

# 傾聽民意、輕稅惠民 109年六都土地所有權人 稅賦負擔情形分析

會議日期：109年3月10日



# 簡報大綱

PAGE DIRECTORY

- 前言
- 109年重新規定地價調整方向及成果
- 重新規定地價後六都稅負情形分析
- 重新規定地價未來精進作為

# 法令依據

平均地權條例  
第14條

規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。

性質

地方稅

持有稅

各地方政府歲入項目之一

針對持有不動產之土地所有權人課徵

# 公告地價調整原則

內政部88年8月24日台內地字第885163號  
及95年5月12日台內地字第0950077490號



依五大原則核實反映市價變動情形

1 參酌當年公告土地現值表

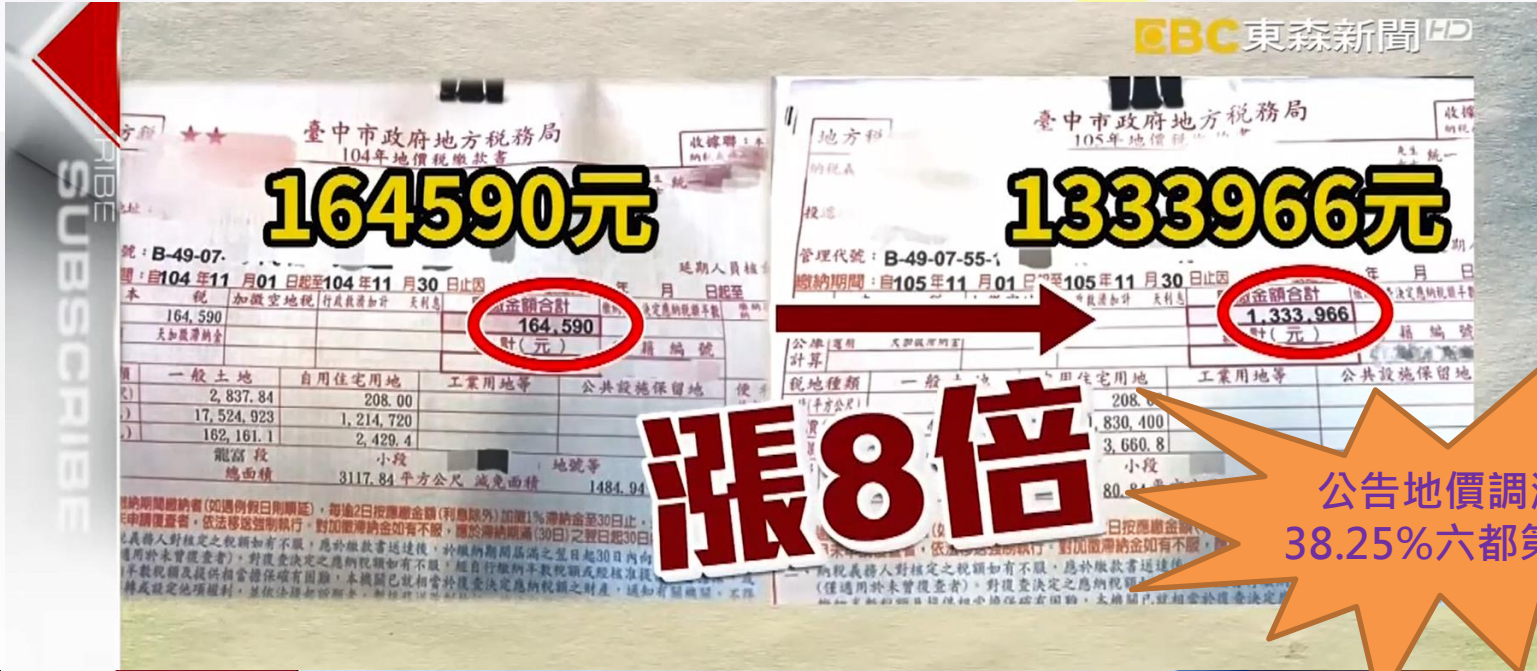
2 前次公告地價

3 考量地方財政需要 ✓

4 審酌社會經濟狀況 ✓

5 衡量民眾地價稅負擔能力 ✓

# 105年臺中市公告地價調整民眾地價稅增加



六都地價稅漲 台中屋主16萬爆增到133萬

訂閱

