

第 2 章

地價稅

地價稅是地政士考試常考的重點、也最容易出現計算題的稅種。作為一種「持有稅」，也就是你只要名下持有應課稅的土地，每年就要課一次稅，是政府對於持有土地、或對土地使用收益的人所課的稅。而這個稅是「累進課稅」：簡單就是，你在同一縣市內持有的土地越多、總地價越高，稅率也越高。而地價歸戶、信託土地、優惠稅率，皆是常考的重點。

本章學習要點搶先看

一、地價稅稅制概論

了解地價稅是什麼？課稅範圍？與田賦的差異與擇一關係。

二、納稅義務人與代繳人

掌握所有權人、典權人、信託下的受託人等五類納稅人，以及四種代繳義務人情境。

三、稅基：申報地價總額

學會歸戶計算、理解自益 vs 他益信託下的歸戶規則與地價稅分算方式。

四、累進起點地價與稅率結構

分段理解5階級累進稅率與倍數計算方式，掌握稅負計算核心。

五、自用住宅用地規定

解析設籍、面積、無出租等5大要件，還有申請超過一處及面積超過的適用順序。

六、事業用地與特別稅率

掌握五種事業用地稅率適用條件、主管機關認定與限制。

七、減免規定與免稅土地

熟悉公設保留地、公有土地、通行騎樓、無償通行道路之減免情況。

八、申請流程

常考優惠稅率申請期限、逾期如何處理？申報義務及罰則。

超實用！地價稅申論題的萬用引言

一、任何題型皆適合

中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。**私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。**土地稅法規定之地價稅即為私有土地應照價納稅之精神，合先敘明。（憲法 § 143）

二、任何題型皆適合

土地稅分為**地價稅**、**田賦**及**土地增值稅**，合先敘明。（土稅 § 1）

三、與信託土地地價稅有關題目

稱信託者，謂**委託人將財產權移轉**或為其他處分，使受託人依信託本旨，為**受益人之利益**或為特定之目的，**管理或處分**信託財產之關係，合先敘明。（信託 § 1）

四、與地價稅稅基有關題目

地價稅按**每一**土地所有權人在**每一**直轄市或縣（市）**轄區內**之地價總額計徵之。

前項**所稱地價總額**，指**每一**土地所有權人**依法定程序**辦理規定地價或重新規定地價，**經核列歸戶冊**之地價總額，合先敘明。（土稅 § 15）

五、考地價稅自用住宅有關題目

所謂自用住宅用地，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。又土地稅法規定之自用住宅用地，以其土地上之**建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者**為限，合先敘明。（土稅 § 9+土稅施 § 4）

壹 地價稅之意義

地價稅為**對土地價值所課徵的賦稅**，地價稅為持有稅，對持有土地的人課稅。

貳 地價稅及田賦之課徵範圍（題目又可寫成課徵時機、課稅對象）

地價稅與田賦是土地稅法中最基本的兩項，徵收的對象雖同為土地，但適用條件卻完全不同。簡單來說，土地若符合特定條件，就課田賦；否則就課地價稅。兩者之間呈現「擇一課徵」的關係，也就是說課徵地價稅就不課徵田賦，課徵田賦就不課徵地價稅，不得重複。

本段將透過法條解析與實例題型，幫助讀者理解什麼土地該課哪一種稅，並練習如何在申論題中正確判斷與應答。

一、地價稅之課徵範圍為已規定地價之土地（土稅 § 14）

已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。（土稅 § 14）

法條翻譯

(一)什麼是「規定地價」？

規定地價是指，政府實施平均地權第一次規定的地價。重新規定地價是指規定地價以後再次舉辦之規定地價。根據平均地權條例 § 14 規定，規定地價以後每二年重新規定地價一次，但必要時可以延長重新規定地價的期間。

簡單來說，「規定地價」是政府為了落實平均地權，**針對全國土地定期辦理的估價作業**。整理程序包含兩種情況：

類別	說明
規定地價	第一次實施（多數地區已早年完成）
重新規定地價	後續定期辦理（現行法規定每2年辦一次，但可延長）

題型2-1 地價稅課稅範圍

李先生擁有一筆已規定地價之土地，請問在持有期間，李先生應負擔哪些稅負？（25分）

【100經紀人改編】

**題型分析**

基本題型，地價稅為持有稅，但答題時應說明法規依據，基本上遇到類似實務的題目不要慌，先找到題目解題關鍵字，答題時盡量直接回答答案，讓閱卷老師一目瞭然，再寫出法規依據，另外答題時盡量分段開標題說明，不會讓法條文字全部擠在一起，一方面增加答案長度，一方面讓閱卷老師批改時清楚答題架構方便找到重點。

解題關鍵字及答題模板

已規定之地價土地/持有期間/稅負

地價稅課稅範圍（土稅 § 14）：已規定地價之土地

**擬答**

答案請從本頁第1行開始書寫，並請劃記及書寫題號，依序作答

中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。土地稅法規定之地價稅即為私有土地應照價納稅之精神，合先敘明。（憲法第143條）

Tips

考地價稅題目的萬用引言，可根據考試時間長度補充增加答題豐富度。

(一) 李先生持有期間應負擔地價稅
1. 地價稅課徵範圍
已規定地價之土地，除依土地稅法規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。
2. 地價稅課徵基礎
地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。
3. 地價總額定義
所謂地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

