

102年度臺中市地價稅徵起情形分析

臺中市政府地方稅務局

中華民國 103 年 12 月

摘 要

地價稅每年 11 月開徵，以 8 月 31 日為納稅義務基準日，並以納稅基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。本文以 102 年度臺中市(以下簡稱本市)稅捐統計年報資料等相關資料探討地價稅稅率、稅收來源、稅收概況及公告地價之水準，並輔以比較甲組地方稅稽徵機關之情形，分析結論重點摘要如下：

- 一、本市地價稅提供市庫穩定財源收入，102 年度之稅收成長及預算達成率均於甲組地方稅稽徵機關排名第 1。
- 二、本市 102 年度課稅面積居甲組地方稅稽徵機關中第 1 名，具未來稅收成長優勢。
- 三、本市 102 年度公告地價調漲幅度為甲組第 1，惟公告地價占一般正常交易價格比例仍為甲組最低。
- 四、在課稅面積不變的前提下，配合公告地價之調整與積極有效的清查作業，將有助於未來地價稅稅收之成長。

目 錄

摘 要.....	i
目 錄.....	ii
表 次.....	iii
圖 次.....	iv
壹、 前言.....	1
貳、 現行地價稅稅率.....	1
參、 稅收來源分析.....	2
一、 臺中市.....	2
二、 甲組地方稅稽徵機關.....	4
肆、 稅收概況.....	7
一、 臺中市.....	7
二、 甲組地方稅稽徵機關.....	10
伍、 公告地價.....	15
一、 臺中市.....	15
二、 甲組地方稅稽徵機關.....	15
陸、 結論.....	17
參考資料.....	18

表 次

表 1 地價稅現行稅率表.....	2
表 2 本市地價稅課稅面積組成.....	3
表 3 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積公私有地組成.....	5
表 4 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積土地別組成表.....	6
表 5 本市近 11 年地價稅與稅捐收入明細表.....	7
表 6 本市地價稅實徵淨額組成.....	8
表 7 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅徵收概況.....	11
表 8 甲組地方稅稽徵機關地價稅 102 年度徵起概況.....	12
表 9 本市升格前後公告地價占一般正常交易價格比例變動分析表.....	15
表 10 甲組地方稅稽徵機關公告地價占一般正常交易價格比例分析表.....	16

圖 次

圖 1 本市地價稅課稅面積公私有地組成.....	3
圖 2 本市地價稅課稅面積土地別組成.....	4
圖 3 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積土地別組成圖.....	6
圖 4 本市近 11 年地價稅實徵淨額及公告地價漲幅.....	10
圖 5 甲組地方稅稽徵機關地價稅 102 年度徵起概況.....	12
圖 6 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅預算達成率.....	13
圖 7 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅實徵淨額.....	14
圖 8 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅實徵淨額占稅捐收入比重.....	14

壹、前言

土地是構成國家的要素，亦是人民財富的象徵。依據土地稅法第 14 條及平均地權條例第 17 條，已規定地價之土地，除了依規定課徵田賦¹外，應按申報地價，依法徵收地價稅。地價稅每年 11 月開徵，以 8 月 31 日為納稅義務基準日，並以納稅基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人，屬於底冊稅。地價稅稅收穩定、課徵容易的特性，一直是地方政府重要的稅收來源。本文就臺中市(以下簡稱本市)及甲組地方稅稽徵機關²102 年度地價稅稅率、稅收來源、稅收概況及公告地價進行分析，以供參考。

貳、現行地價稅稅率

地價稅稅率依土地使用情形，適用基本稅率或特別稅率。地價稅基本稅率為 10‰，土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點³地價者，其地價稅按基本稅率徵收，超過累進起點地價者，依累進方式課徵；符合規定之自用住宅用地及經事業主管機關核定規劃使用的土地，得適用特別稅率，另都市計劃公共設施保留地依法免徵地價稅，尚在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地外，按 6‰計徵，公有土地未供公共使用者，則按基本稅率計徵(見表 1)。適用特別稅率之土地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵 40 日前提出申請，始得按特別稅率計徵。另符合土地稅減免規則減免標準之土地，依法可申請免徵或減免地價稅。

1 田賦自民國 76 年第 2 期起停徵。

2 財政部將新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市及桃園縣歸類為甲組地方稅稽徵機關，故本文以甲組地方稅稽徵機關作為比較基準。

3 依據土地稅法第 16 條，累進起點地價以各該直轄市及縣(市)土地七公畝之平均地價為準。

表 1 地價稅現行稅率表

土地使用別		稅率‰	依據
私有一般土地	地價總額未超過累進起點地價	10	土地稅法第 16 條
	地價總額超過累進起點地價未達 5 倍，就其超過部分	15	
	地價總額超過累進起點地價 5 倍至 10 倍，就其超過部分	25	
	地價總額超過累進起點地價 10 倍至 15 倍，就其超過部分	35	
	地價總額超過累進起點地價 15 倍至 20 倍，就其超過部分	45	
	地價總額超過累進起點地價 20 倍以上，就其超過部分	55	
自用住宅用地	都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝部分	2	土地稅法第 17 條
工礦業等用地	工業用地、礦業用地、私立公園、動物園、體育場所用地、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地、其他經行政院核定之土地	10	土地稅法第 18 條
公共設施保留用地	都市計畫公共設施保留用地，在保留期間仍為建築使用者	6	土地稅法第 19 條
公有土地	公有土地「非供公共使用」者	10	土地稅法第 20 條

資料來源：土地稅法。

參、稅收來源分析

一、臺中市

本市 102 年度地價稅課稅面積總計 2 萬 814 公頃，分為公有土地 3,846 公頃占 18.48%，私有土地 1 萬 6,968 公頃占 81.52%(見表 2 及圖 1)。公有土地中，依課稅面積大小依序為一般土地之 3,819 公頃及公共設施保留地之 27 公頃，自用住宅用地及工礦業等用地均未及 0.5

公頃；私有土地中，依課稅面積大小依序為一般土地之 1 萬 1,896 公頃、自用住宅用地之 3,098 公頃、工礦業等用地之 1,761 公頃及公共設施保留地之 213 公頃。

