

114 年地價稅開徵問答集

114.9.10 編製

一、114 年地價稅什麼時候開徵？課稅所屬期間為何？

答：(一)114年地價稅於11月1日開徵，繳納期間自11月1日至11月30日截止(適逢假日順延至同年12月1日)。地價稅為地方稅，係地方政府重要財政收入來源，為建設臺南成為美麗宜居的幸福城市，請民眾如期繳納。

(二)114 年地價稅課稅所屬期間是從 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

二、沒有收到地價稅繳款書要如何申請補發？

答：今(114)年的地價稅繳款書於開徵日前郵寄納稅義務人，若您未收到或遺失繳款書，可至下列地點或網站申請補發：

(一)至財政稅務局所屬臺南、安南、新營、新化、佳里分局申請補發。

(二)開徵期間可至永華市政中心、本局新化分局、本市9處(臺南、安南、東南、白河、麻豆、佳里、新化、歸仁、永康)地政事務所及7區(後壁、七股、柳營、西港、安定、東山、楠西)區公所，以自然人憑證或已註冊健保卡使用「地政謄本販賣機」(地方稅補單)直接補發。

(三)至本局臺南分局，以身分證正本、自然人/工商憑證或已註冊健保卡使用「稅務自動化服務機」直接補發。

(四)稅額在3萬元以下者，可於114年10月27日至114年12月4日前，持自然人/工商憑證、已註冊健保卡，或行動自然人憑證 TW Fid0，透過統一、全家、萊爾富、來來(OK)等4家便利商店多媒體資訊機查詢列印繳納單後，直接於便利商店櫃檯繳納。於12月2日至4日繳納者，已屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。

(五)利用自然人/工商憑證、已註冊健保卡，或行動自然人憑證 TW Fid0，進至財政部稅務入口網(網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>)線上申請補發。

(六)利用自然人/金融/工商憑證、已註冊健保卡，或行動自然人憑證 TW Fid0，登入「地方稅網路申報作業」網站(網址：<https://net.tax.nat.gov.tw>)，直接線上查繳稅款。

三、地價稅是怎麼計算的？

答：(一)地價稅係按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內全部土

地之地價總額，採累進稅率計徵。

(二)114年地價稅係按113年申報地價應徵稅額全額計徵。

(三)地價稅計算式：

課稅總地價(申報地價×面積)×適用稅率－累進差額=應納稅額

| 稅地種類 | 級距 | 課稅總地價(元) | 稅率 | 累進差額(元) |
|---------|-----------|-----------------------|-----|-----------|
| 一般土地 | 1 | 2,072,000以下 | 10‰ | 0 |
| | 2 | 2,072,001~12,432,000 | 15‰ | 10,360 |
| | 3 | 12,432,001~22,792,000 | 25‰ | 134,680 |
| | 4 | 22,792,001~32,152,000 | 35‰ | 362,600 |
| | 5 | 32,152,001~43,512,000 | 45‰ | 694,120 |
| | 6 | 43,512,001以上 | 55‰ | 1,129,240 |
| 公有土地 | 課稅總地價×10‰ | | | |
| 自用住宅用地 | 課稅總地價×2‰ | | | |
| 公共設施保留地 | 課稅總地價×6‰ | | | |
| 工業用地等 | 課稅總地價×10‰ | | | |

註：自用住宅用地，包含符合住宅法第16條規定公益出租人出租房屋之土地。

(四)公告地價係作為申報地價參考，土地所有權人依規定可於公告地價80%至120%範圍內自行申報地價，若土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申報地價，並依核定後的申報地價作為課徵地價稅之依據。

四、什麼是累進起點地價？

答：(一)累進起點地價係以每一直轄市或縣(市)土地7公畝的平均地價為基準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

(二)累進起點地價是一般用地課徵地價稅適用稅率的基礎，本市113年重新計算之累進起點地價為207萬2,000元，因今(114)年未重新規定地價，故繼續延用113年累進起點地價：

1. 納稅義務人在臺南市所持有土地課稅總地價在累進起點地價(即207萬2,000元)以下者，地價稅適用基本稅率10‰課徵。
2. 超過累進起點地價者，即按超過倍數適用不同累進稅率(15‰~55‰)課徵。

