

【105年度地價稅開徵及重新規定地價問答集】

一、地價稅是每年幾月開徵？納稅義務人是誰？應納稅額是如何計算的？

答：地價稅是每年11月份開徵，繳納期限是11月1日至11月30日止，課稅所屬期間為1月1日至12月31日。每年8月31日為納稅基準日，也就是說8月31日當日土地登記簿上登載之所有權人或典權人即為當年度的納稅義務人。地價稅是採累進計稅，雲林縣地價稅稅額計算方式如下(105年至107年適用)：

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 一般土地 | 課稅地價×適用稅率－累進差額＝本年應納地價稅額 |
| | 第1級：課稅地價×10‰＝本年應納地價稅額 |
| | 第2級：課稅地價×15‰－5,605＝本年應納地價稅額 |
| | 第3級：課稅地價×25‰－72,865＝本年應納地價稅額 |
| | 第4級：課稅地價×35‰－196,175＝本年應納地價稅額 |
| | 第5級：課稅地價×45‰－375,535＝本年應納地價稅額 |
| 第6級：課稅地價×55‰－610,945＝本年應納地價稅額 | |
| 自用住宅用地 | 課稅地價×2‰＝本年應納地價稅額 |
| 工業用地等 | 課稅地價×10‰＝本年應納地價稅額 |
| 公共設施保留地 | 課稅地價×6‰＝本年應納地價稅額 |

雲林縣一般土地各級基準地價及累進差額表：(105年至107年適用)

| 級距 | 基準地價 | 累進差額 | 稅率 | 級距 | 基準地價 | 累進差額 | 稅率 |
|----|----------------------|--------|-----|----|-----------------------|---------|-----|
| 一 | 1,121,000以下 | 0 | 10‰ | 四 | 12,331,001~17,936,000 | 196,175 | 35‰ |
| 二 | 1,121,001~6,726,000 | 5,605 | 15‰ | 五 | 17,936,001~23,541,000 | 375,535 | 45‰ |
| 三 | 6,726,001~12,331,000 | 72,865 | 25‰ | 六 | 23,541,001以上 | 610,945 | 55‰ |

二、105年雲林縣地價稅的累進起點1,121,000是如何計算的？

答：依平均地權條例第14條及第18條規定，土地公告地價每3年重新規定一次，累進起點地價是以每一直轄市或縣(市)土地7公畝的平均地價為基準，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

三、公告地價是什麼？每年會調整嗎？我持有土地不變，今年地價稅會增加嗎？

答：公告地價是課徵地價稅之依據，每3年會調整一次，今(105)年適逢3年1次重新規定地價，本次全國較102年平均調漲30.54%，雲林縣平均調幅則為7.02%，因此地價稅亦會微幅調漲。

本縣各鄉鎮市公告地價調整幅度如下：

| 鄉鎮市 | 調幅(%) | 鄉鎮市 | 調幅(%) |
|-----|-------|------|-------|
| 斗六市 | 7.71 | 二崙鄉 | 1.74 |
| 斗南鎮 | 9.19 | 崙背鄉 | 1.36 |
| 虎尾鎮 | 26.94 | 麥寮鄉 | 9.77 |
| 西螺鎮 | 1.76 | 東勢鄉 | 5.87 |
| 土庫鎮 | 8.54 | 褒忠鄉 | 1.69 |
| 北港鎮 | 2.28 | 臺西鄉 | 2.53 |
| 古坑鄉 | 3.46 | 元長鄉 | 1.68 |
| 大埤鄉 | 5.73 | 四湖鄉 | -1.95 |
| 莿桐鄉 | 6.51 | 口湖鄉 | -2.56 |
| 林內鄉 | 2.94 | 水林鄉 | 4.08 |
| 平均 | | 7.02 | |

四、為什麼要調整公告地價？我的土地周邊並沒有比較繁榮也沒有發展，為何地價還要調高？

答：公告地價是課徵地價稅的參考依據，各直轄市、縣(市)政府依照現行規

定，調查市場買賣案例或收益實例價格，經地價評議委員會評議後，於1月1日公告。查估結果是依調查情形，衡量各項影響地價因素，參考過去3年土地市價變動幅度，反映市場地價動態，評議時並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素作最後決定，以適度合理反映市場交易價格變動情形。因此公告地價的調整是經過審慎評估後的結果。本縣20個行政區各自調整的幅度不一，如您對於公告地價調整的幅度有任何疑問或欲詢問特定土地之調幅問題，可逕洽土地所在地之地政事務所詢問，或您想查詢歷年來的公告地價情形，可至雲林縣地政入口資訊網查詢，<http://land.yunlin.gov.tw/data/data01.asp>。

