

公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：參訪）

臺中市政府 108 年度參訪日本財產稅制 出國報告

服務機關：臺中市政府地方稅務局

姓名職稱：局 長 沈政安

科 長 賴玲慧

稅務員 陳建新

稅務員 林佳瑩

派赴國家：日本

出國期間：108 年 8 月 25 日至 108 年 8 月 29 日

報告日期：108 年 11 月 28 日

目 錄

壹、摘要	1
貳、目的	2
參、參訪人員.....	3
肆、參訪行程.....	3
伍、參訪內容.....	4
一、日本行政區劃分	4
二、日本地方稅簡介	6
三、大阪市財政局稅務概況	7
四、固定資產稅.....	11
五、稅務管理業務	19
陸、參訪心得.....	21
一、房屋及土地稅制	21
二、稅基一致性.....	21
三、不動產估價方式	22
四、稅基調整方式.....	22
五、稅率結構.....	23

六、自用住宅用地優惠	24
七、免徵機制.....	24
八、納稅觀念.....	25
九、移送強制執行要件	25
十、農業用地徵免	25
十一、資訊系統運用情形	25
柒、建議事項.....	25
一、短期建議-強化圖資資訊運用以提升清查效率	27
二、中長期建議-房地持有稅合一課徵.....	27
捌、附錄-參訪照片	28
玖、參考資料.....	30

壹、摘要

我國現行租稅制度依財政收支劃分法的規定，可分為國稅和地方稅，國稅是屬於中央政府可支用的稅收，地方稅是屬於地方政府可支用的稅收。於地方稅部分，地價稅及房屋稅兩項不動產持有稅乃是地方政府重要稅收來源之一，而該兩項稅目之課稅基礎分別為公告地價及房屋評定現值。本市 2016 年平均公告地價因隨市價動態調漲 38.35%，民眾地價稅負擔大幅增加，引發調整幅度過遽之爭議，嗣 2018 年經本市地價及標準地價評議委員會決議，平均公告地價調降 6.36%，惟調整後本市公告地價不但僅占正常交易價格 13.58%，更遠低於全國平均值 20.02%，地價稅之課稅基礎是否合乎公平合理，似有探究空間。

另外，房屋稅之稅基為房屋評定現值，包括房屋標準單價、地段率及折舊率等 3 個部分，其中的房屋標準單價因逾 30 年未調整，嚴重偏離實際工程造價，迨至 2017 年 6 月方依本市不動產評價委員會之決議，自 2018 年 7 月 1 日起新、增建之房屋適用調整 60% 之房屋標準單價。

由於各項公共建設快速發展，檢討租稅課徵的合理化，提升地方政府財政自主能力，乃當務之急，鄰近日本為亞洲先進國家之指標，本次藉由實地參訪大阪市，瞭解日本固定資產稅稅基之評價方式，及欠稅執行等業務之實際運作與本市之異同，作為未來土地及房屋評價制度改進之參考，期提供臺中市民更優質的納稅服務品質。

貳、目的

參訪大阪市財政局及日本關西崇正會，藉以瞭解日本地方政府之財產稅制與我國之異同，及大阪市民對於財產稅負與納稅服務之觀感，以為稽徵業務改進之參考。

- 一、瞭解日本財產稅之種類，及其中固定資產稅之稅基、稅率、課徵之方式及減免措施等。
- 二、瞭解日本固定資產稅稅基的評價組織及運作模式。
- 三、瞭解日本固定資產之評價方式。
 - (一) 土地與房屋是否分別評價。
 - (二) 固定資產評價的標準及考量之要素及調查方式。
 - (三) 固定資產評價與市價之差距。
- 四、其他財產稅之課徵（如都市計畫稅）是否適用同一稅基。
- 五、納稅義務人逾繳納期限仍未完納時之處理，及有無專責之強制執行機關，俾為與行政執行機關業務配合上之參考。

參、參訪人員

職稱	姓名	服務機關
局長	沈政安	臺中市政府地方稅務局
科長	賴玲慧	臺中市政府地方稅務局
稅務員	陳建新	臺中市政府地方稅務局
稅務員	林佳瑩	臺中市政府地方稅務局

肆、參訪行程

日期	行程內容
8月25日(星期日)	由桃園國際機場搭機出發。
8月26日(星期一)	參訪大阪市財政局(稅務部)及日本關西崇正會，實地瞭解日本之財產稅制及其固定資產稅之評價組織及運作模式，與大阪市民對於財產稅負與納稅服務之觀感及相關稅捐稽徵作業等。
8月27日(星期二)	觀摩大阪市著名建築物。
8月28日(星期三)	整理參訪資料及製作報告。
8月29日(星期四)	參訪日本駐大阪辦事處，藉以瞭解大阪市之風俗民情及市政建設。 由日本關西國際機場搭機返國。

伍、參訪內容

一、日本行政區劃分

(一) 1 都 1 道 2 府 43 縣

日本行政區劃大致分為都道府縣（廣域地方公共團體）以及市町村（基礎地方公共團體）兩級。現今日本全國分為 47 個一級行政區：1 都（東京都）、1 道（北海道）、2 府（大阪府、京都府）、43 縣，其下再設立市、町、村（主要依人口而定其為市、町或村）。

