

臺中市政府地方稅務局統計簡析
第 107-04 號
六都地方稅主要稅目比較

臺中市政府地方稅務局

中華民國 107 年 8 月

壹、前言

地方稅包括地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅及娛樂稅，直接由各地方政府之稅捐稽徵機關負責徵收管理，其中以地價稅、土地增值稅、房屋稅及使用牌照稅為主要稅目，占地方稅總稅收最大比重，係各地方政府之重要財政收入來源。本文藉由比較六都地方稅主要稅目之稅收，瞭解六都整體稅收趨勢，以更多元化的統計資訊提供決策參考。

貳、主要稅目比較

一、地價稅

我國地價稅之開徵期間為每年 11 月 1 日起至 11 月 30 日止，屬定期開徵之底冊稅。地價稅之核課，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，課稅地價則以各直轄市或縣(市)地價或標準地價評議委員會(以下簡稱地價評議委員會)每 3 年¹所公布之公告地價作為地價稅之稅基。

根據公告地價每 3 年調整 1 次的特性，近年六都為覈實反映市場動態，均適度合理調整公告地價，致地價稅稅收呈 3 年 1 週期性成長變動模式。97 至 106 年間成長幅度最大者為桃園市之 84.43%，臺中市(以下簡稱本市)成長率 83.75%，排名六都第二。105 年因辦理重新規定地價之調漲幅度明顯高於往年，六都漲幅均超過 3 成，致稅收皆明顯成長；106 年稅收最高者為臺北市之 297.96 億元，獨占六都鰲頭，其主要原因係臺北市屬都會區精華地帶，其公告地價總額大幅高於其他各直轄市所致；本市 106 年稅收為 88.77 億元，排名六都第四；統計至 107 年 7 月底止，六都稅收均未達 6 億元，其主要原因係未屆開徵期，尚無大額稅款入帳所致(詳表 1、表 4 及圖 1)。

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」。

由於 106 年平均地權條例第 14 條修正，107 年為首次每 2 年 1 次重新規定地價，除了參考過去 2 年土地市價變動幅度之外，同時綜合考量民眾地價稅負擔，經調整後，六都之公告地價均一致下修，107 年公告地價占一般正常交易價格比例與 105 年相當，顯示公告地價調幅已適度反映土地市價變動，惟新北市、臺北市、桃園市及本市之公告地價為近年來首次調降，預估 107 年六都稅收較上年度略為減少之機率頗高(詳表 1、表 4 及圖 1)。