表 2 本市地價稅課稅面積組成

單位：公頃

公私有地		土地別				
		合計 (5)=(1)+(2) +(3)+(4)	一般土地 (1)	自用住宅 用地 (2)	工礦業 等用地 (3)	公共設施 保留地 (4)
臺中市	總計	20,814	15,715	3,098	1,761	240
	公有土地	3,846	3,819	0	0	27
	私有土地	16,968	11,896	3,098	1,761	213

資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報

附註：依據統計表常用符號，統計資料有數值，但數值未及半單位以「0」表示。

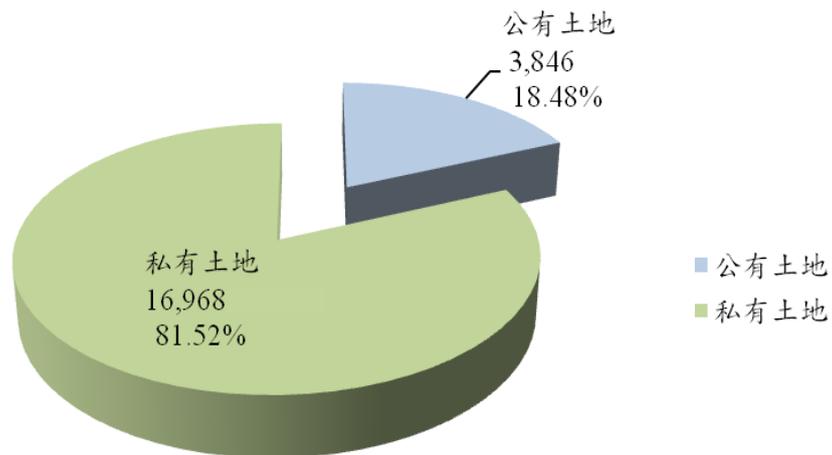


圖 1 本市地價稅課稅面積公私有地組成

資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報

若以土地別觀察本市地價稅課稅面積之比重，依面積大小依序為一般土地之 1 萬 5,715 公頃占課稅面積比重 75.50%、自用住宅用地之 3,098 公頃占課稅面積比重 14.88%、工礦業等用地之 1,761 公頃占課稅面積比重 8.46%及公共設施保留地之 240 公頃占課稅面積比重 1.15%(見表 2 及圖 2)。

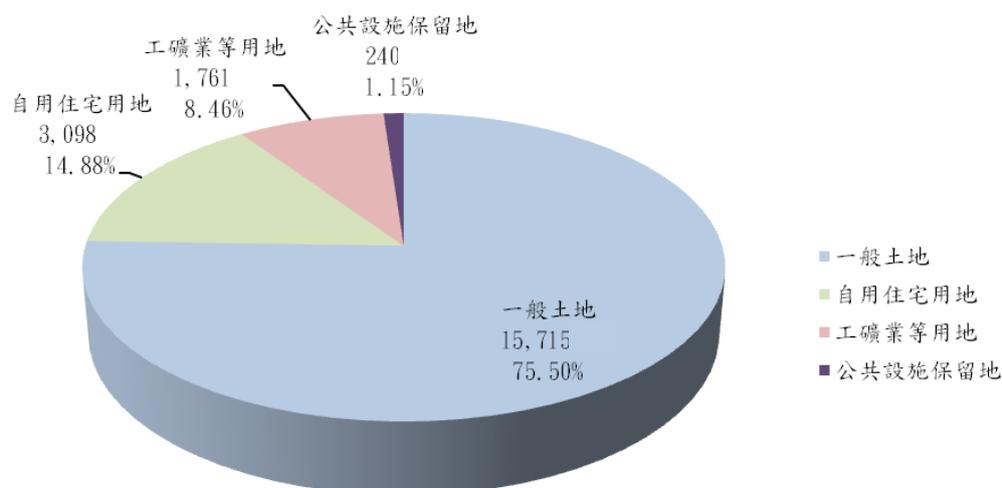


圖 2 本市地價稅課稅面積土地別組成
資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報

二、甲組地方稅稽徵機關

相較於甲組地方稅稽徵機關，本市課稅面積 2 萬 814 公頃排名第 1，臺北市之課稅面積以 4,952 公頃居末位。進一步依公、私有土地之課稅面積加以比較，本市公有土地⁴課稅面積之 3,846 公頃為甲組最高，高雄市之 1,995 公頃次之，餘依序為臺南市之 1,533 公頃、桃園縣之 644 公頃、新北市之 536 公頃及臺北市之 323 公頃(見表 3)；另高雄市私有土地之 1 萬 7,394 公頃為甲組最高，本市之 1 萬 6,968 公頃次之，餘依序為桃園縣之 1 萬 6,438 公頃、臺南市之 1 萬 6,252 公頃、新北市之 1 萬 6,073 公頃及臺北市之 4,628 公頃。公有土地依土地稅法第 20 條規定均應課徵地價稅，如符合土地稅減免規則第 7 條規定始得申請免稅，本市公有土地課稅面積於甲組居首，顯示本市公有土地非供公共使用（如委託經營、依各該目的事業法規指定之出租或其他開發利用等方式）面積較高，具未來稅收成長優勢。

⁴ 依據土地稅法第 7 條，公有土地指國有、直轄市有、縣(市)有及鄉、鎮(市)有之土地。

表 3 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積公私有地組成

單位：公頃；%

縣市		總計	公有	私有
新北市	課稅面積	16,609.00	536.00	16,073.00
	比重(%)	100.00	3.23	96.77
臺北市	課稅面積	4,951.70	323.45	4,628.25
	比重(%)	100.00	6.53	93.47
臺中市	課稅面積	20,814.00	3,846.00	16,968.00
	比重(%)	100.00	18.48	81.52
臺南市	課稅面積	17,785.00	1,533.00	16,252.00
	比重(%)	100.00	8.62	91.38
高雄市	課稅面積	19,389.00	1,995.00	17,394.00
	比重(%)	100.00	10.29	89.71
桃園縣	課稅面積	17,082.00	644.00	16,438.00
	比重(%)	100.00	3.77	96.23

