

臺中市政府地方稅務局統計分析

第 115-02 號

115 年 7 月

臺中市土地稅主要稅目徵收情形及稅源分析

壹、前言

本市地方稅稅捐收入包含地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅及娛樂稅等稅，古語有云：「有土斯有財」，土地是構成國家的要素，亦是人民財富的象徵，各稅目中則以地價稅及土地增值稅為土地稅之主要稅目，各年合計占地方稅總稅收約 4 成至 5 成 4，為本市歲入重要來源，並提供市政建設穩定之財源。為瞭解本市近年來土地稅成長趨勢，以下探討自 105 年以來地價稅及土地增值稅稅收徵起及稅源概況，期以多元化統計資訊提供決策參考，並作為本局稅務工作推動和各界參考應用。

貳、本市稅收徵收情形

一、本市近 10 年來稅收趨勢與土地增值稅稅收呈現明顯相關變動走向，土地增值稅歷年占總稅收比重約為 2 成至 4 成，與地價稅合計各年占比約 4 成至 5 成 4，並為土地稅之主要稅目。

觀察本市近 10 年地方稅徵收情形，105 年至 109 年各年之實徵淨額均呈現逐年增加趨勢，並於 109 年創近年稅收高點 477.98 億元，然自 110 年起因受嚴重特殊傳染性肺炎疫情及同年 7 月 1 日起房地合一 2.0 新制上路等因素影響，大大降低本市民眾土地移轉意願，以致土地增值稅連續 3 年呈現大幅度短收，總稅收亦連續 3 年呈現逐年減少情形，112 年稅收則為近年低點 403.44 億元(詳表 1 及圖 1)。

本市稅收於 113 年呈現回升情形，114 年實徵淨額為 443.95 億元，較 105 年 398.52 億元增加 45.43 億元(11.40%)，若觀察各年實徵淨額之消長趨

