

近 10 年土地增值稅結構變動與趨勢

財政部統計處

壹、前言

土地增值稅源自於 國父孫中山先生「平均地權」理論，強調「漲價歸公，地利共享」，其首度實踐係於民國 43 年公布實施之「都市平均地權條例」，採用累進稅率方式課徵，並於 45 年開徵，惟當時係採用「申報地價」計算土地增值之稅額，缺乏一定標準，易滋弊端；直到 53 年始於法條中明訂，直轄市及縣市政府需編製土地現值表，每 6 個月經都市地價評議委員會評定，並公布之，作為申報土地現值之參考。

由於地方人力、財力難以支應，故於 57 年將原每半年辦理之「公告土地現值」修正為每年 1 次。至 66 年，將「都市平均地權條例」擴大修訂為現今的「平均地權條例」，同年並制定「土地稅法」，依據該法之規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，但因繼承而移轉之土地、各級政府出售或依法贈與之公有土地及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

本文謹就近十年來土地增值稅之重大變革略述如次，並以統計數字說明土地增值稅之概況及歷年結構變動，作為未來稅務改革之參考。

貳、近十年來變革

近十年來，土地增值稅之課徵有幾次重要的變革：

一、第 1 次：減半徵收兩年(民國 91 年 2 月至 93 年 1 月間)

由於當時經濟環境不佳(90 年經濟成長率為負 1.65%)、金融體系呆帳過高以及房地產市場長久以來的低迷等因素影響，政府決定採行土地增值稅減半徵收措施，將稅率由原 40%、50%、60%，減半為 20%、25%、30%，實施期間為期兩年，希望藉此刺激房地產交易，提高不動產擔保品資產價

格，進而活絡銀行抵押品的流通，達到健全金融業體質及促進景氣復甦的目的。

二、第 2 次：延長減半徵收一年(民國 93 年 2 月至 94 年 1 月間)

由於實施減半徵收後，土地增值稅稅收大幅成長，成效甚佳，在永久調降稅率修正案未能通過修法下，為避免稅率驟然回復至原水準，對民眾衝擊過大，致立法院決議延長減半徵收期限一年至 94 年 1 月。

三、第 3 次：永久調降稅率與減徵優惠(自民國 94 年 2 月起)

考量減半徵收已屆滿三年，回歸常態性調降，將稅率由原 40%、50%、60%調降為 20%、30%、40%，並針對長期持有土地者另給予優惠，持有土地年限超過 20 年、30 年、40 年以上者，就其稅率超過最低稅率部分，分別減徵 20%、30%、40%。

四、第 4 次：新增「一生一屋」之規定(自民國 99 年 1 月起)

現行土地增值稅稅率為累進稅率，分別為 20%、30%及 40%，其中「自用住宅用地」則可適用 10%優惠稅率，原本一生只能適用一次，第二次換屋就得適用一般稅率；然考量民眾之換屋需求，新增「一生一屋」規定，民眾換屋時，只要符合一定條件，無論換屋多少次，都可適用土地增值稅 10%之優惠稅率。

