

臺中市 95-104 年土地增值稅 及契稅稅收趨勢分析

臺中市政府地方稅務局

中華民國 105 年 9 月

凡例

- 1.文中「稅收」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.各統計表內經運算始得之「增減」及「成長率」係先以各資料來源之「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，是以與表格帳面數據或有未能符合情事，先予敘明。
- 3.各統計表符號：原始數字經四捨五入後不及 1 單位者，以「0」表示；無數字者，以「-」表示；無意義數值者，以「--」表示；數字減少者以「-」表示。
- 4.本文章迭經校對，惟疏漏之處在所難免，敬請閱者不吝指正。
(來函請寄至 piney25@ebas.gov.tw)

目錄

壹、	前言	1
貳、	稅率	1
一、	土地增值稅	1
二、	契稅	3
參、	稅源	3
一、	土地增值稅	3
二、	契稅	5
肆、	稅收趨勢	6
一、	土地增值稅	6
二、	契稅	10
伍、	結論	13
陸、	參考資料	15

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	契稅現行稅率表	3
表 3	本市 95-104 年土地增值稅稅源表	4
表 4	本市 95-104 年契稅稅源表	5
表 5	本市 95-104 年土地增值稅應稅地移轉概況表	8
表 6	6 都 95-104 年土地增值稅稅收趨勢概況表	9
表 7	本市 95-104 年契稅應稅案件移轉概況表	11
表 8	6 都 95-104 年契稅稅收趨勢概況表	12

圖目錄

圖 1	本市 95-104 年土地增值稅稅源趨勢圖	4
圖 2	本市 95-104 年契稅稅源趨勢圖	6
圖 3	本市 95-104 年土地增值稅應稅地移轉概況圖	9
圖 4	6 都 95-104 年土地增值稅稅收趨勢圖	9
圖 5	本市 95-104 年契稅應稅案件移轉概況圖	11
圖 6	6 都 95-104 年契稅稅收趨勢圖	12

壹、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，尤其近 4 年來土地增值稅實徵淨額屢創新高，對本市財政收入貢獻良多，已成為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，本局須就其土地漲價總數額採倍數累進稅率課徵土地增值稅¹；當房屋所有權移轉時，須就其契價採一定稅率課徵契稅²。因此，根據土地增值稅與契稅稅收金額變動方向，可反映不動產交易市場熱度，實為觀察本市經濟動態的重要指標之一。

惟為深入瞭解不動產交易對本市稅收金額之影響，乃探討本市 95 年至 104 年土地增值稅及契稅之稅收概況與變動趨勢，並輔以比較本市稅源及其他 5 個直轄市資料，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。

貳、稅率

一、土地增值稅

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 2 類，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如下：

1 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…」

2 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。」

土地漲價總數額=申報土地移轉現值-原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值 $\times \frac{\text{臺灣地區消費者物價指數}}{100}$ -(改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用+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)³

一般用地之詳細稅率如表 1：

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】 $\times$ 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】$\times$【稅率(30%)-[(30%-20%)$\times$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$\times$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】$\times$【稅率(40%)-[(40%-20%)$\times$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$\times$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。

³ 土地稅法施行細則第 50 條附件。

二、契稅

契稅係於房屋所有權移轉時，按其契價⁴採一定稅率計徵，即以契稅標準現值為課稅對象，其現行稅率如表 2：

表 2 契稅現行稅率表

單位：%	
課 徵 標 的	稅 率
買 賣 契 按 契 價	6
典 權 契 按 契 價	4
交 換 契 按 契 價	2
贈 與 契 按 契 價	6
分 割 契 按 契 價	2
占 有 契 按 契 價	6

資料來源：契稅條例第 3 條。

參、稅源

由於不動產所有權移轉時，本局依法令規定，據以課徵土地增值稅及(或)契稅⁵，若以稅收來源觀察，可得知本市課稅基本結構，茲以土地增值稅與契稅分述如下：

一、土地增值稅

綜觀本市 95 年至 104 年土地增值稅稅源變動情形，104 年移轉土地筆數 15 萬 2,854 筆，較 95 年 16 萬 4,530 筆減少 1 萬 1,676 筆、負成長 7.10%，其中應稅地增加 1 萬 8,729 筆、成長 22.77%，免稅地減少 3 萬 405 筆、負成長 36.95%；再者，應稅地中又以一般用地 20% 增加 7,606 筆最多、其他成長 138.27%最為顯著(詳表 3 及圖 1)。

由於本市土地增值稅稅收主要源自課徵應稅地，因此應稅地移轉筆數多寡對於本市土地增值稅稅收有決定性影響；除此之外，移轉土

4 契稅條例第 13 條：「…所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準…」

5 依據印花稅法第 5 條，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。

地之持有年限及漲價幅度，亦是影響稅收高低之關鍵因子。本市應稅地移轉筆數除 97、98、103 及 104 年呈現負成長，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 95 年之 8 萬 2,293 筆為最多、104 年之 5 萬 1,888 筆為最少(詳表 3 及圖 1)。