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

另依土地別比較甲組地方稅稽徵機關課稅面積之組成情形，本市一般土地之課稅面積 1 萬 5,715 公頃居甲組第 1，臺北市之一般土地課稅面積 2,684 公頃為甲組最低；自用住宅用地以高雄市之 3,470 公頃居首，而臺北市之 2,069 公頃則為甲組最低；工礦業等用地以桃園縣之 4,817 公頃居首，臺北市之 94 公頃為甲組最低；公共設施保留地以新北市之 388 公頃居首，臺北市之 104 公頃為甲組最低。另以圖形輔助觀察甲組地方稅稽徵機關課稅面積之組成比重，一般土地以本市居首(占課稅面積比重 75.50%)；自用住宅用地以臺北市居首(占其課稅面積比重 41.79%)；工礦業等用地以桃園縣居首(占其課稅面積比重 28.20%)；公共設施保留地以新北市居首(占其課稅面積比重 2.34%)(見表 4 及圖 3)。綜合上述，臺北市課稅面積雖然低於甲組其他縣市，但因臺北市都市化程度較高，人口聚集稠密，致符合土地稅法第 17 條規定適用自用住宅用地稅率相對較高。

表 4 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積土地別組成表

單位：公頃；%

土地別		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
新北市	課稅面積	16,609.00	10,810.00	2,846.00	2,565.00	388.00
	比重(%)	100.00	65.09	17.14	15.44	2.34
臺北市	課稅面積	4,951.70	2,684.19	2,069.45	93.57	104.49
	比重(%)	100.00	54.21	41.79	1.89	2.11
臺中市	課稅面積	20,814.00	15,715.00	3,098.00	1,761.00	240.00
	比重(%)	100.00	75.50	14.88	8.46	1.15
臺南市	課稅面積	17,785.00	11,524.00	2,965.00	3,024.00	272.00
	比重(%)	100.00	64.80	16.67	17.00	1.53
高雄市	課稅面積	19,389.00	11,110.00	3,470.00	4,481.00	328.00
	比重(%)	100.00	57.30	17.90	23.11	1.69
桃園縣	課稅面積	17,082.00	9,839.00	2,317.00	4,817.00	109.00
	比重(%)	100.00	57.60	13.56	28.20	0.64

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

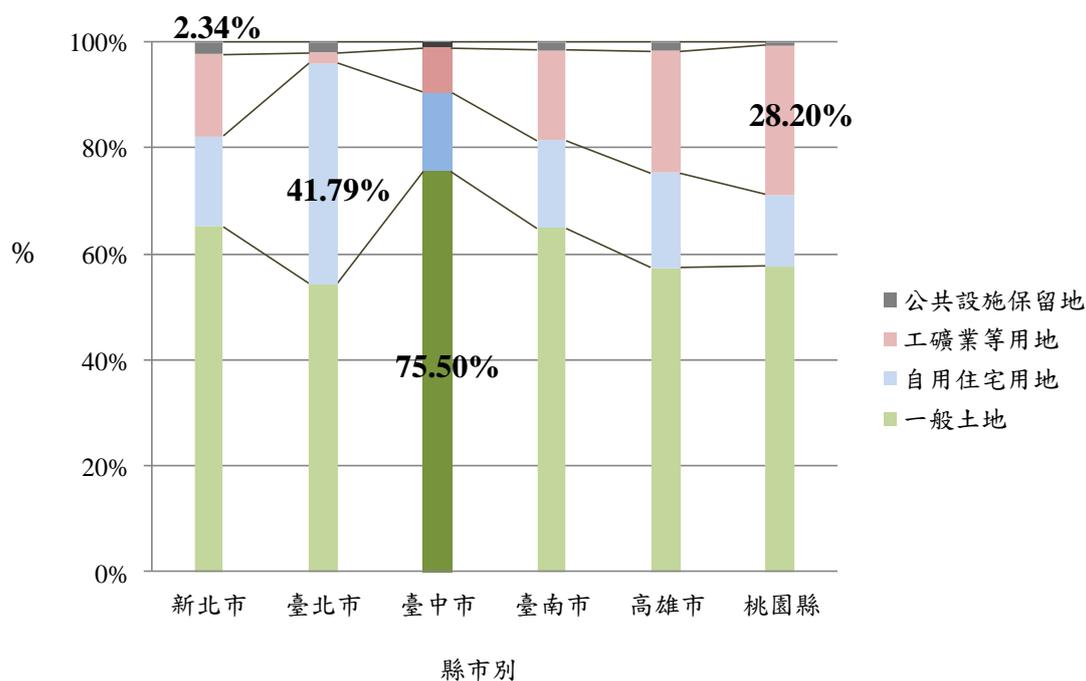


圖 3 甲組地方稅稽徵機關地價稅課稅面積土地別組成圖

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

肆、稅收概況

一、臺中市

本市 102 年地價稅實徵淨額 61 億 9,300 萬，相較於 101 年度實徵淨額 45 億 6,400 萬，增加 16 億 2,900 萬，增幅約 35.69%；102 年地價稅預算數 51 億 3,200 萬，相較於 101 年預算數 49 億 3,200 萬，增加 2 億元，增幅約 4.06%；102 年稅捐收入 392 億 6,300 萬，相較於 101 年稅捐收入 338 億 9,000 萬，增加 53 億 7,300 萬，增幅約 15.85%。102 年度地價稅預算達成率由 101 年度之 92.54% 上升為 120.67%；102 年度之地價稅占稅捐收入比重，由 101 年度之 13.47% 微幅上升為 15.77%(見表 5)。

表 5 本市近 11 年地價稅與稅捐收入明細表

單位：億元；%

年度	地價稅 實徵淨額 (1)	地價稅 預算數 (2)	稅捐收入 ⁵ 實徵淨額 (3)	預算達成率 (4)=(1)÷(2)×100	占稅捐收入比重 (5)=(1)÷(3)×100
92	37.28	37.37	246.07	99.76	15.15
93	37.34	39.08	273.11	95.55	13.67
94	37.90	38.89	269.90	97.45	14.04
95	39.70	38.38	296.50	103.44	13.39
96	45.37	38.66	305.61	117.36	14.85
97	48.31	43.58	295.14	110.85	16.37
98	51.36	45.44	279.37	113.03	18.38
99	53.44	54.07	330.88	98.83	16.15
100	46.52	47.56	315.57	97.81	14.74
101	45.64	49.32	338.90	92.54	13.47
102	61.93	51.32	392.63	120.67	15.77
102 年較 101 年增加	16.29	2.00	53.73	28.13	2.30
102 年較 92 年增加	24.65	13.95	146.56	20.90	0.62

