



從稅源解讀近年桃園土地稅稅基變動情形

土地稅於地方政府財政收入扮演重要之角色，稅收穩健可落實各項施政，促進社會健全發展，期以稅源角度切入，分析近年桃園市土地稅稅收變動情形，俾利了解影響土地稅稅收多寡之因。

歐長潤（桃園市政府主計處專員）

壹、前言

土地稅之課徵想法源自於土地漲價歸公的概念，漲價歸公係為了消除地主不勞而獲的利益，亦即對不屬人為創造之土地自然價值和社會所共同創造的土地增值或所得所課徵的稅賦。狹義的土地稅係指土地稅法第 1 條所規定之地價稅、田賦及土地增值稅，其中田賦於 76 年 8 月起已全面停徵，廣義的土地稅則泛指對土地及其建築改良物課徵之一切賦稅，

爰本文分析之範疇係以廣義之土地稅為之，包含地價稅、土地增值稅及房屋稅。

觀察 103 年度 6 都財政收入情況，稅課收入占歲入皆逾 5 成，桃園市 68.4% 為 6 都之冠，細究土地稅占稅課收入比率約 4 至 5 成（下頁表 1），桃園市 44.6% 僅次於新北市 51.6% 及臺北市 48.1%，爰 6 都歲入來源相當仰賴稅課收入，且土地稅為稅課收入之重要稅收。本文將探討桃園市（以下簡稱本市）近年土地稅稅源

相關統計資料，分析影響土地稅基之變動情形。

貳、近年桃園市土地稅稅源研析

各項土地稅之課徵對象及課稅內容，詳列於平均地權條例、土地稅法及房屋稅條例等相關法規（下頁表 2），課徵金額為稅基乘以稅率。各項稅別之稅基在地價稅為地價總額，土地增值稅為漲價總額，房屋稅則為房屋現值，稅率則為每單位稅基所應負擔的稅

表 1 103 年度 6 都歲入概況

直轄市別	歲入 (1)	稅課收入 (2)	土地稅 ^②		稅課收入占 歲入比率 (2) / (1) *100
			土地稅 ^② (3)	土地稅占稅 課收入比率 (3) / (2) *100	
桃園市	56,716,718	38,782,612	17,316,028	44.6	68.4
臺北市	188,724,222	112,407,760	54,045,017	48.1	60.0
新北市	142,571,741	88,221,727	45,555,872	51.6	61.9
臺中市	99,916,972	64,477,196	28,449,877	44.1	64.5
臺南市	71,582,555	40,382,768	15,013,068	37.2	56.4
高雄市	116,362,372	62,080,575	24,889,159	40.1	53.4

單位：千元：%

說明：① 103 年 12 月 25 日桃園縣升格為桃園市。
② 本表土地稅含地價稅、土地增值稅及房屋稅。
資料來源：審計部。

表 2 各項土地稅收主要意涵

項目	地價稅	土地增值稅	房屋稅
課徵對象	已規定地價之土地，應課徵地價稅，若屬農地，則應課徵田賦，其中田賦於 76 年 8 月起便已停徵。（平均地權條例第 17 及 22 條、土地稅第 14 及 22 條）	已規定地價之土地，除繼承而移轉、政府出售或依法贈與之公有土地及受贈之私人土地外，於土地所有權移轉時課徵。（平均地權條例第 36 條、土地稅法第 28 條）	附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物之課徵。（房屋稅條例第 3 條）
課稅主要内容	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，視土地使用情形分別按基本稅率、累計稅率及自用住宅稅率等課徵。（平均地權條例第 18 至 21 及 23 條、土地稅第 15 至 19 條）	按其土地漲價總數額徵收，採超額累進稅率或自用住宅用地優惠稅率課徵之。（平均地權條例第 40 及 41 條、土地稅法第 33 及 34 條）	依房屋現值，按住家用及非住家用等使用情形於規定稅率內課徵。（房屋稅條例第 5 條）