表 3 本市 95-104 年土地增值稅稅源表

單位：筆

用地別 年度	合計 (1)=(2)+(8)	應稅地 (2)=(3)+(4)+ (5)+(6)+(7)	自用住宅 用地 (3)	一般用地 20% (4)	一般用地 30% (5)	一般用地 40% (6)	其他 (7)	免稅地 (8)
95(A)	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	191,218	113,206	10,312	73,037	7,605	22,035	217	78,012
103	183,785	110,673	9,995	70,056	9,032	21,448	142	73,112
104(B)	152,854	100,966	8,783	62,775	11,847	17,368	193	51,888
增減 (C)=(B)-(A)	-11,676	18,729	2,259	7,606	6,424	2,328	112	-30,405
成長率(%) (D)=(C)/(A)*100	-7.10	22.77	34.63	13.79	118.46	15.48	138.27	-36.95

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

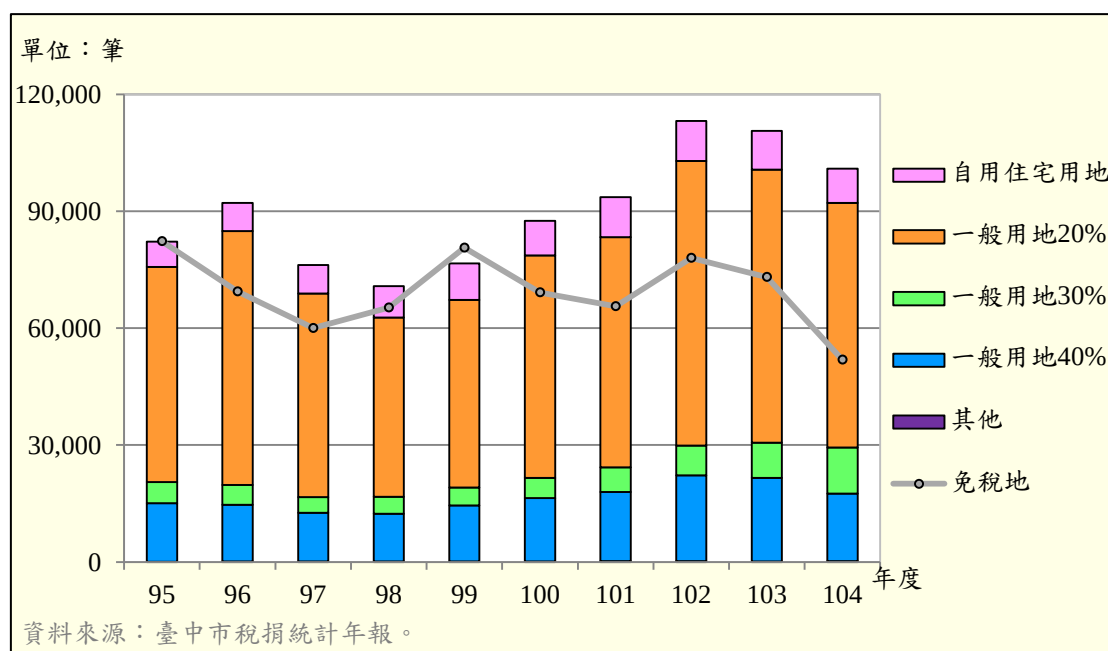


圖 1 本市 95-104 年土地增值稅稅源趨勢圖

二、契稅

綜觀本市 95 年至 104 年契稅稅源變動情形，104 年契稅件數計 5 萬 3,359 件，較 95 年 7 萬 1,569 件減少 1 萬 8,210 件、負成長 25.44%，達近年新低點。其中應稅件數減少 1 萬 6,518 筆、負成長 23.66%，免稅件數減少 1,692 件、負成長 95.81%；再者，應稅件數中又以買賣契減少 2 萬 732 件最多、交換契成長 136.25%最為顯著(詳表 4 及圖 2)。

由於本市契稅稅收主要源自課徵應稅件數，因此應稅件數多寡對於本市契稅稅收豐匱有極大關聯；除此之外，房屋契價(契稅標準現值)高低亦攸關本市契稅稅收。本市契稅應稅件數除 98、99 及 102 年呈現正成長，其餘年度均呈現負成長趨勢；至於免稅件數，除 95、96 及 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 4 及圖 2)。

