

桃園市政府地方稅務局

109 年桃園市公告地價調升 0.93%，對本市 地價稅納稅義務人稅額異動原因分析

中華民國 109 年 6 月

目次

壹、前言	1
貳、地價稅稅額異動原因簡介	1
參、統計分析	4
肆、結論	14
伍、具體因應做法	17
陸、未來可能研究方向	18

表目次

表 1 地價稅之計算公式	2
表 2 地價稅稅額異動原因彙整表	3
表 3 各稅額增加幅度級距之主要稅額異動原因統計分析表	6
表 4 各稅額減少幅度級距之主要稅額異動原因統計分析表	10

圖目次

圖 1 109 年稅額較 108 年增加幅度達 20%異動原因趨勢圖	8
圖 2 109 年稅額較 108 年減少幅度達 20%異動原因趨勢圖	11
圖 3 109 年稅額較 108 年增減幅度達 20%異動原因統計分析圖 ..	12
圖 4 109 年稅額較 108 年增加幅度達 20%以上之性別分析圖	13
圖 5 109 年稅額較 108 年減少幅度達 20%以上之性別分析圖	14

壹、前言

公告地價在 105 年以前每 3 年調整 1 次，因無法確實反映不動產景氣變動狀況，且易造成每次調整幅度變動過大；為貼近不動產市場脈動，於 106 年 5 月 10 日修正公布平均地權條例第 14 條為每 2 年重新規定地價 1 次。上次調整時間為 107 年，今（109）年須辦理重新規定地價；本市 109 年公告地價經「桃園市地價及標準地價評議委員會」評議通過微幅調升 0.93%。為了解此公告地價調整，對於本市地價稅納稅義務人之 109 年地價稅額影響程度之外，是否尚有其他因素影響及影響程度為何？亟待探討，以減少徵納雙方爭議，俾利作為決策之參考。

貳、地價稅稅額異動原因簡介

探討稅額異動原因之前，需先清楚地價稅稅制，才能瞭解稅額影響因素。簡單來說，地價稅屬同縣（市）地價總歸戶稅制，且採超額累進稅制，對特別用地給予適當優惠稅率或符合土地稅法第 6 條規定減（免）徵地價稅。

計算地價稅時，以地價總額超過「累進起點地價」而依累進方法課稅。地價稅計算公式為「應徵稅額」=「課稅地價」×「稅率」－「累進差額」，其中「稅率」之適用及「累進差額」多寡，因「課稅地價」超過「累進起點地價」倍數高低而有所不同，例如「課稅地價」未超過「累進起點地價」，則一般用地「稅率」為 10%，並無「累進差額」；而「課稅地價」超過「累進起點地價」未達 5 倍者，則一般用地「稅率」為 15%再減去「累進差額」（「累進差額」=「累進起點地價」×0.005）。相關地價稅稅級別及計算公式，如表 1。

表 1 地價稅之計算公式

稅級別	計 算 公 式
第 1 級	應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10‰）
第 2 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達 5 倍者）×稅率（15‰）－累進差額（累進起點地價×0.005）
第 3 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者）×稅率（25‰）－累進差額（累進起點地價×0.065）
第 4 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者）×稅率（35‰）－累進差額（累進起點地價×0.175）
第 5 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者）×稅率（45‰）－累進差額（累進起點地價×0.335）
第 6 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 20 倍以上者）×稅率（55‰）－累進差額（累進起點地價×0.545）

資料來源：土地稅法施行細則附件一。

前述累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝（700 平方公尺即 211.75 坪）之平均地價為準，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。其計算公式為

$$\text{地價稅累進起點地價} = \frac{\text{縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{縣(市)規定地價總面積(公頃)} - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})} \times 7$$

由上開公式得知，地價稅累進起點地價的高低，取決各縣（市）於一般用地地價總額（分子）及總面積（分母）相互變化而定。

另外，發現一點有趣的現象，公告地價的調整，不僅單純影響特定土地申報地價改變之外，也影響累進起點地價的改變，進而影響適用稅率的高低及累進差額的多寡，各種原因環環相扣，這也是分析地價稅稅額異動原因吸引人的地方。