表 1 公告地價調整幅度

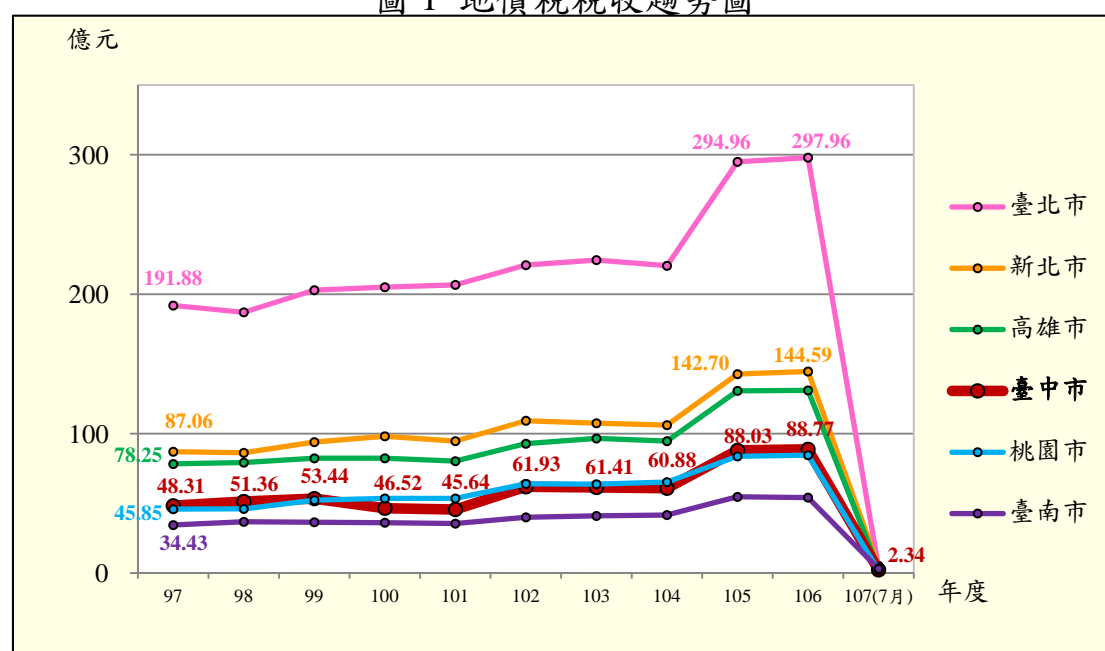
單位：%

直轄市別	年度	公告地價調整幅度				公告地價占一般正常交易價格比例			
		99	102	105	107 ^①	99	102	105	107
新北市 (原臺北縣)		6.85	10.72	33.26	-0.84	22.30	17.74	17.24	17.48
臺北市		6.05	5.54	30.38	-6.12	31.47	25.46	26.29	26.28
桃園市 (原桃園縣)		14.68	15.23	34.56	-4.00	20.49	20.10	19.39	18.85
臺中市	(原臺中市)	1.27	15.78	38.25	-6.36	14.00	14.12	14.61	13.58
	(原臺中縣)	1.74				13.59			
臺南市	(原臺南市)	-0.10	4.34	32.36	-0.05	24.32	18.70	19.42	19.18
	(原臺南縣)	2.77				16.56			
高雄市	(原高雄市)	0.71	9.47	32.52	-1.00	27.49	23.99	24.27	24.02
	(原高雄縣)	-1.05				18.04			

資料來源：內政部地政司(網址：<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>)。

附註^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」。

圖 1 地價稅稅收趨勢圖



資料來源：財政部統計處(網址：<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=285&pid=64525&ban=Y>)。

二、土地增值稅

土地增值稅係於土地所有權移轉時申報課徵，屬機會稅性質，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。其申報土地移轉現值係以經直轄市或縣(市)地價評議委員會評定於每年1月1日公告之土地現值表為依據，其調整幅度直接影響土地增值稅核課之稅額。

六都97至106年10年間，成長幅度最大者為臺南市之117.97%，本市成長率69.99%排名六都第三；其中97年因全球金融海嘯影響，六都97年、98年稅收均處於10年來低點；其後政府持續進行不動產稅制改革，政策性利空因素的釋出，影響了民眾的土地交易意願，如100年6月1日特種貨物及勞務稅開徵、101年8月1日不動產實價登錄制度上路、105年1月1日房地合一課徵所得稅制度上路施行，皆使民眾交易土地意願轉趨保守，使移轉筆數減少。

