

# 臺中市近 10 年土地增值稅稅收趨勢分析

臺中市政府地方稅務局  
中華民國 103 年 10 月

# 目錄

壹、前言 .....	1
貳、稅率 .....	2
參、102 年稅收來源情形 .....	3
肆、近 10 年稅收占地方稅收入比重 .....	4
伍、近 10 年稅收成長趨勢 .....	6
陸、近 10 年稅收徵起情形 .....	9
柒、本市近 10 年稅收來源變動情形 .....	12
捌、結論 .....	14
玖、參考資料 .....	16

## 表目錄

表 1 一般用地之土地增值稅應徵稅額計算公式 .....	2
表 2 甲組市(縣)102 年土地增值稅稅源比重表.....	3
表 3 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收占地方稅收入比重表 .....	5
表 4 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收概況表 .....	8
表 5 甲組市(縣)及全國歷年公告土地現值調幅表.....	9
表 6 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收徵起情形比較表 .....	11
表 7 本市 93-102 年土地增值稅稅源表 .....	13

## 圖目錄

- 圖 1 甲組市(縣)102 年土地增值稅稅源比重圖.....4
- 圖 2 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收占地方稅收入比重圖 .....5
- 圖 3 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收趨勢圖 .....8
- 圖 4 甲組市(縣)及全國歷年公告土地現值調幅趨勢圖 .....9
- 圖 5 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收徵起情形比較圖 .....11
- 圖 6 本市 93-102 年土地增值稅稅源暨稅收趨勢圖.....13

# 壹、前言

依據中華民國憲法第 142 條規定：「國民經濟，應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。」；同法第 143 條規定：「…土地價值非因施以勞力、資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之…」由此可知，土地增值稅之徵收係以國父 孫中山先生之民生主義為原則，貫徹平均地權精神，進而實現漲價歸公、地利共享之目標。

以此為法源依據之下，土地稅法第 28 條規定：「已規定地價<sup>1</sup>之土地，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」。

由土地增值稅的課徵特性可知，土地增值稅並非定期開徵之底冊稅，而係於土地所有權移轉時課徵之，屬移轉稅，因此稅收之盈虛與土地交易市場景氣、土地漲價數呈同向變動，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。

本市近 2 年來土地增值稅實徵淨額屢創新高，為本市地方稅主要收入來源之一，對本市自有財源挹注甚大，使財政運用更有彈性。惟為深入瞭解土地增值稅徵起情形，乃探討本市近 10 年土地增值稅之稅收概況與變動趨勢，並輔以比較其他甲組地方稅稽徵機關<sup>2</sup>，期透過此分析提供決策參考，以發揮統計支援決策功能，使本局稅務之推動能更加完善而嚴密。

---

<sup>1</sup> 平均地權條例第 46 條規定：「…土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考…」。

<sup>2</sup> 財政部將本市與臺北市、新北市、桃園縣、臺南市及高雄市共 6 市(縣)歸類為甲組地方稅稽徵機關，故以同為甲組地方稅稽徵機關作為比較基準，較不失公允。彰化縣於 102 年度之前亦同屬甲組地方稅稽徵機關，惟財政部自 103 年度起，將該縣改劃分於乙組，本篇分析所稱之甲組係以財政部 103 年度起之分組方式進行比較，以利決策參考。

## 貳、稅率

土地增值稅係於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額計徵，即以土地之自然增值或漲價利得部分為課稅對象，而土地又分為一般用地與自用住宅用地二者，一般用地依土地漲價倍數不同而分別適用20%、30%、40%等3個級距之倍數累進稅率，另針對長期持有亦有減徵優惠；自用住宅用地則依據「一生一次」或「一生一屋」原則適用10%的優惠稅率。其中土地漲價總數額之計算公式<sup>3</sup>如下：

$$\text{土地漲價總數額} = \text{申報土地移轉現值} - \text{原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值} \times \frac{\text{臺灣地區消費者物價指數}}{100} - (\text{改良土地費用} + \text{工程受益費} + \text{土地重劃負擔總費用} + \text{因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額})$$

一般用地之詳細稅率如下表：

表 1 一般用地之土地增值稅應徵稅額計算公式

稅級別	計 算 公 式
第一級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】×稅率(20%)
第二級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率(30%)-[(30%-20%)×減徵率]】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10 持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07 持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06
第三級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】×【稅率(40%)-[(40%-20%)×減徵率]】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30 持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21 持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18

資料來源：土地稅法施行細則第53條附件。

<sup>3</sup> 依據土地稅法施行細則第50條附件。

## 參、102 年稅收來源情形

本市 102 年土地增值稅移轉土地筆數共 19 萬 1,218 筆，其中各類所占比重依序為免稅地 7 萬 8,012 筆占 40.8%居首，一般用地 20%計 7 萬 3,037 筆占 38.2%次之，再次為一般用地 40%計 2 萬 2,035 筆占 11.5%，餘依序為自用住宅用地 1 萬 312 筆占 5.4%、一般用地 30%計 7,605 筆占 4.0%及其他 217 筆占 0.1%(詳表 2 及圖 1)。

而甲組地方稅稽徵關中各市(縣)102 年稅源用地移轉土地筆數在該市(縣)所占之比重各異，其中自用住宅用地以臺北市之 11.1%為最高、臺南市之 2.9%為最低；一般用地 20%以臺北市之 47.3%為最高、以臺南市之 20.4%為最低；一般用地 30%以本市之 4.0%為最高、以臺南市之 1.7%為最低；一般用地 40%以本市之 11.5%為最高、以高雄市之 7.2%為最低；其他以臺中市之 0.1%為最高、以臺南市之 0%為最低；免稅地以臺南市之 65.4%為最高、以臺北市之 31.9%為最低，易見臺南市農地移轉案件居多 (詳表 2 及圖 1)。