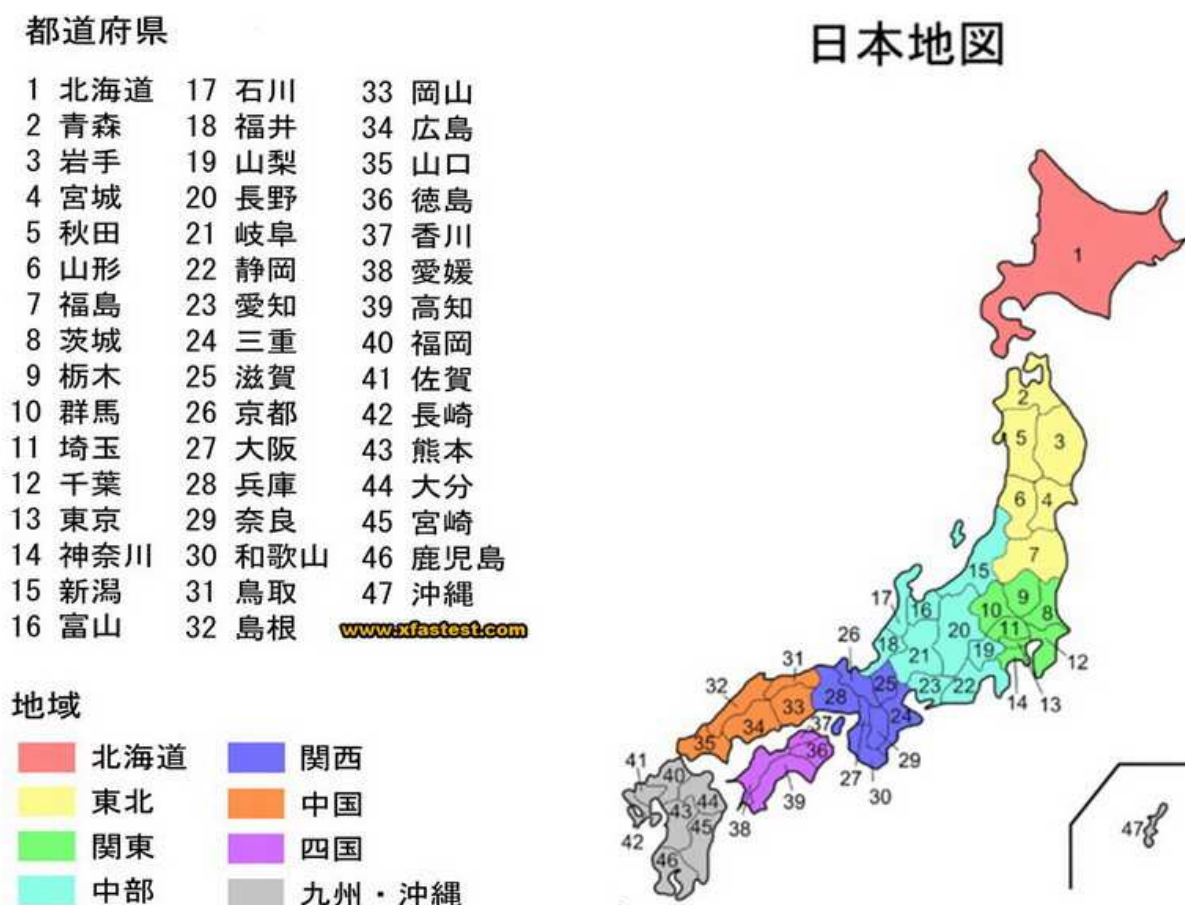


圖 1 日本地圖

(二) 大阪府政府

大阪府屬於日本第 1 級行政區，位於本州島近畿地區的中部位置，與京都府、奈良縣、兵庫縣、和歌山縣接壤，是近畿地區

乃至整個西日本政治、經濟、文化與交通中心，其總數人口約 883 萬人(2018 年 1 月)，名列東京都、神奈川縣之後，位居全日本第三；人口密度及地方生產總值亦均僅次於東京都，位列全日本第二。目前大阪府擁有 33 個市、9 個町、1 個村，共計 43 個自治體，其中最重要亦是府政府所在地即位於大阪市，人口數約 270 萬人，以大阪市為中心的周遭都會區，是日本重要的重工業密集區。



圖 2 大阪府地圖

二、日本地方稅簡介

日本的稅賦依課稅權區分為國稅、都道府縣稅及市町村稅，其中都道府縣稅及市町村稅合稱為地方稅。

(一) 地方稅結構

1. 都道府縣稅

東京都、北海道、大阪府、京都府及 43 縣等所徵收的稅目，包括 14 種稅目收入。普通稅計分別為都民稅、事業稅、地方消費稅、**不動產取得稅**、都香煙稅、高爾夫球場利用稅、汽車稅、汽車取得稅、輕油取得稅、礦區稅及法定外普通稅。目的稅則有狩獵稅、水利地益稅及住宿稅（法定外目的稅）等。

2. 市町村稅

日本市町村所徵收之稅目，包括 15 種稅目收入。屬普通稅者有市町村民稅、**固定資產稅**、輕型汽車稅、市町村香煙稅、礦產稅、特別土地保有稅、及法定外普通稅。目的稅計有入浴稅、事業所稅、**都市計畫稅**、水利地益稅、公共設施稅、住宅地開發稅、國民健康保險稅、法定外目的稅等。

(二) 屬財產稅相關稅目

日本地方稅針對持有不動產課徵之稅目有固定資產稅及都市計畫稅，在移轉階段則課徵不動產取得稅。

1. 固定資產稅

對固定資產所有者徵收的市町村稅，稅率為單一稅率 1.4%。大阪市之市町村課稅係由大阪市財政局負責徵收，其固定資產包括土地、房屋及折舊資產。

2. 都市計畫稅

係為日本地方政府為籌措都市改建等費用，根據都市計畫法之規定，對在市區化區域（都市計畫區）內擁有土地及房屋

者所徵收的目的稅，稅率為 0.3%，其稅基衡量方法係根據總務大臣制訂的固定資產評估標準加以評估，由知事或市町村長決定該價格之後，在固定資產課稅台帳上進行登記，都市計畫稅與固定資產稅兩者之固定資產價格評價是相同的。

3. 不動產取得稅

土地或房屋進行買賣、贈與、交換、建築（新建、增建、改建）時，對取得不動產之人課稅。但因繼承而取得者，不課不動產取得稅。另外取得之不動產價格（以固定資產評價標準加以評價，並登錄於固定資產課稅台帳登記之價格為準，非買賣價格或建築工程費），土地課稅標準額未達日幣 10 萬元，房屋新、增、改建課稅標準額未達日幣 23 萬元時，免徵不動產取得稅。

三、大阪市財政局稅務概況

(一) 預算概況

2019（令和元）年大阪市預算總額為日幣 1 兆 8,353 億日圓，市稅收入總預算數約 7,488 億日圓，占總歲入 40.8%，其中固定資產稅及都市計畫稅合計約 3,550 億日圓，占總歲入 19.3%，足見財產稅在地方政府歲收仍占相當大的比重，歲入及歲出預算金額圖表分別如下：

