

臺中市政府地方稅務局統計簡析

第 107-05 號

107 年 10 月

臺中市土地增值稅及契稅稅收分析

前言

本局為本市地方稅收主管機關，負責本市地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅及娛樂稅等地方稅捐之徵收及管理，其中土地增值稅及契稅與本市不動產(泛指土地與房屋)交易息息相關，尤其自 101 年以來，除 105 年因實施房地合一課徵所得稅制度影響，致使稅收¹較前一年減少外，土地增值稅實徵淨額屢創新高，挹注本市財政收入甚多，是本市地方稅主要收入來源之一。

依據稅法規定，當土地所有權移轉時，須就其土地漲價總數額採倍數累進稅率課徵土地增值稅²；當房屋所有權移轉時，須就其契價採一定稅率課徵契稅³。因此，透過土地增值稅與契稅稅收金額變動趨勢，可反映不動產交易市場熱度，為觀察本市經濟動態的重要指標之一。

一、稅源

不動產所有權移轉時，本局依法課徵土地增值稅及(或)契稅⁴，藉由觀察該兩種稅收變動，可瞭解本市不動產移轉之稅源趨勢，茲分述如下：

1 係指土地增值稅及契稅之實徵淨額，且不含各稅附徵之教育捐；「實徵淨額」係指「本年度實徵數+以前年度實徵數-退還以前年度歲入款」，即各稅目之實際稅收金額。

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。」。

3 契稅條例第 2 條：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」。

4 依據印花稅法第 5 條規定，設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，為印花稅課徵範圍。因此，民眾買賣不動產時，一般而言，須繳納之地方稅通常有土地增值稅、契稅及印花稅。

(一)本市 106 年土地增值稅移轉土地筆數計 13 萬筆，其中應稅地 8 萬 3,075 筆，應稅地中移轉筆數最多者為一般用地（適用稅率 20%），移轉 5 萬 397 筆。

本市 106 年土地增值稅移轉土地筆數計 13 萬筆，較 97 年 13 萬 6,203 筆減少 6,203 筆（-4.55%），其中應稅地 8 萬 3,075 筆，占 63.9%，免稅地 4 萬 6,925 筆，分別較 97 年增加 6,875 筆（9.02%）及減少 1 萬 3,078 筆（-21.8%）；應稅地中移轉筆數最多者為一般用地（適用稅率 20%），移轉 5 萬 397 筆，占應稅地移轉筆數 60.66%，一般用地（適用稅率 40%）移轉 1 萬 4,816 筆次之，占 17.83%。

若觀察 10 年來增減情形，則以一般用地（適用稅率 30%）增加 4,876 筆為最多，成長幅度 121.14% 亦最為顯著；而應稅地移轉筆數除 98 年、103 年、104 年及 105 年呈現負成長外，其餘年度均呈現正成長趨勢；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 99 年之 8 萬 628 筆最多、105 年之 3 萬 6,944 筆最少（詳表 1 及圖 1）。