資料來源：平均地權條例、土地稅法及房屋稅條例。

額，並以法規明定，除遇到修法或政府調整稅率外，不易變動，是以，稅收多寡繫於稅基。此外，政府為促進經濟發展及土地利用，增加社會福利，各項土地稅另訂有免稅優惠條款，由於免稅用地及房屋並無關土地稅收，爰本文僅分析各土地稅應稅資料。

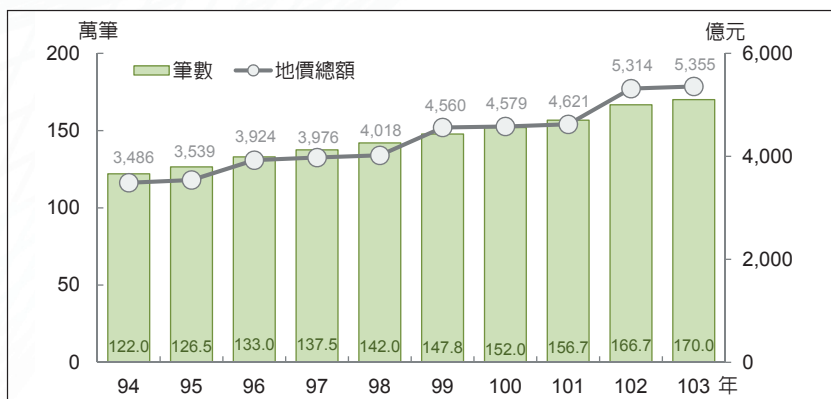
一、地價稅

103 年本市應稅土地筆數 170 萬筆，較 94 年增 48 萬筆，成長 39.3%，呈逐年遞增趨勢。103 年本市應稅土地地價 5,355 億元，較 94 年增 1,869 億元，成長 53.6%，依平均地權條例第 14 條規定：「規定地價後，每三年重新規定地價一次，必要時得延長之。」，觀察應稅土地地價變動狀況，呈階梯式成長（下頁圖 1）。