表 4 本市 95-104 年契稅稅源表

單位：件

	合計 (1)=(2)+(9)	應稅小計 (2)=(3)+...+(8)	買賣契 (3)	贈與契 (4)	典權契 (5)	分割契 (6)	交換契 (7)	占有契 (8)	免稅 (9)
95 _(A)	71,569	69,803	65,266	4,321	-	56	160	-	1,766 ^①
96	67,990	66,670	62,052	4,400	-	42	176	-	1,320 ^②
97	56,444	56,105	51,143	4,536	1	90	335	-	339
98	58,651	57,625	52,667	4,759	2	41	156	-	1,026 ^③
99	64,397	63,911	58,818	4,829	1	123	140	-	486
100	58,811	58,712	53,048	5,344	-	26	294	-	99
101	55,932	55,734	49,077	6,438	-	11	208	-	198
102	63,986	63,938	56,315	7,392	-	19	212	-	48
103	58,216	58,105	49,685	8,256	-	16	148	-	111
104 _(B)	53,359	53,285	44,534	8,335	-	38	378	-	74
增減 (C)=(B)-(A)	-18,210	-16,518	-20,732	4,014	-	-18	218	-	-1,692
成長率(%) (D)=(C)/(A)*100	-25.44	-23.66	-31.77	92.90	--	-32.14	136.25	--	-95.81

資料來源：臺中市稅捐統計年報、臺中市契稅徵收、臺中縣契稅徵收。

附註：①其中符合國軍老舊眷村改建條例第 25 條減免稅款者共有 1,165 件。

②其中符合都市更新條例第 46 條減免稅款者共有 987 件。

③其中符合國軍老舊眷村改建條例第 25 條減免稅款者共有 831 件。

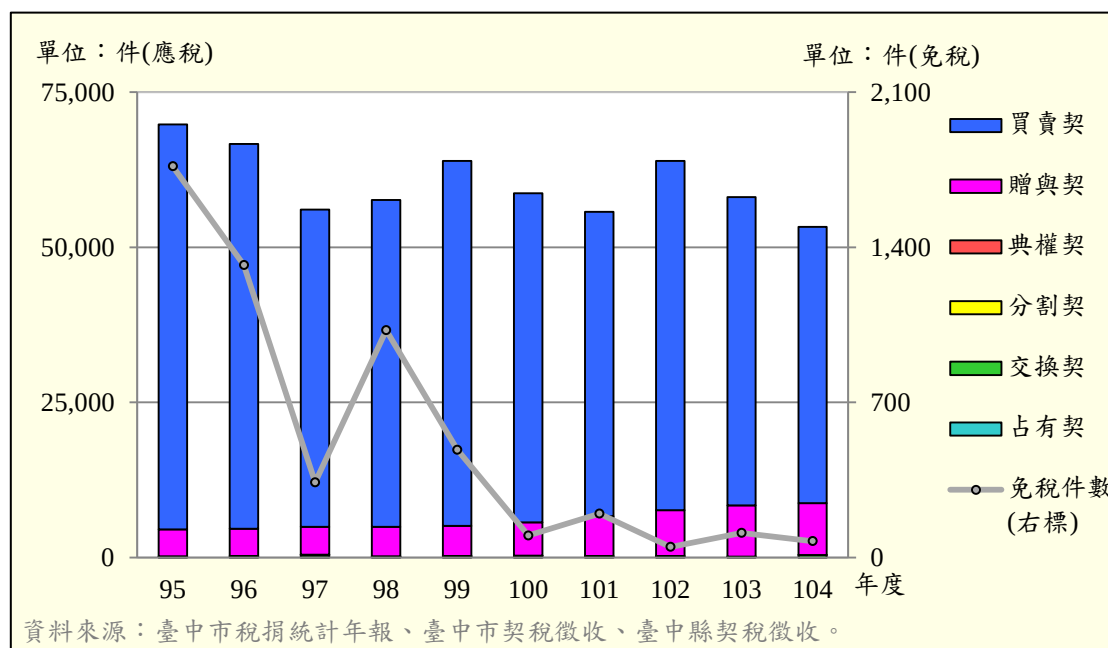


圖 2 本市 95-104 年契稅稅源趨勢圖

肆、 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土地持有年限愈長，則其土地增值稅稅收愈豐；若房屋交易愈頻繁或房屋評定現值、契價愈高，則其契稅稅收愈豐，而反之亦然。惟土地增值稅及契稅之稅收多寡，除受整體大環境景氣影響，可能同時與各地環境差異及發展情況有相當程度之關聯，因而造成 6 都之稅收趨勢及成長幅度或許有不一致的情形，在相同年度中呈現漲跌互見之走向，茲以土地增值稅與契稅分述如下：

一、 土地增值稅

本市 104 年土地增值稅稅收新臺幣(以下同)155.62 億元(排名 6 都第 3)，占稅課收入⁶ 比重高達 37.32%，為地方稅之最高收入稅目，為本市重要財源之一。