東森新聞頻道

SUBSCRIBE

## 台中南屯民眾 嘆要賣血繳稅 自宅地價稅 16萬漲到133萬

2016年11月02日 04:10 陳世宗、盧金足 / 台中報導

點閱 3719

4/10

2016年11月02日

傳送

讚 1,267

G+ 12

分享至Facebook 分享至Google+ 分享至Twitter



台中市南屯區有民眾的地價稅，從去年約16萬元暴漲到今年133萬多元。曾雲禎攝

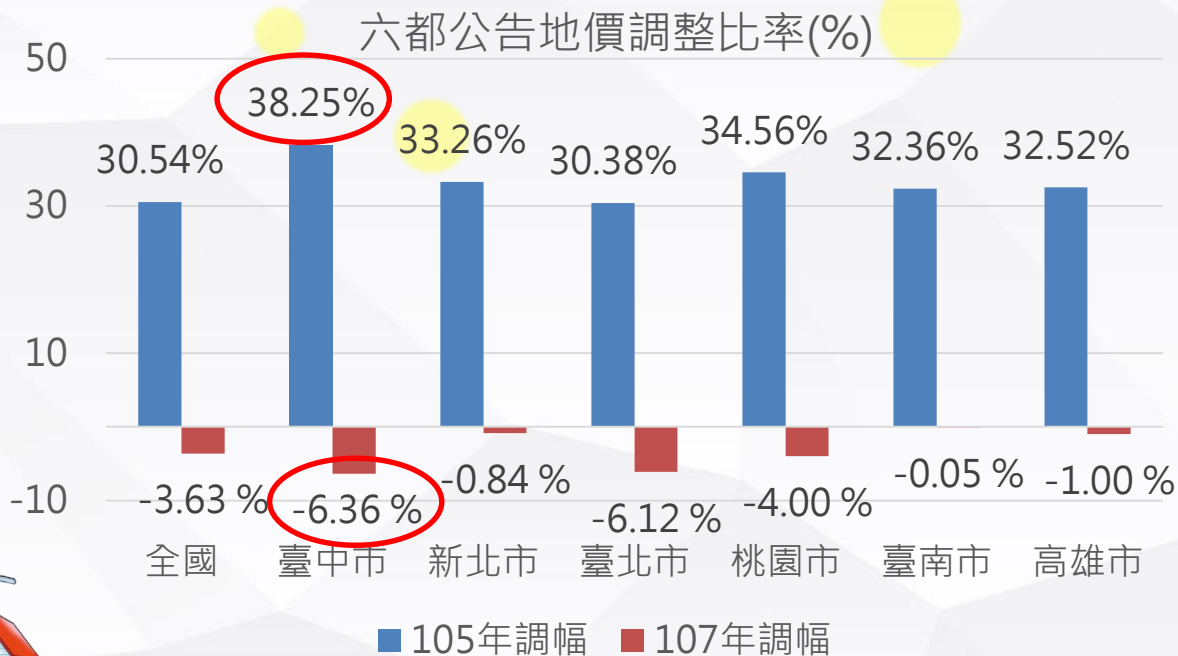
【綜合報導】漲！漲！漲！今年適逢3年次公告地價調整年，全台漲幅破3成，台中又以台中市暴漲38.25%，調漲最大，接衝擊本月開徵的地價稅，一名在南屯有千坪土地的民眾，去年地價稅約16萬今年漲至133萬元，氣得大罵：「政府逼去賣血繳稅嗎！」學者痛批，待房市轉調漲公告地價，反映出政府長期失能。

六都公告地價的漲幅依序為台中市38.25%、桃園市34.56%、新北市33.26%、高雄市32.52%、台南市32.36%、台北市30.38%，帶動地價稅收，全台約800萬戶，預估今年稅收達950億元，較去年7...