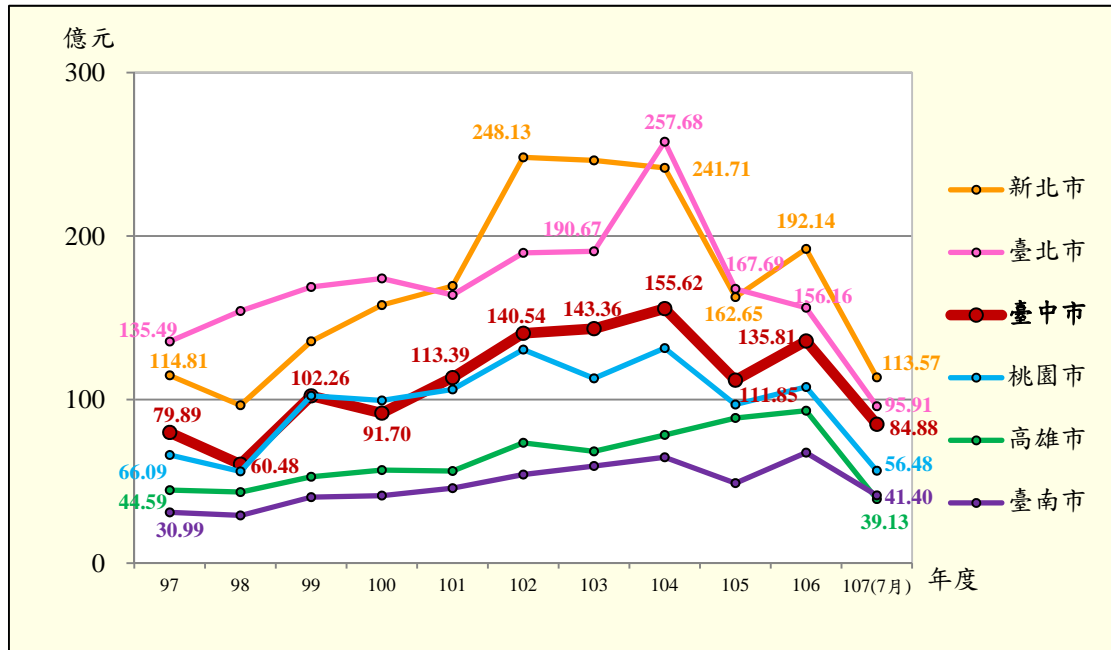
進一步將各直轄市公告土地現值調漲幅度、特殊大額課稅案件或補稅案件、各地發展差異及民眾對政策反應敏感度等因素結合後，六都呈現之稅收趨勢及增減幅度並不同步，致有相同年度漲跌互見之情形。106年稅收最高者為新北市之192.14億元，本市為135.81億元，排名六都第三；107年因稅收持續入帳中，統計至107年7月底止，稅收最高者同為新北市之113.57億元，本市為84.88億元，仍排名六都第三。若在其他客觀條件維持不變的情形下，隨著107年土地公告現值的調幅下降，預估稅收較上年度大幅增加之可能性將降低(詳表2、表4及圖2)。

表 2 公告土地現值調整幅度

年度		單位：%									
直轄市別	年度	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107
新北市	(原臺北縣)	1.06	2.30	15.33	12.19	11.24	17.44	15.17	3.65	-0.37	-1.82
臺北市		2.61	2.12	12.08	9.87	9.31	13.23	10.63	6.23	-2.43	-1.76
桃園市	(原桃園縣)	1.74	4.58	6.89	7.84	10.85	22.77	12.56	8.35	-1.10	-2.41
臺中市	(原臺中市)	1.44	0.78	7.77	15.70	4.79	24.43	11.06	8.02	1.75	-0.98
	(原臺中縣)	0.66	2.11								
臺南市	(原臺南市)	0.15	0.04	0.60	3.87	4.71	11.09	12.49	7.87	1.30	-0.04
	(原臺南縣)	0.09	0.52								
高雄市	(原高雄市)	0.97	0.38	2.06	4.05	6.00	10.42	15.17	6.91	0.68	-0.42
	(原高雄縣)	0.67	-0.21								

資料來源：內政部地政司(網址：<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>)。

圖 2 土地增值稅稅收趨勢圖



資料來源：財政部統計處(網址：<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=285&pid=64525&ban=Y>)。

三、房屋稅

我國房屋稅之開徵期間為每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止，徵收上年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日之稅額，與地價稅相同，均屬定期開徵之底冊稅。房屋稅之核課，係依「房屋評定現值」按稅率課徵之，而「房屋評定現值」由「房屋構造標準單價」、「各類房屋之耐用年數

