

(六)占有契稅（契§9）：

1. 占有的意義：對於物有管領之事實。
2. 納稅義務人：占有人。
3. 稅率：6%。

第三節 爭議問題探討

一、地價宜否採兩價分立制★★

(一)我國現制中，同一筆土地擁有兩種公定價格，一為「公告現值」，另一為「公告地價」，性質與適用時機皆不相同，說明及列表如下：

1. 公告現值：以接近市價為目標，以落實「漲價歸公」之政策目標，為計算土地增值稅的基準。
2. 公告地價：較市價為低，緩和上升之趨勢，減輕土地所有人之負荷，以落實「平均地權」為課徵地價稅的基準。
3. 比較：

項目	公告地價	公告現值
適用稅目	為課徵「地價稅」之基準，供地主申報地價或主管機關核定申報地價之參考。	為課徵「土地增值稅」之基準，供義務人與權利人共同申報移轉現值之參考及主管機關審核之依據。
辦理時間	每2年調整一次（必要時得延長）。〔106年5月修正〕	每年調整一次（於每年1月1日公告）。
性質不同	地價稅為財產稅性質，基於「樹果原則」輕課財產稅，公告地價與市價可保持適當差距。	土地增值稅為所得稅性質，基於量能課稅原則，公告現值較接近市價。
政策目標	落實「平均地權」之政策目標。	落實「漲價歸公」之政策目標。
彈性不同	公告地價後，土地所有權人得自行申報，有上下限之彈性。	公告現值後，土地所有人於移轉時使用，無彈性之規定。

(二)兩價分立之優點（兩價分立之理由）：

1. 由於公告土地現值是計算土地增值稅的基準，宜接近市價（以市價為準）較為合理，以貫徹漲價歸公之政策；而公告地價應以收益價

格為準，能兼顧民眾權益，因為公告地價是課徵地價稅的基準，其調整幅度應較為和緩，以維護民眾權益。

2. 為適度減輕土地所有權人地價稅負擔，合理提高徵收補償地價，以利公共建設用地取得及貫徹漲價歸公土地政策，應採兩價分立。若兩價一致，公告地價必須隨公告土地現值調整，將使土地所有權人地價稅負擔急遽增加；且地方政府顧慮地價稅負擔，往往不願調整土地公告現值以反應市場地價，故明文規定公告現值僅作為公告地價之參考。

(三)兩價分立之缺點（主張兩價合一之理由）：

1. 稅負的高低乃決定於稅率與稅基二者，以市價為稅基，未必增加負擔，只要訂出合理低稅率，地價稅之稅負依然可維持一定。在稅收不變的原則下，可藉稅率彈性調整減輕稅負，方不致令土地所有人稅負過重。
2. 相關利益團體可能因不願多繳增值稅而縮小公告現值每年的調幅；相反地，也可能因為政府徵收補償而希望調高公告現值，以獲得較多補償，導致關說與請託不斷。
3. 隨公告現值調高，土地增值稅大幅提高，透過資訊傳遞效果，會帶動物價上漲。
4. 提高公告現值，對計畫開發之公共設施土地而言，將增加縣市徵收之財務負擔，近年我國財政惡化之部分原因即肇因於此。

(四)評論：

1. 內政部表示土地採公告地價與公告現值「兩價分立」原則，乃為適度減輕土地所有人地價稅負擔，合理提高徵收補償地價及區段徵收作業之執行。
2. 就租稅理論而言，兩價分立非解決土地估價問題釜底抽薪之計，而認為地價之估計應以實際市價為基準。政府之公告土地價格，應只有一個估價基準。公告地價較接近收益價格，而公告現值則較接近市場價值，因為公告地價無法反應土地真正的價值（交易價格），而市場價格除了包含收益價格外，也包括未來土地上漲之期待價值，二者差異頗大。