

# 模 擬 問 答

## 一、113 年地價稅增加之原因？

- (一)持有土地筆數或面積增加，如新購置、受贈、繼承。
- (二)使用情形變更，如：自用變更為出租或作營業使用、農地未作農業使用等。
- (三)適用減免原因事實消滅，如土地重劃完成、騎樓未供公共通行、公共設施保留地作資源回收等其它用途。
- (四)適用累進稅率級距變動。
- (五)公告地價調整。

## 二、公告地價多久調整一次，由誰評議，如何評定？

- (一)每 2 年重新規定地價一次，前次公告地價調整年度為 111 年，本(113)年再次辦理，地價稅係按 113 年申報地價計算課徵。(平均地權條例第 14 條)
- (二)由誰評議及組成(地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 2、4 條)
  - 1. 由市府組織地價及標準地價評議委員會，評議地價及標準地價事項。
  - 2. 評議委員為相關專家學者或民間團體代表、議員代表、不動產估價師或不動產估價師公會代表、地方政府相關機關主管人員等。
- (三)評定方式(平均地權條例第 15 條)

評議委員會參考前次公告地價、最近一年土地買賣價格或收益價格，並考量社會經濟狀況及影響區段地價之因素(包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等)，辦理評定公告地價(於重新規定地價年度 1 月 1 日公告，供土地所有權人作為申報地價的參考)。

## 三、何謂累進起點地價？113 年地價稅累進稅率級距及累進差額？

- (一)累進起點地價是以每一直轄市或縣(市)土地 7 公畝(211.75 坪)的平均地價為基準，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地，是一般用地課徵地價稅適用稅率的基礎價格。
- (二)課稅地價在累進起點地價以下者，適用基本稅率 10%，超過者適用不同之累進稅率(15%~55%)。因每 2 年重新規定地價一次，本(113)年適

逢重新規定地價年度，重新計算之累進起點地價為 390 萬 1 千元。

113~114 年地價稅累進稅率級距及累進差額

級距	課稅地價(元)	累進差額(元)	適用稅率
1	3,901,000 以下	0	10%
2	3,901,001 ~ 23,406,000	19,505	15%
3	23,406,001 ~ 42,911,000	253,565	25%
4	42,911,001 ~ 62,416,000	682,675	35%
5	62,416,001 ~ 81,921,000	1,306,835	45%
6	81,921,001 以上	2,126,045	55%

四、全國、高雄市及各行政區 113 年公告地價調整幅度？

(一)全國 113 年公告地價調整幅度為 5.78%，高雄市為 3.50%。

(二)高雄市各行政區調幅如下：

行政區	調幅(%)	行政區	調幅(%)	行政區	調幅(%)
鹽埕區	1.61	大寮區	3.58	永安區	1.26
鼓山區	6.06	大樹區	1.76	彌陀區	1.40
左營區	4.81	大社區	4.80	梓官區	1.77
楠梓區	1.85	仁武區	8.14	旗山區	1.90
三民區	2.90	鳥松區	4.81	美濃區	2.33
新興區	1.67	岡山區	6.98	六龜區	1.34
前金區	1.59	橋頭區	6.90	甲仙區	0.32
苓雅區	2.01	燕巢區	4.17	杉林區	1.00
前鎮區	3.44	田寮區	1.00	內門區	0.88
旗津區	1.87	阿蓮區	1.44	茂林區	0.00
小港區	2.57	路竹區	2.80	桃源區	0.00
鳳山區	4.35	湖內區	2.78	那瑪夏區	0.07
林園區	2.13	茄萣區	1.78		