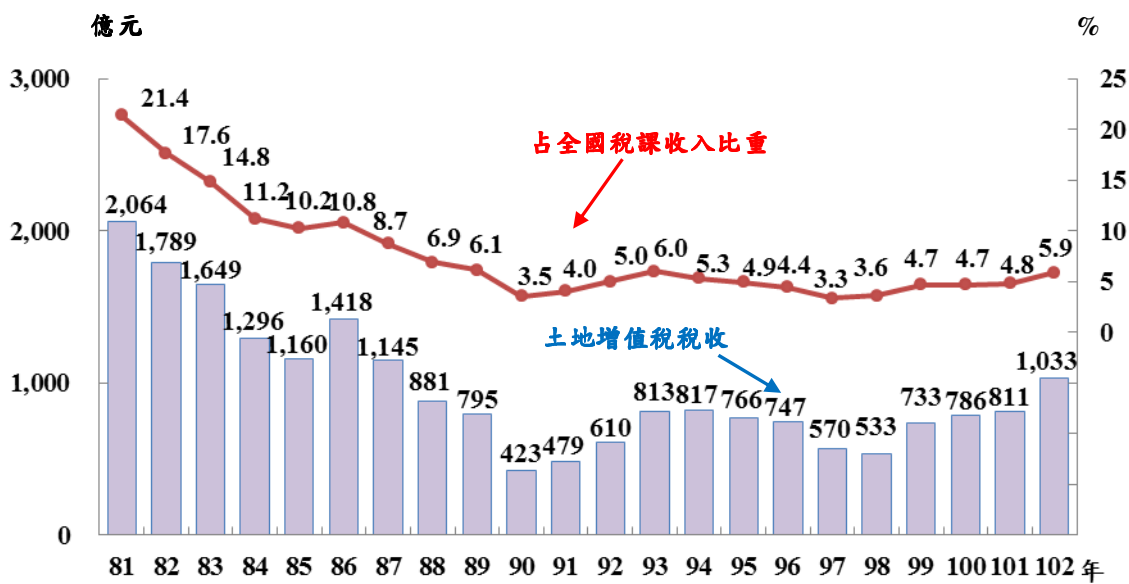
另外，在 100 年 12 月 13 日，通過了修訂後的『平均地權條例』，明訂「不動產仲介業者、地政士及土地買方在不動產交易後，需以交易實價在 30 天內登錄。並於法條中增列登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立前，將不得作為課稅依據」。實價登錄的建立，將有助於未來公告土地現值的調整，使得公告現值更能貼近市價；而就長期而言，則可望落實房市交易透明化及居住正義的目標。

參、稅收概況

一、占全國稅課收入比重

81 年因預期實施容積率全面管制，營建廠商搶建風潮影響，土地增值稅稅收攀升至 2,064 億元，達歷史高峰，占全國稅課收入比重逾 2 成，後呈逐年下降趨勢。90 年因網路科技泡沫，加以全球經濟不景氣，房地產交易低迷，降至 423 億元最低點；91 年為活絡房地產交易及解決金融體系呆帳問題，實施減半徵收，調降稅率，隨景氣逐漸復甦，93 年至 96 年各年土地增值稅稅收增加均超過 700 億元；97 年及 98 年受金融海嘯影響再次驟降至 570 億元、533 億元；爾後隨景氣趨穩，102 年回升至 1,033 億元，較 101 年增加 27.4%。土地增值稅占全國稅課收入比重，由 81 年 21.4% 逐年下降，近十年來多未及 5%，以 93 年 6.0% 較高、97 年 3.3% 較低，102 年占 5.9%。