(1) 予算収入分配情形

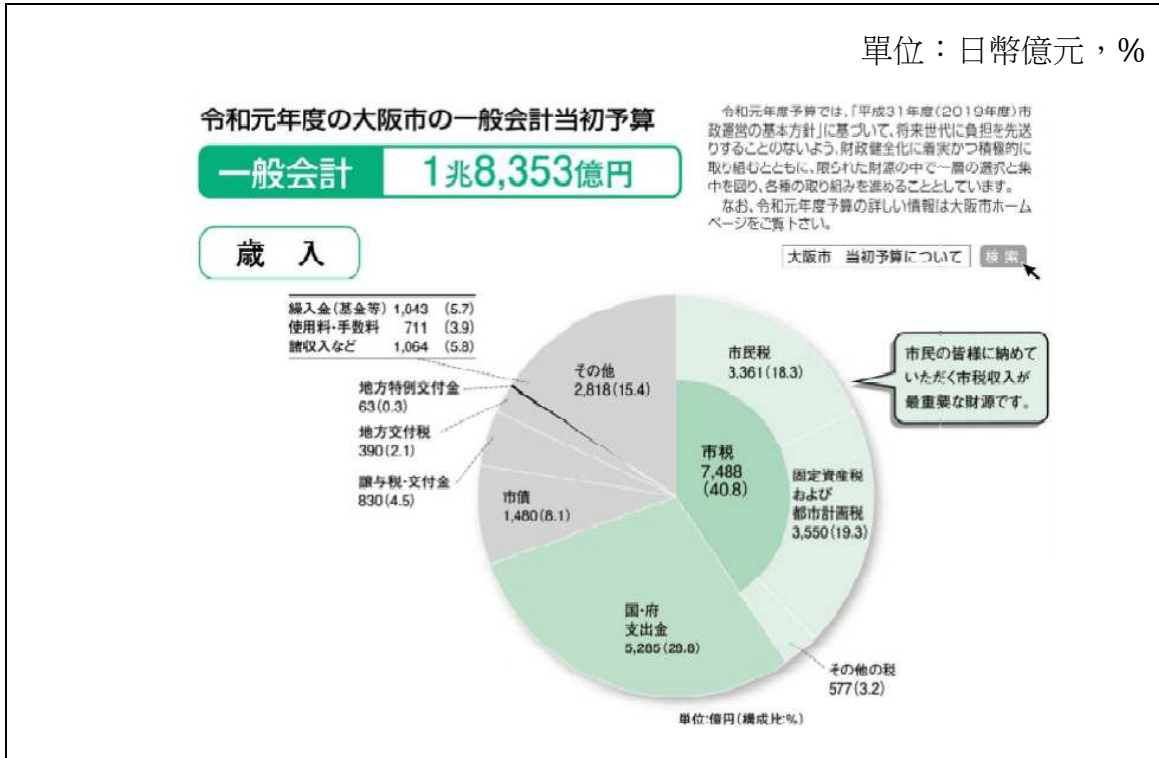


図3 2019(令和元)年大阪市予算収入分布図

(2) 予算支出情形

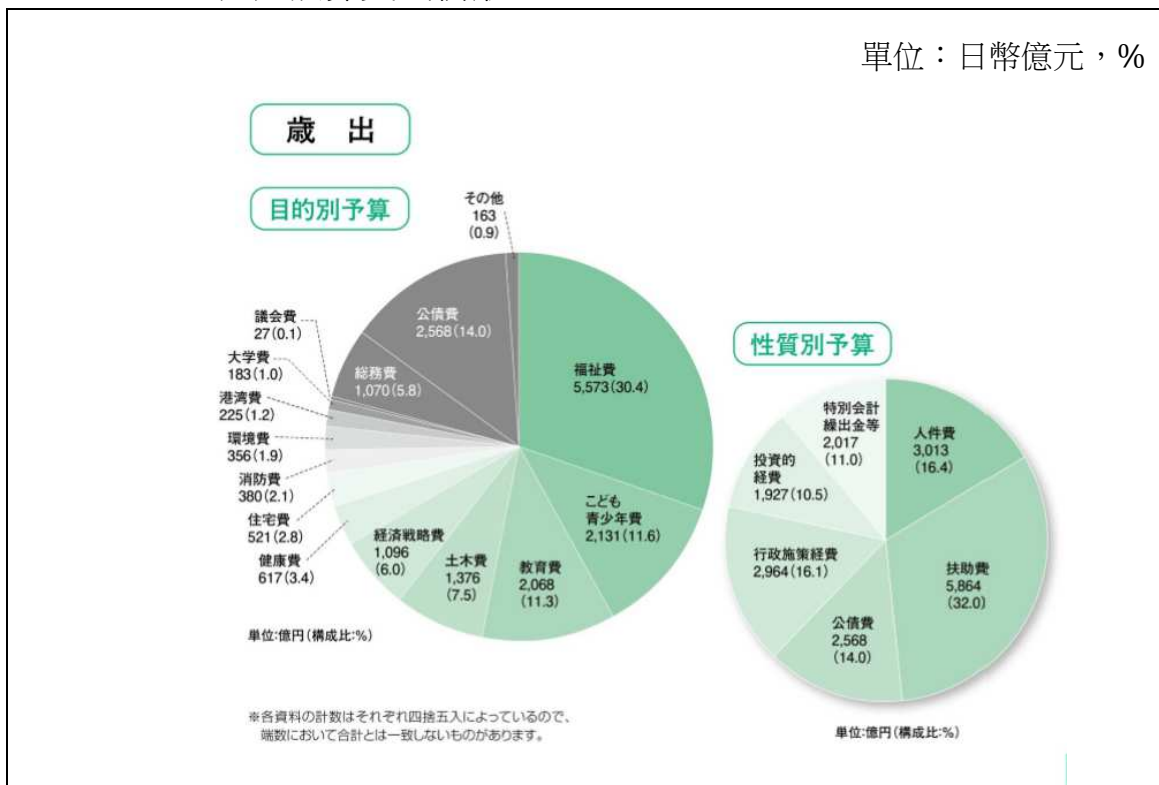


図4 2019(令和元)年大阪市予算支出分布図

(3) 2019（令和元）年度大阪市各税収入予算額

市町村税總預算收入約 7,488 億日圓，固定資産税預算收入約有 2,953 億日圓，佔市町村税 39.4%。



圖 5 2019（令和元）年度大阪市各税収入預算額比例圖

(二) 決算概況

表1 2018（平成30）年度大阪市税課収入決算表

単位：億日元・%

区分	決算額	構成比
市税総額	7,374	100.00%
市民税	3,380	45.84%
個人市民税	1,993	27.03%
法人市民税	1,388	18.82%
固定資産税	2,831	38.39%
固定資産税（土地）	1,097	14.88%
固定資産税（家屋）	1,372	18.61%
固定資産税（折舊資産）	360	4.88%
交付金	2	0.03%
都市計画税	577	7.82%
都市計画税（土地）	276	3.74%
都市計画税（家屋）	301	4.08%
軽型自動車税	18	0.24%
市煙草税	289	3.92%
入浴税	1	0.01%
事業所税	278	3.77%

表2 2018年大阪市税決算表

【参考】平成30年度 市税決算の状況

(単位：百万円・%)