及折舊標準」及「房屋街路等級調整率」²(俗稱「地段率」)³要素所構成³，故此3要素即為影響房屋稅應稅金額之主要因素。

隨著新建房屋的增加，稅源擴大，六都房屋稅近年之稅收均穩定成長，97至106年間成長幅度最大者為臺北市之54.09%，本市成長率29.02%排名六都之末；臺北市於100年7月1日實施高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)、新北市於100年7月1日起調漲部分區域之地段率，使101年稅收明顯成長(詳表3、表4及圖3)。

另長久以來各縣(市)房屋構造標準單價皆沿用73年財政部所制定公布之單價，惟房屋建築工法日新月異不斷精進，建築材料及成本亦隨著物價水準而水漲船高，使房屋構造標準單價嚴重偏離市價，六都自103年7月1日起陸續調整，同年房屋稅條例第5條徵收率修訂，自103年7月1日起提高非自住房屋之稅率，政策效應逐步反應於稅收上，再加上區域性的地段率調漲，多重因素影響之下，使稅收自104年起逐年遞增，106年稅收最高者為臺北市之156.26億元，本市為88.33億元，排名六都第四。

107年因仍有少數補徵稅款持續入帳中，統計至107年7月底止，最高者仍為臺北市之141.48億元，惟因臺北市不動產評價委員會於105年底通過房屋稅新制，針對高級住宅取消加價項目、房屋標準單價採6年緩漲機制，並對僅擁有1戶且坐落在臺北市之自用住宅納稅義務人提供房屋稅減免優惠，預估稅收將於107年反轉向下，而較上一年度減少；本市是六都中最慢調整房屋構造標準單價之直轄市，自107年7月1日起平均調漲60%，調幅最低，與桃園市並列，預估政策效應將反應於108年稅收上(詳表3、表4及圖3)。

2 由各直轄市不動產評價委員會每3年公布的房屋街路等級調整率，主要是用於反映房屋坐落地段的經濟發展及區域之繁榮興盛程度，亦是使房屋現值接近市價的重要因子。

3 應納房屋稅額=房屋評定現值×適用稅率

房屋評定現值=核定單價(元)×面積(m²)×(1-折舊經歷年數×折舊率)×街路等級調整率

核定單價=房屋構造標準單價×(1±各加減項之加減率±樓層高度之超高(偏低)率)

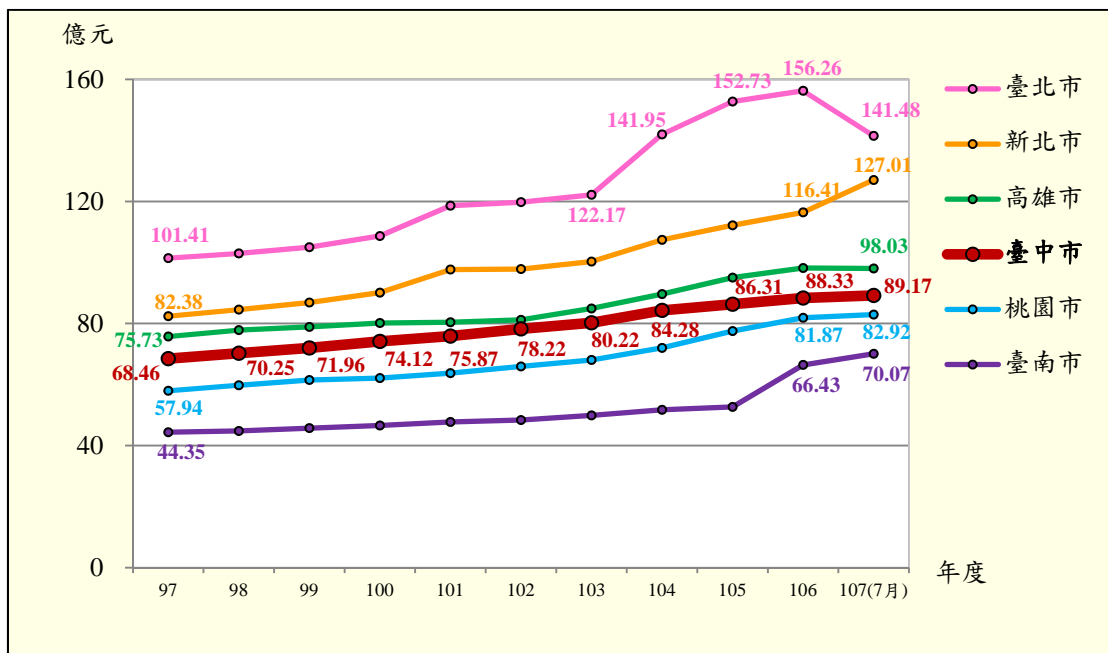
其詳細計算標準，依各直轄市「簡化評定房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」規定辦理。