資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報、101 年度臺中市稅捐統計年報。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

⁵ 稅捐收入係由地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅、娛樂稅及教育捐組成。

地價稅實徵淨額係由本年度實徵數、以前年度實徵數及退還以前年度歲入款組成。計算方式如下：

地價稅實徵淨額＝本年度實徵數＋以前年度實徵數－退還以前年度歲入款。

比較 102 年度與 101 年度之地價稅實徵淨額組成變動情形，本年度實徵數增加 14 億 4,700 萬，以前年度實徵數增加 2 億 7,900 萬，退還以前年度歲入款增加 9,800 萬(見表 6)。由此可知，102 年度地價稅實徵淨額增加主因係本年度適逢重新規定地價，本市公告地價平均調漲 15.78%，核算查定稅額亦增加，致實徵淨額增加。

表 6 本市地價稅實徵淨額組成

單位：億元

年度	地價稅 實徵淨額 (4)=(1)+(2)+(3)	本年度 實徵數 (1)	以前年度 實徵數 (2)	退還以前年度歲入款 (3)
92	37.28	35.88	1.72	0.32
93	37.34	34.89	2.56	0.11
94	37.90	35.70	2.46	0.26
95	39.70	37.43	2.47	0.19
96	45.37	43.67	1.83	0.13
97	48.31	43.59	4.94	0.22
98	51.36	44.03	7.56	0.24
99	53.44	44.29	9.95	0.80
100	46.52	45.43	1.20	0.11
101	45.64	44.44	1.55	0.34
102	61.93	58.91	4.34	1.32
102 年較 101 年 增加	16.29	14.47	2.79	0.98
102 年較 92 年增加	24.64	23.03	2.62	1.00

資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報、101 年度臺中市稅捐統計年報。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

配合公告地價每 3 年重新調整一次，觀察本市 92 至 102 年度地價稅徵收之主要變動情形，93 年重新規定地價，地價稅實徵淨額未

隨著公告地價調漲呈現明顯漲幅，探究其因，係原臺中市符合地價稅全免標準之公有土地一般用地面積由 92 年之 16.82 公頃上升至 93 年之 59.62 公頃⁶，使得原臺中市 93 年地價稅實徵淨額下降，且原臺中縣 93 年公告地價漲幅僅 1.40%，致 93 年縣市合併計算之地價稅實徵淨額僅微幅上升。96 年因原臺中縣公告地價漲幅 9.21% 及原臺中市公告地價漲幅 15.29%，分別帶動 96 年度地價稅實徵淨額成長 1 億 8,100 萬元及 3 億 8,500 萬元。97 年雖非公告地價調整年度，原縣市合併計算之地價稅實徵淨額仍較 96 年增加 2 億 9,400 萬元，探究其因，係因原臺中縣於該年度辦理「97 年度地價稅稅籍及使用情形清查作業計畫」，共計查獲改課件數 2 萬 6,084 筆⁷，清查績效優異。98 及 99 年度實徵淨額超過 50 億元，高出其他年度的水準，乃交通部臺中港務局⁸改制，致其土地使用情形未符合土地稅減免規則之減免標準，乃就該不適用減免稅率辦理補徵，該補徵稅款於 98 及 99 年度繳庫，金額分別為 5 億 2,700 萬元及 8 億 3,000 萬元。100 年地價稅實徵淨額明顯下滑，惟當(本)年度實徵數為正成長，其以前年度實徵數較 99 年減少係因該年度之大額補稅案件減少（見表 6）。101 年本市進行土地重劃及鐵路高架化工程，部分區段免徵地價稅及多筆退稅案件⁹致使實徵淨額微幅下降。102 年度適逢重新規定地價，公告地價漲幅 15.78%，使地價稅實徵淨額創近年新高。

綜上所述，公告地價調漲之幅度與本市地價稅實徵淨額之成長有正向關係，若能配合積極有效的清查作業，將能為本市提供穩定的稅捐收入來源(見表 6 及圖 4)。

6 資料來源：原臺中縣市地價稅查定公務統計報表。

7 資料來源：臺中縣政府 97 年度施政成果總報告。

8 現為臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司，於 101 年 3 月 1 日成立。

9 依據土地稅減免規則，公有土地及私有土地依其使用情形，得適用不同程度的減免標準，經直轄市、縣(市)主管稽徵機關會同會辦機關，依據地籍圖冊派員實地勘查，減免其地價稅。