6 104 年本市地方稅之稅課收入實徵淨額合計 416.95 億元，包括地價稅(60.88 億元)、土地增值稅(155.62 億元)、房屋稅(84.28 億元)、使用牌照稅(85.25 億元)、契稅(18.50 億元)、印花稅(11.24 億元)及娛樂稅(1.19 億元)，未含各稅附徵之教育捐、特別稅、臨時稅及罰鍰收入。

綜觀本市 95 年至 104 年土地增值稅稅收成長趨勢，因 97 年全球金融海嘯影響，致 98 年稅收明顯減少，為近年稅收新低點，惟自 99 年起，稅收開始逐步回升，並回復全球金融海嘯前稅收規模，至 104 年已達 155.62 億元，較 95 年大幅增加 64.36 億元，成長 70.52%，已連續 4 年正成長，並創近年稅收新高點，詳述如下(詳表 5、表 6、圖 3 及圖 4)：

- (一) 因 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連續 2 年負成長，造成 97 年、98 年稅收大幅下降，創近年稅收新低點。
- (二) 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。
- (三) 100 年受特種貨物及勞務稅⁷(俗稱奢侈稅)開徵影響，民眾多持觀望態度而降低不動產交易意願，雖然土地移轉之應稅筆數增加，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。
- (四) 101 年不動產實價登錄制度⁸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%⁹，使土地移轉之漲價數額較高，101 年稅收仍微幅成長。
- (五) 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，土地交易轉趨活躍，使得 102 年土地增值稅實徵淨額顯著成長。
- (六) 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

7 特種貨物及勞務稅於 100 年 6 月 1 日開徵，並由國稅局負責徵收。

8 不動產成交案件實際資訊登錄制度於 101 年 8 月 1 日起施行，不動產交易一律以「實際交易價格」進行登錄，並於同年 10 月 16 日起開放「內政部不動產交易實價查詢服務網」供民眾查詢。

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

減少，然而因 103 年土地公告現值調漲 24.43%¹⁰，使土地移轉之漲價總數額增加，復因長期持有減徵之稅額較上年度減少，造成實際增加之稅額大於因土地市場轉趨保守預期徵起稅額，因此，103 年度稅收仍較上年度微幅成長。

(七) 104 年因房地合一課徵所得稅制度¹¹即將於 105 年推行，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。

表 5 本市 95-104 年土地增值稅應稅地移轉概況表

年度 \ 類別	應稅地移轉筆數(筆)	土地漲價總數額(億元)
95	82,237	689.15
96	92,166	843.84
97	76,200	662.34
98	70,767	509.99
99	76,621	779.51
100	87,508	721.36
101	93,658	917.39
102	113,206	1,126.84
103	110,673	1,266.67
104	100,966	1,207.27

資料來源：臺中市稅捐統計年報、臺中市稅捐統計要覽、臺中縣稅捐統計要覽。

10 依據內政部地政司全球資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，103 年全國平均調幅僅 14.21%。

11 出售土地依規定應申報繳納土地增值稅後，才可辦理土地過戶登記。而房地合一課徵所得稅制度自 105 年 1 月 1 日起施行，個人在 105 年 1 月 1 日以後出售之房屋、土地，如在 103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年內或於 105 年 1 月 1 日以後取得者，應依新制規定計算房屋及土地交易所得或損失，並在完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內向國稅稽徵機關申報，而為避免已課徵土地增值稅之稅基重複課徵所得稅，原申報土地增值稅漲價總數額得以作為扣抵項目減除。