因此，本文將採用實務上地價稅課稅明細表上載的稅額異動原因來作分析，其稅額異動原因，可分成「總歸戶」及「單筆土地」2大

類之影響範圍，共計 8 種原因，如移轉整筆土地（含土地重劃、區段徵收、合併及分單等情形）、課稅級距變更（含本縣(市)之累進起點地價調整）、適用累進級距相同者，因累進起點地價調整致累進差額異動、申報地價變動、減免、特別稅率及田賦適用面積變更、土地部分持分或面積異動（含分單）、取得新地號土地（含土地重劃、區段徵收、合併及分單等情形）及其他，並以代號[1]至[8]來分別表示各項稅額異動原因，如表 2。

表 2 地價稅稅額異動原因彙整表

影響範圍	代號	稅額異動原因	可能樣態
總歸戶	[1]	移轉整筆土地（含土地重劃、區段徵收、合併及分單等情形）	移轉（買賣、贈與、信託等）整筆土地給他人，重劃、區段徵收及重測地段號至原地號持有土地消失，合併至原地號持有土地消失，或取消分單等情形，並與代號[7]互為地價稅額增減原因。
總歸戶	[2]	課稅級距變更（含本縣(市)之累進起點地價調整）	級距上升者（如：從級距 1 改變為級距 2），致適用稅率上升（如：10‰改變為 15‰），則一般用地稅率地價稅額會增加；級距下降者（如：從級距 5 改變為級距 4），致適用稅率下降（如：45‰改變為 35‰），則一般用地稅率地價稅額會下降。
總歸戶	[3]	適用累進級距相同者，因累進起點地價調整致累進差額異動	累進起點地價較前一年為高者，致同級距累進差額增加，則一般用地稅率地價稅額會下降；累進起點地價較前一年為低者，致同級距累進差額減少，則一般用地稅率地價稅額會增加。
單筆土地	[4]	申報地價變動	公告地價調升，致申報地價上升，地價稅額增加；公告地價調降，致申報地價降低，地價稅額減少。

表 2 地價稅稅額異動原因彙整表(續)

影響範圍	代號	稅額異動原因	可能樣態
單筆土地	[5]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更	田賦改按一般用地稅率(8 稅種變成 1 稅種)，地價稅額增加；一般用地改按自用住宅用地稅率(1 稅種變成 2 稅種)，地價稅額減少。
單筆土地	[6]	土地部分持分或面積異動(含分單)	取得部分面積(買賣、贈與、繼承或信託等)、土地合併致面積增加等情形，地價稅額增加；移轉部分面積、土地分割致面積減少等情形，地價稅額減少。
單筆土地	[7]	取得新地號土地(含土地重劃、區段徵收、合併及分單等情形)	取得整筆土地(買賣、贈與、繼承或信託等)、使用人代繳等情形，並與代號[1]互為地價稅額增減原因。
總歸戶/單筆土地	[8]	其他	經分單的土地，當其他條件未改變下，2 級距以上的母稅號總課稅地價稅變動，將會造成分單稅號的一般用地稅額之增減。

資料來源：本局地價稅科彙整。

參、統計分析

109 年本市公告地價雖微幅調升 0.93%，然因一般用地總面積成長比率(4.29%¹)高於一般用地總地價成長比率(3.70%²)，致 109 年累進起點地價調降為 298 萬 1 千元，相較 107 年累進起點地價 299 萬 8 千元，下降 1 萬 7 千元。

109 年公告地價微幅調升，將直接影響各筆土地之申報地價，爰

¹ 109 年一般用地總面積為 148,026,007.38 平方公尺，相較 107 年一般用地總面積為 141,940,220.85 平方公尺，成長 4.29%。

² 109 年一般用地總地價為 630,472,024,848 元，相較 107 年一般用地總地價為 607,956,359,853 元，成長 3.70%。

此 109 年稅額如有變動，其稅額異動原因最大可能歸類為「申報地價變動[4]」。為能更深入瞭解 109 年稅額增減幅度變動較鉅者之稅額異動原因，將針對稅額增、減幅度達 20% 之納稅義務人來分析探討³。

一、109 年稅額較 108 年增加幅度達 20% 以上

以稅額增加幅度達 20% 以上並劃分 16 個級距來分析，受影響總戶數共計為 1 萬 2,880 戶。從表 3 來看，其中以「申報地價變動[4]」、「減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]」、「取得新地號土地[7]」之稅額異動原因，占整體受影響戶數比重分居第 1、2、3 名。受影響戶數（比重⁴）分別為 1 萬 1,286 戶（87.62%）、5,735 戶（44.53%）、5,452 戶（42.33%）。又以「申報地價變動[4]」於各稅額增加幅度級距中，為第 1 影響稅額異動原因。