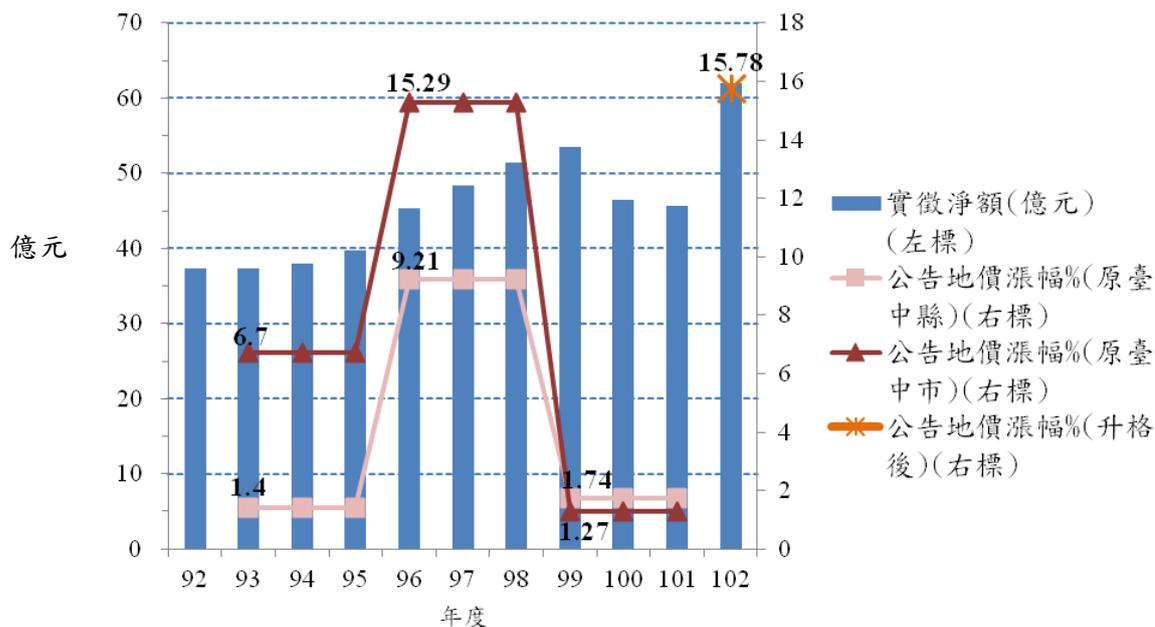


圖 4 本市近 11 年地價稅實徵淨額及公告地價漲幅

資料來源：102 年度臺中市稅捐統計年報、101 年度臺中市稅捐統計年報。

二、甲組地方稅稽徵機關

比較甲組地方稅稽徵機關，本市 102 年度地價稅實徵淨額較 101 年度成長 35.69% 排名第 1，桃園縣成長 19.43% 次之，餘依序為高雄市之 15.60%、新北市之 15.46%、臺南市之 12.71% 及臺北市之 6.85%；另本市 102 年度地價稅預算達成率為 120.67%，居甲組地方稅稽徵機關之首，桃園縣為 110.68% 次之，餘依序為新北市之 106.50%、高雄市之 105.48%、臺北市之 100.85 及臺南市之 82.62%。其中，僅臺南市因公告地價調整及累進起點地價重新計算，102 年度預算數較上(101)年度成長 19.30%(見表 7)，而實徵淨額成長不如預期，致未能達成全年預算數¹⁰，短徵 17.38%(見表 8 及圖 5)。

¹⁰ 引自臺南市政府稅務局 102 年度稅捐統計提要分析。

表 7 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅徵收概況

單位：億元；%

年度	新北市			臺北市			臺中市			臺南市			高雄市			桃園縣		
	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)	實徵淨額 (1)	預算數 (2)	預算達成率% (3)=(1)+(2)
92	73.06	71.04	102.84	168.58	168.47	100.07	37.28	37.37	99.76	31.07	31.66	98.14	67.28	64.09	104.98	38.70	36.81	105.13
93	78.10	72.85	107.21	171.06	166.81	102.55	37.34	39.08	95.55	32.29	31.85	101.38	75.00	66.13	113.41	39.96	37.69	106.02
94	78.22	73.54	106.36	175.58	166.98	105.15	37.90	38.89	97.45	33.10	31.12	106.36	75.34	68.31	110.29	40.84	39.10	104.45
95	81.35	79.94	101.76	179.01	168.41	106.29	39.70	38.38	103.44	33.49	32.61	102.70	75.97	70.97	107.05	40.42	41.25	97.99
96	88.29	85.10	103.75	194.69	170.37	114.27	45.37	38.66	117.36	35.25	32.91	107.11	77.69	74.52	104.25	45.27	41.55	108.95
97	87.06	85.89	101.36	191.88	176.00	109.02	48.31	43.58	110.85	34.43	33.87	101.65	78.25	74.91	104.46	45.85	41.80	109.69
98	86.27	88.20	97.81	187.02	178.00	105.07	51.36	45.44	113.03	36.79	34.16	107.70	79.24	74.94	105.74	46.04	45.69	100.77
99	93.95	90.01	104.38	202.91	180.00	112.73	53.44	54.07	98.83	36.50	36.48	100.05	82.34	78.27	105.20	52.34	45.81	114.25
100	98.13	90.31	108.66	205.05	184.00	111.44	46.52	47.56	97.81	36.16	39.05	92.60	82.36	82.50	99.83	53.56	49.42	108.38
101	94.64	95.21	99.40	206.71	195.00	106.01	45.64	49.32	92.54	35.50	40.60	87.44	80.29	87.67	91.58	53.56	52.73	101.57
102	109.27	102.60	106.50	220.86	219.00	100.85	61.93	51.32	120.67	40.02	48.44	82.62	92.82	88.00	105.48	63.96	57.79	110.68
地價稅實徵淨額102年較92年增加百分比	49.56			31.01			66.12			28.81			37.96			65.27		

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

表 8 甲組地方稅稽徵機關地價稅 102 年度徵起概況

單位：億元；%

縣市	項目	102年度			超(短)徵		預算達成率 (5)=(2)/(1)*100
		預算數 (1)	實徵淨額 (2)	較上年度 成長(%)	金額 (3)=(2)-(1)	百分比 (4)=(3)/(1)*100	
	新北市	102.60	109.27	15.46	6.67	6.50	106.50
	臺北市	219.00	220.86	6.85	1.86	0.85	100.85
	臺中市	51.32	61.93	35.69	10.61	20.67	120.67
	臺南市	48.44	40.02	12.71	-8.42	-17.38	82.62
	高雄市	88.00	92.82	15.60	4.82	5.48	105.48
	桃園縣	57.79	63.96	19.43	6.17	10.68	110.68