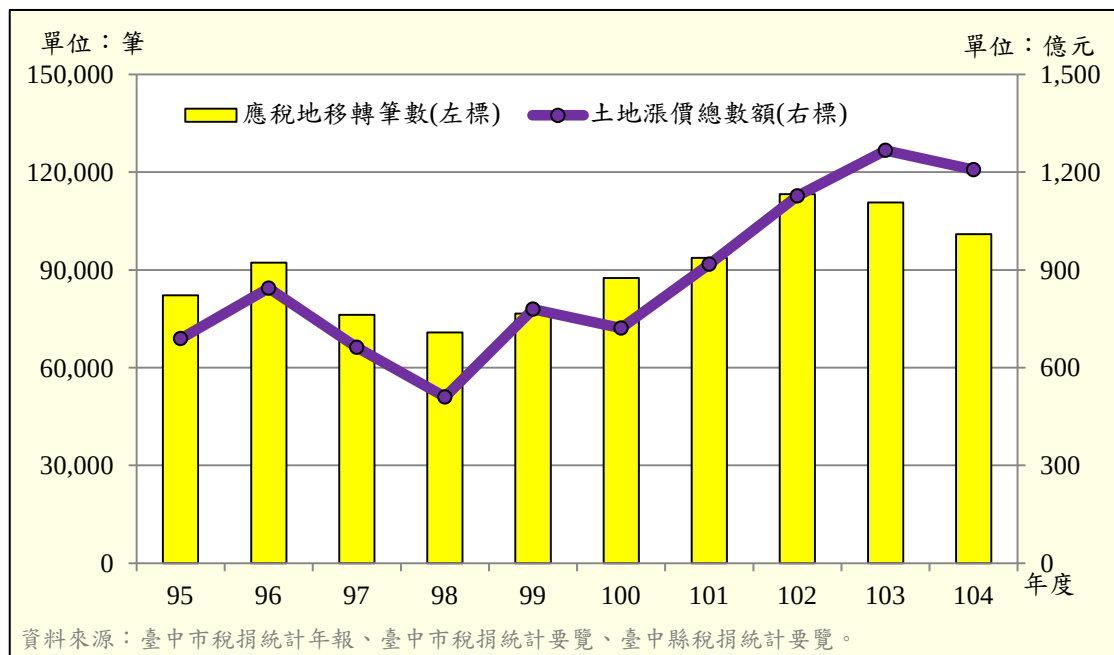


圖 3 本市 95-104 年土地增值稅應稅地移轉概況圖

表 6 6 都 95-104 年土地增值稅稅收趨勢概況表

單位：億元

年度\市(縣)別	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
95(1)	133.63	186.08	79.31	91.26	61.72	79.15
96	144.82	190.38	72.50	92.26	44.28	68.79
97	114.81	135.49	66.09	79.89	30.99	44.59
98	96.52	154.14	56.06	60.48	29.12	43.40
99	135.63	168.85	102.33	102.26	40.32	52.77
100	157.77	174.07	99.44	91.70	41.27	56.87
101	169.48	163.97	106.18	113.39	45.80	56.31
102	248.13	189.73	130.55	140.54	54.13	73.57
103	246.27	190.67	112.96	143.36	59.37	68.30
104(2)	241.71	257.68	131.45	155.62	64.69	78.36
增減(3)=(2)-(1)	108.07	71.60	52.14	64.36	2.97	-0.79
成長率(4)=(3)/(1)*100	80.87	38.48	65.75	70.52	4.80	-0.99

資料來源：各市稅捐統計年報。

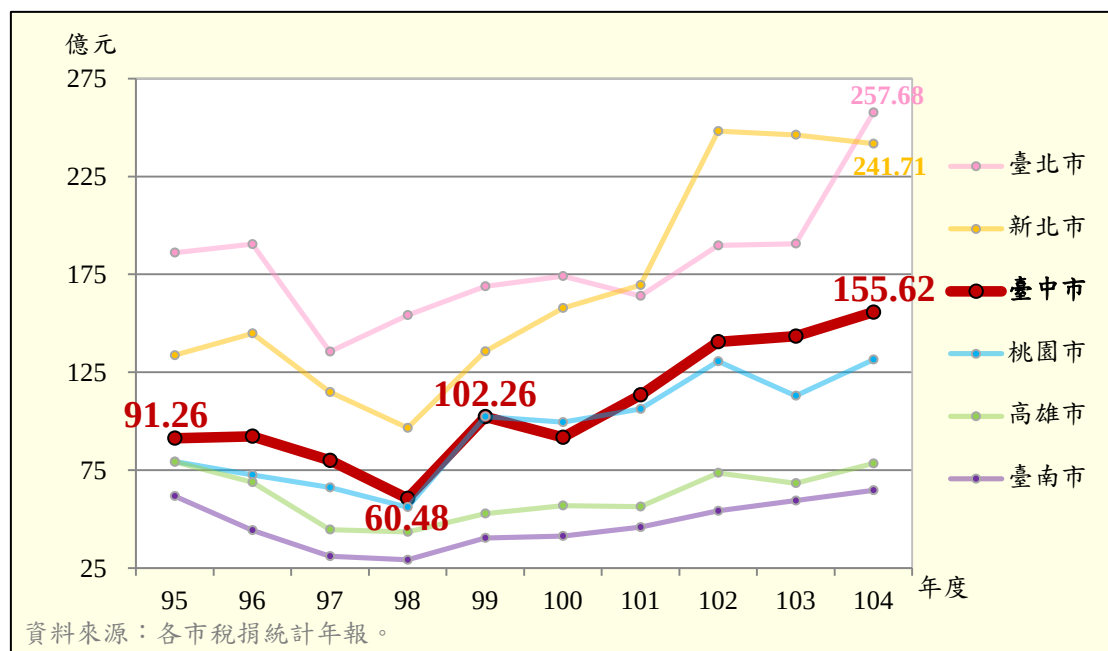


圖 4 6 都 95-104 年土地增值稅稅收趨勢圖

而其他 5 都近年來土地增值稅之稅收走向，與本市大致相同，其中新北市因 100 年開徵之特種貨物及勞務稅所產生的遞延效果反彈力道較大，使 102 年稅收爆衝至 248.13 億元，為近年新高點；臺北市 104 年同樣因房地合一課徵所得稅制度開徵在即影響，促使多筆大面積土地移轉案件，致稅收大幅增加至 257.68 億元，為 6 都近年新高點，並於 100 年後首次超越新北市，再次成為 6 都稅收之首(詳表 6 及圖 4)。