西屯區公告地價調漲 101%  
南屯區公告地價調漲 87%



# 105、107年六都公告地價調整情形



本市**105年公告地價平均調漲38.25%**，導致民眾地價稅負擔增加，**107年公告地價雖調降6.36%**，民眾稅賦負擔仍為沉重。



# 109年臺中市公告地價調整目標

## 調整目標

參考「當年公告土地現值表」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等原則。

改善區域間占市價比例不均衡情形

反應市價變動情形

## 地價資訊

105年

- 公告地價漲幅38.25%
- 公告地價占市價比14.61%

107年

- 公告地價跌幅6.36%
- 公告地價占市價比13.58%

108年市價漲幅0.94%

109年市價跌幅0.99%

近2年市價跌幅0.05%(0.94%-0.99%)



# 積極作為-召開公開說明會



## 重點工作項目

- 向市民報告地價作業情形
- 彙整各界陳情意見
- 作成會議紀錄及研擬處理情形

自108年9月30日起至10月8日止，由本市各地政事務所分別召開**11場**公告土地現值暨重新規定地價作業說明會

### 說明會場次

✓108年9月30日	中山地政事務所
✓108年9月30日	大甲地政事務所
✓108年10月1日	東勢地政事務所
✓108年10月1日	中興地政事務所
✓108年10月2日	清水地政事務所
✓108年10月2日	雅潭地政事務所
✓108年10月3日	龍井地政事務所
✓108年10月4日	中正地政事務所
✓108年10月4日	豐原地政事務所
✓108年10月5日	大里地政事務所
✓108年10月8日	太平地政事務所

# 積極作為-蒐集各界意見

多位民意代表親自出席建議合理調降公告地價



## 舉辦公開說明會

### 各界意見共計41案

- 議員及各界人士皆建議考慮民眾稅賦負擔，**調降109年公告地價，共計32案**。
- 建議合理**調降公告土地現值，共計7案**。
- 公告地價調降導致租金損失，計1案。
- 建議依使用分區不同分別劃設地價區段，計1案。

# 積極作為-召開地價協調會確保均衡性

## 召開毗鄰縣市地價協調會

為避免相鄰縣市間地價不均衡，召開縣市毗鄰地區地價協調會，與毗鄰縣市政府及其地政事務所地價人員，共同研商毗鄰地區之查推估價格、公告土地現值及公告地價訂定等相關事宜。

審慎檢討  
地價均衡性



# 積極作為-檢討區段劃設及稅額變動

## 依實價登錄檢討區段劃設

蒐集實價登錄成交資訊，對本市11,372個地價區段進行檢討，以108年9月1日為估價基準日，估計區段地價完竣。

## 核實檢討地價稅額變動情形

本局與地方稅務局密切連繫，針對公告地價變動前後地價稅情形預先試算與分析。

變更前相對位置圖(地價區段圖套地籍圖)(五方)

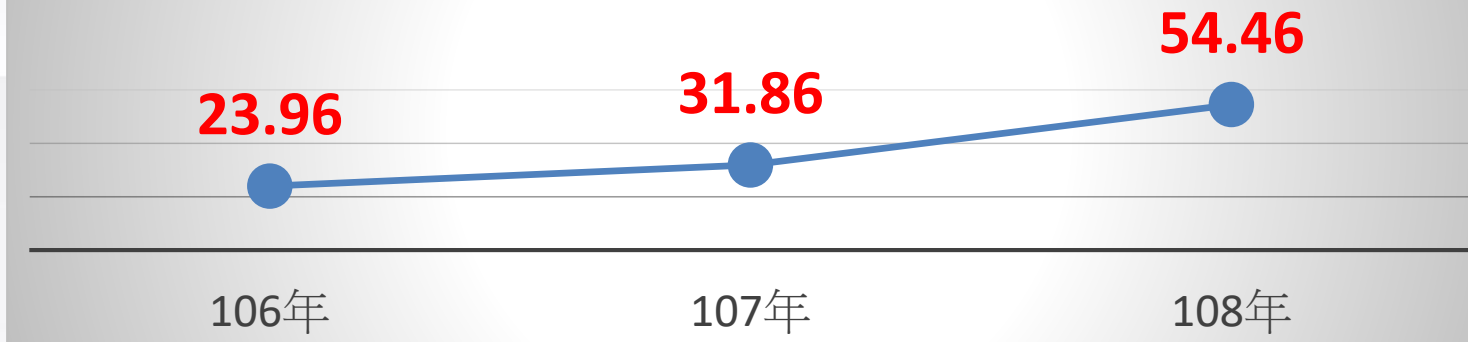


變更後相對位置圖(地價區段圖套地籍圖)(五方)