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

附註：本表所列數值，以四捨五入列至小數點以下第二位，故部分總數與細數之間，或有未能符合情事。

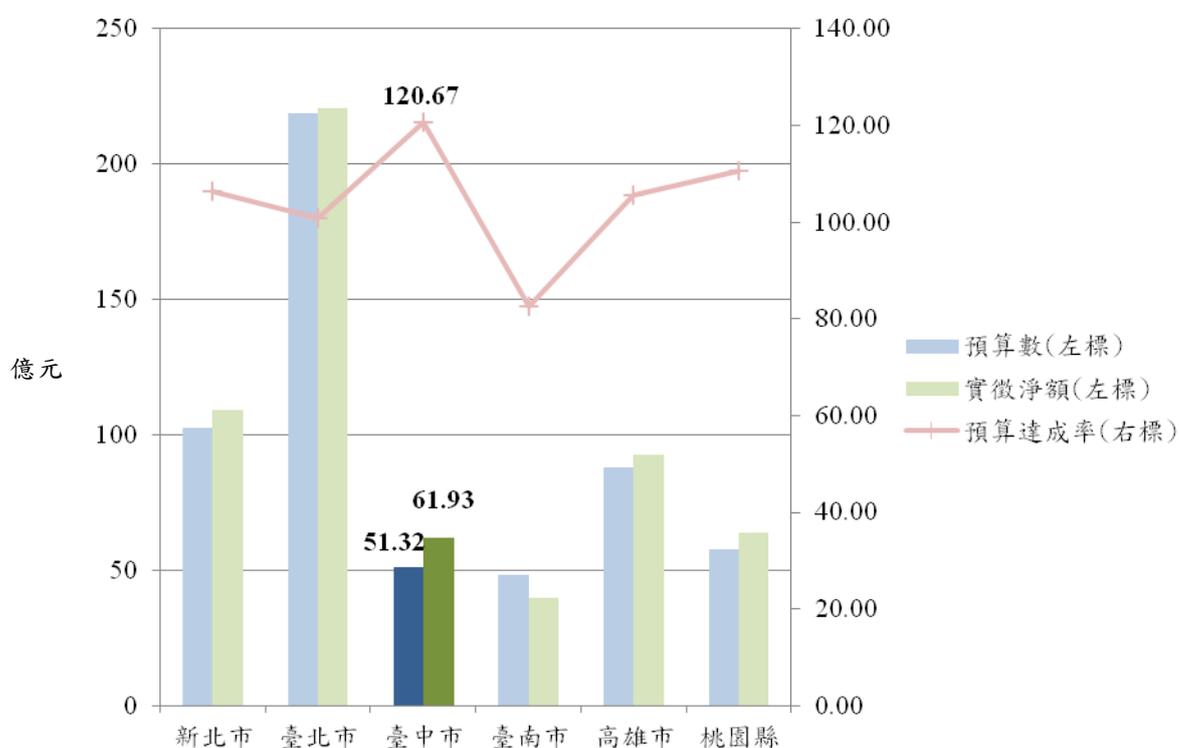


圖 5 甲組地方稅稽徵機關地價稅 102 年度徵起概況

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

進一步比較甲組地方稅稽徵機關地價稅實徵淨額成長情形，本市 92 至 102 年度地價稅實徵淨額成長以 66.12% 居首，桃園縣之 65.27% 次之，餘依序為新北市之 49.56%、高雄市之 37.96%、臺北市之 31.01%

及臺南市之 28.81%(見表 7)。若以 92 至 102 年地價稅預算達成率比較，本市預算達成率介於 92.54%至 120.67%，其中 102 年度之預算達成率 120.67%為歷年最高，主要原因係 102 年度本市公告地價調漲，核算查定稅額增加所致，於甲組地方稅稽徵機關中名列第 1(見圖 6)。本市 92 至 102 年地價稅占稅捐收入比重介於 13.39%至 18.38%，以 95 年之 13.39%為最低，98 年之 18.38%為最高，歷年均為甲組地方稅稽徵機關中最低比重。另臺北市地價稅占稅捐收入比重介於 29.10%至 33.92%，主要原因係臺北市屬都會區精華地帶，其公告地價大幅高於其他各縣(市)所致(見表 7、圖 7 及圖 8)。配合每 3 年調整公告地價，甲組地方稅稽徵機關之地價稅實徵淨額大致呈現階梯式成長(見圖 7)。另由圖 7 所示，臺北市 97 年地價稅實徵淨額占稅捐收入比重為歷年最高，探究其因，係 97 年受金融海嘯影響致土地增值稅減少，使得當年度地價稅占稅捐收入比重相對上升，同樣的現象亦發生甲組其他縣市，顯示地價稅占稅捐收入比重會受該年度土地增值稅之波動間接影響¹¹。