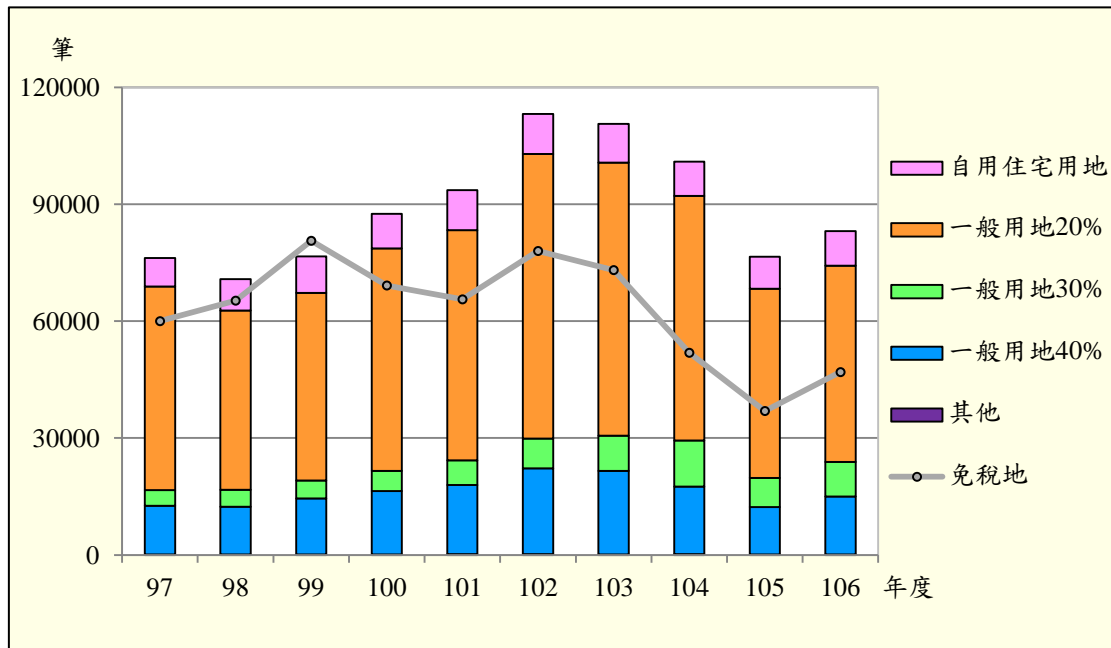
表 1 本市 97-106 年土地增值稅稅源表

單位：筆；%

年度 類別	97年 (1)	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年 (2)	增減數 (3)=(2)-(1)	增減比(%) (4)=(3)/(1)*100
合計	136,203	136,034	157,249	156,668	159,258	191,218	183,785	152,854	113,445	130,000	-6,203	-4.55
應稅地小計	76,200	70,767	76,621	87,508	93,658	113,206	110,673	100,966	76,501	83,075	6,875	9.02
自用住宅用地	7,268	8,019	9,394	8,819	10,335	10,312	9,995	8,783	8,143	8,811	1,543	21.23
一般用地20%	52,301	46,006	48,112	57,079	59,069	73,037	70,056	62,775	48,611	50,397	-1,904	-3.64
一般用地30%	4,025	4,335	4,611	5,203	6,277	7,605	9,032	11,847	7,442	8,901	4,876	121.14
一般用地40%	12,475	12,274	14,345	16,256	17,774	22,035	21,448	17,368	12,157	14,816	2,341	18.77
其他	131	133	159	151	203	217	142	193	148	150	19	14.50
免稅地	60,003	65,267	80,628	69,160	65,600	78,012	73,112	51,888	36,944	46,925	-13,078	-21.80

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

圖 1 本市 97-106 年土地增值稅稅源趨勢圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

(二)本市 106 年契稅件數計 4 萬 8,548 件，其中應稅件數 4 萬 8,502 件，應稅件數最多者為買賣契，計 4 萬 1,757 件。

本市 106 年契稅件數計 4 萬 8,548 件，較 97 年 5 萬 6,444 件減少 7,896 件 (-13.99%)，105 年為 10 年來最低點僅 4 萬 2,056 件。106 年應稅件數 4 萬 8,502 件，較 97 年減少 7,603 件(-13.55%)，免稅件數減少 293 件(-86.43%)；其中應稅件數最多者為買賣契，計 4 萬 1,757 件，占應稅件數 86.09%，贈與契 6,538 件次之，占 13.48%。

若觀察 10 年來增減情形，各契別中僅贈與契增加 2,002 件呈現正成長，餘各契別皆減少，又以買賣契減少 9,386 件為最多；而本市契稅應稅件數除 98 年、99 年、102 年及 106 年呈現正成長外，其餘年度均呈現負成長趨勢；至於免稅件數，除 98 年有數量較多之免稅案件，其後自 100 年起免稅件數已大幅降低(詳表 2 及圖 2)。

