

card number, and tax ID number. If there are any mistakes, please immediately contact the issuing tax authority.

**(16) Is the self-use residence tax rate still applicable for land where the use of this tax rate to calculate the land value tax has already been approved, but the household registration is no longer there although the house remains self-occupied?**

**A** For the self-use residence tax rate to be applicable for the land value tax, household registration is a necessary condition, and the residence must not be leased or used for business purposes. If the household registration has been removed from a self-use residence, at least one person among the landowner, his or her spouse, or relatives of direct lineage must be retained in the original household registration for the self-use residence special privileged rate to remain applicable. If the entire family moves out of the residence and there is no one listed on the household registration, then the residence no longer meets the requirements for a self-use residence and the general tax rate will be applied starting the year after the household registration is changed. If the household registration is changed back, then it is necessary to reapply for the special privileged rate.

**(17) For adjacent single-story or multi-story houses under sole or spousal ownership that have been combined or merged for self-use, would land value tax be levied as self-use residential land if only one property is listed in the household registry?**

**A** For adjacent single-story or multi-story houses under sole or spousal ownership, if the properties are found to meet the self-use residential land provisions stipulated in Article 9 and Article 17 of the Land Tax Act and an on-site inspection by the tax authority confirms that the properties have been combined or merged and that only one property is listed in the household register, then the two adjacent lots of land may be eligible for a tax levy based on self-use residential land.



## 貼心小叮嚀

### ◎自用住宅用地適用條件：

- 1.土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.無出租、無營業之住宅用地。
- 3.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。
- 4.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以 1 處為限。  
(供已成年之直系親屬設籍居住者，無 1 處之限制)
- 5.都市土地面積未超過 300 平方公尺（約 90.75 坪），非都市土地面積未超過 700 平方公尺（約 211.75 坪）。
- 6.應於當年 9 月 22 日前提出申請，逾期申請者自申請次年適用（申請期限截止日適逢例假日時，順延至第 1 個上班日）。

◎戶籍遷出至少須保留土地所有權人或配偶、直系親屬其中 1 人的戶籍，才可繼續適用自用住宅用地特別稅率，全戶戶籍遷出，已不再符合自用住宅用地特別稅率要件，應於 30 日內向地方稅稽徵機關申報，以免受罰。

◎土地所有權人變更（例如買賣、贈與、繼承、信託、新購持分），新所有權人須重新提出申請，才能適用地價稅特別稅率。

◎適用特別稅率減免原因、事實消滅時，應於 30 日內主動申報。

## 編輯說明

租稅收入是支應政府施政最重要的財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。

為滿足納稅人「知」的權利，地方稅稽徵機關特編製「地方稅系列宣導手冊」，讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各縣市地方稅稽徵機關意見，彙整修正完稿後印製，力求手冊內容充實完整。

備註：

1.手冊內容已建置於財政部稅務入口網網址：

<https://www.etax.nat.gov.tw> 歡迎上網查閱使用。

2.本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

| 稅目    | 主編機關       |
|-------|------------|
| 娛樂稅   | 高雄市稅捐稽徵處   |
| 印花稅   | 高雄市稅捐稽徵處   |
| 地價稅   | 臺南市政府財政稅務局 |
| 土地增值稅 | 臺中市政府地方稅務局 |
| 契稅    | 臺中市政府地方稅務局 |
| 房屋稅   | 臺北市稅捐稽徵處   |
| 使用牌照稅 | 桃園市政府地方稅務局 |
| 納稅服務  | 新北市政府稅捐稽徵處 |



## 目 錄

# CONTENTS

|                   |    |
|-------------------|----|
| 壹、前言              | 1  |
| 貳、地價稅的課徵          | 2  |
| 一、持有土地應繳納地價稅      |    |
| 二、地價稅或田賦之納稅義務人    |    |
| 三、納稅義務基準日         |    |
| 四、課徵期間            |    |
| 五、繳稅方式            |    |
| 六、申報地價            |    |
| 七、累進起點地價          |    |
| 八、地價稅稅率及計算公式      |    |
| 參、如何減輕您的地價稅（節稅介紹） | 8  |
| 一、特別稅率的適用         |    |
| 二、減免徵地價稅項目        |    |
| 肆、地價稅問答實例         | 18 |
| 伍、常見違章類型          | 25 |