区 分	30 決 算	29 決 算	差引増△減	伸び率
市 税 総 計	737,441 (694,135)	675,404 (675,404)	62,037 (18,730)	9.2 (2.8)
市 民 税	338,080	281,625	56,455	20.0
個人市民税	199,303 (155,997)	150,519 (150,519)	48,784 (5,478)	32.4 (3.6)
法人市民税	138,777	131,106	7,671	5.9
固 定 資 産 税	283,108	277,965	5,143	1.9
土 地	109,669	104,796	4,873	4.7
家 屋	137,165	137,206	△ 41	△ 0.0
償 却 資 産	36,004	35,652	352	1.0
交 付 金	270	311	△ 41	△ 13.2
都 市 計 画 税	57,714	56,638	1,077	1.9
土 地	27,565	26,426	1,138	4.3
家 屋	30,150	30,211	△ 61	△ 0.2
軽 自 動 車 税	1,772	1,713	59	3.4
市 た ば こ 税	28,875	30,010	△ 1,135	△ 3.8
入 湯 税	84	—	84	皆増
事 業 所 税	27,808	27,454	355	1.3

※（ ）書きは、府費負担教職員制度の見直しに伴う税源移譲の影響を除いた計数を記載している。

(三) 組織編制

表 3 大阪市財政局稅務部編制表

部、所	課	承辦
大阪市役所 財政局稅務部 約 150 人	管理課 46 人	行政管理（一般總務、人力資源、會計、合同）、 稅收籌劃、稅收統計、 稅收教育、法規制定、 固定資產評估審查委員會的行政管理、審查/審計的要求
	課稅課 64 人	固定資產稅調查及規劃 不動產取得稅調查及規劃 市民稅調查和規劃 法人市民稅，輕型汽車稅，市煙草稅，浴室稅等調查和計劃
	收稅課 38 人	欠稅案件事務性指導及大額欠稅後續清理
市稅事務所 梅田、京橋、本天町、 難波、阿倍野 等 5 所	行政管理	約 107 人
	市民稅	約 212 人
	固定資產稅	約 250 人
	稅款催收	約 274 人
船場法人市稅事務所	法人市民稅	約 146 人

四、固定資產稅

日本的固定資產稅始自 1950（昭和 25）年的稅制改革，為日本市稅(市町村稅)徵收之地方稅，其法律依據為地方稅法，茲就此行訪問重點簡述如下：

(一) 課稅概要

1. 課稅主體：對全市町村之固定資產所有者徵收，由大阪市財

政局負責徵收。

2. 課稅客體：固定資產指土地、房屋及折舊資產的總稱
 - (1) 土地：水田、旱田、住宅地、礦泉地、池沼、山林、牧場、原野以及其他種類的土地。
 - (2) 房屋：住宅、店鋪、工廠（包括發電所、變電所）、倉庫以及其他建築物。
 - (3) 折舊資產：建築物、機械、裝置、船舶、飛機、工具、器具、備品等事業用資產，以及法人稅或所得稅的折舊對象資產。但汽車稅、輕型汽車稅的繳納對象除外。
3. 納稅義務人：每年 1 月 1 日登錄在市町村稅務課所設固定資產課稅台帳之土地、房屋及折舊資產所有人為納稅義務人。當年 1 月 2 日之後進行所有權移轉時，固定資產稅的納稅義務者不發生變更，當年 1 月 2 日以後才興建完成的房屋，當年不課稅，於次年才開始課稅。
4. 固定資產的評價額：根據總務大臣制訂的固定資產評估標準加以評估，由知事或市町村長決定該價格之後，大阪市財政局於每年 3 月 31 日前在固定資產課稅台帳上進行登記。土地、房屋價格每 3 年進行 1 次重新評估，確定價格。該重新評估的年度稱作基準年度，第 2 年度、第 3 年度原則上依照基準年度的價格，但分割、合併的土地以及新建或曾經改建過之房屋不適用時，則重新進行評估，決定新價格。
5. 稅額計算：課稅標準額×稅率（1.4%）。
6. 免稅額：在區市町村的各個區域內，同一個人擁有的固定資產的課稅標準額，在土地未達 30 萬日元及房屋未達 20 萬日元時，不徵收固定資產稅。
7. 納稅期間：分別為 4 月、7 月、12 月和 2 月，計分為 4 期。每年 4 月初，將從大阪市財政局(稅務部)一次寄發 4 期納稅通知

書，通知稅額及納稅方法，根據此納稅通知書，可在各納稅期間內繳納各期稅款，亦可 1 次繳納 4 期稅款。

8. 住宅用地有下列情況時，需要在課稅基準日當年 1 月 31 日前向土地所在地的都稅事務所提出申報：

- (1) 新建、增建住宅時
- (2) 拆除全部或一部分住宅時
- (3) 重建住宅時
- (4) 變更房屋全部或一部分用途時（將住宅變更為店舖或將店舖變更為住宅等）
- (5) 變更土地用途
- (6) 住宅由於災害等原因喪失、毀壞時

(二) 稅基評價方式

1. 土地評價方法

評價額=該地的路線價×深度、臨街面、形狀等補正係數×面積
採路線價方式，委由民間機構不動產鑑價師，依照下列順序來辦理評價業務，土地評價額同為都市計畫稅與固定資產稅兩者之課稅基礎。