五、我在高雄市有 5 筆土地，為何只收到 1 張地價稅單？

因地價稅的課徵是採總歸戶制，所以土地所有權人在同一縣（市）內所有土地會合併成 1 張稅單。若所有土地分別坐落於兩個縣（市）以上，將分

別收到土地所在地之稅捐稽徵機關寄發的地價稅繳款書。

## 六、我的房子及土地在 9 月初已經賣掉了，為何還收到地價稅稅單？

地價稅以 8 月 31 日為納稅義務基準日。所謂「納稅義務基準日」，簡單的說，就是確認當年度地價稅納稅義務人的日期，無論土地在年度中曾經移轉過多少次，或實際持有土地才幾個月，都以 8 月 31 日當日地政機關「土地登記簿」所載之土地所有權人或典權人為當年度地價稅之納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅，故於 9 月 1 日以後始辦竣所有權移轉登記之土地，當年度地價稅納稅義務人仍為原土地所有權人。另土地所有權人依法繳納地價稅，為公法上之義務，除法律另有規定，不得以他人名義為之，亦即不可由當事人約定，變更納稅義務人名義。

## 七、適用自用住宅優惠稅率條件？現在收到稅單才申請的話是否今年就可以少繳稅？

(一)適用自用住宅優惠稅率的條件為：

1. 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
2. 沒有出租或供營業使用情事。
3. 土地上的房屋屬土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有。
4. 都市土地面積以 300 平方公尺為限，非都市土地面積以 700 平方公尺為限。
5. 土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬以一處為限。

(二)自用住宅優惠稅率必須在當年度 9 月 22 日前提出申請，當年的地價稅才可以適用，您收到稅單後才申請，因已逾 9 月 22 日申請期限，所以明年才可以適用。

## 八、房屋都已經沒有營業了，為什麼沒有按自用住宅用地稅率課徵，選用一般稅率課稅？

原供營業使用的土地，於恢復自住使用時，如果您已辦竣戶籍登記，且其他要件也符合適用自用住宅用地的規定，仍需要重新申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

## 九、土地供做騎樓或巷道使用可減免地價稅嗎？

(一)供公共通行之騎樓走廊地，依下列規定減（免）徵地價稅

1. 無建築改良物者，免徵地價稅。

2. 地上有建築改良物 1 層者，減徵 1/2。
  3. 地上有建築改良物 2 層者，減徵 1/3。
  4. 地上有建築改良物 3 層者，減徵 1/4。
  5. 地上有建築改良物 4 層以上者，減徵 1/5。
- (二) 供公共通行使用之巷道土地，如係屬無償且不是建造房屋應保留之法定空地（不包括核發使照後，嗣經都市計畫法指定為公共設施保留地之道路用地），免徵地價稅。

## 十、適用工業用地稅率條件？

- (一) 建廠期間：有建廠事實，且興建之建築物用途載明與物品製造、加工有關之用途。建廠前依法需先取得工廠設立許可者（工廠管理輔導法第 11 條），應檢附工廠設立許可證明文件。
- (二) 建廠完成：
1. 已達申辦工廠登記標準：應取得工廠登記核准函及工廠登記證明文件。
  2. 未達申辦工廠登記標準：取得工業主管機關核發之證明文件，且使用執照或建築改良物證明文件用途記載與物品製造、加工有關。
  3. 無論是否達申辦工廠登記標準，皆應按目的事業主管機關核定規劃使用。

## 十一、都市土地之農業用地或非都市土地農業用地以外之土地，蓋有合法農業設施，可課徵田賦嗎？

供與農業經營不可分離之農舍、禽畜舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農業使用者，如欲申請課徵田賦，請於明年 5 月 1 日至 5 月 31 日止向土地所在地之區公所提出申請，經查勘認定後，稅捐處即可據以課徵田賦。

## 十二、農地今年已恢復農業使用，為何還收到地價稅單？

農業用地只要是作農業使用即可申請課徵田賦，如果土地今年已恢復農用，可向稅捐處提出申請，且申請期限不受 9 月 22 日的限制，所以您只要在年底前提出申請，經稅捐處勘查認定符合農業使用，即可自當年起課徵田賦。

### 十三、土地被他人占用，自己並沒有使用，為什麼還要繳地價稅？

依稅法規定，地價稅的納稅義務人為土地所有權人，所以要由地主負責繳地價稅。若土地被他人占有可以向稅捐處提出申請，改由占有人繳納地價稅，並檢附占有人姓名、地址、土地坐落及占有面積等資料，但若占有人提出異議，在相關資料未能確定前，仍然會向您寄發稅單。