為促進土地合理使用，謀經濟均衡發展，依土地用途課以不同稅率，土地用途可分 4 類，一般土地、自用住宅用地、工礦業等用地及公共設施保留

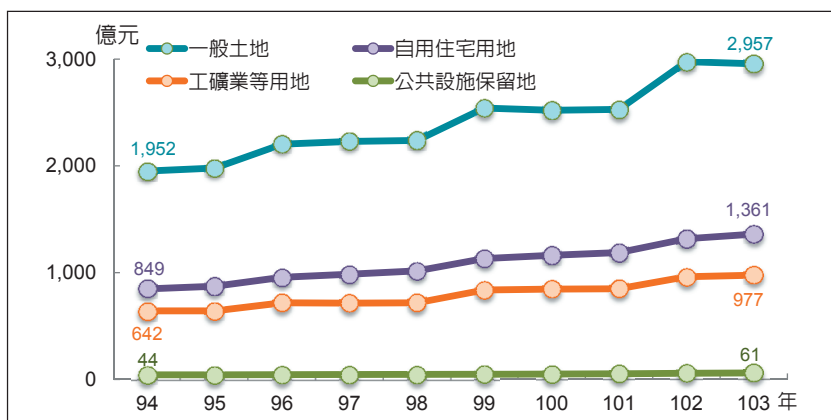
論述》預算·決算

圖 1 近年本市應稅土地筆數及地價總額



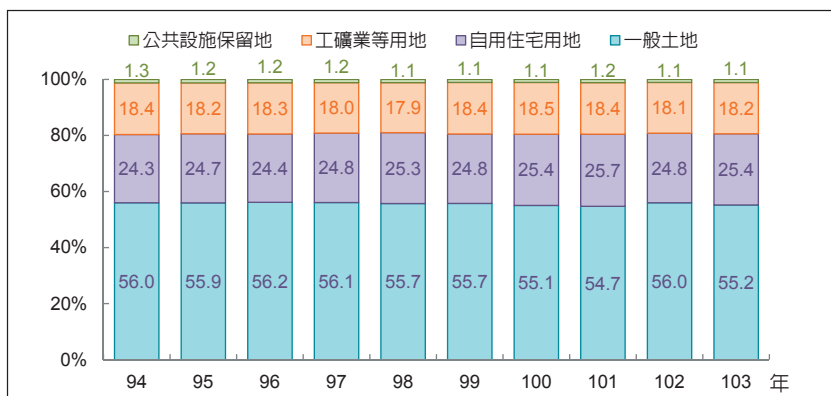
資料來源：桃園市政府地方稅務局。

圖 2 近年本市應稅土地地價—按土地用途分



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

圖 3 近年本市應稅土地地價結構—按土地用途分



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

地，除一般土地之地價總額超過累進起點地價，以土地 7 公畝之平均地價為累進起點地價，稅率由 10‰ 按倍數累進至 55‰，就其超過部分課徵不同稅率外，餘 3 類土地分課以固定稅率。

按土地用途觀察應稅土地地價，103 年本市應稅土地地價 5,355 億元，一般土地 2,957 億元為最高，占 55.2%，自用住宅用地 1,361 億元次之，占 25.4%，工礦業等用地 977 億元再次之，占 18.2%，公共設施保留地 61 億元最少，僅占 1.1%（圖 2）。

與 94 年相較，自用住宅用地應稅土地地價成長 60.3% 為最多，依次為工礦業等用地 52.2%、一般土地 51.5% 及公共設施保留地 38.6%，另各類土地最高占比與最低占比差異小於 1.5 個百分點，結構比趨於穩定（圖 3）。

二、土地增值稅

91 年起至 94 年 1 月，政

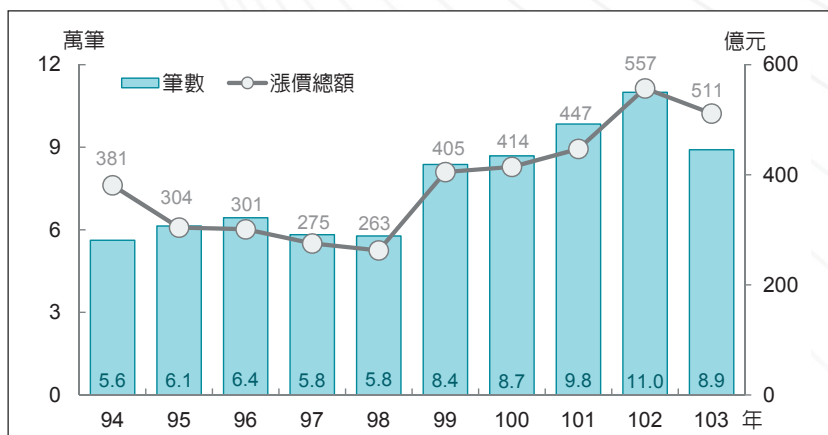
府採行稅收減半徵收措施，94年2月起更常態性調降稅率，並針對長期持有土地者另予優惠，皆使土地移轉筆數增加，惟97年受全球金融風暴影響，致移轉筆數接連兩年下滑，99年後，房地產交易市場復甦，移轉筆數又開始成長。

至103年本市土地移轉產生之應稅筆數8.9萬筆，較102年略減2.1萬筆，下降19.1%，惟較94年增3.3萬筆，上升58.9%。103年本市土地移轉應稅漲價總額511億元，較94年增130億元，成長34.1%，惟較102年略減46億元，減幅為8.3%（圖4）。

土地增值稅按土地漲幅倍數累進課稅，主要分為一般用地及自用住宅用地，一般用地視土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時申報現值之情形，分別適用20%、30%或40%稅率，自用用途則採較低的優惠稅率10%。