# 地價稅

## Land Value Tax

### 壹

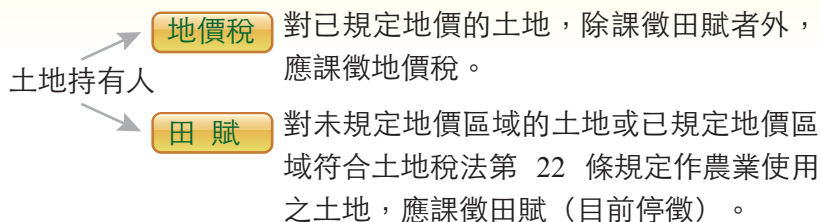
### 前言

地價稅是以土地為課徵標的所徵收之一種租稅，其性質屬於財產稅。但是，並不是所有的土地都要繳納地價稅，那麼究竟哪些土地要繳，哪些土地不要繳呢？地價稅納稅義務基準日是哪一天？開徵期間為何？稅率分為哪幾種？地價稅如何計算、相關減免規定及如何減輕您的地價稅負擔？本手冊均詳細為您介紹。



## 貳 | 地價稅的課徵

### 一、持有土地應繳納地價稅



### 二、地價稅或田賦之納稅義務人

| 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    | 土地所有權屬公司共有者（含未辦繼承登記） |
| 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             |

附註：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。

### 三、納稅義務基準日



# 地價稅

## Land Value Tax

不要讓您的權益

睡著了!!

根據稅法規定，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，為地價稅的納稅義務人。（但經法院或行政執行分署拍賣取得之土地，以領得法院核發權利移轉證書之日為準；另經法院判決共有物分割、公用徵收或因繼承而取得他人之土地，在未辦理產權移轉登記前，分別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）

### 注意：

在 8 月 31 日登載於土地登記簿上的土地所有權人，不論實際擁有土地時間的長短，就是當年度全年之地價稅納稅義務人。

### 四、課徵期間

| 課徵期間                | 課稅所屬期間                |
|---------------------|-----------------------|
| 11 月 1 日至 11 月 30 日 | 同年 1 月 1 日至 12 月 31 日 |

### 五、繳稅方式

- 1.金融機構（郵局除外）
- 2.便利商店（限 3 萬元以內）
- 3.長期約定轉帳（須開徵 2 個月前完成申請）
- 4.自動櫃員機（ATM）轉帳
- 5.電話語音（信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳）
- 6.網際網路（信用卡、晶片金融卡轉帳、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳）
- 7.電子支付帳戶轉帳

### 化繳稅新招

- ♥ 便利商店多媒體資訊機查繳稅：利用自然人憑證/工商憑證、已註冊健保卡或 Taiwan-Fido 行動身分識別，至四大超商 kiosk 機（如 ibon 或 famiport 等）列印繳納單，至櫃臺繳納（限 3 萬元以內）
- ♥ 地方稅網路申報作業網站查繳稅：利用自然人憑證/工商憑證、已註冊健保卡、金融憑證或 Taiwan-Fido 行動身分識別，至地方稅網路申報作業系統線上查繳稅。
- ♥ 下載已開辦行動支付或電子支付繳稅業者 APP，掃描繳款書上 QR-Code 繳納。
- ♥ 行動裝置掃描繳款書上 QR-Code 繳稅。



終於可以搬  
入新房子囉！

對呀！總算擁有  
屬於自己的窩。  
嗯～你要去哪裡？

## 六、申報地價

以直轄市或縣（市）政府規定之公告地價為基礎。土地所有權人未於公告地價公告期間申報者，以公告地價的 80% 為申報地價。土地所有權人可在公告地價 80% 至 120% 範圍內申報地價，但超過公告地價 120% 時，超過部分不計，仍以公告地價之 120% 為申報地價。申報價格不足公告地價的 80% 時，以公告地價的 80% 為申報地價。

