

地價稅自用節稅報您知

新竹縣政府稅務局 土地稅科
蕭秀琴

一、地價稅納稅義務人

土地所有權人。但土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

*設有典權土地，為典權人。

*承領土地，為承領人。

*承墾土地，為耕作權人。

*信託土地，為受託人。



二、每年地價稅何時開徵？

地價稅每年開徵一次，繳納期間為每年 11 月 1 日至 11 月 30 日，
課稅所屬期間為每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

地價稅逾期繳稅，每超過 3 日按照應納稅額加徵 1% 滯納金，最高加徵 10%，超過 30 日還不繳納，且未申請復查者，地方稅稽徵機關會移送法務部行政執行署所屬分署強制執行。

三、納稅義務基準日

- ▶ 地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人
 - 負擔全年地價稅捐，無分月比例計算課徵
 - 依土地所有權人地價全縣總歸戶
 - 買賣雙方在買賣契約書中約定之稅捐負擔，屬當事人間私權行為，並不生稅法上的效力
- ▶ 土地登記簿：依土地登記主管機關地政事務所登載為依據
- ▶ 納稅義務基準日：**8月31日**

四、地價稅稅率

- ▶ 已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅
- ▶ 分二類
 - 一般稅率
 - 特別稅率

五、地價稅按自用住宅用地稅率 課徵需要具備哪些條件？

- 1.土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 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.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以一處為限。
- 4.無出租、無營業之住宅用地。
- 5.都市土地面積未超過 300 平方公尺(約 90.75 坪)，非都市土地面積未超過 700 平方公尺部分(約 211.75 坪)。