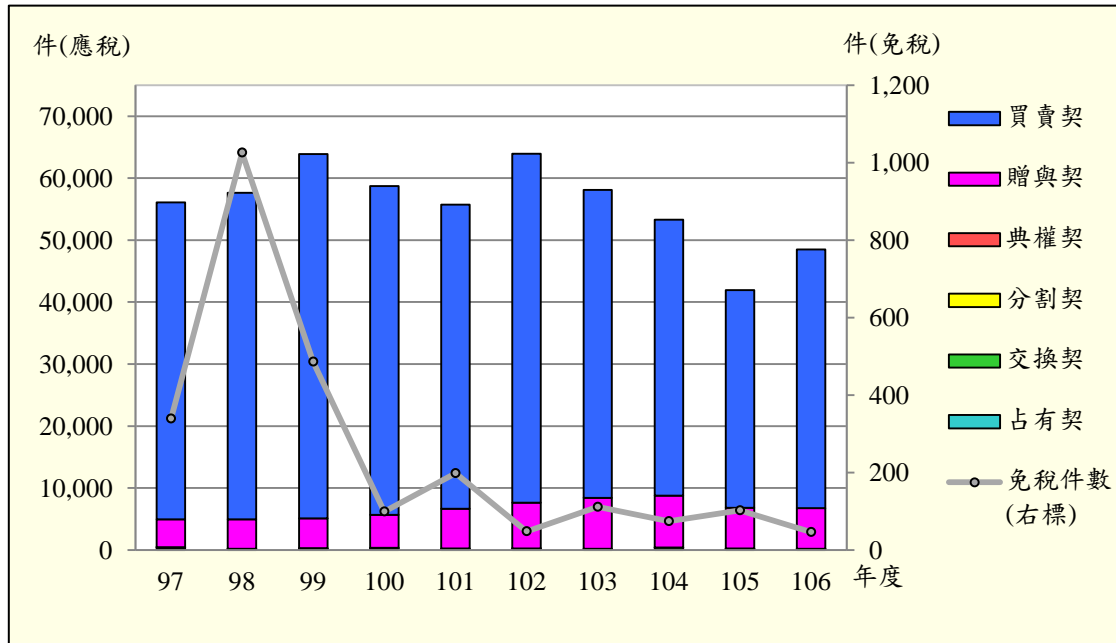
表 2 本市 97-106 年契稅稅源表

單位：件；%

年度 契別	97年 (1)	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年 (2)	增減數 (3)=(2)-(1)	增減比(%) (4)=(3)/(1)*100
合計	56,444	58,651	64,397	58,811	55,932	63,986	58,216	53,359	42,056	48,548	-7,896	-13.99
應稅小計	56,105	57,625	63,911	58,712	55,734	63,938	58,105	53,285	41,954	48,502	-7,603	-13.55
買賣契	51,143	52,667	58,818	53,048	49,077	56,315	49,685	44,534	35,144	41,757	-9,386	-18.35
贈與契	4,536	4,759	4,829	5,344	6,438	7,392	8,256	8,335	6,597	6,538	2,002	44.14
典權契	1	2	1	-	-	-	-	-	2	-	-1	-100.00
分割契	90	41	123	26	11	19	16	38	7	29	-61	-67.78
交換契	335	156	140	294	208	212	148	378	204	178	-157	-46.87
占有契	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	--
免稅	339	1,026	486	99	198	48	111	74	102	46	-293	-86.43

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

圖 2 本市 97-106 年契稅稅源趨勢圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

二、稅收趨勢

由於土地增值稅及契稅均屬機會稅，於土地、房屋所有權移轉時申報課徵，因此稅收之多寡與不動產交易市場景氣有極大關聯。另一方面，若

土地交易愈頻繁或移轉土地之持有年限愈長，其土地增值稅稅收愈豐；同理，若房屋交易愈頻繁或房屋評定現值、契價愈高，其契稅稅收亦愈豐，反之亦然，茲分述如下：

(一)本市 106 年土地增值稅稅收新臺幣 135.81 億元，占稅課收入比重高達 31.58%。

土地增值稅稅源中，應稅地移轉土地筆數多寡直接影響稅收高低，此外，移轉土地之持有年限及漲價幅度，亦是影響稅收高低之關鍵因子。

本市 106 年稅收 135.81 億元，占稅課收入⁵ 比重高達 31.58%，為地方稅最主要稅目，是本市重要財源之一。

綜觀本市 97 年至 106 年土地增值稅稅收成長趨勢，受 97 年全球金融海嘯影響，致 98 年稅收明顯衰退，僅 60.48 億元，為 10 年來稅收最低點，惟自 99 年起，全球景氣回溫稅收亦開始逐步回升，並回復全球金融海嘯前稅收規模，至 106 年已達 135.81 億元，較 97 年大幅增加 55.92 億元，成長 69.99%，自 101 年至 104 年已連續 4 年正成長，並於 104 年創近年稅收高點 155.62 億元，以近 10 年來稅收趨勢詳述如下(詳表 3 及圖 3)：

