

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 102 年地價稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

申請人所有坐落臺中市西屯區○地號及北屯區○、○、○地號等 4 筆土地，除西屯區○地號土地 2,802.38 平方公尺部分面積為停車場用地，依土地稅法第 18 條規定按 10%計徵地價稅外，餘合計其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率核定 102 年地價稅計新臺幣（以下同）1,391 萬 9,944 元。

理由

一、按「本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。」、「規定地價後，每 3 年重新規定地價 1 次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」、「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為 30 日。五、編造地價冊及總歸戶

冊。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價 80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價 120%時，以公告地價 120%為其申報地價；申報之地價未滿公告地價 80%時，得照價收買或以公告地價 80%為其申報地價。」、「已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。」、「地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」、「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 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；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」分別為平均地權條例第 4 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 17 條、第 18 條及第 46 條所明定。次按「已規定地價之土地，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」、「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」、「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）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：一、超過累進起點地價未達 5 倍者，就其超過部分課徵 15%。二、超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其

超過部分課徵 25%。三、超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵 35%。四、超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵 45%。五、超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55%。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市及縣（市）土地 7 公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」分別為土地稅法第 14 條、第 15 條及第 16 條所明定。再按「依停車場法規定取得停車場登記證者，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按 10%計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。」為財政部 83 年 2 月 16 日台財稅第 830042741 號函所釋示。

二、申請人所有位於本市之 4 筆土地，除系爭西屯區○地號土地部分面積屬停車場用地，依土地稅法第 18 條規定按 10%課徵地價稅外，餘合計其申報地價總額按土地稅法第 16 條所定累進稅率核定 102 年地價稅。

三、申請人復查主張略以，系爭西屯區○號土地係長期持有作為經營商場使用，非可藉由興建及轉售豪宅之土地，無法將地價稅轉嫁給一般消費者，其 102 年公告地價相較前次大幅調漲約 56.52%，累進起點卻反而較 101 年度調降 37.62%，不符合比例原則，造成總稅額增漲幅約 73.85%，其中單以西屯區土地之稅額漲幅即高達 75.94%，超過公告地價漲幅 19.42%，已嚴重衝擊公司之經營，主管機關於重新規定地價前未個別通知土地所有權人表示意見，亦未充分說明客觀依據及本區地價調整之相關作業情形，難謂公平合理云云。

四、按平均地權條例第 14 條規定，各直轄市、縣（市）政府應就已規定地價之土地每 3 年辦理重新規定地價 1 次，其程序依同條例第 15 條暨地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 3 點規定，應由主管地政機關分區調查該直轄（縣）市最近 1 年之土地買賣價格或收益價格，參考地價變動及整體經濟景氣情形，劃分地價區段並估計區段地價，先行舉辦公開說明會，說明地價、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提交地價評議委員會評議決定後，公告所計算每一土地之宗地單位地價，土地所有權人對於公告地價認為規定不當時，依土地法第 154 條規定，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於公告地價公布後 30 日內，向該管直轄市政府提出異議，否則應於公告期間申報地價，除土地所有權人自行申報地價高於公告地價 80% 外，無論未於公告期間申報地價抑或申報地價未滿公告地價 80%，一律以公告地價 80% 為各該土地之申報地價，核列歸戶用以計算每一土地所有權人位於同一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額，是為地價稅之計徵基礎，如未超過以轄內不含工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地 7 公畝之平均地價計算之累進起點地價，即可按基本稅率 10‰ 徵收；超過者，則視其超過之倍數級距，分別就超過部分適用 15‰ 至 55‰ 不等之累進稅率。稅捐稽徵機關除循此標準計徵地價稅外，尚無權自行審酌或調整各宗土地之公告地價。誠因 99 年適逢各縣市政府應辦理重新規定地價之年度，是以同年 12 月雖臺中縣市合併改制為同一直轄市，100 年及 101 年之地價稅，因