勢，因土地增值稅稅收占總稅收較大比重，各年占比約為21.68%至39.44%，以致本市整體稅收趨勢與土地增值稅稅收消長呈現明顯相關變動走向(詳表1及圖1)。

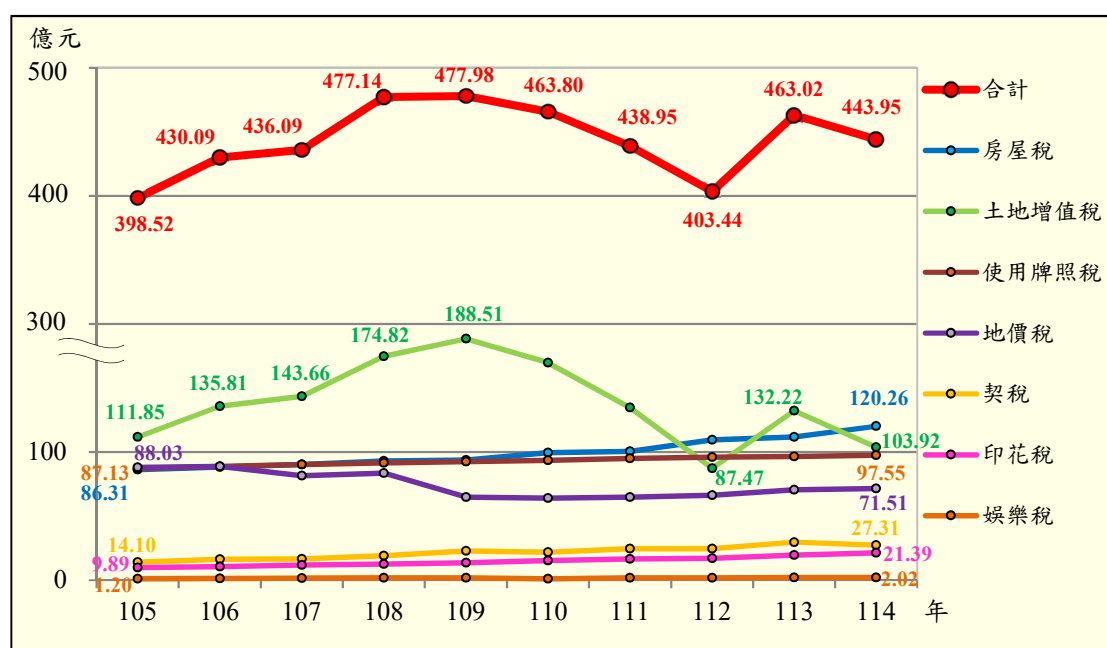
表1 臺中市105-114年地方稅實徵淨額概況表

稅目 年度	單位：億元															
	合計		地價稅		土地增值稅		房屋稅		使用牌照稅		契稅		印花稅		娛樂稅	
	比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)	
105 ⁽¹⁾	398.52	100.00	88.03	22.09	111.85	28.07	86.31	21.66	87.13	21.86	14.10	3.54	9.89	2.48	1.20	0.30
106	430.09	100.00	88.77	20.64	135.81	31.58	88.33	20.54	88.84	20.66	16.44	3.82	10.61	2.47	1.30	0.30
107	436.09	100.00	81.57	18.70	143.66	32.94	90.31	20.71	90.34	20.72	16.55	3.80	12.01	2.75	1.65	0.38
108	477.14	100.00	83.72	17.55	174.82	36.64	93.17	19.53	91.58	19.19	19.20	4.02	12.67	2.66	1.98	0.42
109	477.98	100.00	64.79	13.56	188.51	39.44	93.77	19.62	92.57	19.37	22.79	4.77	13.71	2.87	1.84	0.39
110	465.80	100.00	64.10	13.76	169.86	36.47	99.63	21.39	93.64	20.10	22.00	4.72	15.35	3.30	1.21	0.26
111	438.95	100.00	64.99	14.80	134.84	30.72	100.65	22.93	95.15	21.68	24.71	5.63	16.72	3.81	1.90	0.43
112	403.44	100.00	66.35	16.45	87.47	21.68	109.52	27.15	96.18	23.84	24.74	6.13	17.23	4.27	1.94	0.48
113	463.02	100.00	70.64	15.26	132.22	28.56	111.87	24.16	96.72	20.89	29.73	6.42	19.72	4.26	2.12	0.46
114 ⁽²⁾	443.95	100.00	71.51	16.11	103.92	23.41	120.26	27.09	97.55	21.97	27.31	6.15	21.39	4.82	2.02	0.45
差異 (3)=(2)-(1)	45.43	-	-16.53	-5.98	-7.94	-4.66	33.95	5.43	10.43	0.11	13.21	2.61	11.50	2.34	0.81	0.15
成長率(%) (4)=(3)/(1)*100	11.40	--	-18.77	--	-7.10	--	39.33	--	11.97	--	93.69	--	116.22	--	67.58	--

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

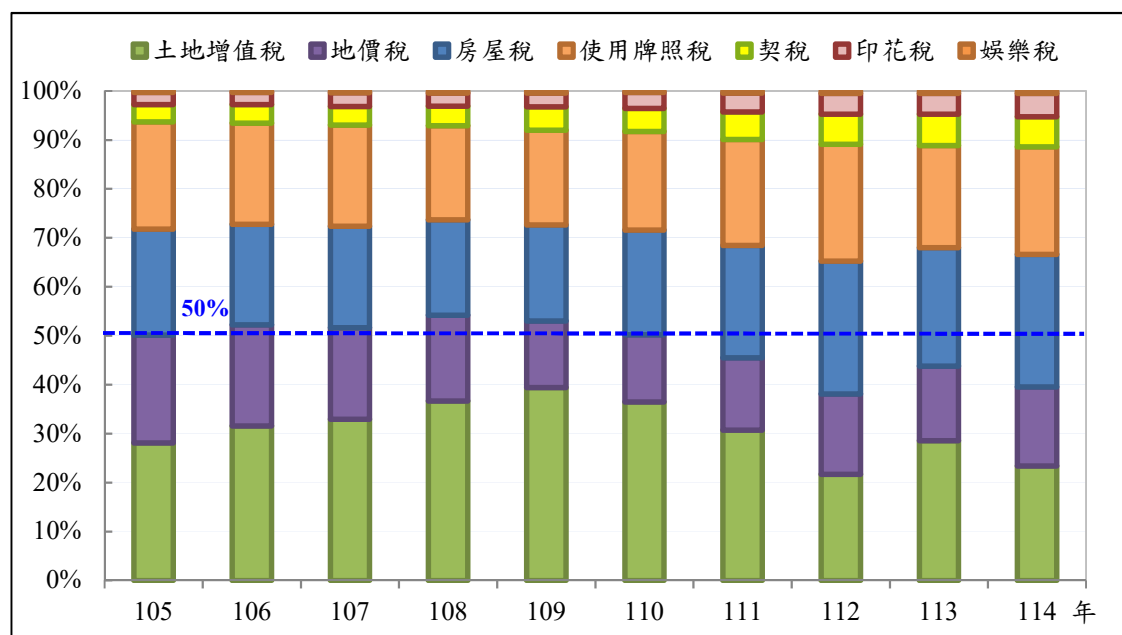
圖1 臺中市105-114年地方稅實徵淨額趨勢圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