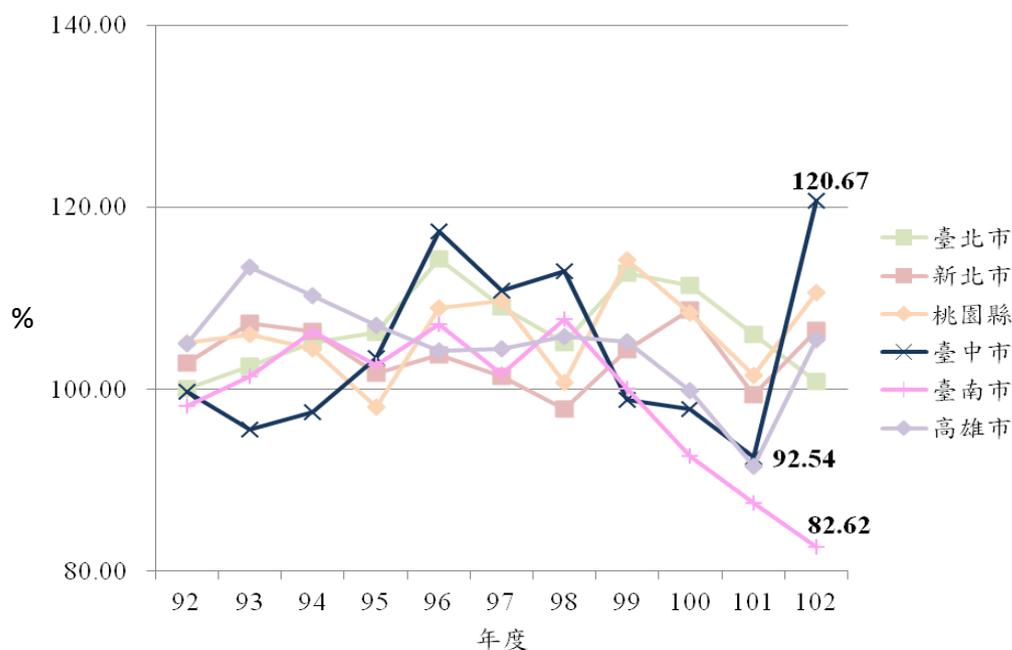


圖 6 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅預算達成率

資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

11 參考自本局 103 年「臺中市近 10 年土地增值稅稅收趨勢分析」。

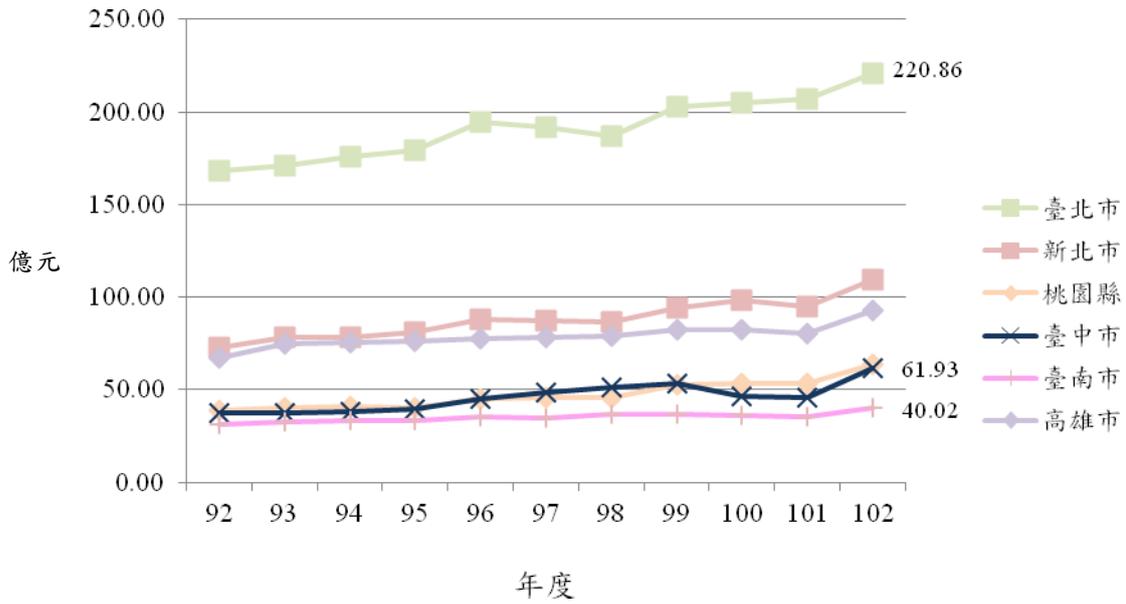


圖 7 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅實徵淨額
資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

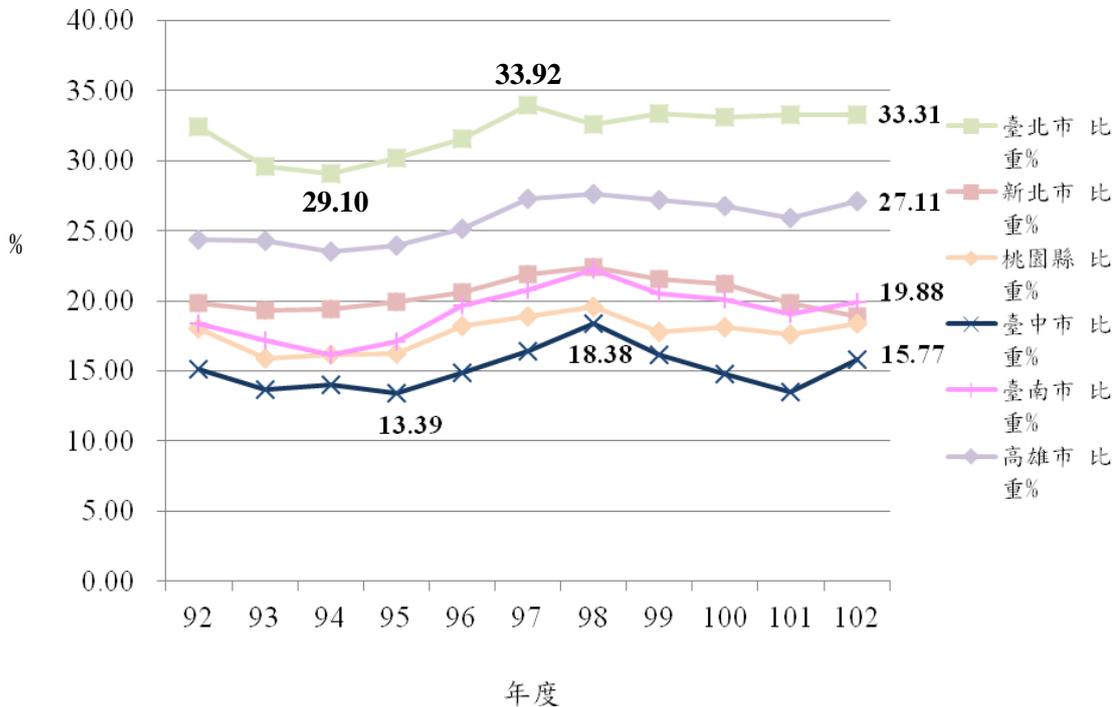


圖 8 甲組地方稅稽徵機關近 11 年地價稅實徵淨額占稅捐收入比重
資料來源：各縣(市)稅捐統計年報、要覽。

伍、公告地價

一、臺中市

依據內政部地政司發布之地政統計資料，本市 102 年公告地價漲幅 15.78%，雖高於全國平均漲幅 8.66%，惟調整後之本市公告地價占一般正常交易價格比例仍僅有 14.12%，遠遠低於全國平均之 20.19%。

本市升格為直轄市前¹²，原臺中縣之公告地價占一般正常交易價格比例均低於原臺中市。進一步探究，原臺中縣之公告地價占一般正常交易價格比例呈逐步上升趨勢，由 93 年之 13.21% 微幅上升至 99 年之 13.59%；原臺中市之公告地價占一般正常交易價格比例則由 93 年之 15.60% 上升至 96 年之 16.88%，再下降至 99 年之 14.00%，惟無論原臺中縣或原臺中市之公告地價調整幅度為何，其公告地價占一般正常交易價格比例均仍遠遠低於全國平均值。

綜上可知，無論合併升格前或後，本市公告地價占一般正常交易價格比例均仍遠遠低於全國平均值。

表 9 本市升格前後公告地價占一般正常交易價格比例變動分析表

單位：%

	升格前						升格後	
	93		96		99		102	
	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比
全國平均值	9.68	17.35	9.98	19.04	4.24	21.96	8.66	20.19
原臺中市	6.70	15.60	15.29	16.88	1.27	14.00	15.78	14.12
原臺中縣	1.40	13.21	9.21	13.28	1.74	13.59		