表 2 甲組市(縣)102 年土地增值稅稅源比重表①

單位：筆

市(縣)別	用地別	合計	應稅地	自用住宅 用地	一般用地 20%	一般用地 30%	一般用地 40%	其他	免稅地
		(1)=(2)+(8)	(2)=(3)+(4)+ (5)+(6)+(7)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
新北市	移轉筆數	253,336	139,614	15,792	89,721	6,908	27,173	20	113,722
	比重(%)	100.0	55.1	6.2	35.4	2.7	10.8	0.0	44.9
臺北市	移轉筆數	105,050	71,584	11,727	49,672	2,174	7,982	29	33,466
	比重(%)	100.0	68.1	11.1	47.3	2.1	7.6	0.0	31.9
桃園縣	移轉筆數	217,248	109,959	8,101	73,191	7,063	21,556	48	107,289
	比重(%)	100.0	50.6	3.7	33.7	3.3	9.9	0.0	49.4
臺中市	移轉筆數	<b>191,218</b>	<b>113,206</b>	<b>10,312</b>	<b>73,037</b>	<b>7,605</b>	<b>22,035</b>	<b>217</b>	<b>78,012</b>
	比重(%)	<b>100.0</b>	<b>59.2</b>	<b>5.4</b>	<b>38.2</b>	<b>4.0</b>	<b>11.5</b>	<b>0.1</b>	<b>40.8</b>
臺南市	移轉筆數	133,144	46,077	3,864	27,158	2,312	12,743	-	87,067
	比重(%)	100.0	34.6	2.9	20.4	1.7	9.6	-	65.4
高雄市	移轉筆數	146,753	61,480	7,466	39,887	3,429	10,577	121	85,273
	比重(%)	100.0	41.9	5.1	27.2	2.3	7.2	0.1	58.1

資料來源：各市(縣)稅捐統計年報、要覽。

附註：①本篇分析之表、圖數值皆以各市(縣)稅捐統計年報、要覽之原始資料計算而得，先予敘明。

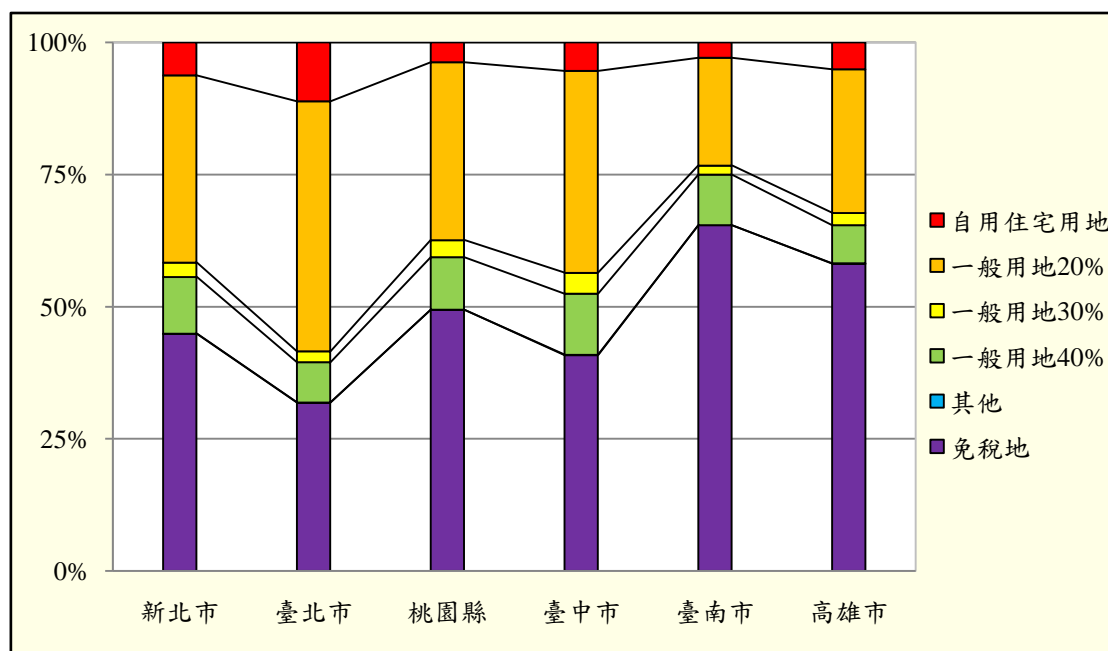


圖 1 甲組市(縣)102 年土地增值稅稅源比重圖

## 肆、近 10 年稅收占地方稅收入比重

由於民眾基於活動、居住使用之必要性，使得土地交易市場始終維持在一定的交易量之上，再加上「有土斯有財」，持有土地係財富的象徵，且在通貨膨脹的影響之下，相較於保值性較低的流通貨幣，增值性高的不動產通常是民眾終其一生努力追求的目標，因此不論大環境景氣如何變動，土地交易市場仍然保有一定熱度，而在此情形之下，土地增值稅之稅收便能保有相當程度的稅收來源，向來是各地方政府地方稅的主要收入來源之一。

本市近 10 年土地增值稅占地方稅收入比重介於 21.6%~35.8%，土地增值稅稅收儼然成為本市地方稅主要稅收來源，其中 102 年比重達 35.8%，為近 10 年最高比重，其主要原因係 102 年土地增值稅稅收創歷年新高，在本市其他地方稅收入成長幅度相對較小情況之下，使本市 102 年土地增值稅占地方稅收入較高比重。另新北市 102 年土地增值稅稅收達 248 億元，稅收成績亮眼，創下該市歷年土地增值稅稅收紀錄，致 102 年比重達 42.8%，為甲組最高比重(詳表 3 及圖 2)。