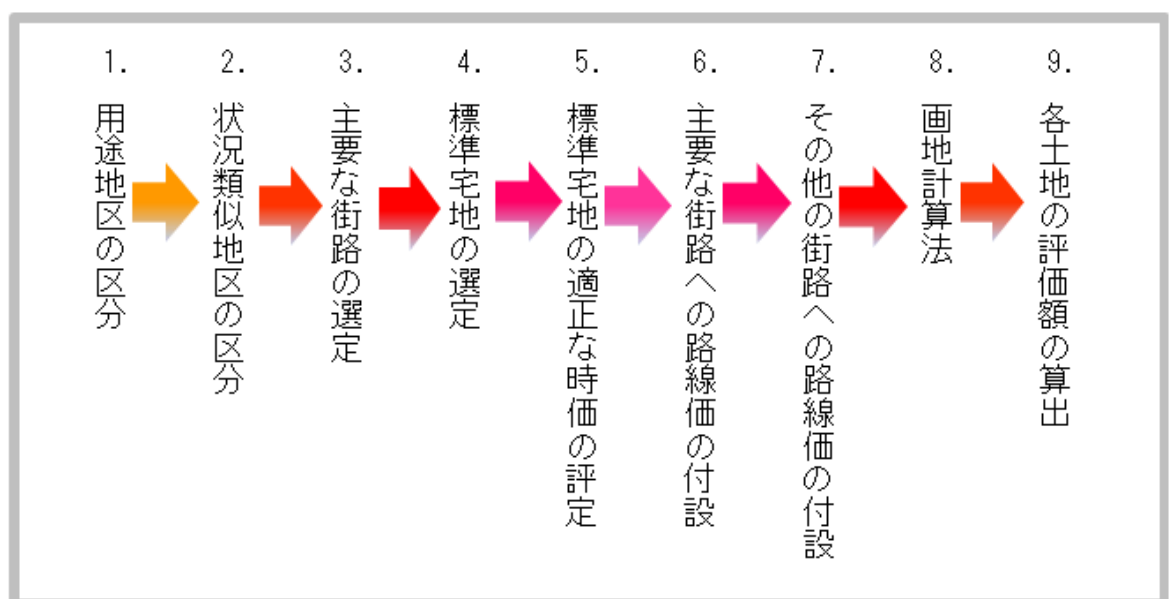


圖 6 土地評價流程圖

- (1) 區分用途地區（如住宅區、商業區、工業區等）
- (2) 區分出狀況類似的地區
- (3) 選定主要的街路
- (4) 選定標準的宅地
- (5) 評定標準宅地的價格
- (6) 附加主要街路的路線價格
- (7) 附加路線價格至其他街路
- (8) 畫地計算法
- (9) 算出各土地的評定價格

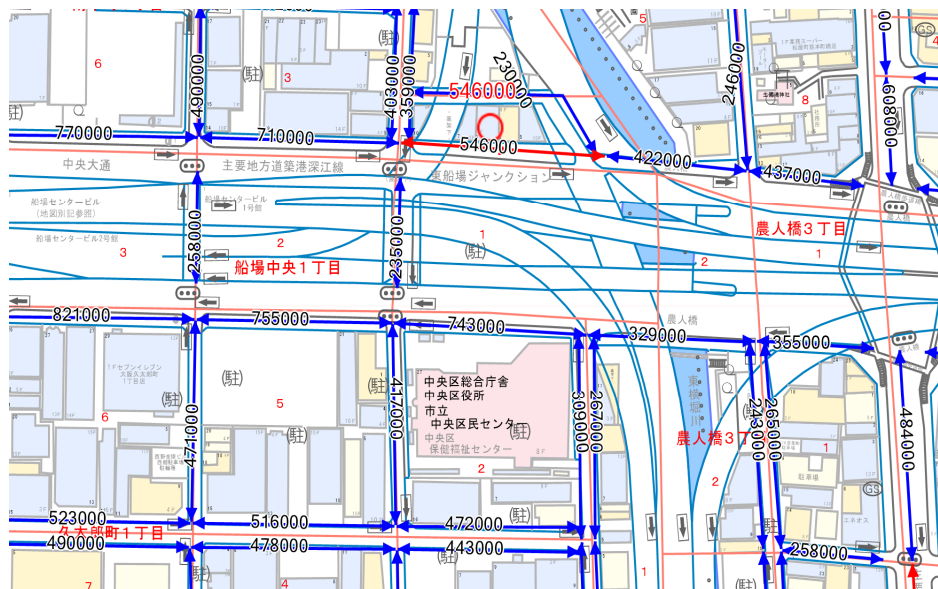


圖 7 路線價圖

2. 房屋評價方法

房屋的評價基準係依據中央總務大臣制定的固定資產評估標準加以評估，各級地方政府一體適用，並據以執行各類房屋之評價。房屋評價非以實際支付之建築費用或購入成本計算，係採用「再建築價格」，即重置成本概念，以一棟建築物的成本及考量房屋經歷年數，計算折舊後進行評價。先評定當時該房屋新建通常必要之建築費用，再依建築物態樣、建物所在地域性影響因素訂定補正辦法，對各地之差異進行

地域性調整。但與建築物坐落縣市町村及街路繁榮狀況並無關聯，亦即尚無街路等級調整率之概念。

(1) 新建房屋評價方式

房屋稅基評價係以評價時再建築之價格，對應其建築年數，考量物價變動、供需狀況等因素修正後之數額，採評點制方式核計，其評價基準如下：

評價額=再建築費評點數×經年減點補正率×評定時 1 點的價格

(a) 再建築評點數

其評點數依木造及非木造分別訂定「木造房屋再建築費評點基準表」及「非木造房屋再建築費評點基準表」，按不同用途，如專用住宅用建物、專用建築物以外之建物、事務所、店鋪、百貨店用建物以外之建物等分類。而評點項目則以房屋之主體結構、屋頂、基礎、內(外)牆、梁柱、地板及建築設備如電器、衛生設備、冷暖氣等，分別訂定標準評點數及補正係數，評點之種類及項目繁多。

(b) 經年減點補正率

訂有「家屋經年減點補正率表該表」，類似我國折舊率對照表，按房屋之構造別及用途別，分別訂定耐用年數及經歷年數之減點補正率表，將老化限度的下限（最終殘值率）設定為 20%。依不同結構有不同耐用年限，鋼筋混凝土公寓為 60 年，普通木屋為 25 年。

(c) 評定時 1 點的價格

例如：木造房屋價格 1.05 日圓，非木造房屋價格 1.10 日圓，簡易房屋 1.00 日圓。

房屋建築完成後於使用前應向稅務單位申請評價額之評定，房屋於每年 1 月 1 日按年期開徵(分 4 期繳納)，倘房屋於 1 月 2 日後建築完成，該屋自 1 月 2

日至同年 12 月 31 日期間，不課徵房屋之固定資產稅，其起課年月為房屋建築完成次年 1 月 1 日。

(2) 舊屋每 3 年重行評定

評價額=前基準年度的再建築費評點數×再建築費評點補正率×經年減點補正率×評定時 1 點的價格

考慮到房屋價格變化（重建成本得分校正率），及房屋建造後的年限折舊（扣除年齡的校正率），日本每 3 年對所有的房地產價值進行重新評估、確定價格，稱為重新評價，最近 1 次評價基準年度係平成 30(西元 2018) 年。其中再建築費評點補正率係指建材設備指數的變動，例如物價上漲，會使再建築費評點補正率上升，致再建築費評點數增加，而增加舊屋評價額。

(三) 調整住宅負擔的措施

1. 負擔水平的均衡化

固定資產稅原則上按照課稅標準額或特例額（住宅用地的情況，適用特例措施的金額）計算稅額。但在土地方面，為抑制因重估導致稅額急遽上升，依適用負擔調整措施的課稅標準額進行計算。