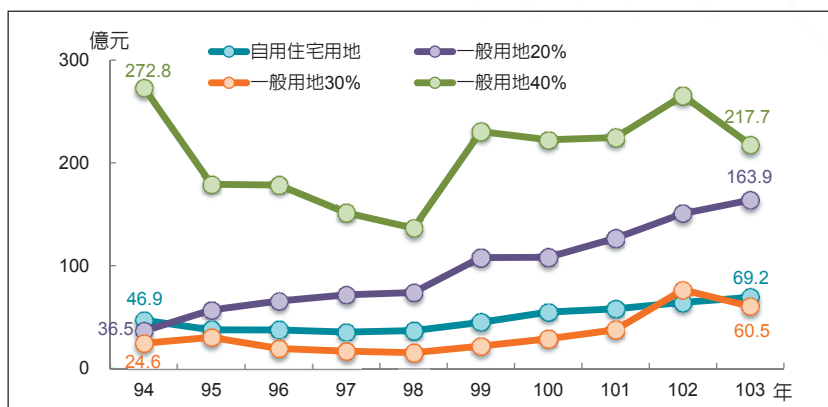
103年本市土地移轉應稅漲價總額511億元，以一般用

圖4 近年本市土地移轉應稅筆數及漲價總額



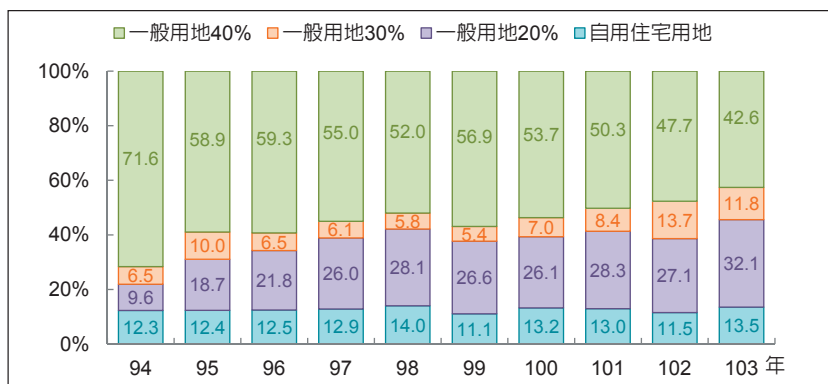
資料來源：桃園市政府地方稅務局。

圖5 近年本市土地移轉應稅漲價總額－按稅率別



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

圖6 近年本市土地移轉應稅漲價總額結構－按稅率別



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

論述》預算·決算

地 40% 稅率 217.7 億元居冠，占 42.6%，一般用地 20% 稅率 163.9 億元次之，占 32.1%，自用住宅用地 69.2 億元，則僅占 13.5%（上頁圖 5、6）。

與 94 年相較，課以一般用

地 20% 稅率土地之應稅漲價總額成長 349.0%，約增 3.5 倍，增幅為最多，占比呈增加趨勢，一般用地 40% 稅率部分則減少 20.2%，占比呈下降趨勢，自用住宅用地稅率則微幅上升 1.2 個

