

高雄市稅捐稽徵處 函

806

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

地址：83004高雄市鳳山區國泰路2段136號

承辦人：楊舒閔

電話：07-7410141#219

傳真：07-7108346

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

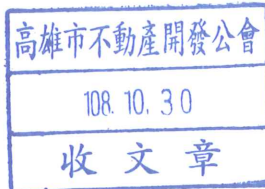
發文日期：中華民國108年10月28日

發文字號：高市稽服字第1082450576號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「地價稅」稅務專欄



主旨：檢送108年11月份「地價稅」稅務專欄，敬請轉知所屬會員並適時刊登網頁廣為宣傳，謹致謝忱，請查照。

正本：高雄市工業總會、高雄市新商業會、高雄市大高雄地政士公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市鳳山區農會、高雄市地政士公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市商業會、高雄市工業會、高雄市鳳山區公所、高雄市林園區公所、高雄市大寮區公所、高雄市大樹區公所、高雄市仁武區公所、高雄市大社區公所、高雄市鳥松區公所、高雄市岡山區公所、高雄市橋頭區公所、高雄市燕巢區公所、高雄市田寮區公所、高雄市阿蓮區公所、高雄市路竹區公所、高雄市湖內區公所、高雄市茄萣區公所、高雄市彌陀區公所、高雄市永安區公所、高雄市美濃區公所、高雄市梓官區公所、高雄市旗山區公所、高雄市六龜區公所、高雄市甲仙區公所、高雄市杉林區公所、高雄市內門區公所、高雄市茂林區公所、高雄市桃源區公所、高雄市那瑪夏區公所、高雄市楠梓區公所、高雄市左營區公所、高雄市三民區公所、高雄市新興區公所、高雄市苓雅區公所、高雄市前金區公所、高雄市前鎮區公所、高雄市旗津區公所、高雄市小港區公所、高雄市鹽埕區公所、高雄市鼓山區公所、高雄市稅務研究會

副本：企劃服務科

處長 李瓊慧

本案依照分層負責授權科(室)主管判發

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

地價稅

一、問：每年地價稅何時開徵？

答：地價稅每年開徵 1 次，繳納期間為每年 11 月 1 日起至 11 月 30 日止。課稅所屬期間為該年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

二、地價稅納稅義務人為何？

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬公司共有者(含未辦繼承登記)
典權人	設有典權土地
承領人	承領土地
耕作權人	承墾土地
受託人	土地為信託財產者

三、問：若地價稅逾期繳納，是否會遭受處罰？

答：地價稅逾期繳納，每逾 2 日按應納稅額加徵 1% 滯納金(最高加徵至 15%)，逾 30 日仍未繳納，且未申請復查者，將移送強制執行。

四、問：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，如將戶籍遷出，其地價稅可不可以繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：地價稅按自用住宅用地優惠稅率計課且未變更用途者，將戶籍遷出自用住宅時，至少須保留土地所有權人或其配偶、直系親屬任何 1 人在原戶籍內，該處地價稅始可繼續適用自用住宅用地優惠稅率。

五、問：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，其稅率相差多少？

答：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，一般用地基本稅率為 10‰，隨著土地所有權人在每一直轄市或同一縣市土地地價總額高低，適用的稅率從 10‰ 累進到 55‰。至於自用住宅用地稅率則一

律適用 2‰課徵，稅率低且不累進，所以自用住宅用地和一般用地之地價稅稅額相差達 4 倍以上。

六、問：如果 8 月份買了 1 筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅？

買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？

答：地價稅「納稅義務基準日」為每年 8 月 31 日，當日地政機關「土地登記簿」所記載之土地所有權人或典權人，即為當年度地價稅納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。故 8 月份取得之土地所有權人，雖然持有該筆土地未滿一年，惟仍須負責繳納該筆土地全年地價稅。又買賣雙方在買賣契約書中約定地價稅由誰繳納，屬於當事人之間約定之私權行為，不能因此變更稅法上規定的地價稅納稅義務人，換言之，地價稅仍以 8 月 31 日之土地所有權人為納稅義務人。

七、問：我自己居住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請就可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：房屋按住家用稅率課徵房屋稅，與房屋基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兩者適用條件及申請期限等均不相同。所以，房屋坐落基地之地價稅，一定要提出申請並經審查核准後，才能按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

八、問：本人在高雄市有 3 棟房子，每年都收到 3 張房屋稅稅單，為何地價稅稅單只有收到 1 張？

答：地價稅之課徵，係採總歸戶制及累進稅率計算。所謂總歸戶制，指每一土地所有權人在同一直轄市或縣（市）為歸戶單位，然後再按同一直轄市或縣（市）內所有土地合併後之地價總額依法核計地價稅，所以每一個土地所有權人，在同一直轄市或縣（市）內最多只有 1 張地價稅稅單。而房屋稅係按比例稅率計算且未採總歸戶制，所以每一戶門牌開立 1 張房屋稅稅單，如有 3 棟房子分別編釘 3 戶門牌者，則有 3 張房屋稅單。