負擔水平（%）=上年度課稅標準額/本年度原始課稅標準額等¹×100%

2. 負擔水平與課稅標準額

(1) 住宅用地

負擔水平 100%以上→以原始課稅標準額（評價額的 1/6 或 1/3）為標準課稅額

負擔水平未達 100%→標準課稅額須逐漸提高

¹ “原始課稅標準額等”係指下列之一：

※適用住宅用地特例措施之原始課稅標準額係評價額之 1/6 或 1/3。

※市區化區域農業用地之原始課稅標準額係評價額之 1/3。

※上列以外之課稅標準額係評價額。

(2) 商業地等

負擔水平超過 70% →降低到原始課稅標準額的法定上限（價格之 70%）為標準課稅額

負擔水平 60%~70% →依上年度課稅標準額

負擔水平未達 60% →標準課稅額須逐漸提高

(四) 減免優惠措施

1. 住宅用地的特例措施：政策上為減輕住宅用地的租稅負擔，固定資產稅課稅標準額根據住宅用地的區分如下表：

表 4 住宅用地課稅標準額計算表

住宅用地項目	面積範圍	課稅標準額
小規模住宅用地	1 戶住宅用地 200 平方公尺以下部分	評價額×1/6
一般住宅用地	1 戶住宅用地超過 200 平方公尺部分	評價額×1/3

2. 新建房屋的減免措施：對於新建住宅房屋，實行減免制度，自新建房屋固定資產稅徵收之年起 3 年內（耐火/半耐火 3 層以上分 5 年）減半徵收，減半面積限額為 120 平方公尺；另外，對於認證長期優良房屋，自新徵稅年度起 5 年內（3 層或以上的耐火/半耐火建築為 7 年），於面積 120 平方公尺限額內，減半徵收。此項減免政策主要係為鼓勵住宅建設，減輕新建住宅所有人在購入初期的租稅負擔。

表 5 新建房屋減免標準表

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
一般住宅	3 年 (5 年)	120 平方公尺	1/2
認定長期優良住宅	5 年 (7 年)		

3.其他減免措施：依據地方稅法第 367 條，發生天然災害或其他特殊情況，市長應改減免固定資產稅。其主要的減免措施如下：

- (1) 遭受地震、暴風雨和洪水等災害(依災害損失程度而減免)損失之固定資產。
- (2) 根據生活保護法規定獲得生活援助者所有之固定資產。
- (3) 低所得者所有之固定資產。
- (4) 地區活動團體集會場所或供使用之倉庫，其固定資產稅可減免。

(五) 農業用地優惠措施

農業用地依都市計畫分類為市區化區域農地及市區化區域以外的農地，分別採用不同評價，對於農地採行特例減輕措施，但並未免徵固定資產稅。

- 1.市區化區域農地（類似一般住宅用地），此區域係指已經成形的市街區或是 10 年內要優先發展市區化的農地，其評價方式與一般住宅用地相同，並以其農地評價額的 1/3 作為課稅標準。
- 2.市區化區域以外的農地（生產綠地地區內農地），係根據農地的適當市場價格計算而來，其評價額較一般用地低。

(六) 資訊公開與個人資料保護

- 1.各地段土地之路線價係公開資訊，任何人均可自由查閱，可確保路線價是公平公正公開。
- 2.固定資產課稅台上登記之價格，僅納稅義務人知悉，對其他人不公開。
- 3.每年 4 月 1 日至 6 月 30 日可以申請閱覽記載土地、房屋價格的帳簿。至於固定資產課稅台上登記之價格，則納稅義務人只要備妥身分證明文件，常年皆可申請閱覽，以確認財產價

格及應納稅額等資料正確性。

(七) 不服固定資產稅之登錄價格、稅額及減免等之救濟制度

表 6 救濟制度情形表

	審查請求（委託審查）	
不服的內容	固定資產課稅台上登錄價格。	固定資產稅額及減免等。
申訴期間	固定資產課稅台價格公告之日起 3 個月內或收到納稅通知書翌日起 3 個月內。	收到納稅通知書翌日起 3 個月內。
被告對象	固定資產評價審查委員會	市長
審查決定者	固定資產評價審查委員會	
委員會成員	不動產鑑定師、建築師、律師、會計師及學者專家等 12 名。	
審理的方法	原則上書面審理（當事人可申請口頭意見陳述）、委員會認為有必要時，可申請適當場合進行言詞辯論。	

五、稅務管理業務

日本納稅義務人納稅觀念較佳，其繳款書係以平信寄送，在繳款書催繳流程及執行制度之設計與我國差異甚多，日本國稅徵收法明定從督促、查封、拍賣等相關程序，甚至可委託業者打電話催繳，其滯納案件處理流程如下：

(一) 對未依限繳納案件寄發督促狀

對於少部分忘記繳交或經濟上無法負擔，而未於期限內完納稅款者，會先寄發督促狀，收到督促狀後，大多數案件均會於期限內繳納，如果仍未繳交者，則將欠稅名單列入系統管理（類似本局的欠稅系統），以記錄催繳過程，惟純粹為管理需要，不會留下汗點。

(二) 電話或公文催繳

對於延遲繳稅者之欠稅者，由收稅課進行催繳，委由廠商先透過電話方式催繳，仍未繳納者可透過公文文書方式進行催

繳通知，大部分的滯欠稅者於此階段即會繳納。

(三) 財產調查

經上一階段催繳仍不繳納者，國稅徵收法賦予稅務機關得對欠稅者進行調查，以瞭解其經濟狀況之權利，因此大阪市財政局收稅課可據以查調欠稅者之銀行存款，並可做家財調查，調查其實際繳納能力，且除書面調查外，並可至欠稅者家中或公司調查。

(四) 財產查封

日本無專責之強制執行機關，由原處分機關辦理執行，經查有能力卻拒不繳稅者，則進行滯納處分，如凍結存款或查封不動產，並可對高級汽車或名錶等動產予以查封。

(五) 拍賣

最後階段則將查封財產進行公開地點拍賣，亦可進行網路拍賣，以繳清欠稅者所積欠之稅款。

大阪市財政局非常重視欠稅者的心理狀態，並且運用許多方法，循序漸進，如寄發督促狀、電話或公文催繳、通知到局協商等，無效果時才予以強制執行，由於日本國民普遍有依法納稅之觀念，又法律賦予稅捐稽徵機關公權力自行辦理強制執行作業，與我國以法務部行政執行署所署各分署為專責執行機關大為不同。