本市地方稅各項稅收以地價稅、土地增值稅、房屋稅及使用牌照稅為重要稅目，其中土地增值稅為最大稅目(112 年及 114 年除外)，歷年占總稅收比重約為 2 成至 4 成，屬機會稅性質，與市場景氣具高度相關，並與地價稅合計各年稅收占比為 38.13%至 54.18%，約為 4 成至 5 成 4，為本市重要財政收入來源 (詳表 1、圖 1 及圖 2)。

圖 2 臺中市 105-114 年地方稅實徵淨額比重圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

參、本市土地稅主要稅目徵收及稅源情形

一、本市地價稅因調整下修公告地價，稅收於 106 年至 110 年間呈階梯式下降，並於 111 年起呈現穩定成長趨勢；課稅面積近 10 年來各年均呈現正成長，114 年較 105 年成長 13.15%，且以一般土地各年比重均超過 7 成為主要稅源。

地價稅核課係依土地所有權人就其所持有土地在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額按稅率課徵之，屬定期開徵之底冊稅，地價稅之穩定、課徵容易且不易逃漏稅的特性，一直是地方政府穩定的稅收來源。

觀察本市近 10 年來地價稅稅收變動情形，因考量減輕民眾租稅負擔，

而分別於 107 年及 109 年調整下修公告地價¹，致本市地價稅稅收於 106 年至 110 年呈階梯式下降，107 年因課稅地價小幅調降致稅收較前 2 年稍有減少，而 109 年課稅地價調降幅度較甚，稅收減少幅度則較明顯，另又因農田水利會改制，土地權屬變更為國有而改按基本稅率計算，本市地價稅稅收於 110 年為近年低點 64.10 億元。後因 111 年及 113 年重新規定地價及開徵情形良好等因素，地價稅稅收自 111 年起則呈現穩定成長趨勢，114 年稅收 71.51 億元，較 105 年 88.03 億元減少 16.53 億元，負成長 18.77%(詳表 2 及圖 3)。

本市自 105 年以來地價稅課稅面積各年均呈現正成長情形，並於 114 年達近 10 年高峰 2 萬 4,593 公頃，較 105 年 2 萬 1,735 公頃增加 2,859 公頃(13.15%)。倘若以應稅地種類觀察歷年增減，各類應稅地各年雖有漲跌交迭，仍屬逐年成長趨勢，其中又以一般土地各年比重均超過 7 成為主要稅源，114 年較 105 年增加 1,895 公頃(11.83%)面積增加最多，另成長幅度則以自用住宅用地面積成長率 25.64%為最大(詳表 2 及圖 3)。