## 七、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。（各直轄市、縣市累進起點地價均不相同，實際金額請逕洽各直轄市、縣市地方稅稽徵機關查詢）。

## 八、地價稅稅率及計算公式

### （一）一般用地稅率

| 稅級別   | 計 算 公 式                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------|
| 第 1 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（未超過累進起點地價者）× 稅率（10 ‰）                                  |
| 第 2 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（超過累進起點地價未達 5 倍者）× 稅率（15 ‰） - 累進差額（累進起點地價 × 0.005）      |
| 第 3 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者）× 稅率（25 ‰） - 累進差額（累進起點地價 × 0.065）  |
| 第 4 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者）× 稅率（35 ‰） - 累進差額（累進起點地價 × 0.175） |
| 第 5 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者）× 稅率（45 ‰） - 累進差額（累進起點地價 × 0.335） |
| 第 6 級 | 應徵稅額 = 課稅地價（超過累進起點地價 20 倍以上者）× 稅率（55 ‰） - 累進差額（累進起點地價 × 0.545）     |



我想到稅捐稽徵機關  
索取宣導手冊，順便  
申請地價稅自用住宅  
用地特別稅率。

有什麼好  
處呢？

## (二)特別稅率

| 適用土地                                   | 稅率種類 |
|----------------------------------------|------|
| (1)自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地                | 2 ‰  |
| (2)公共設施保留地                             | 6 ‰  |
| (3)工業用地、加油站、停車場（不含臨時路外停車場用地）等事業直接使用之土地 | 10 ‰ |
| (4)公有土地（按基本稅率徵收）                       | 10 ‰ |

## (三)實例計算（假設累進起點地價為 170 萬元）

### 【例一】

張三在某市有土地 2 筆，甲地 70 平方公尺，申報地價每平方公尺 1 萬元，乙地 60 平方公尺，申報地價每平方公尺 8,800 元，假設該市累進起點地價為 170 萬元，又乙地按自用住宅用地稅率計課，請問張三每年應納地價稅若干？

(1)甲地申報地價 × 面積（平方公尺） =

甲地地價總額 < 累進起點地價（170 萬元）

$$1 \text{ 萬元} \times 70 = 70 \text{ 萬元}$$

地價總額 × 稅率 = 稅額（甲地）

$$70 \text{ 萬元} \times 10 ‰ = 7,000 \text{ 元}$$

(2)乙地申報地價 × 面積（平方公尺） = 乙地地價總額

$$8,800 \text{ 元} \times 60 = 52 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元}$$

地價總額 × 稅率 = 稅額（乙地）

$$52 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元} \times 2 ‰ = 1,056 \text{ 元}$$



可以保護自己的  
權益，少繳4倍  
以上的稅。

為什麼可以少繳  
4倍以上的稅？

(3) 甲地稅額 + 乙地稅額 = 張三每年應納稅額

$$7,000 \text{ 元} + 1,056 \text{ 元} = 8,056 \text{ 元}$$

【註】自用住宅用地特別稅率不累進，故單獨計算，不必併入所有權人地價總額計算稅額。

【例二】（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）

李四在某縣有土地 3 筆，甲地 88 平方公尺，申報地價每平方公尺 1 萬 8,000 元；乙地 80 平方公尺，申報地價每平方公尺 2 萬 2,000 元；丙地 888 平方公尺，申報地價每平方公尺 8,800 元。請問李四每年應納地價稅若干？（假設該縣累進起點地價為 170 萬元）

A：基本算法：申報地價 × 面積（平方公尺） = 甲地地價總額

$$(\text{甲地}) \quad 1 \text{ 萬 } 8,000 \text{ 元} \times 88 = 158 \text{ 萬 } 4,000 \text{ 元}$$

申報地價 × 面積（平方公尺） = 乙地地價總額

$$(\text{乙地}) \quad 2 \text{ 萬 } 2,000 \text{ 元} \times 80 = 176 \text{ 萬元}$$

申報地價 × 面積（平方公尺） = 丙地地價總額

$$(\text{丙地}) \quad 8,800 \text{ 元} \times 888 = 781 \text{ 萬 } 4,400 \text{ 元}$$

$$158 \text{ 萬 } 4,000 \text{ 元} + 176 \text{ 萬元} + 781 \text{ 萬 } 4,400 \text{ 元} = 1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元}$$

課稅總地價（甲地 + 乙地 + 丙地地價總額） - 累進起點地價

= 超過累進起點之地價

$$1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} - 170 \text{ 萬元} = 945 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元}$$

$$945 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \div 170 \text{ 萬元} = 5.56 \text{ 倍}$$