Tips

開門見山寫出答案

Tips

可補充相關法規，法規細節後續段落會說明

二、課徵田賦範圍（土稅 § 22 I）

(一) 未規定地價之土地及非都市土地依法編定之農業用地

非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。（土稅 § 22 I）

法條翻譯

如果土地是在非都市地區，而且政府已經依法把它編為農業用地，那麼這塊地要課的是田賦、不是地價稅。或者這塊地還沒規定地價，也一樣課田賦。

(二) 都市土地之五種情形，仍作農業用地使用者

但都市土地合於左列規定者亦同：

1. 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
2. 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
3. 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
4. 依法不能建築，仍作農業用地使用者。

5. 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。（土稅 § 22 I）

法條翻譯

雖然都市土地通常要課地價稅，但有些「都市土地」如果實際做農業使用，而且符合以下五種特殊情況，也可以繼續課田賦：

編號	符合條件並實際做農業使用（五種）	說明
1	被都市計畫編為「農業區」或「保護區」	土地用途本來就設計給農業使用
2	公共設施還沒蓋好（道路、水電排水等）	無法正常開發
3	法律有「限制建築」的土地	政府明文限制不能蓋房子
4	法律上「不能建築」的土地	根本不准蓋建物，自然只能當農地
5	是公共設施保留地	政府將來要徵收，只能暫時農用

只要在都市裡、仍實際作農業使用，而且符合上述任一條件，就可以課田賦，不必課地價稅。但實務上田賦已經停徵，所以現階段課徵田賦的土地，基本上等於不用繳稅。

法條濃縮精華

◆ 土稅 § 22 I

口訣：2種+5都土做農用

1. 未規定地價之土地
2. 及非都市土地依法編定之農業用地
3. 都市土地之五種情形，作農用者
 - (1) 都計編為農保
 - (2) 公設未完

- (3)依法限建
- (4)依法不能建
- (5)都計公保

小練習

- ❓ 下列有關都市土地徵收田賦之敘述，何者正確？
- (A) 公共設施完竣仍作農業用地使用者
 - (B) 依法限制建築或不能建築，仍作農業用地使用者 (✓)
 - (C) 依都市計畫編為農業區及保護區之所有土地使用者
 - (D) 依都市計畫編為公共設施保留地之所有土地使用者

三、農業用地之意義（土稅 § 10 I）

本法所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

1. 供**農作、森林、養殖、畜牧及保育**使用者。
2. 供與**農業經營不可分離**之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他**農用之土地**。
3. **農民團體與合作農場所有直接供農業使用**之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。（土稅 § 10 I）

法條濃縮精華

◆土稅 § 10 I

1. 供農森養牧育者
2. 與農業經營不可分離之農用土地
3. 農民團體與合作農場所有直接供農用之場所用地

四、農業用地閒置不用，土地稅法之處理方式

農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一

倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。
但有左列情形之一者不在此限：

1. 因農業生產或政策上必要而休閒者。
2. 因地區性生產不經濟而休耕者。
3. 因公害污染不能耕作者。
4. 因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
5. 因不可抗力不能耕作者。（土稅§22-1 I）

法條濃縮精華

◆土稅§22-1 I

1. 發生情形

農地閒置不用經通知限期使用或委託，逾期仍未用。

2. 荒地稅

- (1) 應納田賦 + 1~3倍。
- (2) 加徵滿三年得照價收買。

3. 五情形例外

- (1) 生產或政策上必要休閒。
- (2) 生產不經濟而休耕。
- (3) 污染不能耕。
- (4) 設施損壞不能耕。
- (5) 不可抗力不能耕。

題型2-2 地價稅、田賦課稅範圍

目前非都市土地依法編定為農業用地，或依都市計畫編為農業區之土地，如於其上興建豪宅、經營民宿等，究竟是否須課徵地價稅？試按現行法令規定說明之。（25分）

【101地政士】

🔍 題型分析

本題考的非都市土地及農業用地的法律規範，尤其是當土地用途發生變化後，是否仍需要繳納地價稅。記住原則：若土地課徵**田賦**，則不能再課徵**地價稅**；反之若土地課徵**地價稅**，則不會再課徵**田賦**。當確定不符合田賦徵收範圍後，可知須課徵地價稅看似實務題，但實際上是考地價稅和田賦的課稅範圍。在遇到實務題型時，首先要明確寫出**田賦與地價稅**的課稅範圍的相關法規規定，這能幫助定位問題的核心。接著，再將題目情況與相關法規進行對照，從而確定是否符合課稅範圍。

解題可根據以下步驟：

步驟一：寫出田賦與地價稅的課稅範圍

了解**田賦和地價稅的相關法規及其徵收範圍**（土地稅法第22條和第14條）。有助釐清土地是否符合田賦或地價稅的課徵條件，並分別寫出對應法規。

步驟二：依題旨說明土地是否符合農業使用以課徵田賦

根據題目中土地的使用情形（例如是否已用來建豪宅或經營民宿），判斷是否符合田賦的徵收範圍。而土地用來建豪宅或經營民宿，已不再符合農業用地的條件，則應排除**田賦的徵收範圍**，並轉為徵收地價稅。

步驟三：從地價稅與田賦的關係帶出結論

當確定不符合田賦徵收範圍後，可以根據土地的**地價總額**來計算應繳納的地價稅，並得出結論。

解題關鍵字及答題模板

非都市土地依法編定為農業用地，或依都市計畫編為農業區之土地

→這些關鍵字要想到田賦課徵範圍

● 相關法規：土稅 § 22（田賦之課徵範圍）

1. 非都市土地依法編定為農業用地或未規定地價的土地。
2. 都市土地中的五種情形：依都市計畫編為農業區或保護區、公共設施尚未完竣、依法限制建築、依法不能建築、公共設施保留地等。