# 109年公告地價調整不影響市府財政

臺中市歷年土地增值稅實徵淨額較105年增加數(億元)



- 本市106年、107年、108年土地增值稅分別較105年增加23.96億、31.86億、54.46億(預估)，109年地價稅雖調降，惟**減少數額應可由土地增值稅挹注**。
- 隨著台中市市政建設發展，開發完成後土地增值稅及地價稅增加，是以地價稅稅收減少差額，應可由土地增值稅挹注，此外**新興開發區地價稅開始課徵**，亦可適度補足財務損失，對於市府建設應無影響。

# 109年公告地價調整是否合理

考量臺中市民稅賦負擔，讓105年公告地價調漲38.25%部分恢復正常，係地評會委員充分討論後之結果。

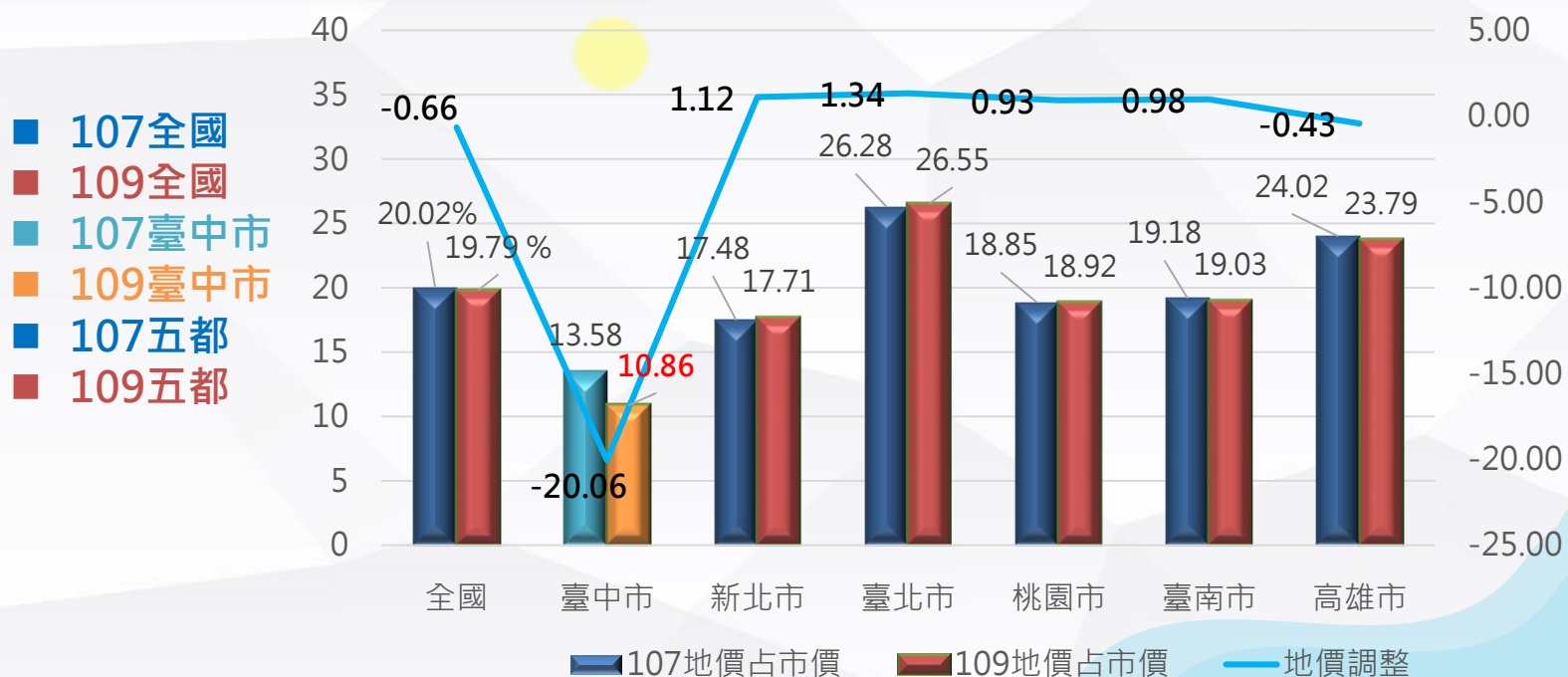


臺中市地價稅雖減少，惟因投資建設挹注，估算之土地增值稅逐年增加，可適度彌補公告地價調降財務缺口。



# 109年六都公告地價調整成果

## 公告地價占市價百分比及調幅



# 109年公告地價調整成果

## 109年全台中市公告地價 平均調降20.06%



超過9成納稅戶  
明年地價稅  
平均減少2500元

“燕子報喜 兌現承諾”