表 3 房屋構造標準單價調整概況

項目 直轄市別	平均調幅 (%)	實施日期	適用房屋	稅收反 應年度	備註
新北市	100	103年7月1日	103年7月1日後建造	104	
臺北市	160	103年7月1日	103年7月1日後建造	104	
桃園市	60	104年7月1日	104年7月1日後建造	105	
臺中市	60	107年7月1日	107年7月1日後建造	108	
臺南市	67	105年7月1日	90年7月1日後建造	106	自105年7月1日起分3年 階段式調漲
高雄市	81	103年7月1日	103年7月1日後建造	104	

資料來源：彙整自各直轄市地方稅捐稽徵機關。

圖 3 房屋稅稅收趨勢圖



資料來源：財政部統計處(網址：<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=285&pid=64525&ban=Y>)。

四、使用牌照稅

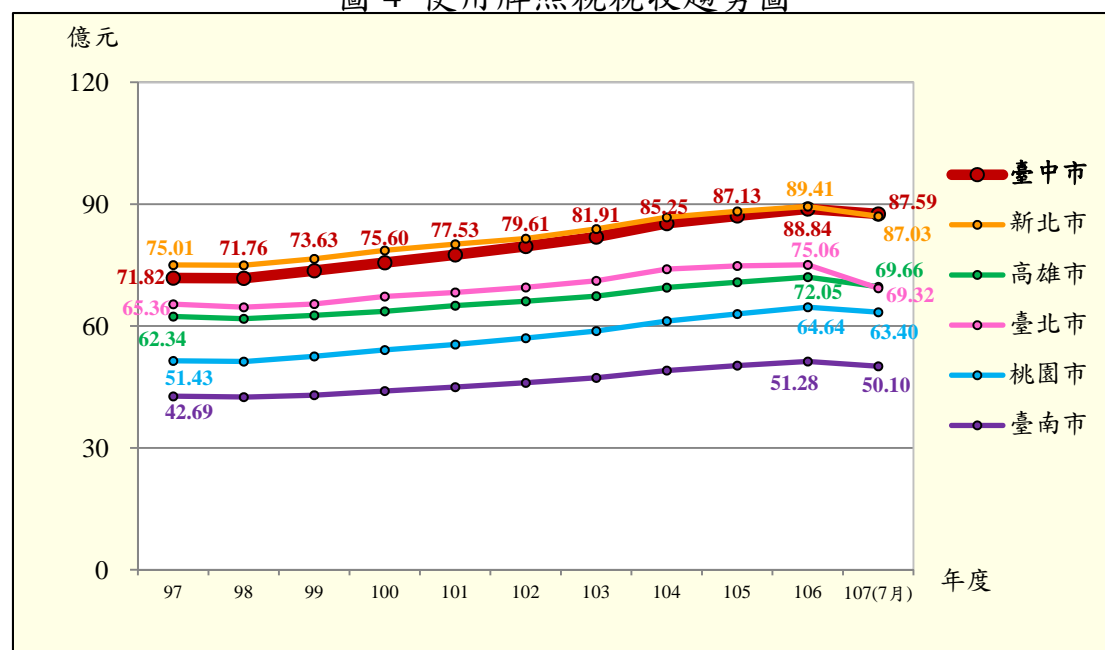
我國使用牌照稅之開徵期間為每年4月1日起1個月內1次徵收，營業用車輛則於每年4月1日及10月1日起1個月內分2次平均徵收，與地價稅、房屋稅一樣，為地方稅3大底冊稅之一，其應納稅額