### 十四、繳稅有困難，可否辦理延期或分期繳納？

如果因下列情形導致不能在開徵期限（11月1日至11月30日，適逢假日，順延至同年12月2日）內繳清稅款者，可申請延期或分期繳納：

- (一)依「納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法」規定，屬因天災、事變、不可抗力之事由者，或經主管機關核發低收入戶證明之經濟弱勢者。
- (二)依「本市地價稅延期或分期繳納辦法」規定，屬因113年公告地價調整致繳納困難者。
- (三)依「高雄市地方稅分期繳納辦法」規定，屬因客觀事實發生財務困難者。

### 十五、地價稅有那些繳稅方法？

- (一)金融機構：可持繳款書至代收稅款金融機構（郵局不代收）以現金或即期票據繳納。
- (二)便利商店：稅額3萬元以下者，可持繳款書至統一、全家、萊爾富及來來（OK）等4家便利商店繳納。也可持自然人/工商憑證、已註冊健保卡或行動自然人憑證（TW Fid0），透過便利商店 Kiosk 多媒體資訊機查詢列印繳納單，直接至櫃檯繳納。  
註：補單期間：113年10月27日零時至113年12月5日23時；  
繳稅期間：113年10月27日零時至113年12月5日24時。
- (三)自動櫃員機（ATM）轉帳：至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳納。  
註：113年10月27日零時至113年12月5日24時前。
- (四)晶片金融卡網際網路轉帳（不限本人）：至網路繳稅服務網站（網址：<https://paytax.nat.gov.tw>）轉帳繳納。
- (五)活期（儲蓄）存款帳戶轉帳（限本人）：透過電話語音【412-1366，電話號碼5碼地區及國內行動電話請於上開號碼前加撥02(或04)；

國外地區請加撥國碼+886-2(或4)，以上電話之服務代碼為166#】，或至網路繳稅服務網站(網址同上)轉帳繳納。

(六)信用卡(不限本人)：請透過電話語音(電話號碼同上)或至網路繳稅服務網站(網址同上)繳稅，繳納成功後，不得取消或更正。

(七)掃描 QR-Code 繳稅：可透過行動裝置(連結至網路繳稅服務網站)或行動裝置應用程式 APP，掃描繳款書上 QR-Code 行動條碼，免輸入銷帳編號、繳稅金額等資料，以信用卡、活期(儲蓄)存款帳戶、晶片金融卡、電子支付帳戶(一卡通 MONEY、歐付寶、icash Pay)繳稅。

(八)線上查繳稅：利用自然人/金融/工商憑證、已註冊健保卡及密碼，或行動自然人憑證(TW Fid0)，至地方稅網路申報作業網站(網址：<https://net.tax.nat.gov.tw>)，點選「定期開徵查繳稅及電子傳送服務」，即可線上繳稅。

註：開放繳稅時間：113年10月27日零時至113年12月5日24時；開放查詢時間：113年10月15日零時至113年12月10日24時。

(九)一卡通 MONEY 繳稅：除可掃描繳款書上 QR-Code 行動條碼外，亦可掃描繳款書上三段式條碼或授權「推播」方式(即綁定個人資料，開徵期間便可收到繳稅訊息)繳稅。

(十)本處所屬分處提供臨櫃刷信用卡或 4Pay 行動支付(台灣 Pay、Apple Pay、Google Pay、Samsung Pay)繳稅服務。

## 十六、繳款書無 QR-Code 就不能用行動支付掃描繳稅嗎？

身分證為「\*」及外僑不會在繳款書上列印 QR-Code，但沒有 QR-Code 仍可使用行動支付，因為掃描 QR-Code 只是會自動帶出繳款類別、銷帳編號、繳款金額等資料，所以若繳款書上無 QR-Code，納稅義務人仍可在行動支付程式中以人工方式自行輸入相關資料即可繳納。

## 十七、地價稅逾期了可以去哪裡繳？

逾繳納截止日的繳款書請至代收稅款金融機構繳納，或於繳納期間屆滿之翌日起 30 日內，透過網路繳稅服務網站(網址：<https://paytax.nat.gov.tw>)以信用卡、晶片金融卡、活期(儲蓄)存款帳戶繳納，並加徵滯納金。