圖一 土地增值稅占全國稅課收入比重

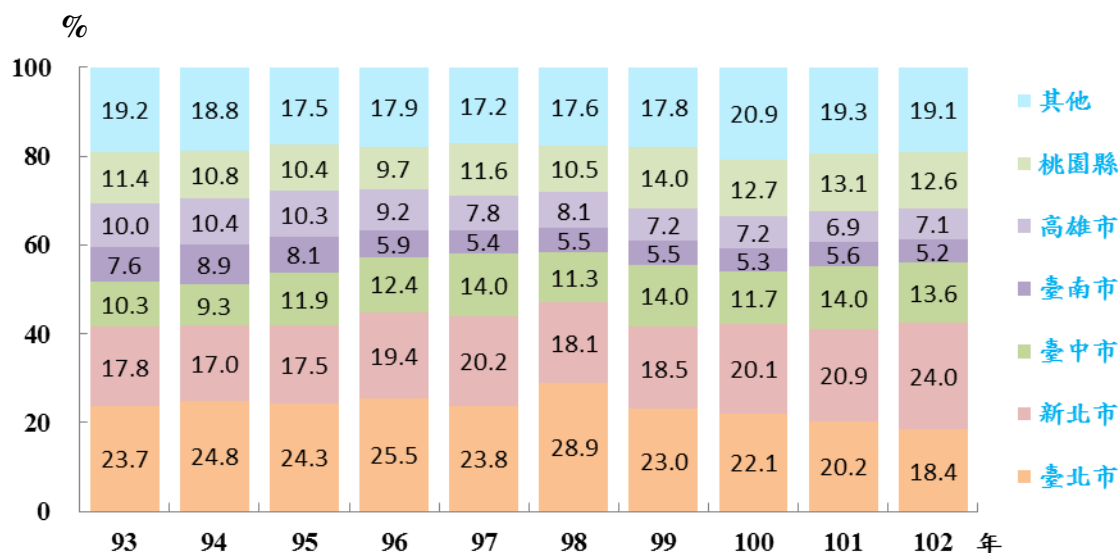


二、稅收結構—按徵收地區別

土地增值稅稅收主要來自於都會型城市，五都及桃園縣稅收約合占全國土地增值稅稅收的八成，其中又以大臺北地區(臺北市、新北市)所占比重最高，92 年起，合占約達四成以上。就 102 年資料觀察，五都及桃園

縣合占八成一，其中以新北市占 24.0%最多，其次為臺北市占 18.4%，臺中市占 13.6%再次之，另桃園縣則占 12.6%。

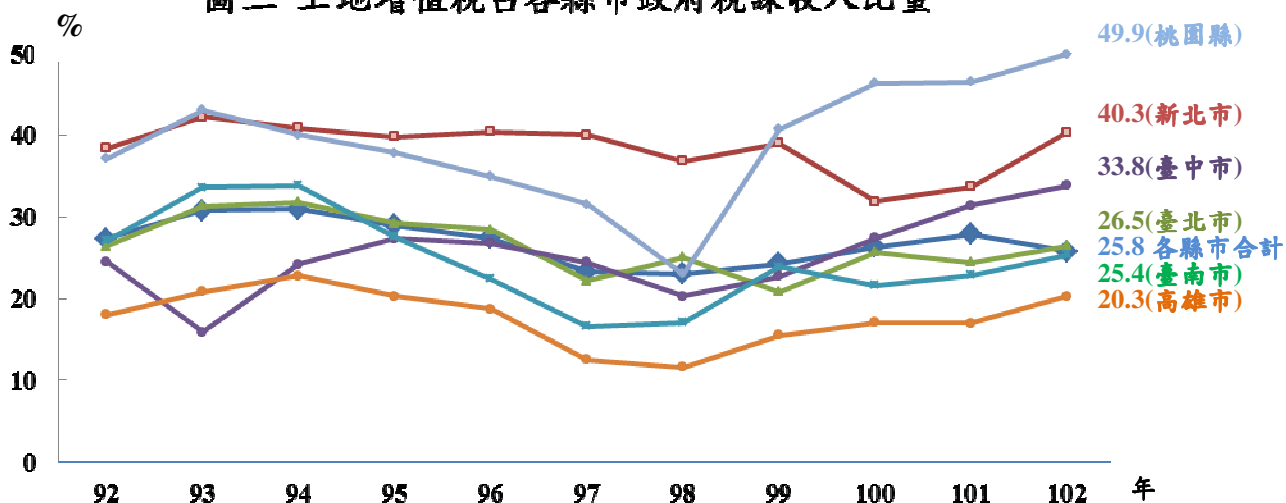
圖二 土地增值稅結構—按徵收地區別



三、占各縣市政府稅課收入比重

土地增值稅稅收占各縣市政府稅課收入(不含統籌分配稅款)比重，大多超過二成，為縣市政府主要財源之一。就 102 年資料觀察，以桃園縣占 49.9%最高；另五都中，以新北市占 40.3%最高，高雄市占 20.3%最低，臺北市則占 26.5%。

