請，經審查核准後，當年度就可以按自用住宅用地特稅率課徵地價稅。逾期申請者，自申請之次年開始適用。

### (三)問：土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，需檢附那些證件？

答：1. 填具申請書。

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」。

(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」。

### (四)問：土地所有權人申請適用工業用地稅率課徵地價稅，需檢附那些證件？

答：1. 建廠期間：應檢附建造執照 (建築物用途載明與物品製造、加工有關之用途) 及其他相關文件 (如公司證明文件、商業登記證明文件、使用計畫書圖、申明書或切結書等)。如建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可證明文件。

2. 建廠完成後：應檢附工廠登記核准函、使用執照或其建物證明文件 (文件上用途記載與物品製造、加工有關之建築物)、土地使用情形平面圖。

### (五)問：申請特別稅率 (自用住宅用地、工業用地等) 及減免稅地，應於何時提出申請？

答：在每年地價稅開徵 40 日前 (即 9 月 22 日前) 提出申請，經核准者，自當年即可適用，逾期申請者，自申請的次年才開始適用。另外，如原已申請核准的土地，若未變更使用則免再重新提出申請，惟適用特別稅率、減免地價稅之原因、事實消滅時，從次年起恢復按一般用地稅率計徵。

### (六)問：原適用自用住宅之土地，因繼承或贈與而移轉，是否需要重新提出申請？

答：因繼承或贈與而移轉之土地，因課稅主體 (土地所有權人) 已變更，如仍符合自用住宅用地規定者，土地新所有權人應重新提出申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

### (七)問：我自己居住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請就可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：房屋按住家用稅率課徵房屋稅，與房屋基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兩者適用條件及申請期限等均不相同。所以，房屋坐落基地之地

價稅，一定要提出申請並經審查核准後，才能按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

**(八) 問：自用住宅用地與一般土地地價稅稅額差距多少？**

答：因一般用地和自用住宅用地之地價稅不同，一般用地基本稅率為千分之十，隨著土地所有權人在同一縣市土地地價總額高低，適用稅率從千分之十累進到千分之五十五。至於自用住宅用地稅率則一律適用千分之二課徵，稅率低且不累進，所以自用住宅用地和一般用地之地價稅稅額相差達 4 倍以上。

**(九) 問：房屋第一層部分面積供營業使用，其他皆供自用住宅使用，可否以部分申請自用住宅用地？**

答：如果符合自用住宅要件：土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用，且都市土地未超過 3 公畝(300 平方公尺)部分，非都市土地未超過 7 公畝(700 平方公尺)部分，土地上之建築改良物，為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者，還是可以部分提出申請。以基地面積依房屋自用住宅使用面積及營業用面積占房屋總面積比例計算，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。

**(十) 問：供營業用的土地在停業期間可否適用自用住宅用地特別稅率？**

答：原供營業使用，核准暫停營業，在停業期間如其他要件符合自用住宅用地者規定，仍應提出申請，經核符合規定者，即可按自用住宅用地特別稅率課徵，惟該址嗣後如有營業情事，應於變更使用 30 日內申報改按一般用地稅率課徵地價稅，逾期未申報被查獲，除補稅外並依土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款處 3 倍以下之罰鍰。

**(十一) 問：將房屋壁面或屋頂提供別人懸掛廣告牌收取租金，但其他要件符合自用住宅用地，可否以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

答：土地所有權人把自己的房屋外側壁面提供別人繪製廣告，或者懸掛廣告牌或者在屋頂搭建廣告、鐵架等收取租金，如經查明其他要件符合自用住宅用地規定者，其用地仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

**(十二) 問：土地所有權人戶籍未設於該地，但實際上仍住在該地作住宅用地，可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

答：自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記之住宅用地。如果戶籍未設於該地，仍然不能適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