資料來源：內政部地政司全球資訊網。

二、甲組地方稅稽徵機關

本市 102 年度公告地價調漲幅度 15.78%，於甲組地方稅稽徵機關

¹² 原臺中縣市於民國 99 年 12 月 25 日合併升格為直轄市。

中排名第 1。惟調整後本市 102 年度公告地價占一般正常交易價格比例僅 14.12%，除為甲組地方稅稽徵機關中最低外，亦遠遠低於全國平均之 20.19%。

另比較 93 至 99 年 3 次公告地價調整後資料，原臺中縣與原臺中市公告地價占一般正常交易價格比例，除遠遠低於全國平均值外，其中 96 及 99 年公告地價調整後之公告地價占一般正常交易價格比例均在甲組地方稅稽徵機關列居最低與次低。

綜上可知，無論合併升格前或後，本市公告地價占一般正常交易價格比例除遠遠低於全國平均值外，96 至 102 年公告地價調整後之公告地價占一般正常交易價格比例，亦屬甲組地方稅稽徵機關中最低。

表 10 甲組地方稅稽徵機關公告地價占一般正常交易價格比例分析表

單位：%

年度		93		96		99		102	
		公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比	公告地價漲幅	占一般正常交易價格百分比
全國		9.68	17.35	9.98	19.04	4.24	21.96	8.66	20.19
新北市	原臺北縣	0.44	20.90	15.95	21.75	6.85	22.30	10.72	17.74
臺北市		-0.68	34.40	7.02	34.48	6.05	31.47	5.54	25.46
臺中市	原臺中市	6.70	15.60	15.29	16.88	1.27	14.00	15.78	14.12
	原臺中縣	1.40	13.21	9.21	13.28	1.74	13.59		
臺南市	原臺南市	0.37	26.25	3.53	24.83	-0.10	24.32	4.34	18.70
	原臺南縣	8.28	14.52	6.56	17.11	2.77	16.56		
高雄市	原高雄市	6.07	28.00	5.14	29.51	0.71	27.49	9.47	23.99
	原高雄縣	6.64	15.35	10.85	18.43	-1.05	18.04		
桃園縣		21.22	16.61	22.25	18.72	14.68	20.49	15.23	20.10

資料來源：內政部地政司全球資訊網。

陸、結論

本文以 102 年度本市稅捐統計年報資料探討地價稅稅率、稅收來源、稅收概況及公告地價之水準，並比較甲組地方稅稽徵機關之情形，歸納結論如下：

一、本市地價稅提供市庫穩定財源收入，102 年度之稅收成長及預算達成率均於甲組地方稅稽徵機關排名第 1

本市 102 年地價稅實徵淨額 61 億 9,300 萬，較 101 年度成長 35.69%，與地價稅預算達成率 120.67%均於甲組地方稅稽徵機關中排名第 1。進一步以近 10 年資料觀察地價稅實徵淨額之成長情形，本市 102 年地價稅實徵淨額 61 億 9,300 萬，相較於 92 年實徵淨額之 37 億 2,800 萬增加 24 億 6,500 萬，成長幅度達 66.12%居甲組地方稅捐稽徵機關之首。

地價稅屬於定期開徵之底冊稅，不同於土地增值稅易受整體景氣影響，稅收來源穩定。本市近年地價稅實徵淨額占稅捐比重介於 13.39%至 18.38%，地價稅占稅捐收入比重除了受到當年度地價稅實徵淨額高低影響，亦會受該年度其他稅目稅收之波動，造成同年度地價稅實徵淨額占稅捐比重上下波動(例如：98 年地價稅徵淨額因大額補徵稅款推升，且該年度土地增值稅受當時全球金融海嘯影響，造成土地增值稅占稅捐收入比重下降，間接使得當年度地價稅占稅捐收入比重上升)。本市地價稅實徵淨額之成長與公告地價調漲之幅度有正向關係，若再配合積極有效的清查作業(如「97 年度地價稅稅籍及使用情形清查作業計畫」)，將能穩定成長，提供市政需求。

二、本市 102 年度課稅面積居甲組地方稅稽徵機關中第 1 名，具未來稅收成長優勢

本市 102 年度地價稅課稅面積總計 2 萬 814 公頃，於甲組地方稅稽徵機關排名第 1，其中，公有土地 3,846 公頃占 18.48%，私有土地 1 萬 6,968 公頃占 81.52%。依土地別比較課稅面積之組成，本市一般

土地之課稅面積 1 萬 5,715 公頃居甲組第 1，占課稅面積比重 75.50% 亦為甲組第 1。本市公有土地非供公共使用（如委託經營、依各該目的事業法規指定之出租或其他開發利用等方式）面積較高，具未來稅收成長優勢。惟課稅土地會因恢復課徵田賦或土地重劃、徵收等因素而變動，地價稅課稅面積逐年增加非屬必然現象。

三、本市 102 年度公告地價調漲幅度為甲組第 1，惟公告地價占一般正常交易價格比例仍為甲組最低

依據內政部地政司發布之地政統計資料，本市 102 年度公告地價調漲幅度 15.78%，雖然為甲組地方稅稽徵機關中最高，惟調整後本市 102 年度公告地價占一般正常交易價格比例僅 14.12%，除為甲組地方稅稽徵機關中最低外，亦遠遠低於全國平均之 20.19%。另比較 93 至 99 年 3 次公告地價調整後資料，原臺中縣與原臺中市公告地價占一般正常交易價格比例除遠遠低於全國平均值外，其中 96 及 99 年公告地價調整後之公告地價占一般正常交易價格比例均在甲組地方稅稽徵機關列居最低與次低。

綜合上述結論，在課稅面積不變的前提下，配合公告地價之調整與積極有效的清查作業，將有助於未來地價稅稅收之成長。

參考資料

1. 土地稅法
2. 內政部地政司全球資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>
3. 桃園縣稅捐統計要覽
4. 高雄市稅捐統計年報
5. 新北市稅捐統計要覽
6. 臺中市稅捐統計年報
7. 臺北市稅捐統計年報
8. 臺南市稅捐統計要覽