二、契稅

本市 104 年契稅稅收 18.50 億元(排名 6 都第 3)，僅占稅課收入之 4.44%，其所占比重雖然未如土地增值稅高，惟對於提供本市施政財源仍不可或缺。

綜觀本市 95 年至 104 年契稅稅收成長方向，大致呈現雙峰趨勢，其中僅 99 年及 102 年達近年稅收新高點，其餘各年之稅收均較上年度負成長，詳述如下(詳表 7、表 8、圖 5 及圖 6)：

- (一)97 年因全球金融海嘯影響，整體經濟景氣欠佳，民眾購買力縮減，不動產交易市場景氣降溫，契稅課稅案件大量減少，造成 97 年稅收大幅降低。
- (二)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，使 98 年稅收仍微幅減少，並創近年稅收新低點。
- (三)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，促使本市稅收成長，並超越金融海嘯前之稅收規模。
- (四)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。

(五)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 年反轉為正，達 21.39 億元，創近年稅收新高點。

(六)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¹²，並擴大信用管制，使房市交易量趨緩，稅收隨之減少。

(七)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。

表 7 本市 95-104 年契稅應稅案件移轉概況表

年度	類別	應稅件數(件)	契價(億元)
95		69,803	341.44
96		66,670	333.03
97		56,105	281.93
98		57,625	280.71
99		63,911	338.31
100		58,712	305.25
101		55,734	285.18
102		63,938	358.08
103		58,105	331.28
104		53,285	310.45

資料來源：臺中市稅捐統計年報。

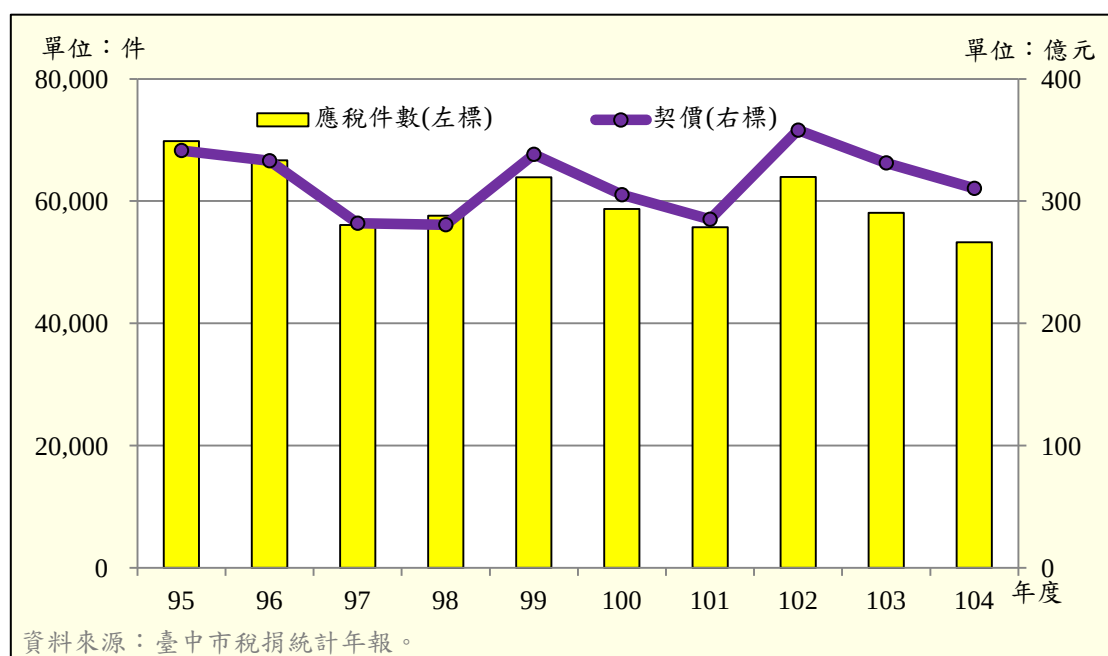


圖 5 本市 95-104 年契稅應稅案件移轉概況圖

12 103 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%；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 8 6 都 95-104 年契稅稅收趨勢概況表