- 1、98 年因受 97 年全球金融海嘯影響，整體經濟景氣欠佳，民眾購買力縮減，土地移轉之應稅筆數呈現負成長，造成稅收大幅下降，是近 10 年來稅收最低點。
- 2、99 年因縣、市合併升格榮景提前發酵，民眾預期心理，使大額素地及久未移轉之土地交易量增加，99 年稅收隨之大幅成長，並超越金融海嘯前之稅收規模。
- 3、100 年受特種貨物及勞務稅 (俗稱奢侈稅)於 100 年 6 月 1 日開徵影響，民眾多持觀望態度而降低不動產交易意願，土地移轉之應稅筆數雖增加，但土地漲價總數額較上年降低，且移轉案件中之大額課稅案件亦相對減少，致 100 年稅收明顯下滑。

5 106 年本市地方稅之稅課收入實徵淨額合計 430.09 億元，包括地價稅(88.77 億元)、土地增值稅(135.81 億元)、房屋稅(88.33 億元)、使用牌照稅(88.84 億元)、契稅(16.44 億元)、印花稅(10.61 億元)及娛樂稅(1.30 億元)，未含各稅附徵之教育捐、特別稅、臨時稅及罰鍰收入。

- 4、101 年 8 月 1 日起不動產實價登錄制度上路，再加上特種貨物及勞務稅開徵影響，不動產交易市場景氣依舊低迷，交易買賣案件持續減少，惟土地移轉之應稅筆數仍增加，同時 101 年土地公告現值調漲 15.70%⁶，使土地移轉之漲價數額較高，101 年稅收呈微幅成長。
- 5、102 年因 100 年特種貨物及勞務稅開徵時，其所定房地持有期間已滿 2 年，遞延效果使土地釋出交易市場所致，土地交易轉趨活絡，使得 102 年土地增值稅實徵淨額顯著成長。
- 6、103 年受到不動產交易市場景氣趨緩影響，土地移轉之應稅筆數減少，然因 103 年土地公告現值調漲 24.43%⁷，使土地移轉之漲價總數額增加，因此，103 年度稅收較上年度微幅成長。
- 7、104 年因房地合一課徵所得稅制度即將於 105 年 1 月 1 日推行，民眾多持觀望態度，不動產交易市場景氣降溫，課稅案件隨之減少。相對於上路之新制，針對不動產交易部分，舊制只將房屋列入課稅範圍，至於土地則不再另徵財產交易所得稅，而新制上路後，房、地將合併課徵。因此，基於合法節稅的誘因，促使多數持有年限較長、適用高稅率之土地提前於 104 年 12 月前完成土地移轉，因此稅收仍較上年度成長，並為連續第 4 年正成長，創近年稅收新高點。
- 8、105 年因房地合一課徵所得稅制度施行，不動產交易市場受衝擊有明顯降溫趨勢，土地移轉件數大幅減少，致稅收較上年大幅度減少。
- 9、106 年因不動產交易市場景氣轉佳，土地移轉案件數提高，土地增值稅應稅筆數增加，使得 106 年土地增值稅實徵淨額較前一年顯著增加。

6 依據內政部地政司全球資訊網 <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，101 年全國平均調幅僅 8.65%。

7 依據內政部地政司全球資訊網 <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，103 年全國平均調幅僅 14.19%。

