

# 什麼是地價稅？如何適用地價稅的優惠稅率？（一）——自用住宅用地篇

文·張捷誠（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

---

## 本文

### 一、什麼是地價稅？

地價稅是我國土地稅稅目的一種<sup>[1]</sup>，為持有稅，對持有土地的人課稅。課稅正當性在於持有土地者表徵出了一定經濟上負擔能力，經濟負擔能力理論上是以土地本身的潛在收益能力來評價，而此種評價方式的具體體現，就是平均地權條例所規定的「規定地價程序」<sup>[2]</sup>，而為一般人民繳納地價稅稅基的形成緣由<sup>[3]</sup>。而地價稅在更具有濃厚土地政策色彩，且因土地具有公共性與稀有性，為了使土地的使用合理及符合公共利益，國家有特別管制必要。所以明文規定在中華民國憲法（下稱憲法）第143條<sup>[4]</sup>，屬於制（立）憲者認為具有國家基本國策重要性的稅目。

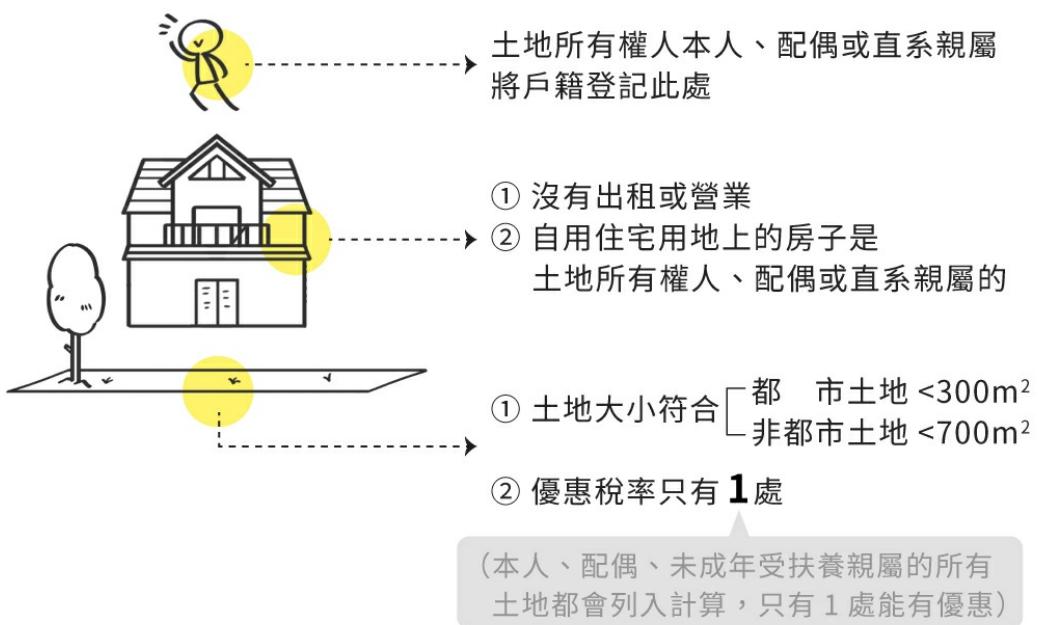
地價稅的納稅義務基準日，是以開徵當年8月31日時，土地所有權狀上登記名義人為納稅義務人<sup>[5]</sup>。而地價稅開徵、繳納、課稅所屬日期則分別是：開徵日是每年11月1日、繳納期間是當年11月1日至11月30日、課稅所屬期間是當年1月1日至12月31日<sup>[6]</sup>。

### 二、地價稅的優惠稅率（見圖1）

## 自用住宅用地，如何節省地價稅？

自用住宅用地符合以下全部要件，就可以享有 2‰ 的優惠稅率！

一般稅率是  $10\% \sim 55\%$



法律百科  
Legispedia

圖1 自用住宅用地，如何節省地價稅？

資料來源：張捷誠 / 繪圖：Yen

地價稅原則上以前面的方式課徵，但依據用地類型不同，符合一定條件下，政府提供不同優惠稅率（或稱為「特別稅率」）。其中，與民眾息息相關的自用住宅用地，或是其他工業、公設保留用地等，各有不同的優惠稅率，本篇先說明自用住宅用地的優惠稅率<sup>[7]</sup>。

### (一) 申請自用住宅用地優惠稅率的要件

#### 1. 要辦妥戶籍登記

土地所有權人或他的配偶、直系親屬，要在這筆自用住宅用地上辦妥戶籍登記<sup>[8]</sup>。

#### 2. 使用限制

這筆自用住宅用地必須沒有出租或供營業用<sup>[9]</sup>。

### 3. 面積限制

都市土地（有發布都市計畫的地區）面積未超過3公畝（300平方公尺）部分；非都市土地（未發布都市計畫的地區）面積未超過7公畝（700平方公尺）部分<sup>[10]</sup>。

### 4. 處數限制

土地所有權人和他的配偶、未成年受扶養親屬所有的土地中，適用優惠稅率的自用住宅用地以1處為限<sup>[11]</sup>。例如土地所有權人和配偶各有1筆土地居住自用，2筆土地中只有1筆土地可以適用自用住宅用地優惠稅率。