表 3 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收占地方稅收入比重表①②

單位：億元

市(縣)別	年度	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
新 北 市	土地增值稅稅收	145	139	134	145	115	97	136	158	169	248
	地方稅收入	404	404	408	429	398	385	436	463	477	579
	比重(%)	35.9	34.5	32.8	33.7	28.8	25.0	31.1	34.0	35.5	42.8
臺 北 市	土地增值稅稅收	192	203	186	190	135	154	169	174	164	190
	地方稅收入	579	603	593	617	566	573	609	620	622	663
	比重(%)	33.3	33.6	31.4	30.9	24.0	26.9	27.7	28.1	26.4	28.6
桃 園 縣	土地增值稅稅收	93	88	79	72	66	56	102	99	106	131
	地方稅收入	252	253	249	248	243	235	294	295	304	347
	比重(%)	36.9	35.0	31.9	29.2	27.2	23.9	34.8	33.7	34.9	37.6
臺 中 市	土地增值稅稅收	84	76	91	92	80	60	102	92	113	141
	地方稅收入	273	270	296	306	295	279	331	316	339	393
	比重(%)	30.7	28.1	30.8	30.2	27.1	21.6	30.9	29.1	33.5	35.8
臺 南 市	土地增值稅稅收	62	73	62	44	31	29	40	41	46	54
	地方稅收入	188	205	196	180	166	165	178	180	186	201
	比重(%)	32.9	35.4	31.5	24.7	18.7	17.6	22.7	22.9	24.6	26.9
高 雄 市	土地增值稅稅收	81	85	79	69	45	43	53	57	56	74
	地方稅收入	309	320	317	309	287	287	303	308	309	342
	比重(%)	26.2	26.6	25.0	22.3	15.5	15.1	17.4	18.5	18.2	21.5

資料來源：各市(縣)稅捐統計年報、要覽。

附註：①地方稅收入包含地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅及娛樂稅，但不包含特別稅、臨時稅、各稅附徵之教育捐。

②土地增值稅稅收指土地增值稅實徵淨額。

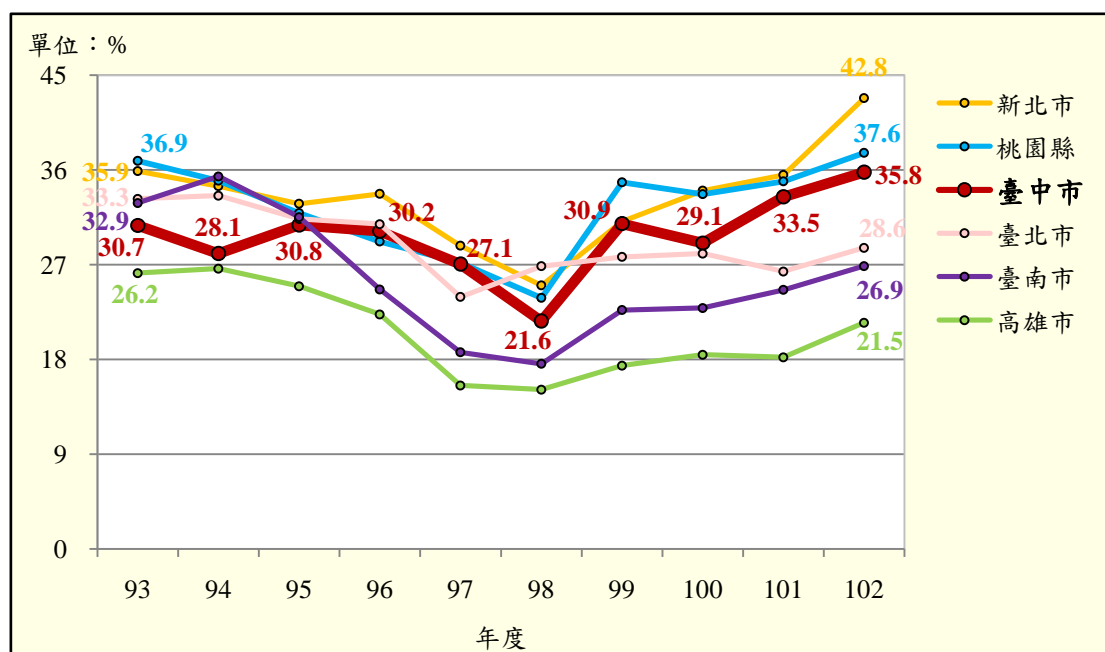


圖 2 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收占地方稅收入比重圖

## 伍、近 10 年稅收成長趨勢

由於土地增值稅屬移轉稅，於土地所有權移轉時，就其土地漲價總數額採倍數累進稅率計徵<sup>4</sup>，因此稅收之多寡與土地交易市場景氣、土地漲價數呈同向變動，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。惟土地增值稅之稅收多寡除受整體大環境景氣影響，可能同時與各市(縣)環境差異與發展情況有相當程度之關聯，因而造成甲組地方稅稽徵機關中各市(縣)之土地增值稅稅收趨勢及成長幅度並非一致，在相同年度中可能呈現漲跌互見之情形。

其中本市近 10 年稅收增加 57 億元，成長 67.5%，皆排名甲組第 2(排名第 1 皆為新北市增加 103 億元、成長 71.2%)。甲組稅捐稽徵機關近 10 年以本市、新北市及桃園縣之稅收呈現正成長方向，臺北市、臺南市及高雄市則為負成長(詳表 4 及圖 3)。

綜觀本市近 10 年土地增值稅稅收成長趨勢，其中 94 年因稅率減半徵收政策<sup>5</sup>屆滿，致稅收較上年度減少；97 年因全球金融海嘯影響，民眾購買力縮減，致 97、98 年稅收大幅下降，創近年稅收新低點；99 年因縣、市合併在即，預期興榮使土地交易市場景氣轉熱，致 99 年稅收有較大幅度成長，並超越金融海嘯前之稅收規模；100 年因特種貨物及勞務稅<sup>6</sup>開徵、適用一般用地 40% 稅率之大額課稅案件較上

<sup>4</sup> 平均地權條例第 46 條規定：「…土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考…」

<sup>5</sup> 為振興低迷已久的不動產交易市場，刺激景氣復甦，政府於 91 年 1 月 17 日修訂土地稅法第 33 條，訂定自 91 年 2 月 1 日起至 94 年 1 月 31 日止依現行累進稅率計徵之土地增值稅減徵 50%；後於 94 年 1 月 21 日再次修訂並永久性調降土地增值稅徵收稅率，於 94 年 2 月 1 日起施行(詳附表)。