圖三 土地增值稅占各縣市政府稅課收入比重

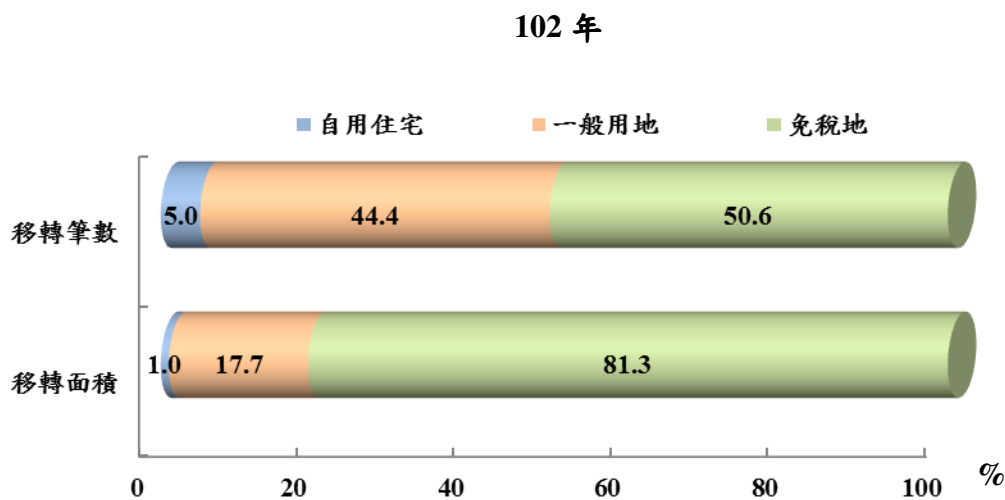


肆、稅源概況

一、移轉筆數及面積結構—按用途別

102 年土地移轉筆數達 150 萬筆，其中以免稅地移轉筆數占 50.6% 最多，一般用地占 44.4% 次之，自用住宅僅占 5.0% 最少；移轉面積達 3.9 億平方公尺，以免稅地占 81.3% 最多，一般用地占 17.7% 次之，自用住宅則僅占 1.0%。