（超過累進起點地價 5 倍至 10 倍，適用 25 ‰稅率）

因為自用住宅用地特別稅率是2%，一般用地稅率10% 到55%，稅率至少相差4倍。

那我們一定要申請，才不會讓我們的權益睡著了。

未超過累進起點地價 × 稅率 = 稅額 ----- ①

$$170 \text{ 萬元} \times 10 \% = 1 \text{ 萬 } 7,000 \text{ 元}$$

超過累進起點地價未達 5 倍 × 稅率 = 稅額 ----- ②

$$850 \text{ 萬元} \times 15 \% = 12 \text{ 萬 } 7,500 \text{ 元}$$

超過累進起點地價 5 倍至 10 倍 × 稅率 = 稅額 ----- ③

$$95 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \times 25 \% = 2 \text{ 萬 } 3,960 \text{ 元}$$

李四全年應納地價稅額：

稅額 ① + 稅額 ② + 稅額 ③ = 全年應納地價稅稅額

$$1 \text{ 萬 } 7,000 \text{ 元} + 12 \text{ 萬 } 7,500 \text{ 元} + 2 \text{ 萬 } 3,960 \text{ 元} = 16 \text{ 萬 } 8,460 \text{ 元}$$

B：速算法：（即套用地價稅計算公式）

$$\begin{aligned} \text{應納稅額} &= \text{課稅總地價} \times \text{稅率} - (\text{累進起點地價} \times 0.065) \\ &= 1,115 \text{ 萬 } 8,400 \text{ 元} \times 25 \% - (170 \text{ 萬元} \times 0.065) \\ &= 27 \text{ 萬 } 8,960 \text{ 元} - 11 \text{ 萬 } 500 \text{ 元} \\ &= 16 \text{ 萬 } 8,460 \text{ 元} \end{aligned}$$



愛心辦稅 · 真誠服務  
省一點能源、增一份福田

購物、餐飲、消費請索取統一發票  
雲端發票，省紙又環保，兌獎免煩惱

◎請至電子發票整合服務平台網站或手機下載統一發票兌獎 APP

(<https://www.einvoice.nat.gov.tw>) 申請手機條碼共通性載具



GET IT ON  
Google Play



Download on the  
App Store





我們戶籍遷入新房子了嗎？

還沒有，這跟遷戶籍有關係嗎？



## 如何減輕您的地價稅（節稅介紹）

### 一、特別稅率的適用

依照土地稅法第 41 條規定，土地所有權人應於每年地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用，如果您的土地符合下表所列情形，請於表列申請期限前檢附資料，逕向土地坐落之地方稅稽徵機關申請按特別稅率課徵地價稅。經申請核准適用特別稅率的土地，嗣後使用情形變更不符規定時，納稅義務人應於 30 日內向主管稽徵機關申報，改按一般用地稅率課徵地價稅，否則，如經稽徵機關調查發現，依土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款規定，除追補應納稅款外，將處以短匿稅額 3 倍以下之罰鍰。

| 適用稅地       | 適用條件                                                                                                                         | 適用稅率 | 申請期限                                                                                                           | 申請時應檢附資料                                                                                                                               |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (一) 自用住宅用地 | 1.土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記<br>2.無出租、無營業之住宅用地<br>3.土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有<br>4.都市土地以 300 平方公尺（約 90.75 坪）為限；非都市土地以 700 平方公尺（ | 2‰   | 1.地價稅開徵日期訂在11月1日，故於開徵40日（即9月22日）前申請核准者，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用（惟申請期限截止日適逢例假日時，順延至第1個上班日）<br>2.前已申請核准而用途未變更者，免再申請 | 1.填具申請書<br>2.建築改良物（建物）所有權狀影本或使用執照影本（已於申請書詳實填載建號者免附）<br>3.無前項資料者，請檢附地政機關核發的建築改良物勘查結果通知書或建物測量成果表（圖），或房屋基地坐落申明書（房屋於 77 年 4 月 29 日以前建築完成者） |