陸、參訪心得

此次參訪透過日方簡報以及雙方面對面溝通、提問及解答，經歸納日本與我國不動產持有稅制之稽徵業務異同及心得如下：

一、房屋及土地稅制

日本不動產稅制是土地及房屋分開計算稅基，乘以相同稅率（固定資產稅稅率為 1.4%），加總後為全部稅額，即土地與房屋雖分別計價，但採合併歸戶開徵寄送方式，此與我國現行房屋稅及地價稅分別於每年 5 月及 11 月開徵，且房屋稅並未歸戶開徵之方式極為不同。日本固定資產稅可節省繳款書製作成本及郵資，惟同時開徵可能導致納稅義務人繳稅痛苦感較重。

二、稅基一致性

日本有關固定資產之評價基準，由總務大臣(相當於我國內政部部长)統一訂定、全國施行，再由知事或市町村長(相當於我國縣市首長或鄉鎮市區長)評估後決定固定資產價格，土地之價格統一維持在市場價格的 70%；房屋則依據建築成本課稅價格逐年折舊，維持全國各地區課稅公平合理機制。

我國地價稅稅基為公告地價，由直轄市或縣（市）政府依平均地權條例、地價調整調查估計規則等相關規定查估地價後，提交地價及標準地價評議委員會評議，目前全國各縣市公告地價占正常交易價格之比例各不相同，以六個直轄市而言，2016 年比例最高者達 26.29%，最低者為 14.61%；2018 年比例最高者為 26.28%，最低則為 13.58%，差異可達 11%以上，再以全國各縣市窺之，高低比例差異更達 30%以上；另房屋稅部分，依房屋稅條例及不動產評價實施要點等相關規定，由直轄市或縣（市）政府調查房屋標準價格評定要素等項目後，送請不動產評價委員會評定，各地方政府自行評定運作下，目前各縣市房屋標準單價、折舊標準及地段率亦均顯差

異，課稅標準不一的情況下，易致民眾誤解而產生爭議事件。

三、不動產估價方式

日本固定資產稅之土地部分採路線價方式評定，委由不動產鑑價師選定標準宅地，評定其價格後，據以設定主要街路之路線價，然後再設定其他街路的路線價，並建立完善之救濟程序，審查委員由當地議會同意之律師、會計師、建築師、不動產鑑價師及稅務學者所擔任，每位委員地位超然並各有專業，主要負責納稅義務人對固定資產課稅台上登錄價格不服之審查。

相較我國由地政機關查估地價後，提交地價及標準地價評議委員會評議，容易受到選舉因素影響，長期稅基明顯偏低，例如：2016 年全國平均公告地價占市價比為 20.5%，當年度公告地價大幅調漲，致民眾陳情事件不斷，於 2018 年重新規定地價則又調降為 20.02%，未能與不動產的市場價值連動，造成有效稅率偏低現象。爰日本固定資產稅評價審查委員會之運作模式，似可作為我國不動產評價委員會設置委員之參考。

四、稅基調整方式

按日本固定資產稅之評價機制，於房地產價格持續上揚時，仍維持每 3 年才重新評定價格，且透過負擔水平調整措施，以重評價格每年 5% 方式調升課稅，讓納稅義務人應納稅額慢慢上漲及調整至合理狀態，不會出現應納稅額暴增情形；反之，當房地產價格下跌時，於隔年即重新評定價格，即時反映房地產市場交易及景氣狀況，讓全民租稅負擔下降，民眾立刻有感。

又日本固定資產稅雖為地方稅，惟其稅基以房屋部分而言，房屋評價額之再建築評價基準表、經年減點補正率等，係由總務大臣統一訂頒，全國一體適用，並落實 3 年即重行評定 1 次，固定資產評價適用所有房屋，舊屋部分並以「再建築費評點補正率」調整房屋之評定價格。

而我國之公告地價每 2 年重新規定 1 次，房屋標準價格則每 3 年辦理重行評定，惟各縣市對於房屋標準單價之調整情形不一，明顯偏離實際工程造價，及土地公告地價與市價有明顯差距，多年來房地稅基普遍偏離市場價格，造成稅基嚴重低估，形成囤房、養地問題，不符合量能課稅原則。

我國依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次，由不動產評價委員會依據各種建造材料所建房屋區分種類及等級；各類房屋之耐用年數及折舊標準；房屋所處街道之商業交通情形及房屋供求概況等項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之，又每 3 年重行評定房屋標準單價後，應否追溯適用舊屋，財政部亦授權各縣市可自行決定適用原則，造成各縣市間房屋稅稅基差異日鉅，一國多制，造成爭議。基於租稅公平考量，似可參考日本全國一致性的課稅標準，再由地方政府視地區發展進行區域性調整，作為我國稅制改革之參考。

五、稅率結構

日本固定資產稅是以單一稅率（介於 1.4%至 2.1%）課徵，由各市町村(相當於我國地方縣市政府)決定適用稅率，目前日本大阪市稅率為 1.4%單一稅率，稅額計算簡便易懂。但我國地價稅基於平均地權的政策目的，地價稅除適用特別稅率土地(2‰、6‰、10‰)外，一般土地係按地價總額超過累進起點地價倍數適用累進級距稅率（10‰、15‰、25‰、35‰、45‰、55‰），稅率多樣，且計算複雜；房屋稅則是依房屋使用情形，分為自住住家用、其他住家用、營業（含醫院、診所、自由職業事務所使用）使用及非住家非營業用等不同徵收率，乃是考量建物作不同之使用，應負擔不同稅負。

另我國房屋及土地均按使用情形，可申請適用不同稅率，一旦納稅義務人變更使用，即須按實際使用情形，於房屋稅次月或地價

稅次期改課。以地價稅自用住宅用地稅率為例，每年擬定計畫，就該用地變更為營業或出租使用，土地所有權人或設籍人是否遷出戶籍等情形辦理清查，由於使用情形異動頻繁，是類清查作業頗為耗費人力；相較於日本採單一稅率，稽徵作業上較為便利。綜合而言，兩國稅率各有優缺之處。

六、自用住宅用地優惠

日本小規模住宅用地 200 平方公尺以內，按課稅標準額 1/6 徵收；一般住宅用地（住宅用地超過 200 平方公尺部分），按課稅標準額 1/3 課徵。我國則規定都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺、無出租或營業，以及辦竣戶籍登記，納稅義務人皆可申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，超過上述面積則按一般用地稅率課徵。以臺中市 2019 年地價稅開徵查定報告表自用住宅用地資料顯示，都市自用住宅用地每戶平均面積 99.69 平方公尺，非都市自用住宅用地每戶平均面積 187.84 平方公尺。是以，能夠持有都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺自用住宅用地者，已是土地持有大戶，然我國自用住宅用地面積標準並未隨時代演進而調整，未來可於適當時機建議修法調降適用自用住宅用地面積。