五、為什麼要調整公告地價？

答：(一)反映市場價格、抑制土地投機

公告地價為地價稅稅基，因公告地價占市價比例長期偏低，導致持有稅過低，房地交易價格飆漲，故各直轄市、縣（市）政府有責任藉由2年一次適當調整公告地價，合理反映市場交易價格變動情形，且其調整將影響土地所有權人之持有成本，可抑制土地投機炒作，避免破壞房市穩定，影響他人居住權益，亦可促進土地有效利用。

(二)充實地方建設財源、落實地利共享政策

擁有土地的民眾從政府的公共建設中享有地方發展的利益，當然要負納稅義務，尤其擁有繁榮發展地段高地價的民眾，自應繳納較多的地價稅。將土地受惠公共建設而享有的利益，透過課稅手段回饋給社會大眾，可增進土地持有賦稅公平，促進地利共享政策，並達成土地正義目標。政府提供各項公共服務及建設，需有龐大又穩定的財源，地價稅為地方稅，增加之稅收有助於健全本市財政，充裕興辦基礎建設、推動社會福利、公共事務等各項經費。

六、公告地價的調整依據為何？如何查詢當期或歷年公告地價？

答：(一)依平均地權條例第14條規定，每2年應重新規定地價一次，最近一次重新規定地價之年度為113年，115年將再辦理重新規定地價。

(二)由直轄市或縣（市）主管機關依平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定辦理地價調查估計及評議。

(三)公告地價是課徵地價稅的參考依據，直轄市或縣（市）政府依照現行規定，調整作業均經過實際訪查、蒐集交易案例查估，結合實價登錄資訊彙整估計而成。查估結果經地價評議委員會衡量各項影響地價因素（包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢等），參考過去土地市價變動幅度，核實反映市場地價動態，再綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素作最後決定，目的為適度合理反映市場交易價格變動情形，並達成全市地價均衡性及公平性。

(四)公告地價查詢方式：

可進臺南市政府地政局網站（網址：<https://land.tainan.gov.tw>）

「線上服務/線上查詢/地價類/公告土地現值及公告地價」查詢。

七、114 年地價稅稅額增加之原因？

答：(一)114年地價稅稅額增加的可能原因有：

1. 土地使用情形變更：如原核定適用自用住宅用地（2‰）或工業用地（10‰）的特別稅率或減、免徵或課徵田賦等土地，因使用情形變更，改按一般用地稅率（10‰~55‰）課徵地價稅，稅額即會增加。
2. 持有土地或面積增加：地價稅是以當年度納稅義務基準日8月31日每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內全部土地之地價總額計徵，所以土地所有權人114年8月31日前，若於本市持有土地筆數或面積有增加，如新購置、繼承、受贈土地，其應納地價稅額也會增加。
3. 減免條件變更，如土地都市更新、重劃或區段徵收完成後減半徵收2年期滿，今（114）年恢復全額課徵地價稅。
4. 課稅級距變更。

(二)民眾如果想要瞭解是什麼原因造成稅額異動，在繳款書正面收據聯「應繳金額合計」欄位下方有揭露稅額較去年增加「↑」或減少「↓」的標示符號及稅額異動原因代號「1至8」，其數字代號表示可參閱繳款書正面說明，或利用繳款書上的查詢電話向承辦人員洽詢。

八、地價稅適用特別稅率及各項減免稅地申請期限截止日為何？

答：地價稅適用特別稅率及各項減免稅地申請期限截止日為當年9月22日，如逾9月22日才提出申請，則自次年起才可開始適用特別稅率或減免。

九、如何減輕地價稅負擔？

- 答：(一)符合自用住宅用地、工業用地要件者，可以申請適用特別稅率。
- (二)無償供公共通行使用之騎樓、巷道用地等，可以申請減免徵地價稅。
- (三)未作任何使用並與使用中之土地隔離之公共設施保留地，申請免徵地價稅。
- (四)符合土地稅減免規則或相關法規，也可以申請減、免徵地價稅。

十、我和鄰居的房屋土地大小差不多，為什麼地價稅相差4、5倍？

答：(一)地價稅有一般用地稅率和自用住宅用地稅率的區別，一般用地基本

稅率為10%，隨著土地所有權人在同一直轄市或縣（市）土地地價總額高低，適用稅率會從10%到55%累進課徵。至於自用住宅用地稅率則一律適用2%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率相差至少4倍，故地價稅額差異不僅係公告地價調整，亦可能是個人條件不同，適用不同稅率所致。