表 2 臺中市 105-114 年地價稅課稅面積及稅收概況表

單位：公頃；億元

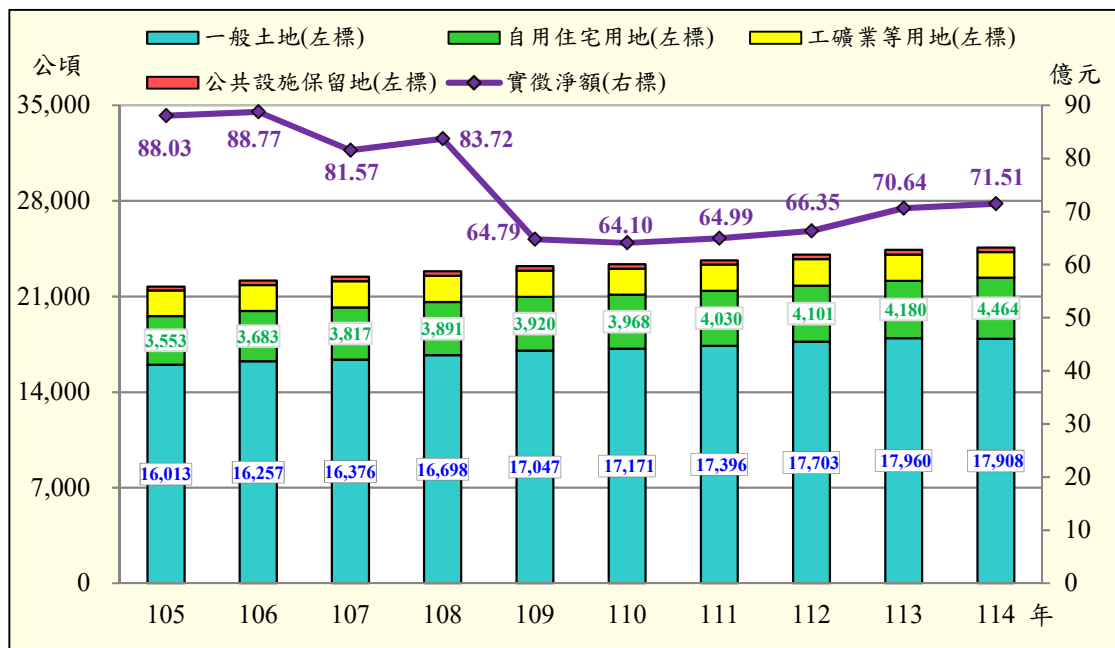
項目 年度	合計		一般土地		自用住宅用地		工礦業等用地		公共設施保留地		實徵淨額
		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)	
105 ⁽¹⁾	21,735	100.00	16,013	73.67	3,553	16.35	1,878	8.64	291	1.34	88.03
106	22,163	100.00	16,257	73.35	3,683	16.62	1,910	8.62	314	1.42	88.77
107	22,464	100.00	16,376	72.90	3,817	16.99	1,941	8.64	329	1.46	81.57
108	22,844	100.00	16,698	73.10	3,891	17.03	1,929	8.44	326	1.43	83.72
109	23,227	100.00	17,047	73.39	3,920	16.87	1,928	8.30	333	1.43	64.79
110	23,356	100.00	17,171	73.52	3,968	16.99	1,895	8.11	322	1.38	64.10
111	23,659	100.00	17,396	73.53	4,030	17.03	1,908	8.06	325	1.37	64.99
112	24,064	100.00	17,703	73.57	4,101	17.04	1,932	8.03	328	1.36	66.35
113	24,419	100.00	17,960	73.55	4,180	17.12	1,927	7.89	352	1.44	70.64
114 ⁽²⁾	24,593	100.00	17,908	72.82	4,464	18.15	1,892	7.69	329	1.34	71.51
差異 ⁽³⁾ =(2)-(1)	2,859	-	1,895	-0.86	911	1.80	14	-0.95	38	0.00	-16.53
成長率(%) ⁽⁴⁾ =(3)/(1)*100	13.15	--	11.83	--	25.64	--	0.77	--	13.22	--	-18.77

資料來源：臺中市稅捐統計年報及本局公務統計報表-臺中市地價稅查定(20903-02-01-2)。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

¹ 依據 106 年 5 月 10 日平均地權條例第 14 條修正條文，規定地價後，「每 3 年重新規定地價 1 次」已修正為「每 2 年重新規定地價 1 次」，107 年為首次每 2 年 1 次重新規定地價。

圖 3 臺中市 105-114 年地價稅課稅面積及稅收趨勢圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報及本局公務統計報表-臺中市地價稅查定（20903-02-01-2）。

二、本市土地增值稅自 110 年起因受嚴重特殊傳染性肺炎及房地合一 2.0 新制上路等因素影響，致土地增值稅出現大幅短收，113 年後土地交易市場熱度緩步回升，各年之應稅案件均以一般用地（適用稅率 20%）為主要稅源。

依據稅法規定，土地增值稅²係於土地所有權移轉時申報課徵，以土地之自然增值或漲價利得部分為課稅對象，就其土地漲價總數額採倍數累進稅率計徵，土地增值稅並非定期開徵之底冊稅，係於土地所有權移轉時課徵，屬機會稅，因此稅收之盈虛與土地交易市場景氣、土地漲價總數額呈同向變動，而易有高低起伏落差，即土地交易量愈多或土地持有年限愈長，其稅收愈豐，反之亦然，因此透過土地增值稅稅收金額變動趨勢，可反映出不動產交易市場熱度。