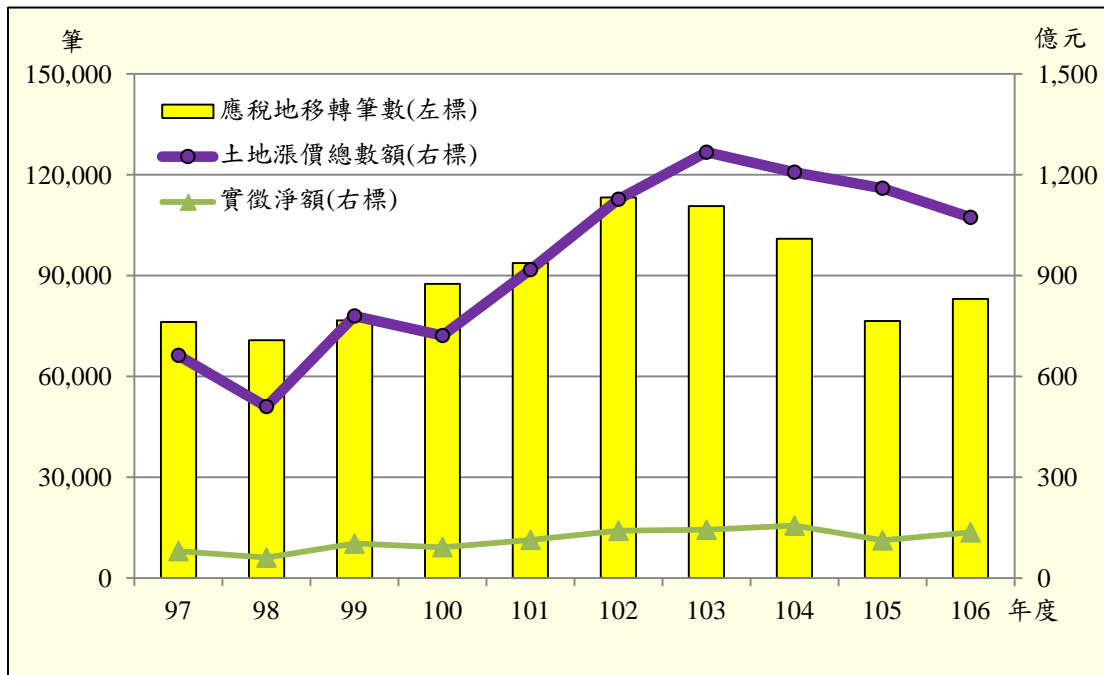
表 3 本市 97-106 年土地增值稅應稅地移轉概況表

單位：筆；億元

年度	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	增減數	增減比(%)
類別	(1)									(2)	(3)=(2)-(1)	(4)=(3)/(1)*100
應稅地移轉筆數	76,200	70,767	76,621	87,508	93,658	113,206	110,673	100,966	76,501	83,075	6,875	9.02
土地漲價總數額	662.34	509.99	779.51	721.36	917.39	1,126.84	1,266.67	1,207.27	1,159.60	1,072.85	410.51	61.98
實徵淨額	79.89	60.48	102.26	91.70	113.39	140.54	143.36	155.62	111.85	135.81	55.92	69.99

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

圖 3 本市 97-106 年土地增值稅應稅地移轉概況圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

(二)本市 106 年契稅稅收 16.44 億元，占稅課收入之 3.82%。

契稅稅源中，應稅件數多寡與契稅稅收有正相關，此外，房屋契價(契稅標準現值)高低亦為影響稅收之關鍵因子。

本市 106 年稅收 16.44 億元，僅占稅課收入之 3.82%，其所占比重雖較土地增值稅低，惟對本市財源仍有相當助益。

觀察本市 97 年至 106 年契稅稅收成長狀況，106 年稅收 16.44 億元，

較 97 年減少 0.39 億元，負成長 2.34%，並自 103 年連續 3 年負成長後於 106 年反轉為正。整體而言，10 年來大致呈現雙峰趨勢，其中僅 99 年 20.27 億元及 102 年 21.39 億元達近 10 年稅收高點，其餘各年之稅收除 106 年外均較上年度負成長，分析如下(詳表 4 及圖 4)：