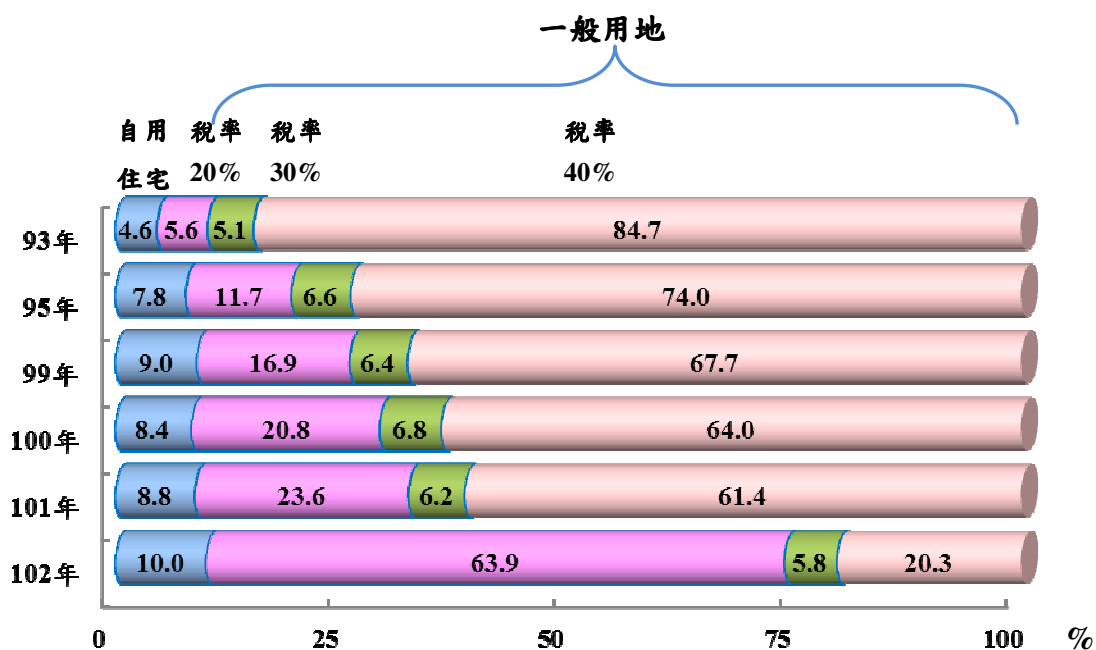
圖四 土地增值稅移轉筆數及面積結構—按用途別



二、應納稅額結構—按稅率別

102 年土地增值稅應納稅額 1,066 億元，其中自用住宅占 10.0%，一般用地占 90.0%，一般用地中又以適用第 I 稅率(20%)占 63.9% 最多。就各年結構觀察，93 年呈現顯著變化，係因該年為減半徵收適用最後一年，民眾預期稅率可能調升回原有比率，故提前交易，造成適用第 III 稅率所占比重攀升至 84.7%，為近十年來最高。爾後隨 94 年稅制變更為永久調降稅率影響，交易回歸常態，故比重逐年下降；而使適用第 I 稅率(20%)比重則逐年上升，102 年達到 63.9%，係因移轉筆數及地價均逐年成長所致。

圖五 土地增值稅應納稅額結構—按稅率別



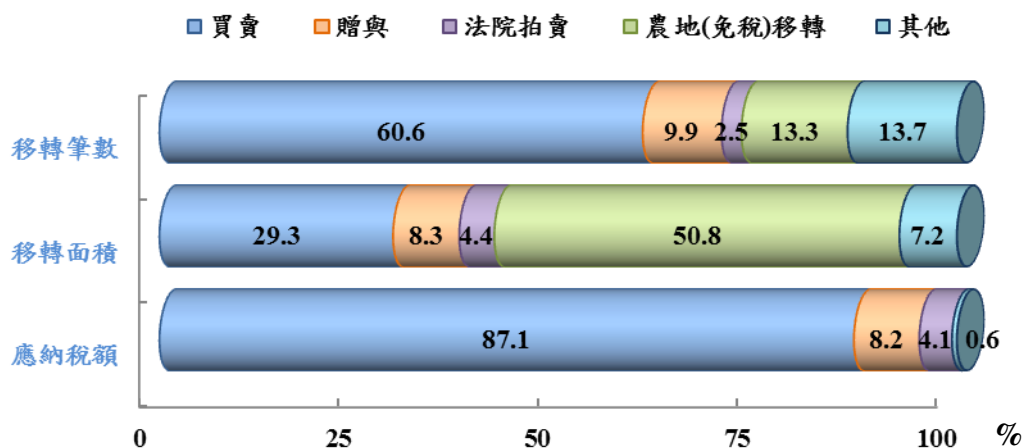
說明：93年一般用地之稅率分別為40%、50%及60%。

三、稅源結構—按移轉原因別

就移轉原因分析，102年土地增值稅應納稅額來源以「買賣」占87.1%最多，其移轉筆數占60.6%最高，移轉面積占29.3%居第二；另屬免稅之「農地(免稅)移轉」其移轉筆數雖僅占13.3%，但面積占50.8%為最大。