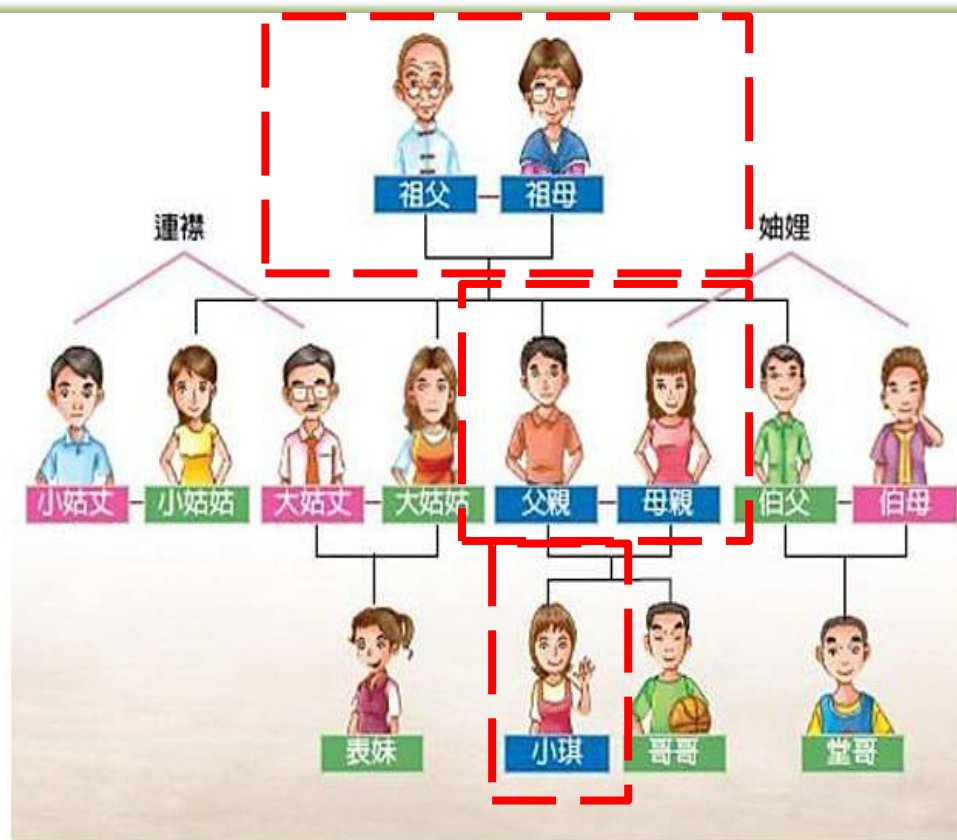
房屋為本人或其配偶、直系親屬所有



土地所有權人或其配偶、直系親屬於該址設戶籍

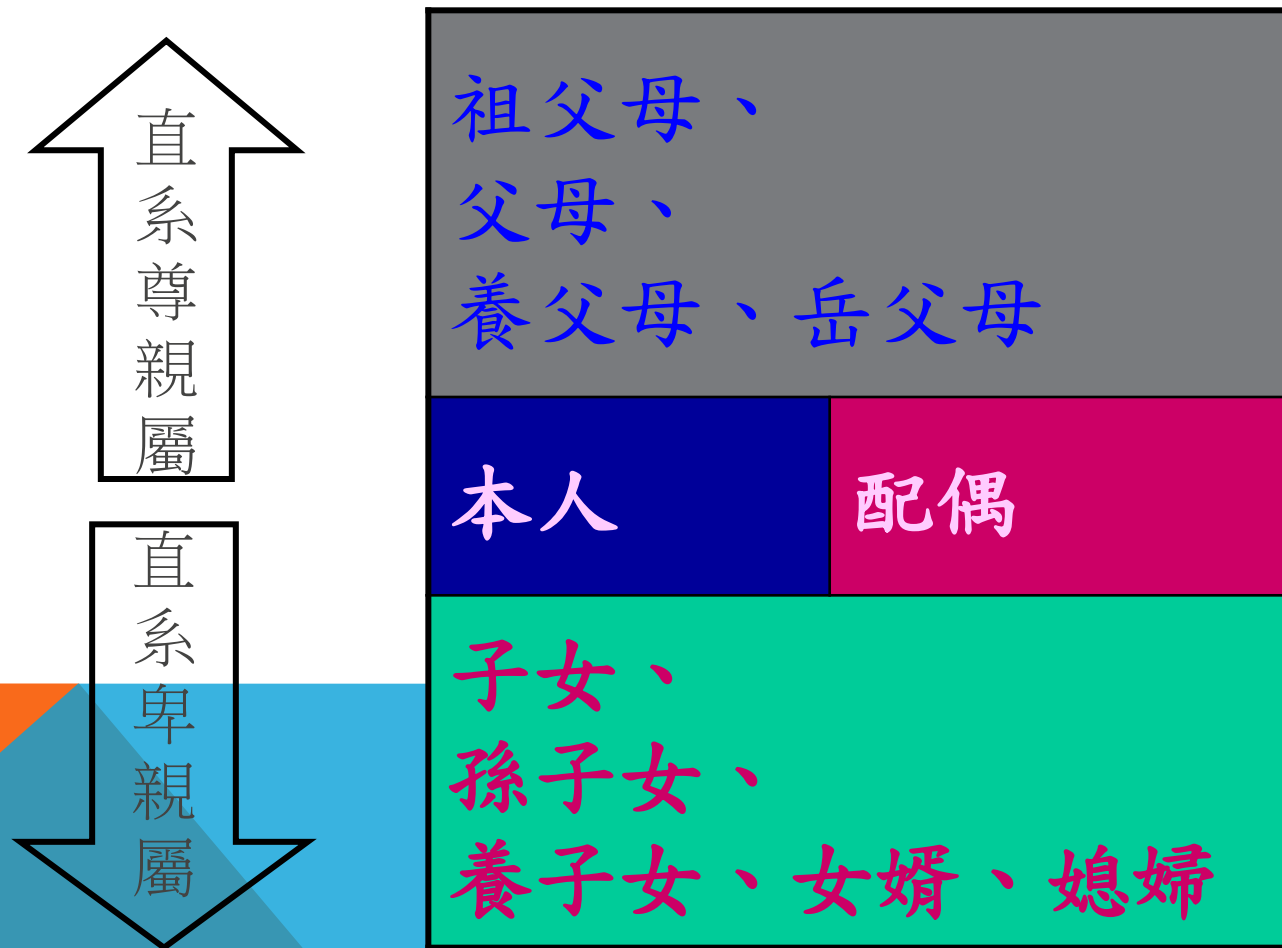


直系親屬



■ (直系血親) ■ (旁系血親) ■ (姻親關係)