表 7 臺中市 2019 年自用住宅用地情形表

單位：平方公尺

	土地區分	戶數	課稅面積	每戶平均面積
自用住宅用地	都市土地	329,086	32,807,284	99.69
	非都市土地	32,424	6,090,499	187.84

七、免徵機制

日本在區市町村的各個區域內，同一個人擁有之固定資產，其土地課稅標準額未達 30 萬日元及房屋課稅標準額未達 20 萬日元時，不徵收固定資產稅，以保障民眾居住權利。我國房屋稅條例亦訂有類似條文，貧民及低收入戶所有且供其居住之住宅房屋免徵房

屋稅；住家現值在新台幣 10 萬元以下者，免徵房屋稅；政府平價配售之平民住宅其房屋稅減半徵收。至於地價稅現行規定，尚無針對地價未達一定標準予以免徵，僅有稅額未達 100 元免徵之規定。

八、納稅觀念

日本民眾普遍有依法納稅觀念，因此執行制度之設計與我國大不相同，國稅徵收法明定從「督促」至查封、拍賣等等一連串程序，使國民不致遭致突襲性執行，甚至可委託業者以電話催繳方式辦理，而通常欠稅者知道自身確有欠稅，當不會質疑委託業者之身分，亦不致認係詐騙集團所為，這點於我國是不適用的。

九、移送強制執行要件

日本並不以雙掛號寄送繳款書，日本的郵務士務必會將繳款書送交納稅義務人，即使該寄送地址房地非其所有而係租（借）用，亦會找到納稅義務人並送達，故以平信寄送即可。民眾通常均知需繳納稅捐，所以只要經過上述的督促狀、電話催繳、催告書程序，如仍不繳納，即可逕行強制執行。我國執行案件則需將繳款書（執行名義）連同雙掛號回執（或其他送達證明）及相關資料移送執行分署強制執行。

十、農業用地徵免

日本市區化區域農地之評價方式與一般住宅用地相同，亦可比照一般住宅用地按其農地課稅標準額 1/3 作為課稅標準，而市區化區域以外農地（生產綠地地區內農地），其課稅標準額較低，均仍課徵固定資產稅；然我國農業用地係課徵田賦，惟基於政策考量，為減輕農民之租稅負擔，自民國 1987 年第 2 期起，已停止徵收。

十一、資訊系統運用情形

大阪市財政局每年委外空拍建築物之航照圖，以電腦比對前後 2 年度圖片之差異，自動篩選出增改建之房屋，供承辦人員運用；而我國房屋之增改建清查，大多仰賴承辦員實地勘查、各機關或各

稅目間資料通報、或民眾檢舉等方式辦理，該局較能運用資訊系統掌握房屋增改建情況。

柒、建議事項

一、短期建議-強化圖資資訊運用以提升清查效率

囿於經費考量，本局可能無法比照大阪市每年委外空拍建築物航照圖，惟建議利用農林航測所提供之航照圖進行比對前後年度差異，可有類似功效；於此之前，須先建立房屋稅土地標示檔及座標資料，以與房屋稅及地價稅稅籍檔、地籍圖、前後年度航照圖等資料勾稽比對，當可有效提升清查效率。

二、中長期建議-房地持有稅合一課徵

現行房屋稅及地價稅稅基及稅率結構均不相同，短期間合併課徵顯有困難。長遠來看，倘內政部實價登錄資料量足夠，建議可運用實價登錄之房地正常交易價格，並以合理比例為稅基。於辦理重新評價時，可參考日本負擔水平措施，逐步調整稅負；另日本財產稅制採單一稅率，於稽徵作業上更為簡便，建議可納入考量。

實施房地合一課徵不動產稅制之改革影響層面廣泛，允宜先由中央邀集各縣市政府及相關領域專家學者專案研議，通盤考量，採逐步調整方式以減緩衝擊，期能合理調整稅基，兼顧民眾負擔與租稅公平。

捌、附錄-參訪照片



參訪大阪市財政局(稅務部)照片之一



參訪大阪市財政局(稅務部)照片之二



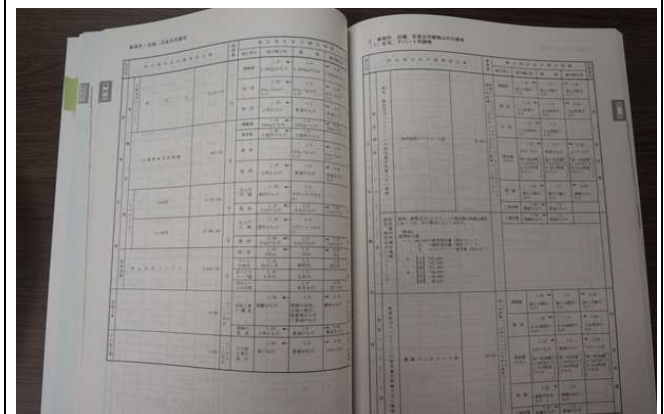
參訪大阪市財政局(稅務部)照片之三



參訪大阪市財政局(稅務部)照片照片之四



參訪大阪市財政局(稅務部)照片後合影



再建築評價基準表



拜訪日本關西崇正會藉以瞭解徵納關係



拜訪日本關西崇正會後合影



拜訪駐大阪經濟文化辦事處



拜訪駐大阪經濟文化辦事處

玖、參考資料

- 日本行政區劃分 <https://zh.wikipedia.org/wiki/日本行政區劃> (瀏覽日期 2019.10.1)。
- 大阪府簡介，網址 <https://www.itsfun.com.tw/%E5%A4%A7%E9%98%AA%E5%BA%9C/wiki-9130646-1196426> (瀏覽日期 2019.10.11)。
- 大阪市役所，網址 <https://www.city.osaka.lg.jp/> (瀏覽日期 2019.10.11)。
- 大阪市財政局提供參訪書面資料。
- 大阪市稅手冊。
- 東京都主稅局，網址 <http://www.tax.metro.tokyo.jp/>(瀏覽日期 2019.10.11)。
- 蔡孟彥，「日本土地稅制簡介」，《財稅研究》，第 44 卷第 3 期。
- 陳文宗、李素齡、簡淑如、陳國強(2011)，臺北市政府 100 年度房屋稅制合理化方案參訪日本財產稅制出國報告。
- 侯淑惠、黃靜慧、黃紫溶、簡素娟(2017)，臺中市政府 106 年參訪日本財產稅制出國報告。

。