f 盧秀燕 @yifu iusthowyen

## 落實輕稅簡政





## 台中地價稅 **調降** 超過**9成** 納稅人受益！



**Q** 為什麼台中地價稅一次調降很多？合理嗎？

**A** 105年台中市公告地價平均大幅調漲38.25%，形同全民加稅，引起諸多非議。市長盧秀燕上任後落實「**輕稅簡政**」，依法召開地價評議委員會，會中專家學者決議109年公告地價調降20.06%，**過程嚴謹**，絕非倉促決定。

**Q** 是否圖利財團？對一般民眾有比較好嗎？

**A** 此次公告地價調整，市府一方面充分傾聽民意，一方面因105年公告地價漲幅過大造成民眾稅賦負擔重，所以全體委員決議調降，**調整幅度適當**，**還稅於民**，絕無外界謠言有圖利財團情形。

# 109年公告地價調整學者支持



民意論壇：聯合報・世界日報・udn tv

1月22日下午1:00

被錯殺的地價稅和居住正義

孫振義／政治大學地政系教授（台北市）

近日報載台中市因調降二〇二〇年公告地價，進而衍生中央、地方及各界專家意見不一之情事。由於公告地價與民眾每年的地價稅攸關，涉及老百姓荷包問題，實有必要探討其原委。

追根究柢，台中市此番下重手調整公告地價係歸因於一〇五年「超大幅」調升卅八點二五％所致！當年政府基於種種原因（主因或許就是「打房」），當年各縣市一舉調升約三成的公告地價，導致沒有參與「炒樓」的無辜百姓全部中槍，每年必須多付出成千上百的地價稅，等同是未曾謀其利、先為炒房的投機客陪葬。

是以，此番台中市盧秀燕市長團隊一舉調降公告地價廿點〇六％，顯然是同時考慮了近年台中市土地應有的漲幅（否則應當調降至少三成），看起來或許有些兌現政策支票的味道，但堪稱是適當地還給所有市民一個公道！

惟，在地方政府替民所苦之前，除了必須恪守「依法辦理」的原則之外，亦應充分考量「地方財政需要」、「社會經濟狀況」、「民眾地價稅負擔能力」等實際狀況，並經地價評定委員會充分討論後，方得以適度調整。是以，此番調整若非屬還稅於民，而是有圖利財團之嫌，恐怕由專業委員所組成的地價評定委員會也理當不會予以通過。若是市府團隊會議時無法具明理由、強渡關山通過，會議後必將受到各界撻伐，何以今日才由中央財政部發難？公道而言，財政部或許是基於稅收平衡之理由提出質疑，但真正要探討的課題，或許是過去幾年因為調漲公告地價所衍生之超收稅負，如何歸還於民？

過去數（十）年的所得不增、房價高漲，讓台灣年輕一輩苦不堪言，因此政府祭出許多政策試圖撥亂反正。例如：多元社會住宅政策、補貼租金與強化社福、推動都市更新與危老條例、房屋交易時價登錄等，當然其中一項便是試圖提高房屋「持有成本」。然而，一般民眾並未參與炒房，卻無端受到公告地價調漲所衍生之地價稅負增加所波及，反之，相較於炒房投資報酬而言，區區幾千元的地價稅差異，根本是杯水車薪、無關痛癢！是以，若政府想要以調整地價稅來壓抑房價，恐要再三思！

近年來，台灣民眾面臨經濟成長趨緩、房價負擔過重等問題，致使民怨鼎沸！因此，如何能夠透過精準的政府施政、合理的稅賦制度以及適當的社會福利措施，以打造一個能夠讓國民安居樂業的生活環境，誠是每一個地方父母官的重要使命。尤其是，與民生相關的居住正義問題，尤其重要！但是，打房歸打房，全民被錯殺的「地價稅」由台中市率先為民平反，難道不是一種表率？