4⁴ 隨機動車輛⁵之汽缸總排氣量增加而遞增。

由於課稅對象明確，稅源穩定，其稅收隨著機動車輛增加而連年成長，97至106年間成長幅度最大者為桃園市之25.69%，本市成長率23.69%排名六都第二。使用牌照稅法第7條條文於103年6月18日公布修正，針對身心障礙者使用的車輛免徵使用牌照稅條件，增列親等及汽缸總排氣量限縮規定⁶，並自104年1月1日起適用，致六都104年稅收之增加幅度為近10年之最(詳表4及圖4)。

106年稅收最高者為新北市之89.41億元，本市為88.84億元，排名六都第二。統計至107年7月底止，最高者為本市之87.59億元，又營業用車輛之下期稅款將於10月1日起開徵，預估稅收仍有微幅成長空間(詳表4及圖4)。

圖4 使用牌照稅稅收趨勢圖



資料來源：財政部統計處(網址：<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=285&pid=64525&ban=Y>)。

4 依據使用牌照稅法第5條規定，各直轄市完全以電能為動力之電動汽車及電動機車於民國110年12月31日前，皆免徵使用牌照稅。

5 機動車輛種類分為小客車、大客車、貨車及機器腳踏車4類。

6 依據使用牌照稅法第7條修正條文，自104年1月1日起，對於持有身心障礙手冊或證明，並領有駕駛執照者，須為身心障礙者名下車輛，才可免徵使用牌照稅；無駕駛執照之身心障礙者，修正為其本人、配偶或同一戶籍二等親等以內親屬所有，專供該身心障礙者使用的車輛，才可免徵使用牌照稅，且以1輛為限，並改採限額免稅，以汽缸總排氣量2,400立方公分車輛之使用牌照稅稅額為免徵金額上限，超過部分不予免徵。

參、結論

一、屬於底冊稅之地價稅、房屋稅及使用牌照稅，近年因租稅政策施行，稅收均增加。

底冊稅係定期開徵，課稅對象明確，納稅義務人於開徵期間持繳款書至各繳款通路繳納即可，稅收來源穩定，稅收高低起伏較小。近年因租稅政策及法規的變動，稅收增幅頗大。例如公告地價調漲，致地價稅稅收呈階梯式成長，又房屋稅稅率調漲及提高房屋構造標準單價亦會增加房屋稅稅收，另修訂使用牌照稅法限縮身心障礙者免稅範圍，稅收也有微幅增加。

比較3項底冊稅近年成長趨勢，105年公告地價較以往大幅調漲，六都地價稅成長幅度高達55.28%至84.43%(本市83.75%排名第二)，明顯高於房屋稅及使用牌照稅；房屋稅成長幅度則介於29.02%至54.09%(本市29.02%排名第六)；使用牌照稅成長幅度僅介於14.83%至25.69%(本市23.69%排名第五)。

二、屬於機會稅之土地增值稅易受政策施行或法規修訂影響，並與外在市場景氣有高度關聯性，而影響稅收多寡。

由於機會稅就像一面鏡子，映照出當年度經濟景氣榮枯及民眾購買力高低，因此民眾房地產交易取向，會直接影響機會稅稅收多寡，使稅收產生高低起伏現象。整體來說，不動產交易市場景氣為機會稅最重要的參考指標，直接影響土地增值稅稅收，因此不動產交易市場景氣愈旺，則機會稅稅收愈豐。惟機會稅之稅收除受限於整體大環境，尚須將各直轄市當地個別差異納入考量，以致於六都之稅收趨勢漲跌互見，而無法僅用單一原因概括描述六都之稅收增減情形；再者，土地增值稅之稅收規模因相對龐大且對景氣變動反應敏銳，因此六都之土地增值稅稅收多寡及歷年漲跌互異情形更為顯著，成長幅度差異極大，介於15.25%至117.97%，本市69.99%排名第四。