圖六 土地增值稅稅源結構—按移轉原因別

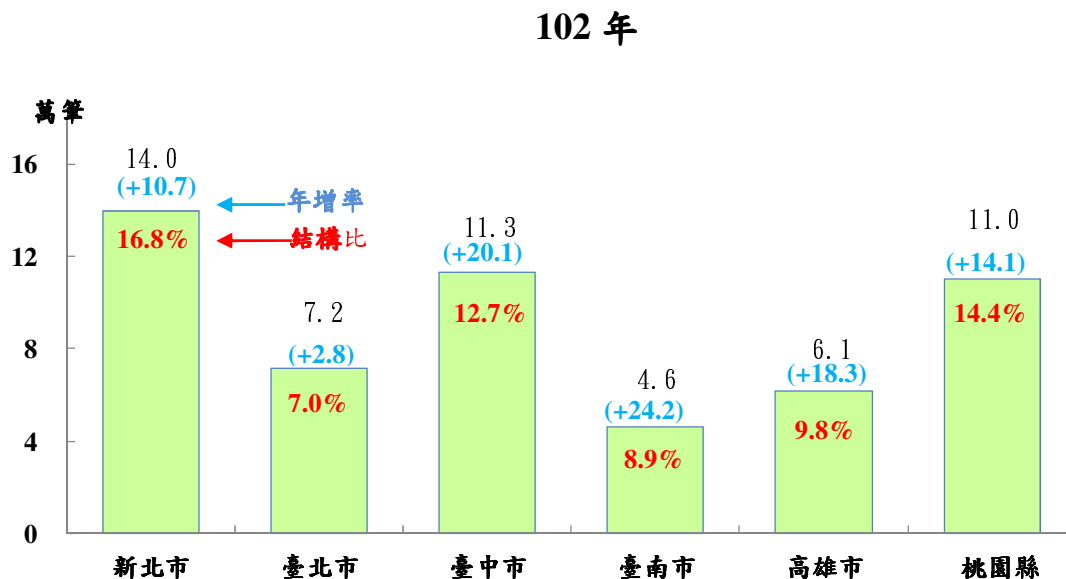
102年



四、應稅移轉筆數—按徵收地區別

102 年「應稅」移轉筆數 74.3 萬筆，較 101 年增加 20.4%，其中以新北市 14.0 萬筆(占 16.8%)、桃園縣 11.0 萬筆(占 14.4%)及臺中市 11.3 萬筆(占 12.7%)等較多。以五都及桃園縣合計觀察，占所有應稅移轉筆數七成。若與 101 年比較，則以臺南市增加 24.2%最多，而臺中市、高雄市、桃園縣各成長 20.1%、18.3%、14.1%。

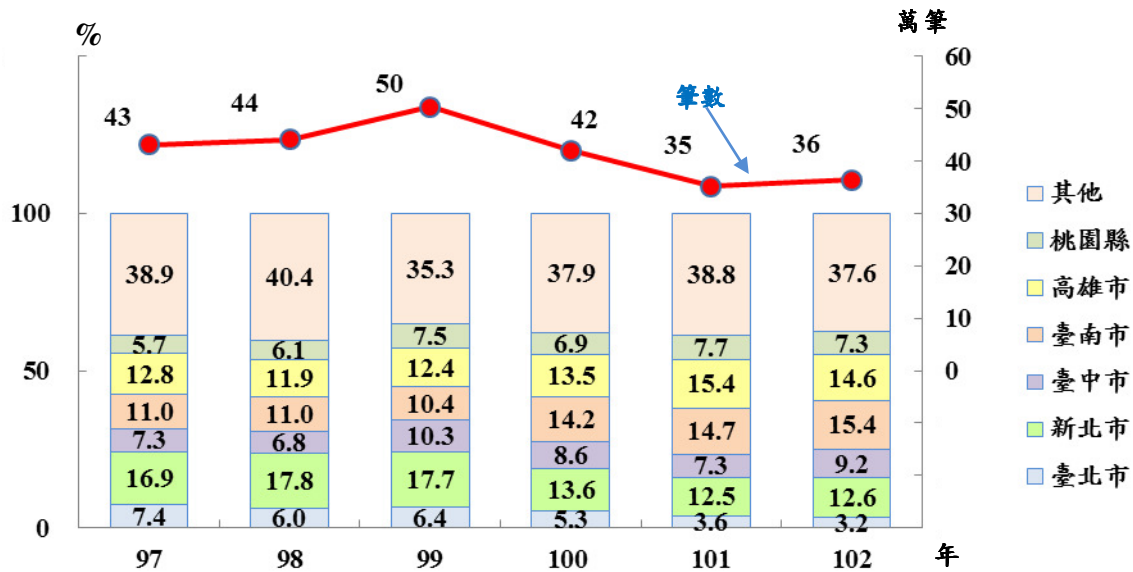
圖七 土地增值稅應稅移轉筆數—按徵收地區別



五、一年內私有土地交易情形

受 100 年 6 月實施「特種貨物及勞務稅」影響，一年內私有土地交易由實施前之 43~50 萬筆大幅降至 101 年之 35 萬筆，102 年略回升至 36 萬 4,087 筆，較 101 年增加 3.3%，其中以臺南市 56,108 筆(占 15.4%)、高雄市 53,247 筆(占 14.6%)、新北市 45,907 筆(占 12.6%)等較多，五都及桃園縣合計占 6 成以上。