(二)地價稅自用住宅用地申請期限為每年地價稅開徵 40 日（即 9 月 22 日）前，如您的土地作為自用住宅用地使用尚未提出申請，因今(114)年已超過申請期限，為減輕稅負，請記得在明年 9 月 22 日前提出申請，以免明年可享受特別稅率之權益又睡著了。

十一、要符合什麼條件才能申請地價稅自用住宅用地特別稅率呢？

答：只要符合下列 5 項要件，就可提出申請：

- (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)沒有出租或供營業使用情事。
- (三)土地上的房屋屬土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有。
- (四)都市土地面積以 300 平方公尺為限，非都市土地面積以 700 平方公尺為限。
- (五)土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬以一處為限。

十二、114 年地價稅繳納有困難，可否辦理分期或延期繳納？

答：(一)依「臺南市政府財政稅務局受理納稅義務人申請地價稅分期繳納作業原則」規定，申請分期繳納：

1. 納稅義務人因最近一次公告地價調整，致其當年度應納地價稅額較前一次公告地價調整後之稅額增加逾新臺幣 5 萬元者，得就增加之稅額申請分期繳納地價稅。
2. 分期期數最多得分 6 期，每期 1 個月。

(二)依「臺南市納稅義務人申請加計利息分期繳納稅捐辦法」規定，申請加計利息分期繳納：

1. 納稅義務人因客觀事實發生財務困難，如領取失業給付、職業訓練生活津貼、急難救助、醫療補助、減班休息、營利事業或機關團體營收減少 30%以上及其他因素等，或應繳稅款個人在 50 萬元以上、營利事業或機關團體在 100 萬元以上，不能於繳納期間內一次繳清

稅捐者，得於規定之稅款繳納期間內，申請加計利息分期繳納地價稅。

2. 分期期數依應繳稅款級距可分 2 至 36 期，每期 1 個月。

(三)因美國「對等關稅」政策影響，依「稅捐稽徵法第 26 條及財政部 114 年 4 月 17 日台財稅字第 11404554260 號令」規定，申請延期或分期繳納：

1. 營利事業或個人經中央目的事業主管機關因應美國「對等關稅」政策提供紓困、補貼、補償、振興、支持或協助等相關措施者，或因受美國「對等關稅」政策影響，致營利事業營業收入減少或個人被減薪、非自願離職、工作日減少或其他情形，不能於規定繳納期間一次繳清稅捐者，得於規定繳納期間內，申請延期或分期繳納地價稅。

2. 延期期限最長以 1 年為限，分期期數最長以 36 期為限。

(四)上述延期或分期繳納稅款申請書表請至本局網站首頁/主題專區/「延/分期繳納稅捐專區」、「受美國關稅影響延/分期繳納稅捐專區」下載。

十三、地價稅逾期繳納，有無較方便之繳稅管道？

答：地價稅逾期繳納應加徵滯納金案件，除可至銀行、信用合作社、農漁會等代收稅款金融機構繳納外，於繳納期間或展延期間屆滿之次日起 30 日內，亦可透過網路繳稅服務網站（網址：<https://paytax.nat.gov.tw>），以信用卡、晶片金融卡及活期(儲蓄)存款帳戶線上繳納。

十四、財政稅務局會主動寄發轉帳繳納證明嗎？

答：本局不主動寄發紙本繳納證明，請於繳納完成後，保留繳稅相關資料，如有需要繳納證明者，請向本局所屬分局申請，或利用自然人/工商憑證或已註冊健保卡及密碼等至財政部稅務入口網（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>）提出申請。

十五、民眾於收到地價稅繳款書，如對稅額有疑義，救濟途徑為何？

答：納稅義務人對核定稅額如有疑問，可洽經辦人查詢，若仍不服，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起 30 日內，向本局申請復查。復查申請書表格可至本局網站/服務園地/書表及申辦/其他項下下載。

十六、地價稅逾期繳納，會不會處罰？

答：地價稅逾期繳稅將加徵滯納金，每超過 3 日按應納稅額加徵 1% 滯納金，最高加徵到 10% 為止；超過 30 日仍未繳納，會移送法務部行政執行署所屬分署強制執行。