表 4 地方稅主要稅目稅收概況

單位：新臺幣億元

年度 直轄市稅目別	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年 7月	97年至 106年 成長率 (%)
	(1)								(2)	(3)=(2)/(1)-1		
新北市	87.06	86.27	93.95	98.13	94.64	109.27	107.49	106.12	142.70	144.59	5.25	66.08
地價稅	114.81	96.52	135.63	157.77	169.48	248.13	246.27	241.71	162.65	192.14	113.57	67.36
土地增稅	82.38	84.55	86.86	90.10	97.68	97.84	100.29	107.41	112.17	116.41	127.01	41.30
房屋稅	75.01	74.95	76.54	78.60	80.14	81.52	83.88	86.76	88.23	89.41	87.03	19.21
使用牌照稅	191.88	187.02	202.91	205.05	206.71	220.86	224.48	220.40	294.96	297.96	4.42	55.28
臺北市	135.49	154.14	168.85	174.07	163.97	189.73	190.67	257.68	167.69	156.16	95.91	15.25
地價稅	101.41	102.95	105.01	108.65	118.60	119.76	122.17	141.95	152.73	156.26	141.48	54.09
土地增稅	65.36	64.62	65.42	67.27	68.28	69.50	71.14	74.00	74.80	75.06	69.32	14.83
房屋稅	45.85	46.04	52.34	53.56	53.56	63.96	63.74	65.27	83.71	84.56	2.05	84.43
使用牌照稅	66.09	56.06	102.33	99.44	106.18	130.55	112.96	131.45	96.94	107.66	56.48	62.89
桃園市	57.94	59.76	61.48	62.11	63.73	65.92	68.05	71.99	77.51	81.87	82.92	41.29
地價稅	51.43	51.25	52.53	54.10	55.46	57.02	58.78	61.22	62.96	64.64	63.40	25.69
土地增稅	48.31	51.36	53.44	46.52	45.64	61.93	61.41	60.88	88.03	88.77	2.34	83.75
房屋稅	79.89	60.48	102.26	91.70	113.39	140.54	143.36	155.62	111.85	135.81	84.88	69.99
使用牌照稅	68.46	70.25	71.96	74.12	75.87	78.22	80.22	84.28	86.31	88.33	89.17	29.02
臺中市	71.82	71.76	73.63	75.60	77.53	79.61	81.91	85.25	87.13	88.84	87.59	23.69
地價稅	34.43	36.79	36.50	36.16	35.50	40.02	41.02	41.64	54.68	54.17	3.12	57.33
土地增稅	30.99	29.12	40.32	41.27	45.80	54.13	59.37	64.69	48.88	67.54	41.40	117.97
房屋稅	44.35	44.77	45.71	46.57	47.72	48.35	49.87	51.71	52.67	66.43	70.07	49.77
使用牌照稅	42.69	42.50	42.99	44.01	44.97	46.02	47.26	49.05	50.27	51.28	50.10	20.11
臺南市	78.25	79.24	82.34	82.36	80.29	92.82	96.56	94.64	130.72	131.04	3.27	67.47
地價稅	44.59	43.40	52.77	56.87	56.31	73.57	68.30	78.36	88.72	93.18	39.13	108.97
土地增稅	75.73	77.83	78.86	80.16	80.41	81.18	84.90	89.63	95.02	98.17	98.03	29.63
房屋稅	62.34	61.79	62.63	63.62	65.02	66.11	67.37	69.47	70.79	72.05	69.66	15.57
使用牌照稅												

資料來源：財政部統計處(網址：<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=285&pid=64525&ban=Y>)。