## 被錯殺的地價稅和居住正義

### 聯合報/2020-01-21

### 孫振義/政治大學地政系教授

率先平反  
堪為表率

增地價稅  
難抑房價

一般民眾  
反遭波及

超額稅收  
如何歸還  
於民？



# 重新規定地價前臺中市民眾地價稅負擔相對較重

107年六都地價稅統計分析表

縣市	第1級地價稅額 10‰	第2級地價稅額 15‰ ②	第3級地價稅額 25‰ ②	第4級地價稅額 35‰ ②	第5級地價稅額 45‰ ②	第6級地價稅額 55‰ ②
<b>臺中市</b>	<b>20,000</b>	<b>169,455</b>	<b>437,915</b>	<b>785,925</b>	<b>1,273,485</b>	<b>1,875,595</b>
臺北市	20,000	120,000	230,000	330,000	463,065	628,065
新北市	20,000	148,275	313,275	463,275	687,575	962,575
桃園市	20,000	165,010	380,130	630,350	1,015,350	1,470,670
臺南市	20,000	169,760	446,600	798,920	1,303,840	1,908,840
高雄市	20,000	161,705	337,165	587,165	899,675	1,284,675

註：各縣市政府107年地價稅額，係以與臺中市相同地價總額計算

除了適用最低稅率之地主，六都中相同課稅地價之地主，臺中市的稅賦負擔皆為**第二高**，市民負擔相對較重！



# 重新規定地價後臺中市民眾地價稅負擔相對合理



109年六都地價稅統計分析表

縣市	第1級地價稅額 10‰ <b>6</b>	第2級地價稅額 15‰ <b>5</b>	第3級地價稅額 25‰ <b>3</b>	第4級地價稅額 35‰ <b>3</b>	第5級地價稅額 45‰ <b>2</b>	第6級地價稅額 55‰ <b>2</b>
<b>臺中市</b>	<b>16,000</b>	<b>135,600</b>	<b>350,800</b>	<b>630,000</b>	<b>1,021,200</b>	<b>1,504,400</b>
臺北市	20,000	120,000	230,000	330,000	463,065	628,065
新北市	20,000	148,275	313,275	463,275	687,575	962,575
桃園市	20,000	165,010	380,130	630,350	1,015,350	1,470,670
臺南市	20,000	169,760	446,600	798,920	1,303,840	1,908,840
高雄市	20,000	161,705	337,165	587,165	899,675	1,284,675

註1：109年臺中市地價稅額係以調降公告地價20%計算

註2：109年五都公告地價均持平調整，故稅額計算與107年相同



109年重新規定地價後，地主若未新增取得土地，公告地價調降20%，臺中市適用最低稅級之土地所有權人地價稅稅額為六都最低！  
適用其他稅級之土地所有權人地價稅也相對調降，符合量能課稅原則！



# 重新規定地價前後臺中市民眾地價稅負擔差異



稅級	107年本市民眾負擔六都排名	109年本市民眾負擔六都排名
10‰	-	6
15‰	2	5
25‰	2	3
35‰	2	3
45‰	2	2
55‰	2	2

符合量能課稅



重新規定地價

用心守護

勇敢承擔

一般地主成為納稅後段班

讓數字為我們說話

納稅前段班



納稅前段班

傾聽民意

≠

圖利財團

# 未來精進作為



## 積極辦理 協議價格審

106年協購比例73.84%  
107年協購比例81.66%、  
108年協購比例99.73%

## 加強 政策溝通



## 擴大配置 本市地價基準地

108年新增108點，查估點數300點  
新增點及查估點均為全國第一



徐世榮  
3月6日上午6:08 · 〇

要再度為盧秀燕市長鼓掌！

台中市政府如何獲得大智慧大樓被徵收戶的認可，將原本嚴重的社會衝突消弭於無形，這是一個非常重要及寶貴的經驗，相當值得台灣社會重視及一起學習！



NEWTALK.TW

最貴釘子戶 大智慧學苑拆除 盧秀燕稱地主「城市英雄」 | 社會 | 新頭殼 Newtalk



## 編製臺中市 房地交易指數


108年全國首創  
發布透天厝指數

## 辦理電腦 大量估價



## 積極查核 實價登錄資訊

108年實價登錄查核比率9.34%  
超過內政部規定8.5%



報告完畢，感謝聆聽



臺中市政府地政局