單位：億元

年度\市(縣)別	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
95 ⁽¹⁾	27.74	23.90	16.17	20.45	9.72	17.94
96	28.40	24.69	14.03	19.95	8.64	17.09
97	27.04	23.69	13.03	16.83	7.55	16.40
98	31.52	23.57	13.88	16.81	7.34	15.10
99	31.43	23.27	16.45	20.27	7.17	16.41
100	26.59	20.04	16.52	18.26	7.16	15.12
101	21.95	17.31	15.44	17.08	6.92	16.31
102	28.54	17.15	18.24	21.39	7.53	17.14
103	23.99	16.51	16.42	19.85	7.28	17.35
104 ⁽²⁾	24.56	26.13	16.23	18.50	7.86	18.28
增減 (3)=(2)-(1)	-3.18	2.23	0.06	-1.95	-1.86	0.34
成長率(%) (4)=(3)/(1)*100	-11.46	9.34	0.37	-9.55	-19.12	1.87

資料來源：各市稅捐統計年報。

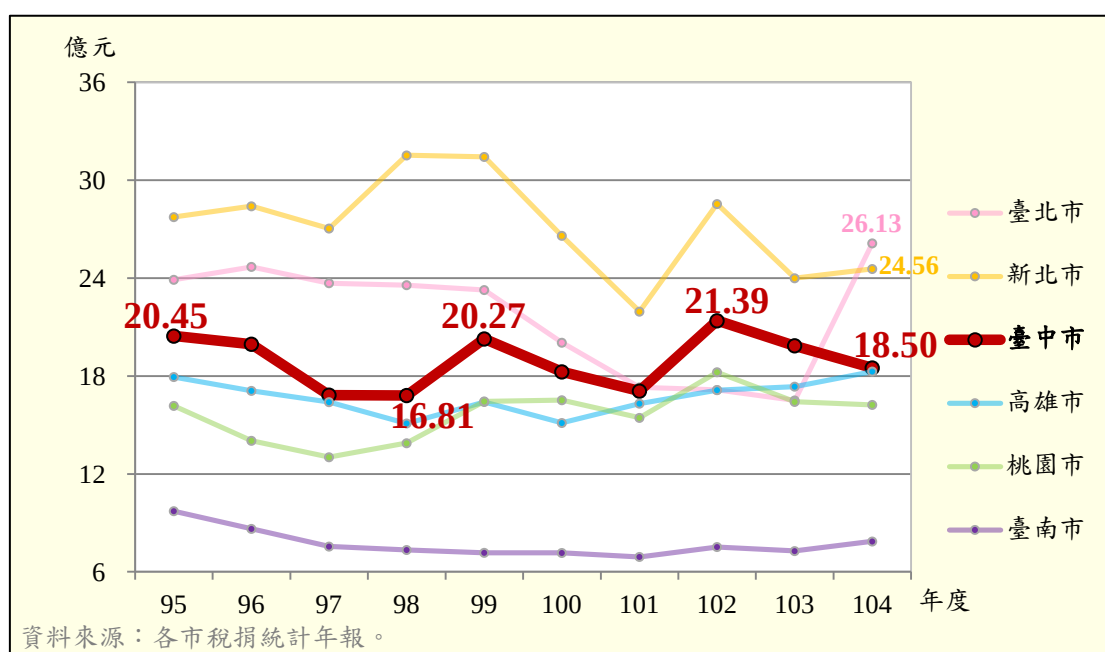


圖 6 6 都 95-104 年契稅稅收趨勢圖

而其他 5 都近年來契稅之稅收走向，與本市大致相同，其中臺北市 104 年因移轉房屋大多屬新建房屋，適用調高後之房屋構造標準單價¹³，其房屋評定現值較高，連帶使得房屋契價較高，致稅收大幅增加至 26.13 億元，在連續 7 年負成長後，104 年稅收首度翻轉為正，為臺北市近年新高點，並於近年首次超越新北市，而成為 6 都稅收之首(詳表 8 及圖 6)。

13 臺北市自 103 年 7 月 1 日起調高房屋構造標準單價，跟原單價相比，調高幅度為 1 至 3 倍，平均漲幅為 1.6 倍，凡 103 年 7 月 1 日起取得使用執照之新屋(或增建、改建)，一律以調高後之房屋構造標準單價為基準，據以計算房屋評定現值，但並未溯及既往。另外，新北市、高雄市(均自 103 年 7 月 1 日起)、桃園市(自 104 年 7 月 1 日起)及臺南市(自 105 年 7 月 1 日起)均已完成房屋構造標準單價調整作業，惟平均調幅均不及臺北市，故稅收反應未見大幅度躍升，而目前 6 都中僅本市尚未調整房屋構造標準單價。