附表 土地增值稅累進稅率

累進稅率	單位：%		
	91.1.31 以前	91.2.1-94.1.31	94.2.1 以後
漲價 1 倍以下	40	20	20
漲價 1-2 倍	50	25	30
漲價 2 倍以上	60	30	40
自用住宅用地	10	5	10

資料來源：立法院法律系統 <http://lis.ly.gov.tw/lcgci/lglaw>(土地稅法第 33 條歷年修訂條文)。

<sup>6</sup> 特種貨物及勞務稅於 100 年 6 月 1 日開徵。

年度減少 9 億 7,000 萬元，且土地重劃使一般用地 40% 之重劃減徵較上年度增加 1 億 2,700 萬元<sup>7</sup>，即使 100 年公告土地現值調漲 7.77%，仍無法補足稅收萎縮之影響，致 100 年稅收明顯下滑；又 101 年不動產實價登錄制度<sup>8</sup> 上路，土地交易市場景氣持續低迷，經由「買賣」移轉之土地筆數及面積均較上年度減少，惟應稅地移轉筆數有較上年度增加，且 101 年公告土地現值調漲 15.70%，土地移轉之漲價數額為之較高，使 101 年稅收呈現成長趨勢；102 年可能因特種貨物及勞務稅所定房地持有期間已滿 2 年，因遞延效果使土地釋出交易市場，土地移轉筆數增加，造就 102 年土地增值稅實徵淨額顯著成長，並創本市近年稅收新高點(詳表 4、表 5、圖 3 及圖 4)。

97 年甲組稅捐稽徵機關之稅收均受全球金融海嘯影響而減少，其中臺北市 97 年土地增值稅稅收創近年新低點並跌破 150 億元的水準值，惟其後續景氣復甦速度較甲組其他市(縣)快，98 年起稅收便逆勢成長，一枝獨秀，但至 102 年仍未回到金融海嘯前之水準值。另 98 年除臺北市外，其他市(縣)均尚未脫離金融海嘯的影響，土地增值稅收入持續下探，創近年稅收新低點(本市亦不例外)，但新北市自 99 年起稅收金額即一路攀升，連續 4 年稅收呈現正成長趨勢，至 100 年已超越金融海嘯前之水準值，並於 101 年首次領先臺北市而躍升成為甲組稅收第 1 名，102 年土地增值稅收入更達 248 億元的規模，稅收成績卓越(詳表 4 及圖 3)。

7

附表 本市 99-100 年土地增值稅稅源表

單位：百萬元

年度 稅源別	土地移轉筆數(筆)			重劃減徵			應納稅額		
	99 年 (1)	100 年 (2)	增減 (3)=(2)-(1)	99 年 (4)	100 年 (5)	增減 (6)=(5)-(4)	99 年 (7)	100 年 (8)	增減 (9)=(8)-(7)
合計	157,249	156,668	-581	591	741	150	10,219	9,258	-960
應稅地小計	76,621	87,508	10,887	591	710	119	10,219	9,258	-960
自用住宅用地	9,394	8,819	-575	9	7	-2	707	654	-53
一般用地 20%	48,112	57,079	8,967	16	14	-1	1,674	1,847	173
一般用地 30%	4,611	5,203	592	14	9	-5	885	771	-113
一般用地 40%	14,345	16,256	<b>1,911</b>	553	680	<b>127</b>	6,947	5,977	<b>-970</b>
其他	159	151	-8	-	-	-	6	8	2
免稅地	80,628	69,160	-11,468	0	31	31	0	-	0

資料來源：99 年臺中市稅捐統計要覽、99 年臺中縣稅捐統計要覽及 100 年臺中市稅捐統計年報。

<sup>8</sup> 不動產實價登錄制度於 101 年 8 月 1 日起施行。

新北市及臺北市於100年時同樣受特種貨物及勞務稅開徵影響，致土地交易量均明顯減少<sup>9</sup>，惟其100年土地公告現值調幅分別為15.33%及12.08%，高於本市的調幅7.77%及全國調幅平均數之8.35%，故新北市及臺北市100年之土地增值稅稅收呈現異於本市，而有正向成長(詳表4、表5、圖3及圖4)。

表4 甲組市(縣)93-102年土地增值稅稅收概況表

單位：億元

年度 \ 市(縣)別	新北市	臺北市	桃園縣	臺中市	臺南市	高雄市
93(1)	145	192	93	84	62	81
94	139	203	88	76	73	85
95	134	186	79	91	62	79
96	145	190	72	92	44	69
97	115	135	66	80	31	45
98	97	154	56	60	29	43
99	136	169	102	102	40	53
100	158	174	99	92	41	57
101	169	164	106	113	46	56
102(2)	248	190	131	141	54	74
10年增減 (3)=(2)-(1)	103	-3	38	57	-8	-8
10年成長率(%) (4)=(3)/(1)*100	71.2	-1.4	40.6	67.5	-12.3	-9.3