統計資料發現，當稅額增加幅度未達 7 倍時，第 2 影響原因及第 3 影響原因分別為「減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]」、「取得新地號土地[7]」或 2 者互易。當稅額增加幅度達 7 倍以上者，第 2 影響原因及第 3 影響原因分別為「取得新地號土地[7]」、「土地部分持分或面積異動[6]」或 2 者互易。

顯見稅額增加，主要是因申報地價變動或透過買賣、贈與或信託等方式取得整筆土地，其中稅額增加幅度較小者，以土地於 108 年減免原因消滅、特別稅率適用原因消滅或農地違規，導致 109 年原減（免）徵或適用優惠稅率之土地，須開始課徵地價稅或適用一般用地稅率所致；而稅額增加幅度較大者，仍以取得持分土地、增加土地面積為主。

³ 依 109 年 4 月 27 日地價稅測試機(甲測)挑列假核稅資料，並非 109 年正式地價稅核稅資料。

⁴ 以該稅額異動原因受影響戶數占受影響總戶數比例來計算；影響稅額之異動原因，通常為複原因，不僅單 1 原因影響稅額。因此，前 3 主要稅額異動原因通常會超過 100%。

表 3 各稅額增加幅度級距之主要稅額異動原因統計分析表

稅額增加 幅度	戶數	主要稅額異動原因		
		第 1 影響原因[代號]	第 2 影響原因[代號]	第 3 影響原因[代號]
		影響戶數 (比重)	影響戶數 (比重)	影響戶數 (比重)
合計	12,880	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	取得新地號土地[7]
		11,286 戶 (87.62%)	5,735 戶 (44.53%)	5,452 戶 (42.33%)
達 20% 以上，未達 1 倍	6,396	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	取得新地號土地[7]
		5,776 戶 (90.31%)	2,940 戶 (45.97%)	2,299 戶 (35.94%)
達 1 倍以上，未達 2 倍	2,080	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		1,796 戶 (86.35%)	1,089 戶 (52.36%)	707 戶 (33.99%)
達 2 倍以上，未達 3 倍	919	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		758 戶 (82.48%)	538 戶 (58.54%)	304 戶 (33.08%)
達 3 倍以上，未達 4 倍	554	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		466 戶 (84.12%)	302 戶 (54.51%)	214 戶 (38.63%)
達 4 倍以上，未達 5 倍	1,511	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	取得新地號土地[7]
		1,355 戶 (89.68%)	1,226 戶 (81.14%)	224 戶 (14.82%)
達 5 倍以上，未達 6 倍	331	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		282 戶 (85.20%)	216 戶 (65.26%)	74 戶 (22.36%)
達 6 倍以上，未達 7 倍	195	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		159 戶 (81.54%)	142 戶 (72.82%)	53 戶 (27.18%)
達 7 倍以上，未達 8 倍	134	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	土地部分持分或面積異動[6]
		113 戶 (84.32%)	108 戶 (80.60%)	24 戶 (27.18%)
達 8 倍以上，未達 9 倍	98	申報地價變動[4]	取得新地號土地 ([7])	土地部分持分或面積異動[6]
		82 戶 (83.67%)	73 戶 (74.49%)	22 戶 (22.45%)
達 9 倍以上，未達 10 倍	87	申報地價變動[4]	取得新地號土地 ([7])	土地部分持分或面積異動[6]
		74 戶 (85.06%)	71 戶 (81.61%)	14 戶 (16.09%)

表 3 各稅額增加幅度級距之主要稅額異動原因統計分析表(續)

稅額增加 幅度	戶數	主要稅額異動原因		
		第 1 影響原因[代號]	第 2 影響原因[代號]	第 3 影響原因[代號]
		影響戶數 (比重)	影響戶數 (比重)	影響戶數 (比重)
達 10 倍 以上，未 達 20 倍	354	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	土地部分持分或面積 異動[6]
		272 戶 (76.84%)	262 戶 (74.01%)	84 戶 (23.73%)
達 20 倍 以上，未 達 30 倍	105	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	土地部分持分或面積 異動[6]
		81 戶 (77.14%)	72 戶 (68.57%)	23 戶 (21.90%)
達 30 倍 以上，未 達 40 倍	42	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	土地部分持分或面積 異動[6]、課稅級距 變更[2]
		25 戶 (59.52%)	24 戶 (57.14%)	12 戶 (28.57%)
達 40 倍 以上，未 達 50 倍	15	申報地價變動[4]	取得新地號土地[7]	土地部分持分或面積 異動[6]
		11 戶 (73.33%)	9 戶 (60.00%)	5 戶 (33.33%)
達 50 倍 以上，未 達 100 倍	34	申報地價變動[4]	土地部分持分或面積 異動[6]	取得新地號土地[7]
		21 戶 (61.76%)	19 戶 (55.88%)	14 戶 (41.18%)
達 100 倍 以上	25	申報地價變動[4]	土地部分持分或面積 異動[6]	取得新地號土地[7]
		15 戶 (60.00%)	15 戶 (60.00%)	9 戶 (36.00%)

