

額超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五 【112經紀人】

**【解析】C**

超過累進起點地價5倍至10倍者，就其超過部分課徵25%。

**(二)稅額計算（分段計算）：**

地價總額 =  $\Sigma$  級距

級距 6	$(\text{地價總額} - 21A) \times 55\%$	$\Sigma$ 地價稅： $A \times 10\% + (6A - A) \times 15\% + (11A - 6A) \times 25\% + (16A - 11A) \times 35\% + (21A - 16A) \times 45\% + (\text{地價總額} - 21A) \times 55\% = \text{地價稅}$ $\parallel$ $A \times 10\% + 5A \times (15\% + 25\% + 35\% + 45\%) + (\text{地價總額} - 21A) \times 55\% = \text{地價稅}$
級距 5	$(21A - 16A) \times 45\% = 5A \times 45\%$	
級距 4	$(16A - 11A) \times 35\% = 5A \times 35\%$	
級距 3	$(11A - 6A) \times 25\% = 5A \times 25\%$	
級距 2	$(6A - 1A) \times 15\% = 5A \times 15\%$	
級距 1	$1A^6 \times 10\%$	

**實戰演練**

甲於K都市有都市土地，共計2公畝（a），均為一般用地，K都市土地之公告地價25萬/m<sup>2</sup>，甲自行申報之地價為19萬/m<sup>2</sup>，K都市土地之累進起點地價100萬，試問本年度甲於K都市本年度應納地價稅額為若干？ 【筆者自擬】

<sup>6</sup> A = 累進起點地價

✍ 擬答

申報地價19萬 < 25萬 (公告地價) × 80% = 20萬 → 調整：20萬

項目	金額	計算過程
地價總額	4,000萬	$2 \times 100\text{m}^2 \times 20\text{萬} (\text{申報地價}/\text{m}^2) = 4,000\text{萬}$
分段計算	× 10%	$100\text{萬} (A) \times 10\% = 1\text{萬}$
	× 15%	$5 \times 100\text{萬} (6A - A) \times 15\% = 7.5\text{萬}$
	× 25%	$5 \times 100\text{萬} (11A - 6A) \times 25\% = 12.5\text{萬}$
	× 35%	$5 \times 100\text{萬} (16A - 11A) \times 35\% = 17.5\text{萬}$
	× 45%	$5 \times 100\text{萬} (21A - 16A) \times 45\% = 22.5\text{萬}$
	× 55%	$(4,000\text{萬} - 21 \times 100\text{萬}) (\text{地價總額} - 21A) \times 55\% = 104.5\text{萬}$
地價稅額	165.5萬	$1\text{萬} + 7.5\text{萬} + 12.5\text{萬} + 17.5\text{萬} + 22.5\text{萬} + 104.5\text{萬} = 165.5\text{萬}$

(三) 稅額計算 (速算)：

級 距	地價稅速算公式 <sup>7</sup>
第1級	應徵稅額 = 課稅地價 (未超過累進起點地價者) × 稅率 (10%)
第2級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價未達5倍者) × 稅率 (15%) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.005)
第3級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價5倍至10倍者) × 稅率 (25%) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.065)
第4級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價10倍至15倍者) × 稅率 (35%) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.175)
第5級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價15倍至20倍者) × 稅率 (45%) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.335)
第6級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價20倍以上者) × 稅率 (55%) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.545)

<sup>7</sup> 平均地權條例施行細則第28條附件二。

**小試身手**

◎某甲擁有A、B兩筆住宅區土地，A地當年度課徵地價稅之申報地價為5,000元/m<sup>2</sup>，面積100m<sup>2</sup>，B地當年度課徵地價稅之申報地價為2,000元/m<sup>2</sup>，面積200m<sup>2</sup>，某甲將B地信託與某乙，某乙名下無任何土地，某甲享有全部信託利益，信託10年，目前尚有3年信託期滿，若A、B兩筆土地均在同一縣市，該縣市當年度累進起點地價為100萬元，若某甲當年度未申請A、B兩地為自用住宅用地，則某甲當年度應繳地價稅為： (A)5,000元 (B)9,000元 (C)4,000元 (D)3,000元 【103經紀人】