資料來源：各市(縣)稅捐統計年報、要覽。

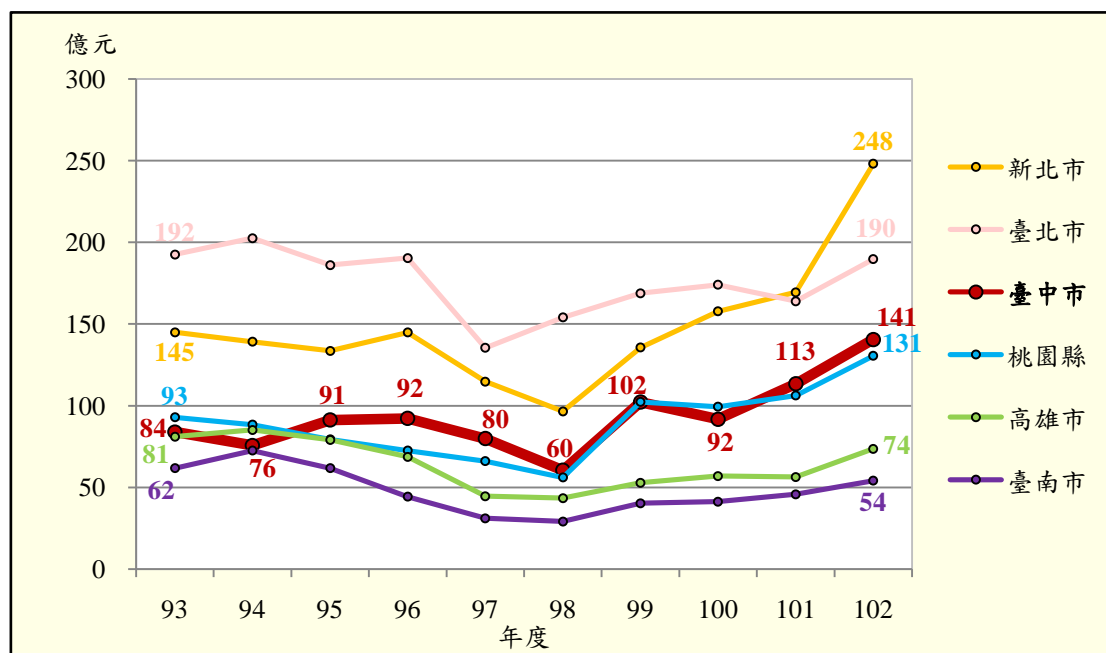


圖3 甲組市(縣)93-102年土地增值稅稅收趨勢圖

<sup>9</sup>

附表 新北市及臺北市 99-100 年土地移轉筆數表

單位：筆

年度 \ 市別	新北市	臺北市
99年	250,838	138,294
100年	234,367	127,170

資料來源：新北市稅捐統計要覽、臺北市稅捐統計年報。

表 5 甲組市(縣)及全國歷年公告土地現值調幅表

單位：%

市(縣)別	年度	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
全國		0.02	2.40	4.56	4.11	3.24	1.40	1.70	8.35	8.65	7.95
新北市		2.52	2.81	5.74	5.37	6.52	1.06	2.30	15.33	12.19	11.24
臺北市		-0.13	3.64	3.92	4.38	6.69	2.61	2.12	12.08	9.87	9.31
桃園縣		2.46	4.26	10.60	8.68	8.24	1.74	4.58	6.89	7.84	10.85
臺中市	市	<b>-1.90</b>	<b>3.88</b>	<b>7.95</b>	<b>9.62</b>	<b>9.01</b>	<b>1.44</b>	<b>0.78</b>	<b>7.77</b>	<b>15.70</b>	<b>4.79</b>
	縣	<b>0.88</b>	<b>2.00</b>	<b>8.57</b>	<b>12.25</b>	<b>6.07</b>	<b>0.66</b>	<b>2.11</b>			
臺南市	市	-0.60	-0.61	-0.90	-0.64	0.78	0.15	0.04	0.60	3.87	4.71
	縣	-3.00	-0.54	0.90	2.32	0.55	0.09	0.52			
高雄市	市	2.96	3.30	1.14	1.28	1.59	0.97	0.38	2.06	4.05	6.00
	縣	-9.57	-1.57	0.62	0.64	1.19	0.67	-0.21			

資料來源：內政部地政司全球資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>

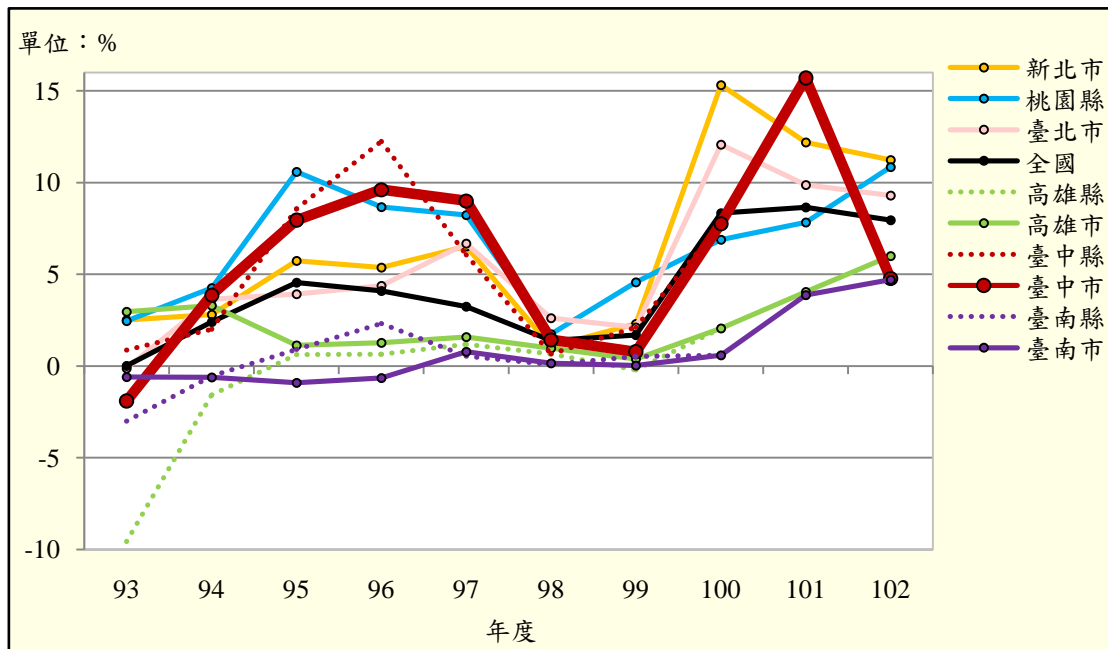


圖 4 甲組市(縣)及全國歷年公告土地現值調幅趨勢圖

## 陸、近 10 年稅收徵起情形

本市 102 年土地增值稅實徵淨額 141 億元，稅收排名甲組第 3 名，第 1 名為新北市之 248 億元，另較年度預算數 130 億元超徵 10 億元，預算達成率為 107.8%，排名第 5 名，第 1 名為新北市之 153.2%，102 年甲組地方稅稽徵機關中除臺南市外，餘各市(縣)均如期達成土地增

