

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

地價稅

一、問：每年地價稅何時開徵？

答：地價稅每年開徵1次，繳納期間為每年11月1日起至11月30日止。課稅所屬期間為該年1月1日至12月31日。

二、地價稅納稅義務人為何？

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬共同共有者(含未辦繼承登記)
典權人	設有典權土地
承領人	承領土地
耕作權人	承墾土地
受託人	土地為信託財產者

三、問：若地價稅逾期繳納，是否會遭受處罰？

答：地價稅逾期繳納，每逾2日按應納稅額加徵1%滯納金(最高加徵至15%)，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，將移送強制執行。

四、問：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，如將戶籍遷出，其地價稅可不可以繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：地價稅按自用住宅用地優惠稅率計課且未變更用途者，將戶籍遷出自用住宅時，至少須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用地優惠稅率。

五、問：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，其稅率相差多少？

答：地價稅有一般用地和自用住宅用地稅率的區別，一般用地基本稅率為10‰，隨著土地所有權人在每一直轄市或同一縣市土地地價總額高低，適用的稅率從10‰累進到55‰。至於自用住宅用地稅率則一律適用2‰課徵，稅率低且不累進，所以自用住宅用地和一般用地

之地價稅稅額相差達4倍以上。

六、問：如果8月份買了1筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅？

買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？

答：地價稅「納稅義務基準日」為每年8月31日，當日地政機關「土地登記簿」所記載之土地所有權人或典權人，即為當年度地價稅納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。故8月份取得之土地所有權人，雖然持有該筆土地未滿一年，惟仍須負責繳納該筆土地全年地價稅。又買賣雙方在買賣契約書中約定地價稅由誰繳納，屬於當事人之間約定之私權行為，不能因此變更稅法上規定的地價稅納稅義務人，換言之，地價稅仍以8月31日之土地所有權人為納稅義務人。

七、問：我自己居住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請就可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答：房屋按住家用稅率課徵房屋稅，與房屋基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，兩者適用條件及申請期限等均不相同。所以，房屋坐落基地之地價稅，一定要提出申請並經審查核准後，才能按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

八、問：本人在高雄市有3棟房子，每年都收到3張房屋稅稅單，為何地價稅稅單只有收到1張？

答：地價稅之課徵，係採總歸戶制及累進稅率計算。所謂總歸戶制，指每一土地所有權人在同一直轄市或縣（市）為歸戶單位，然後再按同一直轄市或縣（市）內所有土地合併後之地價總額依法核計地價稅，所以每一個土地所有權人，在同一直轄市或縣（市）內最多只有1張地價稅稅單。而房屋稅係按比例稅率計算且未採總歸戶制，所以每一戶門牌開立1張房屋稅稅單，如有3棟房子分別編釘3戶門牌者，則有3張房屋稅單。