資料來源：本局地價稅科彙整。

備註：地價稅稅額變動，通常為複稅額異動原因同時發生，因此，該表同稅額增加幅度級距的受影響比重，加總會超過 100%。

觀察表 3 之各稅額增加級距中，除稅額較去年增加幅度『達 30 倍以上，未達 40 倍』之納稅義務人，其「申報地價變動[4]」、「取得新地號土地[7]」及「課稅級距變更[2]」分別為第 1、2、3 影響原因之外，其餘各級距中，「課稅級距變更[2]」並非主要影響稅額增加之稅額異動原因。

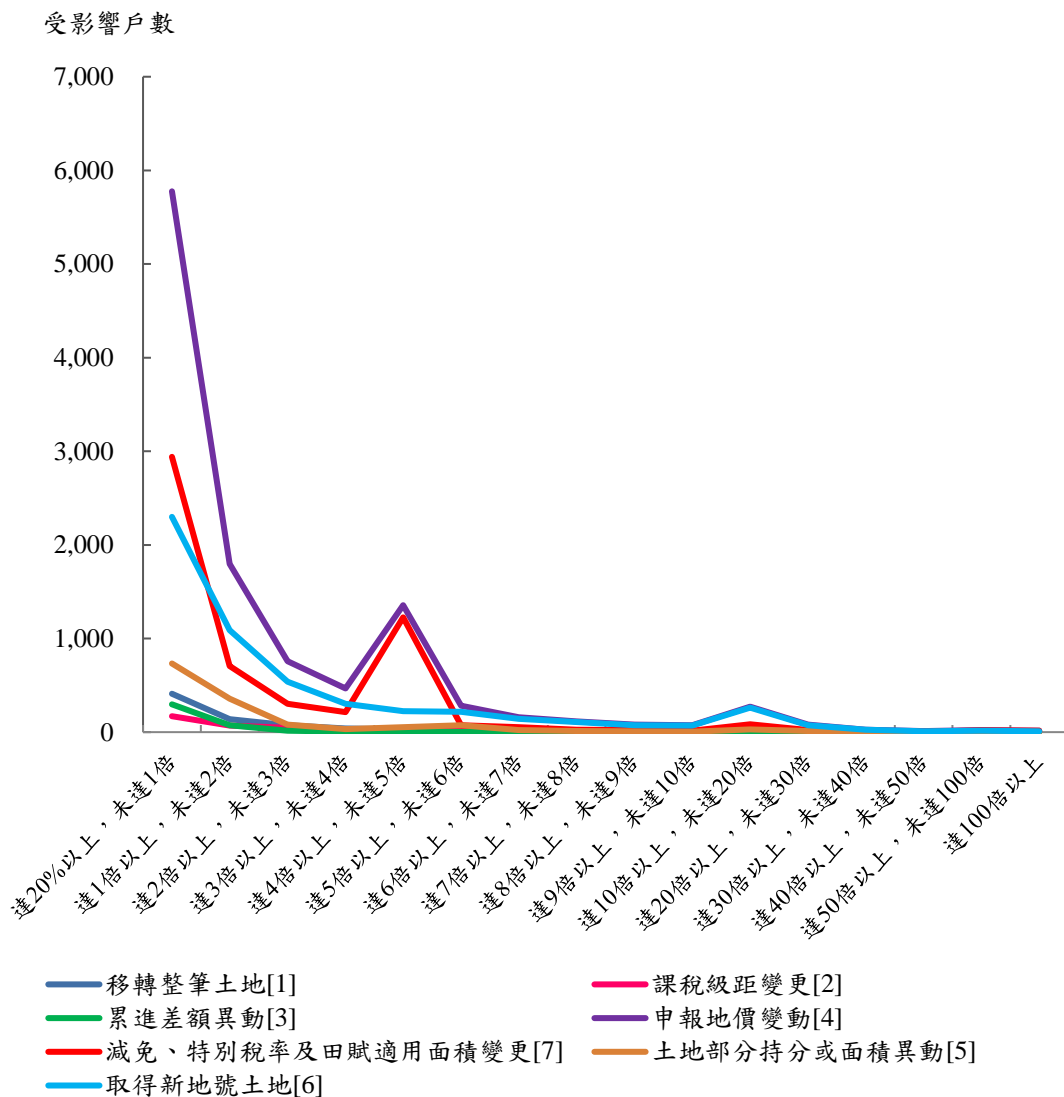
然而實務上，有些納稅義務人因取得新地號土地或公告地價調

升，導致適用稅率級距提高，而造成納稅義務人誤以為「課稅級距變更[2]」是造成稅額增加之原因。

從各項稅額異動原因趨勢面分析，觀察到「申報地價變動[4]」，在各稅額增加幅度級距中，相對於其他稅額異動原因，影響最鉅，如圖 1。

以稅額較 108 年增加幅度達 20% 以上，共計 1 萬 2,880 受影響戶數，約占本市地價稅 108 年開徵戶數 82 萬 6,186 戶之 1.56%。

圖 1 109 年稅額較 108 年增加幅度達 20% 異動原因趨勢圖



二、 109 年稅額較 108 年減少幅度達 20% 以上

以稅額減少幅度達 20% 以上並劃分 8 個級距來分析，受影響戶數共計為 1 萬 6,855 戶。從表 4 來看，其中以「申報地價變動[4]」、「減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]」、「移轉整筆土地[1]」之稅額異動原因，占整體受影響戶數比重分居第 1、2、3 名。受影響戶數（比重）分別為 1 萬 5,671 戶（92.98%）、5,835 戶（34.62%）、3,666 戶（21.75%）。又以「申報地價變動[4]」在各稅額減少幅度級距中，為第 1 或第 2 影響稅額異動原因。

統計資料發現，在稅額減少幅度為『達 20% 以上，未達 30%』之級距，「適用累進級距相同者，因累進起點地價調整致累進差額異動[3]」為第 3 影響稅額異動原因（如表 4）。特別的是，109 年累進起點地價較 108 年為低，致同級距累進差額減少，稅額將會增加。探討此稅額異動原因與該稅額減少幅度級距應屬反向關係，怎會歸類為第 3 影響稅額異動原因呢？