值稅年度預算數目標(詳表 6 及圖 5)。

綜觀本市近 10 年土地增值稅稅收徵起情形，其中 94、97、98、100 及 101 年預算達成率未及 100.0%，其餘年度均如期達成預算目標，近 10 年以 98 年之 71.2% 為最低，99 年之 126.4% 為最高。本市近 10 年未達預算目標值之原因多與大環境景氣變動及政策面因素有關，進而降低民眾移轉土地意願，其中 94 年因稅收減半徵收政策屆滿，97、98 年因全球金融海嘯，100 年因特種貨物及勞務稅開徵，101 年因不動產實價登錄制度上路，以致該年度之土地增值稅實徵淨額未如預期而較年度預算數短徵，預算達成率較不理想(詳表 6 及圖 5)。

另甲組稅捐稽徵機關中，各市(縣)均受 97 年全球金融海嘯影響而一致使稅收減少，皆未達成年度預算目標，其中臺北市之預算達成率僅 97、101 年未及 100.0%，而 93 年因土地增值稅稅率減半徵收政策延長 1 年至 94 年 1 月 31 日止<sup>10</sup>，致稅收較年度預算數大幅超徵，預算達成率達 226.1%，為臺北市近年新高點；新北市自 93 年起雖連續 6 年較預算數短徵，惟 99 年正式升格直轄市與各項公共建設及交通設施陸續完工啟用，房產交易活絡<sup>11</sup>，稅收逐年顯著成長，土地增值稅收入亦連續 4 年較預算數超徵，102 年預算達成率達 153.2%，為新北市近年新高，亦為 102 年甲組第 1 名；臺南市在 94 年達近年預算達成率新高點 161.7%，惟自 96 年起已連續 7 年較年度預算數短徵而未達年度預算目標，102 年亦為甲組中唯一未達預算目標之直轄市(詳表 6 及圖 5)。

---

<sup>10</sup> 民國 90 年時因國內房地產交易市場景氣低迷，為活絡經濟，政府自 91 年 2 月起至 93 年 1 月止，實施土地增值稅稅率減半徵收政策，為期 2 年。由於實施減半徵收政策之後，國內土地增值稅稅收大幅成長，在永久調降稅率修正案尚未通過修法前，為避免稅率驟然回復至原來水準，對民眾衝擊過大，立法院遂決議延長減半徵收期限，於 93 年 1 月 6 日修訂公布減半徵收政策延長 1 年至 94 年 1 月止。

<sup>11</sup> 新北市政府稅捐稽徵處 99 年度稅捐統計分析 <http://www.tax.ntpc.gov.tw/web/SG?pageID=33099>

表 6 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收徵起情形比較表①

單位：億元

市(縣)別	年度	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
新北市	土地增值稅稅收	145	139	134	145	115	97	136	158	169	248
	預算數	162	151	160	145	132	132	116	122	160	162
	預算達成率(%)	89.7	92.3	83.6	99.8	86.9	72.9	116.8	129.6	105.9	153.2
臺北市	土地增值稅稅收	192	203	186	190	135	154	169	174	164	190
	預算數	85	126	138	143	144	135	120	150	170	142
	預算達成率(%)	226.1	160.8	134.8	133.4	94.1	114.2	140.7	116.0	96.5	133.6
桃園縣	土地增值稅稅收	93	88	79	72	66	56	102	99	106	131
	預算數	77	88	88	88	86	83	83	100	103	102
	預算達成率(%)	121.1	100.6	90.2	82.5	76.8	67.2	122.6	99.8	102.9	127.9
臺中市	土地增值稅稅收	84	76	91	92	80	60	102	92	113	141
	預算數	70	87	80	80	85	85	81	115	128	130
	預算達成率(%)	120.7	87.3	113.6	114.8	93.9	71.2	126.4	79.8	88.8	107.8
臺南市	土地增值稅稅收	62	73	62	44	31	29	40	41	46	54
	預算數	41	45	55	48	44	37	51	55	61	64
	預算達成率(%)	150.4	161.7	111.9	92.5	70.1	78.2	78.7	74.4	75.2	84.3
高雄市	土地增值稅稅收	81	85	79	69	45	43	53	57	56	74
	預算數	74	75	79	78	83	69	66	55	95	64
	預算達成率(%)	110.2	113.6	100.7	88.5	53.6	62.9	80.0	103.4	59.0	114.7