- 1、97 年受全球金融海嘯影響，整體經濟景氣欠佳，不動產交易市場景氣降溫，98 年房市回穩，雖契稅應稅件數較上年略為增加，惟因房屋契價仍較上年略為降低，致 98 年稅收仍微幅減少。
- 2、99 年因縣、市合併升格榮景提前發酵，民眾預期心理，顯見房屋交易市場增溫，應稅件數及房屋契價均較上年增加，促使本市稅收成長，並超越金融海嘯前之稅收規模。
- 3、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施行，在二者相互衝擊之下，民眾多採取觀望態度，降低房產交易意願，交易量持續減少，造成 100 年、101 年連續 2 年稅收下滑，惟仍高於受金融海嘯影響後之稅收規模。
- 4、102 年因政策衝擊減緩，特種貨物及勞務稅所訂 2 年持有年限已屆，房屋移轉數量增加，使稅收在連續 2 年負成長後，於 102 年反轉呈正成長，達 21.39 億元，創近年稅收高點。
- 5、103 年政府為抑制囤房，提高房屋持有成本，修正非自住房屋稅率⁸，並擴大信用管制，使房市交易量趨緩，稅收隨之減少。
- 6、104 年因房地合一課徵所得稅制預計於 105 年上路，房市交易趨於保守觀望，致房屋交易量持續減少，影響契稅稅收，已連續第 2 年負成長。
- 7、105 年因房地合一課徵所得稅制度上路，使房市交易量趨緩，移轉案件數量萎縮，導致稅收持續呈現負成長，稅收僅 14.10 億元並為近 10 年契稅稅收低點。
- 8、106 年由於房屋交易轉趨熱絡，房屋移轉案件數提高，契稅應稅件數增加，稅收在連續 3 年負成長後，出現正成長。

8 103 年 6 月 4 日總統公布修正房屋稅條例第 5 條條文，部分房屋之稅率自同年 7 月 1 日起調整，其中供非屬自住或公益出租人出租使用者，適用稅率由 1.2% 調整為 1.5%。