觀察本市近 10 年土地增值稅稅收趨勢，自 105 年起連續 4 年呈現正成長，並於 109 年創近年稅收高點 188.51 億元，惟 110 年起受嚴重特殊傳染性肺炎及房地合一 2.0 新制上路等因素衝擊影響，顯著降低民眾土地移轉

² 土地稅法第 28 條：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅…」。

意願，以致土地增值稅連續 3 年出現大幅度短收情形，加上政府打炒房政策以及中央銀行信用管制等多重因素影響下，112 年則為近 10 年來稅收最低點 87.47 億元，隔年後土地交易市場熱度緩步回升，實徵淨額反轉為增加，114 年稅收為 103.92 億元，較 105 年 111.85 億元減少 7.94 億元，負成長 7.10% (詳表 3 及圖 4)。

本市 105 年至 109 年間稅收呈現正成長，而應稅案件筆數則呈現先升後降趨勢，於 106 年達 8 萬 3,075 筆為近年最多，其中 107 年及 108 年應稅案件筆數雖出現下降，但因土地增值稅稅源中，應稅案件筆數多寡雖直接影響稅收高低，復有移轉土地之持有年限及漲價幅度，或多筆大額課稅案件等因素，亦可能致使土地增值稅稅收卻反為增加。110 年後之移轉土地應稅案件筆數除 113 年微較上年增加外，餘各年則呈逐年減少情形，114 年計 5 萬 371 筆則為近年來低點，較 105 年 7 萬 6,501 筆減少 2 萬 6,130 筆 (-34.16%)，近 10 年來各項用地之應稅案件筆數均以一般用地 (適用稅率 20%) 為最多，各年所占比重約 6 成為主要稅源，114 年較 105 年則減少 1 萬 8,502 筆 (-38.06%) (詳表 3 及圖 4)。