資料來源：各市(縣)稅捐統計年報、要覽。

附註：①土地增值稅稅收指土地增值稅實徵淨額。

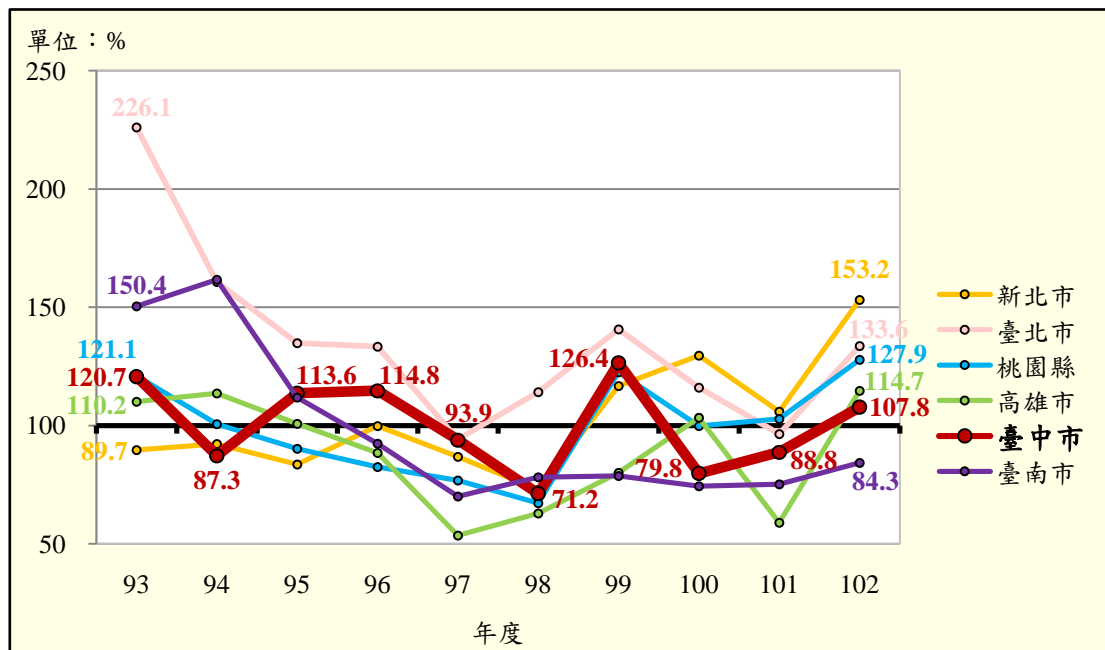


圖 5 甲組市(縣)93-102 年土地增值稅稅收徵起情形比較圖

## 柒、本市近 10 年稅收來源變動情形

綜觀本市近 10 年土地增值稅稅收來源變動情形，移轉土地筆數 10 年間增加 3 萬 8,033 筆、成長 24.8%，其中應稅地增加 5 萬 1,521 筆、成長 83.5%，免稅地減少 1 萬 3,488 筆、負成長 14.7%，應稅地中以一般用地 20%增加 4 萬 6,106 筆、成長 171.2%最為顯著(詳表 7 及圖 6)。

應稅地移轉筆數除 94、97 及 98 年呈現負成長，其餘年度均呈現正成長趨勢，其主要原因係 94 年稅率減半徵收政策屆滿、97 年全球金融海嘯使購買力縮減，降低民眾土地移轉意願所致；至於免稅地移轉筆數則依不同年度而各有增減起伏變動，其中以 93 年之 9 萬 1,500 筆為最多、97 年之 6 萬 3 筆為最少(詳表 7 及圖 6)。

再以本市近 10 年土地增值稅移轉土地筆數資料，若僅考慮應稅地移轉筆數多寡與土地增值稅稅收之關聯，則 2 者間呈現正相關，即應稅土地移轉筆數(較上年度)正成長，土地增值稅稅收亦正成長，反之亦然。其中唯獨 100 年例外，呈現應稅土地移轉筆數(較上年度)正成長，但土地增值稅稅收卻負成長現象，其主要原因係 100 年特種貨物及勞務稅開徵、適用一般用地 40%稅率之大額課稅案件減少，及土地重劃使一般用地 40%之重劃減徵較上年度增加，致使 100 年應稅地之土地移轉筆數雖較上年度成長，仍不足以彌補大額課稅案件減少而萎縮之稅額，造成 100 年土地增值稅稅收負成長，呈現應稅土地移轉筆數與土地增值稅稅收負相關的現象(詳表 7 及圖 6)。



表 7 本市 93-102 年土地增值稅稅源表

單位：筆

年度	用地別	合計	應稅地	自用住宅 用地	一般用地 20%	一般用地 30%	一般用地 40%	其他	免稅地
		(1)=(2)+(8)	(2)=(3)+(4)+ (5)+(6)+(7)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
93 <sup>①</sup>	(A)	153,185	61,685	8,181	26,931	5,656	20,916	1	91,500
94		146,406	58,874	6,410	32,061	4,989	15,363	51	87,532
95		164,530	82,237	6,524	55,169	5,423	15,040	81	82,293
96		161,560	92,166	7,265	65,166	5,066	14,518	151	69,394
97		136,203	76,200	7,268	52,301	4,025	12,475	131	60,003
98		136,034	70,767	8,019	46,006	4,335	12,274	133	65,267
99		157,249	76,621	9,394	48,112	4,611	14,345	159	80,628
100		156,668	87,508	8,819	57,079	5,203	16,256	151	69,160
101		159,258	93,658	10,335	59,069	6,277	17,774	203	65,600
102	(B)	191,218	113,206	10,312	73,037	7,605	22,035	217	78,012
10年增減	(C)=(B)-(A)	38,033	51,521	2,131	46,106	1,949	1,119	216	-13,488
10年成長率	(D)=(C)/(A)*100	24.8	83.5	26.0	171.2	34.5	5.3	21600.0	-14.7

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

附註：①93年適逢土地增值稅稅率減半徵收，原稅率自用住宅用地由10%降為5%，一般用地由40%、50%、60%降為20%、25%、30%，並自94年2月1日起改採新稅率(即現行稅率)。