**(十三) 問：原已核准自用住宅的土地，戶籍因故遷出，實際上還是自己住在裡面，是不是一樣可以適用自用住宅稅率？**

答：要適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，除了沒有出租或供營業的情形外，戶籍登記是必要的條件。如果將戶籍遷出自用住宅時，至少需保留土地所有權人或其配偶、已成年之直系親屬任何 1 人在原戶籍內，該處地價稅始可繼續適用自用住宅特別稅率。全戶遷出，變成完全沒有戶籍登記，已經不符合自用住宅用地要件，將自戶籍遷出的次年起改按一般用地稅率課徵。

**(十四) 問：按工業用地稅率課徵地價稅之土地，工廠登記證被註銷，如被查獲，除了補稅是否還會處罰呢？**

答：原核准按工業用地稅率課徵地價稅之廠地，工廠登記證被註銷未作工廠使用或工廠登記證被註銷另出租供其他廠商使用，已不符合課徵工業用地稅率規定，應主動向稅捐機關申報，改按一般稅率課徵地價稅，否則依土地稅法規定，除了追補應納稅額差額外，還會被罰 3 倍以下的罰鍰。

**(十五) 問：供公共通行的騎樓走廊地，地價稅可以減免嗎？其減徵標準如何？**

答：供公共通行的騎樓走廊地無建築改良物者，騎樓面積全部可免徵地價稅，有建築改良物者，依下列規定減徵地價稅。

1. 地上有建築改良物一層的（二層樓房）減徵二分之一。
2. 地上有建築改良物二層的（三層樓房）減徵三分之一。
3. 地上有建築改良物三層的（四層樓房）減徵四分之一。
4. 地上有建築改良物四層以上者（五層樓房以上者），減徵五分之一。

所稱「騎樓走廊地」，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。因此，未經建築之一般空地，自不能申請騎樓走廊地減免。

**(十六) 問：土地供寺廟使用，申請免徵地價稅需檢附何種證件？**

答：寺廟所有土地，專供寺廟使用，檢附寺廟登記影本、寺廟登記變動表影本及建築改良物所有權狀等影本，可向土地所在地方稅務局申請免徵地價稅，但是如果是以私人名義所有權登記的土地或用以收益之祀田或放租之基地是沒有免徵地價稅的。

**(十七) 問：土地賣掉了為何還會收到地價稅稅單？**

答：地價稅納稅義務基準日係用於確定當年度地價稅之納稅義務人，並據以計算稅額，依據稅法規定，地價稅每年1次徵收者，以8月31日為納稅義務基準日，所以，如果在8月31日，仍為土地登記簿謄本所記載之土地所有權人或典權人，即為當年度地價稅納稅義務人。

**(十八) 問：本人在彰化縣有3棟房子，每年都收到3張房屋稅稅單，為何地價稅稅單只有收到1張？**

答：地價稅之課徵，係採總歸戶制及累進稅率計算。所謂總歸戶制，指每一土地所有權人在同一個縣（市）內所有的土地合併歸成1戶，換句話說，土地係以縣（市）為歸戶單位，然後再按同一縣（市）內所有土地合併後之地價總額依法核計地價稅，所以每一個土地所有權人，在同一縣市內最多只有1張地價稅稅單。而房屋稅係按比例稅率計算且未採總歸戶制，所以每一戶門牌開立1張房屋稅稅單，如有3棟房子分別編釘3戶門牌者，則有3張房屋稅單。

**(十九) 問：地價稅因公告地價調整，可否辦理延期或分期繳納？**

答：本縣於106年訂定地價稅延期或分期繳納辦法，土地如因公告地價調整，導致應納地價稅額較上一次公告地價調整增加1萬5千元以上，且逾50%以上者，在地價稅繳納期間屆滿前得就延期或分期繳納，擇一申請，但如果是新購買土地、農地違規使用而導致稅額增加者或是法人團體則無法適用。

**(二十) 問：公益出租人出租房屋，有無相關地價稅及房屋稅租稅優惠？該如何申請？**

答：公益出租人出租房屋之土地，依本縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例，按自用住宅用地稅率2‰課徵地價稅，另公益出租人適用之房屋稅優惠稅率已明訂於房屋稅條例第5條第1項第1款，稅率為1.2%。公益出租人資料由縣政府造冊通報稅務局，免由納稅義務人申請。