百分點，相對穩定。（上頁圖 6）

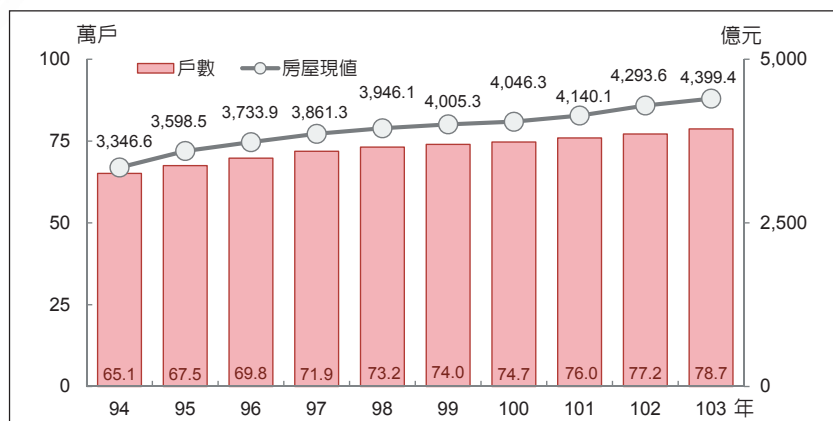
三、房屋稅

土地上如有建築物，除房屋坍塌、焚燬、拆除致不堪居住、折舊完畢或有特定用途（如寺廟、專供飼養禽畜等等）外，皆應課徵房屋稅，採房屋現值為計算基礎。

房屋現值受房屋標準價格影響，依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定，房屋標準價格每 3 年重行評定一次，影響房屋標準價格因素包含房屋標準單價、折舊率及地段率，房屋標準單價關乎建築材料等級及折舊情形，地段率則受房屋座落位置所產生之使用效益影響，其中本市房屋標準單價自 73 年 7 月 1 日訂定實施後，至 104 年 7 月 1 日起修正並適用新標準單價。

103 年本市應稅房屋 78.7 萬戶，較 94 年增 13.6 萬戶，成長 20.9%，逐年穩定增加。103 年本市應稅房屋現值 4,399.4 億元，較 94 年增 1,052.8

圖 7 近年本市應稅房屋戶數及現值



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

表 3 本市房屋稅稅率

項目		法定稅率		104 年徵收稅率	
		最低	最高	6 月底前	7 月起
住家用	自住或公益出租人出租使用		1.2		1.2
	其他供住家用	1.5	3.6	1.5	2.4
非住家用	營業用	3.0	5.0	3.0	3.0
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用	3.0	5.0	3.0	3.0
	人民團體等非營業用	1.5	2.5	1.5	2.0

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

億元，增幅為 31.5%，亦逐年成長，大致呈直線成長趨勢（上頁圖 7）。

房屋稅按房屋現值乘不同用途之規定內稅率，稅率由各縣市政府訂定，並經當地民意機關通過，雖房屋稅亦受稅率影響，因不同用途房屋之稅率差異大小未如地價稅及土地增值稅（上頁表 3），是以，房屋標準價格之標準單價儼然成爲影響房屋稅多寡之重要因素，其受房屋構造、總層數及用途等影響，當房屋建材造價及樓層數愈高，或有特定用途，

適用的房屋標準單價就愈高。

桃園市政府地方稅務局 101 年 8 月 8 日所公告之房屋標準單價表，係房屋構造項下分用途、單價及樓層數，爰以房屋構造爲主要類別。自 95 年起房屋構造分類採新分類，致與以前年度不易比較，謹蒐集 95 年起之資料，構造主要可分爲鋼筋混凝土造、加強磚造、鋼骨造、鋼鐵造、鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨混凝土造等（下頁表 4）。

103 年本市應稅房屋 78.7 萬戶，鋼筋混凝土造 56.9 萬戶

占 72.3% 最多，次爲加強磚造 17.5 萬戶占 22.2%，兩者合占 94.5%，較 95 年之 95.4% 略減 0.9 個百分點，又建築工法隨時代改變，鋼骨造房屋已逐年增多。

另 103 年本市應稅房屋現值 4,399.4 億元，鋼筋混凝土造 3,002.8 億元占 68.3%，次爲鋼骨造 573.6 億元及加強磚造 454.3 億元，分別占 13.0% 及 10.3%，與 95 年相較，增幅以鋼骨鋼筋混凝土造 90.0% 最多，鋼骨造 52.7% 次之，減幅則以鋼鐵造（未達 200m²）及加強磚造較多（圖 8）。