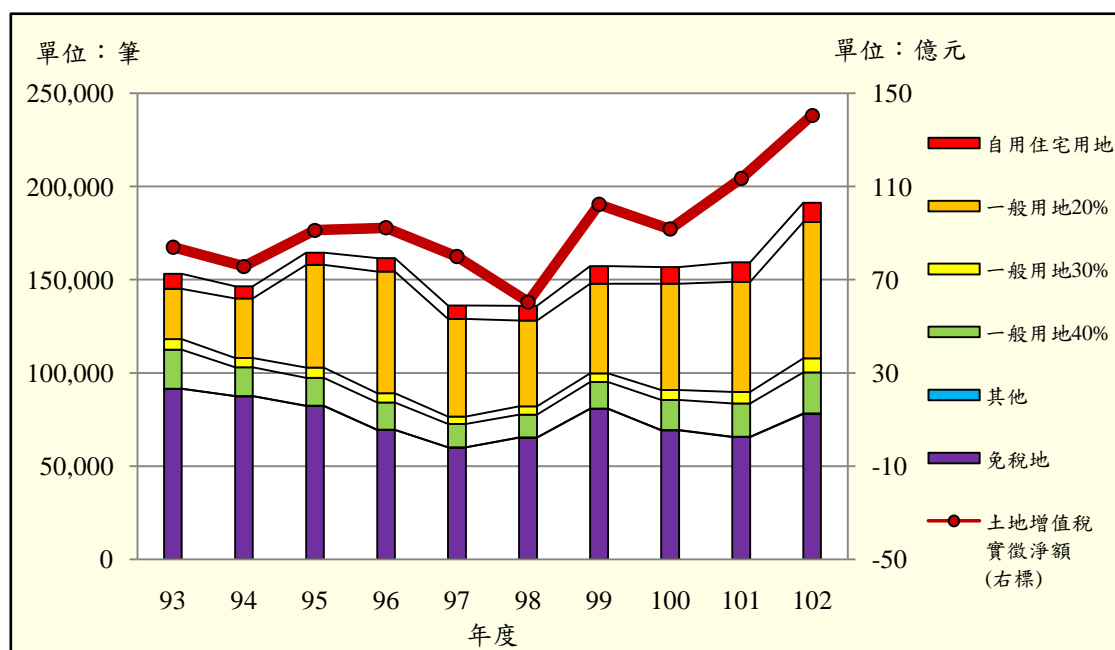


圖 6 本市 93-102 年土地增值稅稅源暨稅收趨勢圖

## 捌、結論

一、本市土地增值稅實徵淨額已連續 2 年創近年新高點，稅收成績亮眼。惟土地增值稅之稅收多寡除受整體大環境景氣影響，可能同時與各市(縣)環境差異與發展情況有相當程度之關聯，因而造成甲組地方稅稽徵機關中各市(縣)之土地增值稅稅收在相同年度中可能呈現漲跌互見之情形。

本市 102 年土地增值稅實徵淨額 141 億元，近 10 年稅收增加 57 億元，成長 67.5%，皆排名甲組第 2，且已連續 2 年創近年稅收新高點，稅收成績亮眼。而甲組各市(縣)之土地增值稅稅收除考量整體大環境景氣影響，仍必須比較各地環境差異與當地情況，例如地方開發建設、人口發展、工商業繁榮程度等，以及每年 1 月 1 日公告之土地公告現值及調漲幅度，前述因素均攸關土地增值稅之稅收，影響甚鉅，因此甲組各市(縣)之 10 年稅收成長趨勢不盡相同，以本市、新北市及桃園縣呈現正成長方向，臺北市、臺南市及高雄市則為負成長。

二、102 年甲組地方稅稽徵機關中，土地增值稅「應稅地」之移轉筆數皆以一般用地 20% 占最高比重，「免稅地」之移轉筆數皆逾 3 成的水準值。

102 年甲組各市(縣)土地增值稅「應稅地」之移轉筆數，占移轉筆數合計比重最高者皆為一般用地 20%，而非自用住宅用地，顯示目前民眾移轉土地之種類多屬適用第 1 級稅率之一般用地，較少符合「一生一次」或「一生一屋」之自用住宅用地優惠稅率。其中一般用地 20% 以臺北市 47.3% 為最高，以臺南市 20.4% 為最低；自用住宅用地以臺北市 11.1% 為最高，以臺南市 2.9% 為最低。另只要符合法令規定之條件、資格，均可享有免徵優惠，惟減免原因及種類因個案不同，各市(縣)亦呈現高低不同之免稅地比重，其中「免稅地」占移轉筆數合計之比重以臺北市 31.9% 為最低，以臺南市 65.4% 為最高，易見臺南市農地移轉案件居多。

三、本市近 10 年應稅地移轉筆數成長 83.5%，免稅地則相對負成長 14.7%，其中應稅地移轉筆數除 94、97 及 98 年呈現負成長，其餘年度均呈現正成長趨勢，與本市土地增值稅稅收成長趨勢大略一致。

本市近 10 年應稅地增加 5 萬 1,521 筆、成長 83.5%，免稅地減少 1 萬 3,488 筆、負成長 14.7%，應稅地中以一般用地 20%增加 4 萬 6,106 筆、成長 171.2%最為顯著。

其中 94 年因稅率減半徵收政策屆滿、97 年因全球金融海嘯使購買力縮減，降低民眾土地移轉意願，而使 94、97 及 98 年之應稅地移轉筆數呈現負成長，其餘年度均呈現正成長趨勢，並與土地增值稅稅收成長方向一致；100 年雖應稅地移轉筆數仍較上年度增加，但因特種貨物及勞務稅開徵、適用一般用地 40%稅率之大額課稅案件減少，且土地重劃減徵之稅額較上年度增加，使土地增值稅稅收呈現負成長現象，而產生相反方向變動情形。

四、土地增值稅稅收規模龐大，且對景氣反應敏銳，易造成稅收金額高低起伏較大之情形，若遇景氣不佳或新政策上路而對稅收造成負面衝擊時，應留意稅收短徵缺口，以利本市政務推行。

本市 102 年土地增值稅實徵淨額 141 億元，為本市地方稅最高比重收入，其所占比重達 35.8%，已連續 2 年創近年新高比重，在本市地方稅收入中扮演舉足輕重的角色，對本市財政收入貢獻良多。惟因土地增值稅易受大環境景氣影響，就像一面鏡子一樣，直接反映當年度土地交易市場景氣榮枯，使稅收因不同年度而產生高低起伏的現象，且落差幅度也較其他地方稅目來的大。是以要反思當大環境景氣不佳(例如 97 年全球金融海嘯)，或有新興法令規定上路施行(例如 100 年特種貨物及勞務稅開徵、101 年不動產實價登錄制度上路)，即應對稅收進行評估是否會造成負面衝擊，而應留意其可能造成的稅收短徵缺口，以利本市政務推行。

## 玖、參考資料

1. 中華民國憲法
2. 土地稅法
3. 土地稅法施行細則
4. 平均地權條例
5. 立法院法律系統 <http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw>
6. 臺中市稅捐統計年報
7. 臺中市稅捐統計要覽
8. 臺中縣稅捐統計要覽
9. 新北市稅捐統計要覽
10. 臺北市稅捐統計年報
11. 桃園縣稅捐統計要覽
12. 臺南市稅捐統計要覽
13. 高雄市稅捐統計年報
14. 內政部地政司全球資訊網  
<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>
15. 新北市政府稅捐稽徵處 99 年度稅捐統計分析  
<http://www.tax.ntpc.gov.tw/web/SG?pageID=33099>