當然喔！戶籍要遷入且無出租、無營業，並需在9月22日以前申請，當年度才能享受自用住宅用地特別稅率。稅捐稽徵機關編印的宣導手冊介紹得非常清楚，我順便帶回來給你看。

還好有你的提醒，那我馬上去辦戶籍遷入。

| 適用稅地       | 適用條件                                                                                  | 適用稅率 | 申請期限                                                                | 申請時應檢附資料                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 約 211.75 坪) 為限<br>5.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以 1 處為限                                       |      | 3.如該土地所有權移轉（買賣、贈與、繼承、共有物分割、自益信託、撤銷信託、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 | 4.如有三親等內親屬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 | 1.公民營企（事）業興建之專供勞工居住之用地<br>2.無適用面積的限制                                                  | 2‰   | 同(一)自用住宅用地                                                          | 1.填具申請書<br>2.建造執照或使用執照影本<br>3.勞工行政主管機關核准之證明文件                                              |
| (三) 國民住宅用地 | 1.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：<br>(1)政府直接興建<br>(2)貸款人民自建<br>(3)獎勵投資興建<br>2.無適用面積的限制 | 2‰   | 同(一)自用住宅用地                                                          | 1.填具申請書<br>2.政府直接興建的國民住宅，檢附建造執照影本或取得土地所有權證明文件<br>3.貸款人民自建或獎勵投資興建者，檢附建造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   | 1.依區域計畫法或都市計畫法劃定的工業區土地或                                                               | 10‰  | 同(一)自用住宅用地                                                          | 1.填具申請書<br>2.建廠期間：<br>(1)建造執照（建物用                                                          |



| 適用稅地                         | 適用條件                                    | 適用稅率 | 申請期限       | 申請時應檢附資料                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-----------------------------------------|------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | 依其他法律規定之工業用地<br>2.工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內的土地 |      |            | 途載明與物品製造、加工有關之用途）、興辦工業人證明文件及其他相關文件<br>(2)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<br>3.建廠完成後：<br>(1)已達申辦工廠登記標準者，檢附工廠登記核准函及工廠登記證明文件<br>(2)未達申辦工廠登記標準者，檢附使用執照或其他建築改良物證明文件（建物用途記載與物品製造、加工有關） |
| (五) 私立公園、動物園、體育場所、加油站、停車場等用地 | 目的事業主管機關核定規劃使用的土地                       | 10‰  | 同(一)自用住宅用地 | 1.填具申請書<br>2.檢附目的事業主管機關核准之有關文件<br>3.使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件                                                                                                                   |

# 地價稅

## Land Value Tax

| 適用稅地            | 適用條件              | 適用稅率 | 申請期限       | 申請時應檢附資料               |
|-----------------|-------------------|------|------------|------------------------|
| (六) 都市計畫公共設施保留地 | 1.在保留期間           | 6‰   | 免申請        | 由地方稅稽徵機關根據主管地政機關通報資料辦理 |
|                 | 2.在保留期間作自用住宅用地使用者 | 2‰   | 同(一)自用住宅用地 | 同(一)自用住宅用地             |

(七)同一樓層房屋部分供自用住宅與非自用住宅使用，如能明確劃分者，其坐落基地得依房屋實際使用情形所占土地面積之比例，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。

(財政部 89.3.14. 台財稅第 0890450770 號函暨財政部 109.5.8. 台財稅字第 10800117830 號令)

依前項規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，納稅義務人應填報供自用住宅及非自用住宅使用之面積。

(八)公司共有土地如何適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(財政部 109.5.8. 台財稅字第 10800117830 號令)

公司共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公司共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟公司共有土地，如其公司共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公司共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。

## 二、減免徵地價稅項目

依照土地稅減免規則規定，申請減免地價稅者，應於每年地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年起減免，如果您的土地符合下表所列情形，請於表列申請期限前檢附資料，逕向土地坐落之地方稅稽徵機關申請減免地價稅。經申請核准減免地價稅之土地，嗣後使用情形變更不符減免規定時，納稅義務人應於 30 日內向主管稽徵機關申報恢復課徵，否則，如經稽徵機關調查發現，依土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款規定，除追補應納稅款外，將處以短匿稅額 3 倍以下之罰鍰。

| 用地別             | 適用條件                                         | 減免標準 | 申請期限                                                                                                                         | 申請時應檢附資料            |
|-----------------|----------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (一)<br>道路<br>土地 | 私有無償供公眾通行之道路土地，在使用期間內。<br>但建築房屋應保留的法定空地不予免徵。 | 全免   | 1.私人自行開闢者<br>(1)地價稅開徵日期訂在11月1日，故於開徵40日（即9月22日）前申請核准者，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用（惟申請期限截止日適逢例假日時，順延至第1個上班日）<br>(2)前已申請核准而用途未變更者免再申請 | 1.填具申請書<br>2.相關證明文件 |