**【解析】A**

甲為委託人亦為受益人，故本題為自益信託，納稅義務人為受託人，惟自益信託土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。

項目	金額	計算過程
地價總額	90萬	$0.5萬 \times 100m^2 (A地) + 0.2萬 \times 200m^2 (B地) = 90萬$
基本稅率	$\times 10\text{‰}$	未逾累進起點地價部分10‰
地價稅額	0.9萬	$90萬 \times 10\text{‰} = 0.9萬$
甲地價稅	0.5萬	$0.9萬 \times \frac{0.5萬 \times 100m^2 (A地)}{90萬} = 0.5萬 (A)$
乙地價稅	0.4萬	$0.9萬 \times \frac{0.2萬 \times 200m^2 (B地)}{90萬} = 0.4萬$

## 十一、地價稅特別稅率：

適用土地	稅率種類
自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2‰
公共設施保留地（一般情況）	6‰
工業用地、加油站、停車場（不含臨時路外停車場用地）等事業直接使用之土地	10‰
公有土地（按基本稅率徵收）	10‰

### （一）自用住宅用地優惠稅率：2‰。

1. 自用住宅用地定義：依據土地稅法第9條規定，自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
2. 自用住宅優惠稅率申請時機：
  - (1) 9月22日（開徵前40天）前向稅捐稽徵機關提出申請，若逾期，僅能從下一個年度開始適用。若已核定而用途沒有改變，以後可以不必再申請。
  - (2) 特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。
3. 自用住宅優惠稅率適用要件：

適用要件	要件說明
戶籍限制	土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，只要是本人、配偶或「直系」親屬辦竣戶籍登記，並符合其他要件即可適用自用住宅優惠稅率2‰。
使用限制	無出租或供營業用之住宅用地。
面積限制	都市土地面積未超過3公畝部分（300平方公尺）；非都市土地面積未超過7公畝（700平方公尺）部分。
產權限制	土地上有建築改良物，產權係土地所有權人本人、配偶

<sup>8</sup> 財政部入口網站——地價稅節稅手冊。

適用要件	要件說明
產權限制	或是直系親屬所有，申請自用住宅優惠稅率，必須於土地上設有建築改良物，不得為素地 <sup>9</sup> 。
處數限制	土地所有權人與其配偶及「未成年」之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以1處為限。

4. 處數超限之處理：

超限類別	說明
土地所有權人	土地所有權人在本法施行區域內申請超過1處之自用住宅用地時，依規定認定1處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；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最高者為準；其稅額相同者，依土地所有權人、配偶、未成年受扶養親屬戶籍所在地之順序適用。
土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬	土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬 <sup>10</sup> 申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準。

5. 面積超限之處理：

(1)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：

- ①所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。
- ②直系血親尊親屬之戶籍所在地。
- ③直系血親卑親屬之戶籍所在地。

<sup>9</sup> 無建物之宗地。

<sup>10</sup> 未成年受扶養親屬戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。

④直系姻親之戶籍所在地。

(2)第2款至第4款之適用順序，依長幼次序定之。

- 6.自用住宅優惠稅率申請之應備文件：土地所有權人申請適用自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。

### 觀念 補充

☞住宅法第16條（公益出租人是用地價稅優惠稅率2‰）

I 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

II 前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

III 第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

### 小試身手

- 1.公益出租人出租房屋之土地，其地價稅之課徵稅率為下列何者？ (A) 千分之二 (B)千分之十 (C)百分之一點二 (D)百分之一點五

【109身障五等地政】

【解析】A

公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵（2‰）。

- 2.小劉在某縣市僅擁有一筆都市住宅區之土地，面積為400平方公尺，當年度課徵地價稅的申報地價為2,000元/m<sup>2</sup>，土地上建有房屋作自用住宅使用，小張想申請適用自用住宅優惠稅率，該縣市當年度累進起點

地價為100萬元，小劉當年度在該縣市應繳地價稅為： (A)1,600元 (B)8,000元 (C)3,200元 (D)4,000元  
【改編自103經紀人】

【解析】C

自用住宅用地為都市土地者面積上限為3公畝（300平方公尺）內，且該土地上設有建物，符合自用住宅優惠稅率要件，惟該建物是否適用房屋稅自用住宅優惠稅率，則在所不問，而超過自用住宅用地面積限額1公畝（100平方公尺），則按一般稅率進行課稅。