伍、 結論

一、本市 104 年土地增值稅移轉土地應稅筆數較 95 年成長 22.77%，契稅應稅件數較 95 年負成長 23.66%。

本市 104 年土地增值稅移轉土地應稅筆數達 10 萬 966 筆，較 95 年增加 1 萬 8,729 筆，成長 22.77%，其中 104 年移轉土地應稅筆數主要用地為一般土地 20%，共計 6 萬 2,775 筆；104 年契稅應稅件數達 5 萬 3,285 件，較 95 年減少 1 萬 6,518 件，負成長 23.66%，為近年新低點，其中 104 年應稅件數主要契別為買賣契，共計 4 萬 4,534 件。自 103 年起，土地增值稅之移轉土地應稅筆數及契稅之應稅件數，均已連續 2 年負成長，顯現不動產交易市場景氣有持續降溫跡象。

二、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，實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高，因此稅收之多寡與不動產交易市場景氣有極大關聯，例如：97 年發生全球金融海嘯，使本市不動產移轉案件數驟降；99 年縣、市合併升格榮景提前發酵，不動產移轉案件數增加；100 年開徵特種貨物及勞務稅、101 年實施不動產實價登錄制度，移轉土地之大額課稅案件及房屋移轉件數同時減少；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，不動產標的物件釋出交易市場，移轉案件數量因而增加；103 年修正非自住房屋稅率、105 年實施房地合一課徵所得稅制度，使 103 年、104 年不動產交易市場景氣依舊低迷，移轉案件數持續下探。由此可知，舉凡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。

除此之外，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關鍵因子，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，實為觀察本市經濟狀況之重要指標。

三、本市 104 年土地增值稅稅收已連續 4 年正成長，而契稅稅收則連續 2 年負成長。

本市 104 年土地增值稅稅收 155.62 億元，為地方稅之最高收入稅目，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節節高昇，雖然近年不動產交易市場景氣有持續降溫跡象，仍使 104 年稅收較 95 年大幅增加 64.36 億元，成長 70.52%，並已連續 4 年正成長，達近年稅收新高點。

而契稅稅收除 102 年達近年稅收新高點 21.39 億元，104 年稅收僅 18.50 億元，若不考慮法令修正及時局景氣變化的影響，移轉房屋之契價高低應為造成稅收增減的主要原因。而就目前 6 都之房屋構造標準單價而言，僅本市尚未隨著房屋建築工法、建築材料翻新進步及物價水準漲幅而調整，造成本市現行房屋構造標準單價已偏離市價，而房屋構造標準單價又係核算房屋契價之標準。因此，近年來不動產交易市場景氣漸趨降溫、房屋移轉件數不斷減少的同時，在房屋契價未能顯著成長之情形下，使本市 104 年稅收較 95 年減少 1.95 億元，負成長 9.55%，並已連續 2 年負成長。

四、政府為實現居住正義，陸續提出改革措施，雖可能影響本市稅收來源，但最終目的，是希望經由法令的修正，能夠扭轉現今不動產市場乖張扭曲的現象，以期維護並滿足民眾基本需求。

近年來由於低利率及低稅率等因素拉抬之下，使得投資客對不動

產的投機行為造成房價高漲，不動產成為投資客輕鬆致富的最佳投資工具。但居高不下的房價，卻排擠了真正有居住需求的自住者，使民怨高漲，市井小民皆盼望「住者有其屋」，居住正義得以實現。

為回應民意所趨，政府也採取相當的積極性作為，相繼提出不動產改革措施，例如：100 年開徵特種貨物及勞務稅、101 年實施不動產實價登錄制度、103 年修正非自住房屋稅率及 105 年實施房地合一課徵所得稅制度等。

而在政策上路施行後，就目前結果而言，確實使不動產交易市場熱度降低，並且間接影響本市部分稅收，但其最終目的，是希望透過政策的轉變及法令的修正，增加投資客的不動產持有成本，期盼經由這些管制措施的施行後，因不恰當投機行為而造成不動產交易市場結構扭曲的現象，能夠慢慢消失，回復不動產交易市場應有之平等、自由、公開、透明的環境，以維護及滿足民眾「住」的基本權益，並達到買方 VS.賣方、政府 VS.民眾雙贏的局面。

陸、參考資料

- 1.土地稅法。
- 2.土地稅法施行細則。
- 3.契稅條例。
- 4.房屋稅條例。
- 5.印花稅法。
- 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.臺中市契稅徵收。
- 10.臺中縣契稅徵收。
- 11.新北市稅捐統計年報。

- 12.臺北市稅捐統計年報。
- 13.桃園市稅捐統計年報。
- 14.臺南市稅捐統計年報。
- 15.高雄市稅捐統計年報。
- 16.內政部地政司全球資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194> 。