表 3 臺中市 105-114 年土地增值稅應稅案件及稅收概況表

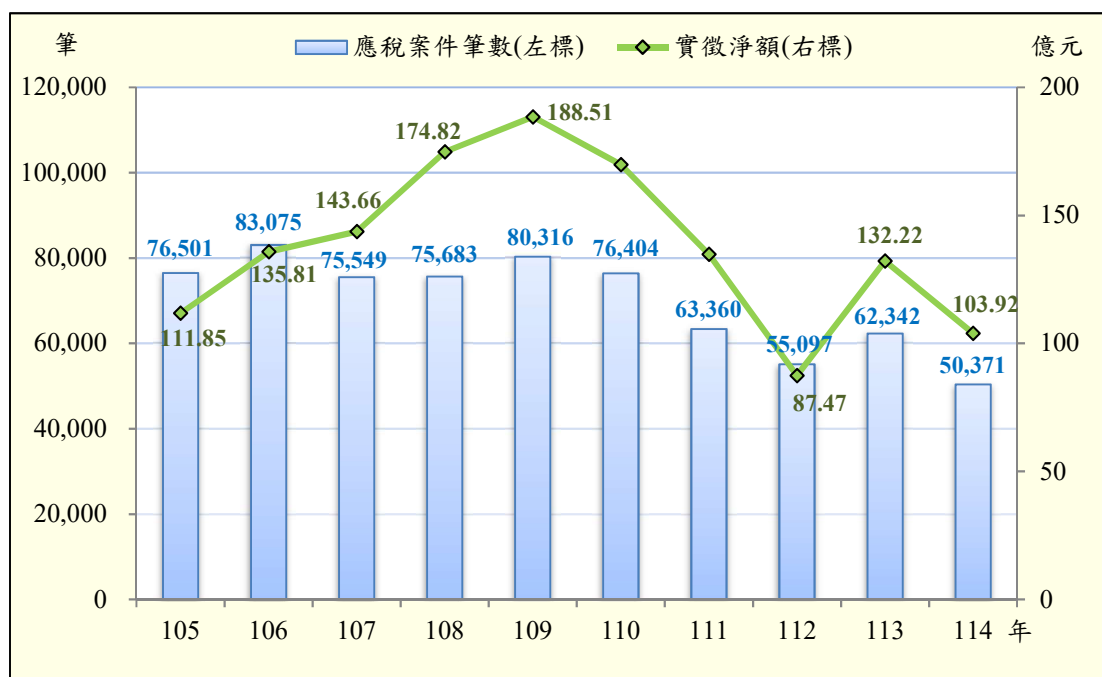
單位：筆；億元

項目 年度	合計		自用住宅用地		一般用地 (適用稅率 20%)		一般用地 (適用稅率 30%)		一般用地 (適用稅率 40%)		其他		實徵淨額
		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)		比率(%)	
105 ⁽¹⁾	76,501	100.00	8,143	10.64	48,611	63.54	7,442	9.73	12,157	15.89	148	0.19	111.85
106	83,075	100.00	8,811	10.61	50,397	60.66	8,901	10.71	14,816	17.83	150	0.18	135.81
107	75,549	100.00	8,720	11.54	44,227	58.54	7,645	10.12	14,848	19.65	109	0.14	143.66
108	75,683	100.00	8,908	11.77	43,974	58.10	7,276	9.61	15,381	20.32	144	0.19	174.82
109	80,316	100.00	8,837	11.00	44,945	55.96	8,220	10.23	18,217	22.68	97	0.12	188.51
110	76,404	100.00	8,190	10.72	41,880	54.81	8,494	11.12	17,737	23.21	103	0.13	169.86
111	63,360	100.00	6,889	10.87	34,556	54.54	6,122	9.66	15,702	24.78	91	0.14	134.84
112	55,097	100.00	6,653	12.08	31,406	57.00	5,327	9.67	11,636	21.12	75	0.14	87.47
113	62,342	100.00	6,511	10.44	36,463	58.49	5,107	8.19	14,213	22.80	48	0.08	132.22
114 ⁽²⁾	50,371	100.00	4,808	9.55	30,109	59.77	3,907	7.76	11,489	22.81	58	0.12	103.92
差異 (3)=(2)-(1)	-26,130	-	-3,335	-1.10	-18,502	-3.77	-3,535	-1.97	-668	6.92	-90	-0.08	-7.94
成長率(%) (4)=(3)/(1)*100	-34.16	--	-40.96	--	-38.06	--	-47.50	--	-5.49	--	-60.81	--	-7.10

資料來源：臺中市稅捐統計年報及本局公務統計報表-臺中市土地增值稅稅源 (20903-02-04-2)。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

圖 4 臺中市 105-114 年土地增值稅應稅案件及稅收趨勢圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報及本局公務統計報表-臺中市土地增值稅稅源（20903-02-04-2）。

肆、結語

觀察本市近 10 年之地方稅徵收情形，114 年實徵淨額為 443.95 億元，較 105 年成長 11.40%，其中 105 至 109 年實徵淨額呈逐年增加趨勢，109 年稅收 477.98 億元創近年高點，110 年起因受嚴重特殊傳染性肺炎疫情及房地合一 2.0 新制上路等因素影響，土地增值稅連續 3 年大幅短收，連帶總稅收連續 3 年逐年減少，112 年稅收為近年低點 403.44 億元。

地價稅及土地增值稅為土地稅主要稅目，各年合計占地方稅總稅收約 4 成至 5 成 4，係本市歲入重要來源。本市地價稅自 105 年以來課稅面積各年均呈現正成長情形，並於 114 年達近 10 年來高峰 2 萬 4,593 公頃，較 105 年成長 13.15%，惟因 107 年及 109 年調整下修公告地價，致地價稅稅收於 106 年至 110 年呈階梯式下降，另因農田水利會改制、土地權屬變更為國有而改按基本稅率計算等因素，致 110 年稅收為近年低點，111 年及 113 年因重新規定地價及開徵情形良好等因素，自 111 年後則呈現穩定成長趨勢。

土地增值稅屬機會稅，稅收之盈虛與土地交易市場景氣高度相關，可

反映出不動產交易市場熱度，觀察近 10 年來土地增值稅變動趨勢，稅收自 105 年起連續 4 年呈現正成長，並於 109 年創近年稅收高點 188.51 億元，應稅案件筆數則於 105 年至 109 年呈先升後降趨勢，於 106 年達 8 萬 3,075 筆為近 10 年最多。110 年起受嚴重特殊傳染性肺炎及房地合一 2.0 新制上路等因素衝擊，顯著降低民眾土地移轉意願，以致土地增值稅應稅案件筆數及稅收連續 3 年出現大幅度短收情形，加上政府打炒房政策以及中央銀行信用管制等多重因素影響，112 年稅收 87.47 億元為近 10 年來最低點。