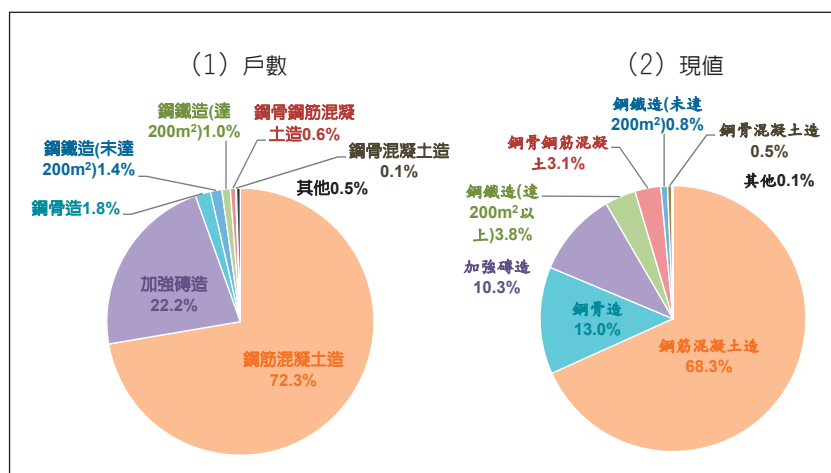
參、結語

近年本市各土地稅應稅筆（戶）數及稅基皆有增長，地價稅及房屋稅因課徵對象不易巨幅變動，爰稅基較土地增值稅穩定，觀察本市土地稅稅基變化，可歸納如次：

一、應稅土地地價總額呈階梯式穩定成長

按土地用途分，以一般

圖 8 103 年桃園市應稅房屋戶數及現值－按構造別



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

論述》預算·決算

表 4 近年桃園市應稅房屋戶數及現值—按構造別

(1) 戶數									
單位：萬戶									
年別	合計	鋼筋混凝土造	加強磚造	鋼骨造	鋼鐵造 (未達 200m ²)	鋼鐵造 (達 200m ² 以上)	鋼骨鋼 筋混凝土 造	鋼骨 混凝土 造	其他
95	67.5	46.4	18.0	0.7	1.0	0.7	0.3	0.1	0.4
96	69.8	48.5	18.0	0.8	1.0	0.7	0.4	0.1	0.4
97	71.9	50.5	17.9	0.8	1.0	0.7	0.4	0.1	0.4
98	73.2	51.8	17.9	0.9	1.1	0.8	0.4	0.1	0.4
99	74.0	52.6	17.8	0.9	1.1	0.8	0.4	0.1	0.4
100	74.7	53.3	17.7	1.0	1.1	0.8	0.4	0.1	0.4
101	76.0	54.4	17.7	1.1	1.1	0.8	0.4	0.1	0.4
102	77.2	55.4	17.6	1.3	1.1	0.8	0.5	0.1	0.4
103	78.7	56.9	17.5	1.5	1.1	0.8	0.5	0.1	0.4

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

(2) 現值									
單位：億元									
年別	合計	鋼筋混凝土造	加強磚造	鋼骨造	鋼鐵造 (未達 200m ²)	鋼鐵造 (達 200m ² 以上)	鋼骨鋼 筋混凝土 造	鋼骨 混凝土 造	其他
95	3,598.5	2,398.4	517.6	375.8	40.8	168.4	72.7	18.0	6.7
96	3,733.9	2,510.4	511.2	390.8	40.6	170.4	84.6	19.1	6.8
97	3,861.3	2,614.6	503.2	413.5	39.8	169.6	96.0	17.8	6.8
98	3,946.1	2,686.3	495.9	432.9	39.7	170.2	96.7	17.6	6.9
99	4,005.3	2,735.2	487.2	453.1	38.9	170.0	96.5	17.5	6.8
100	4,046.3	2,768.5	479.4	474.8	37.5	167.8	94.7	16.8	6.8
101	4,140.1	2,829.9	471.5	509.3	36.9	168.4	101.1	16.4	6.7
102	4,293.6	2,902.3	462.1	546.3	36.2	167.0	150.6	22.5	6.6
103	4,399.4	3,002.8	454.3	573.6	35.8	166.1	138.1	22.1	6.5

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

土地為大宗，其占地價總額約 55%，自用住宅用地則約占 25%，近年各類土地占比變動幅度不大。

二、移轉土地應稅漲價總額課徵稅率結構變動消長互見

按課徵稅率觀之，以一般用地稅率 40% 為主，惟其占漲價總額之比率逐年下滑，而課以一般用地稅率 20% 之比率顯著增加，自用住宅用地稅率則固定約占 13.5%。

三、應稅房屋現值呈直線型緩增

從房屋構造分析，以鋼筋混凝土造占比最高，且逐年增加，加強磚造則逐年縮減，鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨造房屋戶數雖不多，現值卻增加最多。