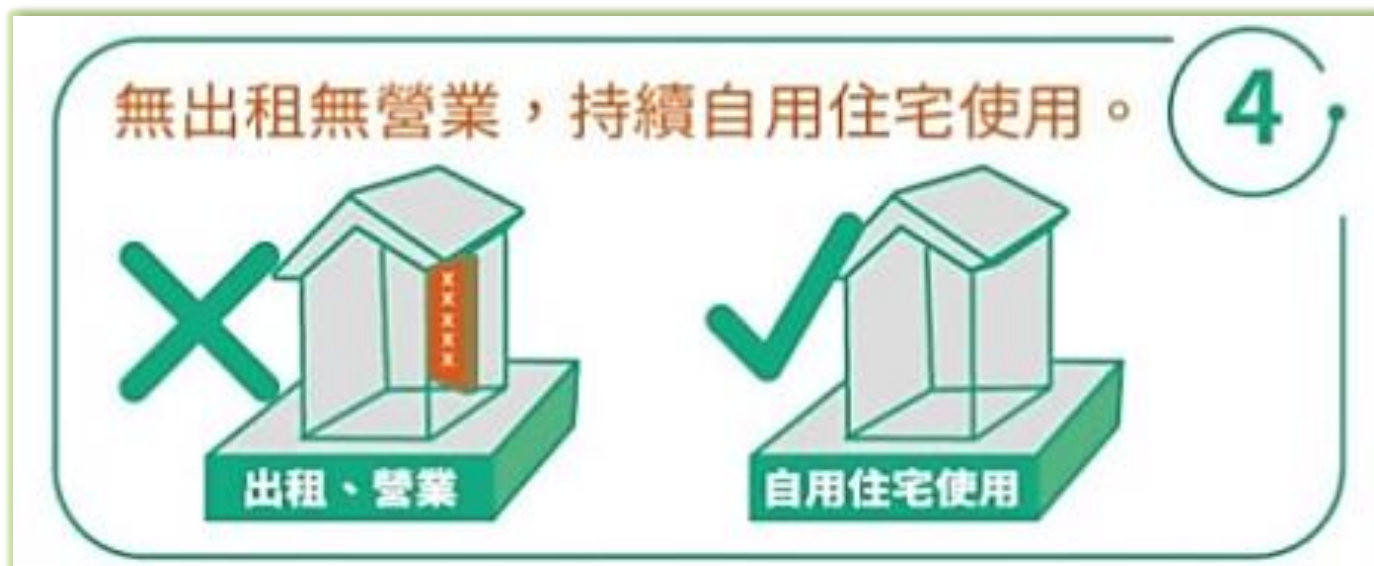
直系親屬：直系血親與姻親



本人、配偶與未成年子女以一處為限



無出租、無營業之住宅用地



申請期限及適用上限

5.



都市土地
300平方公尺
約90坪

非都市土地
700平方公尺
約211坪

當年9月22日前提出申請，
當年適用

戶籍因故遷出，實際上還是自己住，
還可以適用自用住宅用地稅率嗎？

- ***要適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，除了沒有出租或供營業的情形外，戶籍登記是必要的條件。
- ***如果將戶籍遷出自用住宅時，**至少需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特別稅率。
- ***倘全戶遷出，變成完全沒有人設立戶籍登記，已經不符合自用住宅用地要件，將自戶籍遷出的**次年**起改按一般用地稅率課徵。如果戶籍又遷回，則必須**重新提出申請**。

因繼承、贈與、自益信託或撤銷信託而移轉土地，需要重新申請自用稅率嗎？

***因繼承、贈與或撤銷信託而移轉之土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承、贈與或撤銷信託後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

***如委託人與受益人同屬一人（自益信託），該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法自用住宅用地要件者，仍應由新所有權人（受託人）重新提出申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

本人擁有多處房地，以自行擇定為主

本人持有超過一處以上房地，自行擇定或不擇定以戶籍地適用地價稅自用住宅順序

1.以土地所有權人自行擇定之戶籍所在地為準

2.未擇定時，其適用順序：

(1)土地所有權人之戶籍所在地

(2)配偶之戶籍所在地

(3)未成年受扶養親屬之戶籍所在地



土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬申請超過一處自用住宅

- 1.以共同協議擇定之戶籍所在地為準。
- 2.未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地**地價稅最高者**為準。

Be Happy Now