圖八 一年內私有土地移轉筆數—按徵收地區別



六、公告土地現值占一般正常交易價格比率

土地增值稅係以買進及賣出之「公告土地現值」來計算應納稅額，不是依買進及賣出之「實價」計算，故由各縣市政府「地價評議委員會」評定後，於每年1月1日分區公告。近年來，各縣市公告土地現值占一般正常交易價格比率由93年平均67.5%逐年提升，至103年已達86.3%，顯示土地現值與一般正常交易價格差距逐漸縮小，惟該現值與「土地交易市價」(詳表1附註)存有落差，尚無法反映真實市場交易行情，向來為各界所詬病。再就各縣市觀察，103年五都中以臺中市之八成一比率較低，其餘本島縣市(不包括澎湖縣占六成五)，則以新竹市占六成一最低。

表 1 公告土地現值占一般正常交易價格比率

單位：%

	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
總 計	79.3	81.5	83.7	85.3	86.3
新北市	85.1	86.1	87.1	88.0	89.0
臺北市	85.9	86.7	87.6	88.5	89.5
臺中市	65.7	73.8	80.6	80.8	81.0
臺中縣	73.3				
臺南市	85.7	84.5	84.9	85.0	88.1
臺南縣	84.8				
高雄市	82.2	83.2	85.5	86.9	88.0
高雄縣	81.4				
桃園縣	79.7	81.5	83.1	86.4	87.6
新竹市	60.4	66.2	72.8	73.3	60.8
...					

資料來源：內政部地政司網站。

附註：「一般正常交易價格」係由各直轄市、縣(市)政府所轄地政事務所就買賣及公地標售案件派員向當事人、經紀人、仲介業、地政士、交易案例四鄰、公有土地管理機關等調查土地及建物之買賣、標售之一般正常交易價格實例，在依「地價調查估計規則」相關程序規定，所估計之區段地價；因屬詢問調查而得，與真正市價仍有差距。

伍、結語

一、土地增值稅雖逐年減少，仍為地方政府主要財源

土地增值稅占我國稅課收入比重逐年減少，近十年來大約占 5% 左右，雖於 93 年、94 年間，因減半徵收措施帶動稅收達 800 億元以上的水準，但相較於 80 年代之上千億元以上規模仍有差距。惟其占各縣市政府稅課收入比重達四分之一以上，對於地方政府而言，仍是主要財源之一。

二、實施「一生一屋」優惠稅率課徵土地增值稅，以期活絡房地產市場

考量民眾一生當中有多次換屋之需求及落實「一生一屋」之受惠原則下，將自用住宅用地優惠稅率適用次數由「一生一次」新增「一生一屋」不限次數之規定，另為防止投機炒作，而予以較嚴苛之適用要件，並促使

土地增值稅制更趨完善，惟犧牲的稅收損失是否能活絡房地產市場並培養稅源，將是政府政策目標能否能達成之關鍵所在。

三、實價登錄實施後，有助於公告土地現值更貼近市價

土地增值稅係採用「公告土地現值」計算稅額，雖現值已逐年調高，但與實際市價仍有差異，於 100 年 12 月通過的平均地權條例，明訂日後不動產交易，需以「交易實價」進行登錄，可望使公告土地現值更接近市價，進而擴大稅基，落實公平正義。

四、特種貨物及勞務稅實施，防堵短期投機炒作

目前土地稅法中，針對一年以內之短期交易並無課徵土地增值稅，造成投機者不合理炒作，規避稅負。而於 100 年 6 月實施「特種貨物及勞務稅」以來，加重兩年內買賣非自用不動產稅賦，一年內私有土地交易之移轉筆數呈下降趨勢，由 99 年 50 萬筆、100 年 42 萬筆、降至 101 年 35 萬筆，102 年 36 萬筆，有效抑制短期投機炒作。