### 5. 地上建築物權屬限制

蓋在自用住宅用地上的建築物，所有權人必須是土地所有權人或他的配偶、直系親屬<sup>[12]</sup>。

#### （二）適用稅率

統一以2‰的單一稅率計算<sup>[13]</sup>，不再以土地稅法第16條10‰至55‰的累進稅率來計算<sup>[14]</sup>。

#### （三）其他注意事項

##### 1. 國民住宅、勞工宿舍用地也有適用

除了自用住宅用地外，為了照顧中低收入戶及勞工，對於國民住宅及勞工宿舍用地，也適用本條優惠稅率的規定<sup>[15]</sup>。

##### 2. 最晚何時應該申請自用住宅用地優惠稅率？

前面提到地價稅是每年的11月1日開徵，所以民眾必須在當年9月22日以前，向稅捐主管機關申報<sup>[16]</sup>。如遲至當年9月23日以後申報，則會延至次年才適用優惠稅率<sup>[17]</sup>。

##### 3. 適用自用住宅用房地後來出租了，也要申報嗎？

是的，如果適用優惠稅率的原因事實事後消滅或不存在時，例如房地已經出租或改供營業使用等情況時，必須在30日內向稅捐機關申報，否則會被認定是土地稅法第54條的逃稅<sup>[18]</sup>。

##### 4. 如果有1處以上的土地，要怎麼減輕地價稅負擔？

因地價稅的土地是以各直轄市或縣（市）來作歸戶計算，也就是土地所有權人在同一直轄市或縣（市）內的土

地會合併成1戶、1張地價稅單，在不同轄市或縣（市）的土地會開立另1張地價稅單<sup>[19]</sup>。所以如果有1處以上的土地，考慮到處數限制，可選擇轄區內公告地價最高者，申請適用自用住宅用地的優惠稅率，減輕稅務負擔；但注意此處是限於「土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬」所有、設籍自住者。

如果土地所有權人有另一塊土地是他的父親居住且設籍，則此塊土地仍得申請適用優惠稅率，但要注意不得超過面積限制。

## 5. 超額自用住宅用地的適用順序

土地所有權人申請自用住宅面積超過前面提到的面積限制時，原則依土地所有權人自己選擇的順序，計算到面積限制為準。如果沒有特別選擇，會先依照當年度的地價稅額，從高至低適用，如果稅額一樣，則順序為：

- (1) 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬戶籍所在地。
- (2) 直系血親尊親屬的戶籍所在地。
- (3) 直系血親卑親屬的戶籍所在地。
- (4) 直系姻親的戶籍所在地。

其中，(2)、(3)、(4)的適用順序，依長幼次序定之<sup>[20]</sup>。

### 註腳

[1] [土地稅法第1條](#)：「土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅。」

其中，田賦經行政院依[土地稅法第27條之1](#)規定，於1987年起停徵，本文以下不多加說明，參[行政院台76財字第19365號函](#)（1987/8/20）。

至於土地增值稅的意義、功能及性質等，可以參閱：張捷誠（2020），《[土地增值稅（一）——什麼是土地增值稅？該如何計算？](#)》。

[2] [平均地權條例第15條](#)：「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、分區調查最近一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，其期限為三十日。
- 五、編造地價冊及總歸戶冊。」

相關概念說明，參閱：法律百科（2020），《[公告地價](#)》。

[3] [土地稅法第14條](#)：「已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」

[4] [中華民國憲法第143條](#)第1項：「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應

受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。」

[5] [土地稅法施行細則第20條](#)第1項。

[6] [土地稅法第40條](#)：「地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。」

[7] 本篇先介紹自用住宅用地的地價稅優惠稅率適用條件，其他用地的適用要件則於下一篇介紹，參閱：[張捷誠（2020），《什麼是地價稅？如何適用地價稅的優惠稅率？（二）——其他用地篇》](#)。

[8] [土地稅法第9條](#)：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦理戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」

[9] 同前註。另外筆者特別補充，由於實際上住家的使用可能會有住商混合的情形，所以稅捐實務認定上可按實際使用情形所占土地面積比例，分別按優惠稅率或一般稅率課稅。可參[財政部台財稅第34248號函](#)（1978/6/30）：「自用住宅用地核課土地增值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為1人所有或持分共有，其土地增值稅准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率（筆者註：自用住宅用地稅率）及一般稅率計課。四、毗鄰房屋合併或打通使用時：兩棟平房或樓房相鄰，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅之需要，而打通或合併使用時，准合併按自用住宅用地計課。」

[10][土地稅法第17條](#)第1項：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

- 一、都市土地面積未超過三公頃部分。
- 二、非都市土地面積未超過七公頃部分。」

[土地稅法第8條](#)：「本法所稱都市土地，指依法發布都市計畫範圍內之土地。所稱非都市土地，指都市土地以外之土地。」

[11][土地稅法第17條](#)第3項：「土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。」

[12][土地稅法施行細則第4條](#)：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

[13][土地稅法第17條](#)第1項。

[14][土地稅法第16條](#)第1項。

[15][土地稅法第17條](#)第2項：「國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。」

[16]地價稅自用住宅用地稅率的申請網站、申請書及範例，可以參閱財政部（n.d.），[《申請地價稅自用住宅用地稅率》](#)、財政部（2019），[《地價稅自用住宅用地申請書》](#)。

[17][土地稅法第41條](#)第1項：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」

[18]土地稅法施行細則第15條：「適用特別稅率之原因、事實消滅時，土地所有權人應於三十日內向主管稽徵機關申報，未於限期內申報者，依本法第五十四條第一項第一款之規定辦理。」

土地稅法第54條第1項第1款：「納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。」

[19]土地稅法第15條第1項：「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。」

[20]土地稅法施行細則第9條：「

I 土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額由高至低之適用順序計算之；其稅額相同者，適用順序如下：

- 一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。
- 二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。
- 三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。
- 四、直系姻親之戶籍所在地。

II 前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。」

## 標籤

► 土地稅，地價稅，優惠稅率，特別稅率，自用住宅用地