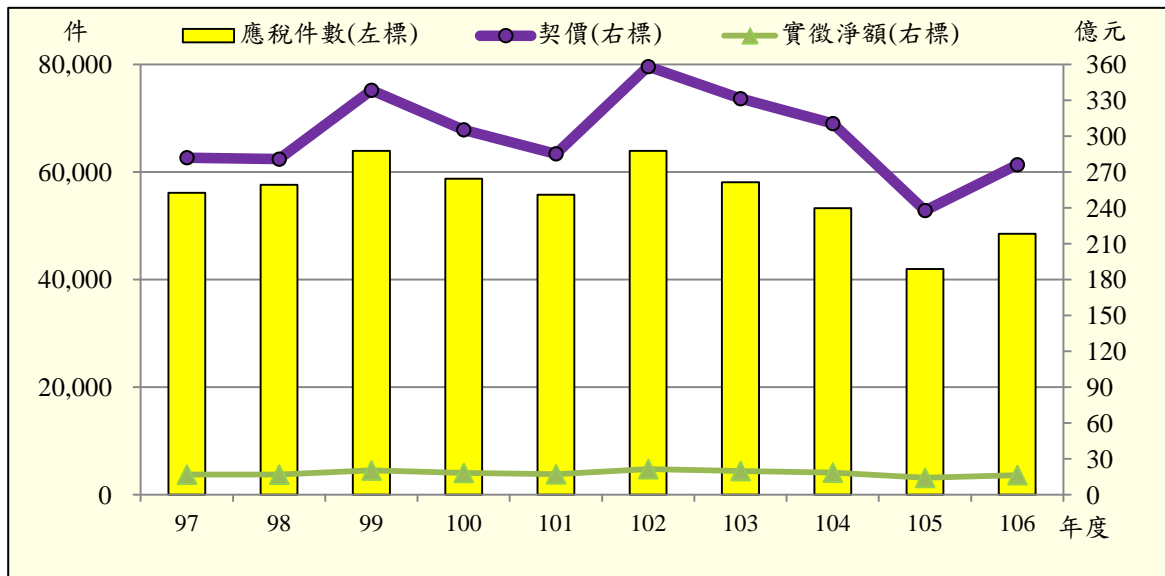
表 4 本市 97-106 年契稅應稅案件移轉概況表

單位: 件 ; 億元

年度	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	增減數	增減比(%)
類別	(1)									(2)	(3)=(2)-(1)	(4)=(3)/(1)*100
應稅件數	56,105	57,625	63,911	58,712	55,734	63,938	58,105	53,285	41,954	48,502	-7,603	-13.55
契價	281.93	280.71	338.31	305.25	285.18	358.08	331.28	310.45	237.72	276.03	-5.91	-2.10
實徵淨額	16.83	16.81	20.27	18.26	17.08	21.39	19.85	18.50	14.10	16.44	-0.39	-2.34

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

圖 4 本市 97-106 年契稅應稅案件移轉概況圖



資料來源：臺中市稅捐統計年報。

結語

一、本市 106 年土地增值稅移轉土地應稅筆數較 97 年成長 9.02%，契稅應稅件數較 97 年下降 13.55%；自 103 年起，土地增值稅之移轉土地應稅筆數及契稅應稅件數連續 3 年負成長，106 年已有微幅成長，顯現不動產交易市場景氣有些許回溫跡象。

本市 106 年土地增值稅移轉土地應稅筆數達 8 萬 3,075 筆，較 97 年 7 萬 6,200 筆增加 6,875 筆，成長 9.02%，其中移轉土地應稅筆數主要用地為一般用地（適用稅率 20%），106 年 5 萬 397 筆占 60.66%，10 年來一般用

地（適用稅率 30%）增加 4,876 筆最多，增幅 121.14% 亦最為顯著。106 年契稅應稅件數達 4 萬 8,502 件，較 97 年減少 7,603 件（-13.55%），其中應稅件數主要契別為買賣契，106 年 4 萬 1,757 件占 86.09%；10 年來僅贈與契增加 2,002 件呈現正成長，餘各契別皆減少。自 103 年起，土地增值稅之移轉土地應稅筆數及契稅應稅件數連續 3 年負成長，但 106 年已有微幅成長，顯現不動產交易市場景氣有些許回溫跡象。

二、本市土地增值稅稅收於 101 年至 104 年連續 4 年正成長；契稅稅收僅 99 年及 102 年達近年稅收高點，其餘各年之稅收除 106 年外均較上年度負成長。

本市 106 年土地增值稅稅收 135.81 億元，為地方稅最高收入稅目，若不考慮法令修正及時局景氣變化的影響，隨著每年不斷調升的土地公告現值，移轉土地之土地漲價總數額也將逐漸升高，雖然近年不動產交易市場景氣有持續降溫跡象，仍使 106 年稅收較 97 年大幅增加 55.92 億元，成長 69.99%，近 10 年來以 98 年 60.48 億元為稅收低點，其後於 101 年至 104 年呈現連續 4 年正成長，並於 104 年 155.62 億元達 10 年來稅收高點。

本市契稅稅收除 99 年 20.27 億元及 102 年 21.39 億元達 10 年稅收高點，其餘各年之稅收除 106 年外均較上年度負成長。106 年稅收 16.44 億元，較 97 年減少 0.39 億元，負成長 2.34%，並自 103 年連續 3 年負成長後於 106 年反轉為正。

三、土地增值稅及契稅均為機會稅，對市場景氣及政策變化反應敏銳，連帶使本市稅收隨之高低起伏，成為觀察本市經濟狀況之重要指標。

由於土地增值稅、契稅係於土地、房屋所有權移轉時申報課徵，若不動產物件交易愈頻繁，則土地增值稅或契稅之稅收便愈多，因此稅收之多寡與不動產交易市場景氣有極大關聯，而國際情勢變動或法令變更等，均會影響民眾不動產交易意願，進而反映在本市稅收上。

此外，攸關土地漲價總數額之土地公告現值，及攸關房屋契價之房屋構造標準單價，亦是核課土地增值稅及契稅的重要因素，連同前述外在因

素，均會使本市稅收金額隨之高低起伏震盪。因此，根據土地增值稅及契稅之稅收走向，可概略掌握經濟脈動及景氣榮枯，成為觀察本市經濟狀況之重要指標。