| 單位 | 轄區 | 電話 | 地址 |
|---------|------------------------|------------|---------------|
| 斗六地政事務所 | 斗六、蔴桐、 林內、古坑 | 05-5322172 | 雲林縣斗六市公園路79號 |
| 斗南地政事務所 | 斗南、大埤 | 05-5974111 | 雲林縣斗南鎮文昌路167號 |
| 虎尾地政事務所 | 虎尾、褒忠、 土庫 | 05-6322070 | 雲林縣虎尾鎮光明路120號 |
| 西螺地政事務所 | 西螺、崙背、 二崙 | 05-5862028 | 雲林縣西螺鎮中山路66號 |
| 北港地政事務所 | 北港、四湖、 元長、水林、 口湖 | 05-7836196 | 雲林縣北港鎮文仁路2號 |
| 台西地政事務所 | 台西、麥寮、 東勢 | 05-6980579 | 雲林縣台西鄉中央路420號 |

五、今（105）年調高公告地價，地價稅負擔變重，我沒辦法繳納，可否辦理緩繳或分期繳納？

答：今（105）年全國公告地價較102年平均調漲30.54%，而本縣平均調幅為

7.02%，所以地價稅也會微幅調漲。原則上地價稅是無法分期繳納的，但是依據稅捐稽徵法第26條規定，如您因遭受到天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者，而不能在地價稅法定繳納期限(自11月1日至11月30日止)內繳清地價稅的人，才可申請延期或分期繳納。若欠繳的地價稅逾期未繳經本局移送執行時，您因故無法1次繳清地價稅，可以向行政執行署申請分期繳納，但除了要繳地價稅稅額外，還要多繳被加徵的滯納金(最高15%)及執行費用。

六、今(105)年公告地價調漲，我該如何節稅？

答：(一)符合自用住宅用地—2%、工業用地—10%，申請適用特別稅率。

(二)無償供公共使用之騎樓、巷道等，申請減免徵地價稅。

(三)未作任何使用之公共設施保留地，申請免徵地價稅。

七、地價稅特別稅率用地及減免稅地申請期限為何日？

答：地價稅特別稅率用地及減免稅地申請期限為當年度9月22日，您所有土地如符合特別稅率或減免地價稅要件，請填具申請書並檢附相關證明文件，於9月22日以前(以稽徵機關收件日為準)向土地所在地之稅捐稽徵機關提出申請，經審查核定後，該年期就可以適用優惠稅率或減免地價稅，如逾9月22日才提出申請，則自次年期開始適用。。

另自用住宅優惠稅率申請，為全面配合免附戶籍及地籍謄本的服務，將不再要求申請人提供謄本，因此請檢附自用住宅用地申請書、建物權狀影本及戶口名簿影本，於9月22日以前提出申請，經審查核定後，該年期就可以適用，如超過9月22日才提出申請者，則自次年期始適用。

八、何謂地價稅自用住宅用地？

答：地價稅一般用地基本稅率為10%，為了減輕自用住宅用地之租稅負擔，土地稅法規定，得向地方稅稽徵機關申請按自用住宅用地優惠稅率2%計徵地

價稅。所謂自用住宅用地係指：

- (一)土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- (二)無出租或供營業用之住宅用地。
- (三)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。
- (四)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以「一處」為限。
- (五)都市土地面積未超過3公畝部分（即300平方公尺或90.75 坪）；非都市土地面積未超過7公畝部分（即700 平方公尺或 211.75 坪）

九、土地是我的，蓋房子為什麼還要繳地價稅？或土地沒有使用，為什麼還要繳地價稅？

答：政府提供各項公共服務及建設，是需要一筆龐大又穩定的財源。如果没有政府提供的服務，您可能無法保障您的土地及房屋的財產權，所以需要您盡一點納稅義務，使政府有經費來源支撐各項公共服務及建設，這樣才能讓人民享受更美好的生活環境、更完善的公共建設、以及更好的福利制度。您的土地雖然沒有使用，但在政府努力地興建公共建設及提供服務下，除保障您的土地財產權外，未來您的土地可以興建房子使用，將來也可能產生增值的狀況，您繳這樣的稅捐是合理的。

十、土地被他人占用，自己並沒有使用，為什麼還要繳地價稅？

答：土地是您的，只有您才有使用權，他人占用您的土地，您可向其求償來保障您的權益。如果您不聞不問，稅捐稽徵機關也不會知道誰占用您的土地。為了保障您的權益，您需要提供占有人的姓名、地址、土地坐落及占有面積等資料，向稅捐稽徵機關提出申請，經查證屬實者，稅捐稽徵機關才可以指定由占有人代繳地價稅，但如果遇有爭議時，在有關資料未能確定前，仍然須要向您發單。

十一、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，還一直

課一般稅率？

答：適用自用住宅用地稅率課徵地價稅的規定是要申請的，所以原供營業使用的土地，在沒有營業時，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，是需要重新申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。