300m <sup>2</sup>	金額	計算過程
地價總額	60萬	300m <sup>2</sup> × 0.2萬 = 60萬
自住稅率	× 2‰	自用住宅用地，特別稅率2‰
地價稅額	0.12萬	60萬 × 2‰ = 0.12萬
100m <sup>2</sup>	金額	計算過程
地價總額	20萬	100m <sup>2</sup> × 0.2萬 = 20萬
基本稅率	× 10‰	未逾累進起點地價部分10‰
地價稅額	0.2萬	20萬 × 10‰ = 0.2萬
項目	金額	計算過程
一般稅額	0.2萬	20萬 × 10‰ = 0.2萬
自住稅額	0.12萬	60萬 × 2‰ = 0.12萬
Σ地價稅	0.32萬	0.2萬 + 0.12萬 = 0.32萬

3.小張在某縣市僅擁有一筆住宅區之土地，面積為400平方公尺，當年度課徵地價稅的申報地價為2,000元/m<sup>2</sup>，土地上未有建物，小張想申請適用自用住宅優惠稅率，該縣市當年度累進起點地價為100萬元，小張當年度在該縣市應繳地價稅為： (A)1,600元 (B)8,000元 (C)3,200元 (D)4,000元  
【103經紀人】

【解析】B

自用住宅用地為都市土地者面積上限為3公畝（300平方公尺）內，欲適用自用住宅用地須符合其要件，惟自用住宅用地上需有建物，該建物是否適用房屋稅自用住宅優惠稅率則在所不問，僅需於土地上建有建物，本題小張在某縣市僅擁有一筆住宅區之土地上並無建物，故小張不得申請自用住宅地價稅優惠稅率，因此面積400平方公尺之土地全數按一般稅率課徵。

項目	金額	計算過程
地價總額	80萬	$400\text{m}^2 \times 0.2\text{萬} = 80\text{萬}$
基本稅率	$\times 10\%$	未逾累進起點地價部分10%
地價稅額	0.8萬	$80\text{萬} \times 10\% = 0.8\text{萬}$

### 實戰演練

甲與其妻乙婚後購買A、B兩屋，甲、乙與未成年兒子丙共同居住於臺北市之A屋，登記之所有權人為甲，並由甲在此設立戶籍。新北市之B屋，登記之所有權人為乙，由乙和丙在此設立戶籍。請問依土地稅法及其施行細則之規定，自用住宅用地之地價稅特別稅率適用要件為何？如甲、乙之A屋及B屋均符合自用住宅用地要件，但是否均得申請適用特別稅率或應如何適用之？（25分）

【110年地政士】

### 擬答

(一)自用住宅特別稅率適用要件：

1. 每年9月22日前申請。
2. 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
3. 土地上的房屋為本人或配偶或直系親屬所有。
4. 房子未供出租及營業使用。
5. 都市土地以3公畝為限，非都市土地以7公畝為限。
6. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限。

**(二)A屋及B屋之坐落基地僅能以一處申請自用住宅優惠稅率：**

1. 依土地稅法第17條第3項規定：「土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以1處為限。」
2. 本案A屋由所有權人甲設籍，B屋則由所有權人乙及其未成年受扶養親屬丙設籍，雖兩屋均符合自用住宅優惠稅率之要件，但依土地稅法第17條第3項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬僅能以1處為限，故本案僅能擇一申請，並建議納稅義務人以課稅基礎較高之自用住宅用地申請自用住宅優惠稅率2‰，較為有利。

**實戰演練**

假設臺北市土地累進起點地價為100萬元。甲男於臺北市有6處房地，各占地1公畝，於該地設籍的人士及課稅地價如下表：

房地	設籍的人士	課稅地價
第一處	甲妻	350萬元
第二處	甲本人	300萬元
第三處	甲的父母	120萬元
第四處	甲未成年子女	200萬元
第五處	甲的岳父母	130萬元
第六處	甲的成年子女	150萬元

請問：甲應納的地價稅額為若干？請按自用住宅及一般住宅作答。

(10分)

【107檢事官】

**擬答**

(一)自用住宅用地之地價稅應納稅額為1.26萬：