未逢重新規定地價，仍分別就土地所有權人位於臺中縣及臺中市之土地各自沿用 99 年改制前原縣市之累進起點地價分別計徵。至 102 年改制後臺中市再事辦理重新規定地價，已依前開作業規範規定，於 101 年 10 月 29 日下午 1 時 30 分，召開公聽說明會，並另函通知臺中市地政市公會、土地登記專業代理人、不動產仲介經紀、估價師、建築開發公會等與會表示意見，臺中市政府並於 102 年 1 月 1 日公告本市 102 年公告地價表，陳列於本市各地政事務所供公開閱覽，尚非申請人所稱未充分客觀說明地價調整之相關作業。至於累進起點地價係以全轄內不含工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地 7 公畝之平均地價計算。102 年之累進起點地價綜以原臺中縣市一般土地為範圍經計算為 177 萬 4,000 元，故相較於原臺中市 99 年至 101 年之累進起點地價為 284 萬 4,000 元有所調降。卷查系爭西屯區○地號，課稅面積共計 11,511.69 平方公尺，101 年申報地價每平方公尺 1 萬 8,400 元，其中 2,802.38 平方公尺為停車場用地，地價總額為 5,156 萬 3,792 元，按 10%計徵地價稅，另 8,709.31 平方公尺為一般用地，地價總額為 1 億 6,025 萬 1,304 元；又北屯區○、○及○地號等 3 筆土地，課稅面積共計 32,288.9 平方公尺，101 年申報地價每平方公尺 128 元，地價總額為 413 萬 2,979 元，一般用地地價總額 1 億 6,438 萬 4,283 元（160,251,304 + 4,132,979）超過累進起點地價 56.8 倍，應適用第 6 級累進稅率，爰核算該年地價稅為 800 萬 6,793 元（ $2,844,000 \times 10\% + 14,220,000 \times 15\% + 14,220,000 \times 25\% + 14,220,000 \times 35\% + 14,220,000 \times 45\% + 104,660,283 \times 55\% + 51,563,792 \times 10$

‰)。經查 102 年各土地課稅面積相同，惟申報地價調漲，系爭西屯區○地號，102 年申報地價每平方公尺 2 萬 8,800 元，其中停車場用地地價總額為 8,070 萬 8,544 元($2,802.38 \text{ m}^2 \times 28,800$)，按 10‰計徵地價稅，另一般用地地價總額為 2 億 5,082 萬 8,128 元($8,709.31 \text{ m}^2 \times 28,800$)；又○、○及○地號等 3 筆土地，102 年申報地價每平方公尺 160 元，地價總額為 516 萬 6,224 元($32,288.9 \text{ m}^2 \times 160$)，一般用地地價總額 2 億 5,599 萬 4,352 元($250,828,128 + 5,166,224$)超過累進起點地價 143.3 倍，應適用第 6 級累進稅率，爰核算該年地價稅為 1,391 萬 9,944 元($1,774,000 \times 10\text{‰} + 8,870,000 \times 15\text{‰} + 8,870,000 \times 25\text{‰} + 8,870,000 \times 35\text{‰} + 8,870,000 \times 45\text{‰} + 218,740,352 \times 55\text{‰} + 80,708,544 \times 10\text{‰}$)。徵上可知，系爭土地 102 年地價稅相較於 101 年所呈現稅額增幅大於地價總額增幅之現象，乃累進起點地價調降及申報地價調漲等原因交互作用，致原適用較低稅率課稅級距的範圍被壓縮，而適用較高稅率課徵地價稅，本局據以核定申請人所有系爭土地 102 年地價稅 1,391 萬 9,944 元，並無不合，應予維持。至申請人主張系爭西屯區○地號土地公告現值較同區段○、○地號低，公告地價卻比較高乙節，經查○地號每平方公尺土地公告現值為 30 萬 5,000 元，高於○、○地號之公告現值 30 萬元，○地號土地每平方公尺之公告地價 3 萬 6,000 元亦高於後者之 3 萬 5,000 元，容有誤解。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。

中 華 民 國 103 年 1 月 21 日

附註：本件申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，檢附訴願書（請加附繕本 1 份）依訴願法第 58 條第 1 項規定經由本局向臺中市政府提起訴願。