經深入瞭解，主要原因是如稅額有異動，不管是同向或反向影響稅額的原因都會一併呈現在該稅額異動原因。因此，在稅額減少幅度為『達 20% 以上，未達 30%』之級距中，相較於其他稅額減少幅度級距，「申報地價變動[4]」及「移轉整筆土地[1]」稅額異動原因，更顯著影響稅額下降。

表 4 各稅額減少幅度級距之主要稅額異動原因統計分析表

稅額減少 幅度	戶數	主要稅額異動原因		
		第 1 影響原因[代號]	第 2 影響原因[代號]	第 3 影響原因[代號]
		影響戶數(比重)	影響戶數(比重)	影響戶數(比重)
合計	16,855	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	移轉整筆土地[1]
		15,671 戶 (92.98%)	5,835 戶 (34.62%)	3,666 戶 (21.75%)
達 20% 以上，未達 30%	7,929	申報地價變動[4]	移轉整筆土地[1]	適用累進級距相同者，因累進起點地價調整致累進差額異動[3]
		7,832 戶 (98.78%)	708 戶 (8.93%)	466 戶 (5.88%)
達 30% 以上，未達 40%	1,029	申報地價變動[4]	移轉整筆土地[1]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		941 戶 (91.45%)	499 戶 (48.49%)	330 戶 (32.07%)
達 40% 以上，未達 50%	1,075	申報地價變動[4]	移轉整筆土地[1]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		964 戶 (89.67%)	468 戶 (43.53%)	423 戶 (39.34%)
達 50% 以上，未達 60%	844	申報地價變動[4]	移轉整筆土地[1]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]
		734 戶 (86.97%)	422 戶 (50.00%)	352 戶 (41.71%)
達 60% 以上，未達 70%	938	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	移轉整筆土地[1]
		820 戶 (87.42%)	470 戶 (50.11%)	439 戶 (46.80%)
達 70% 以上，未達 80%	3,332	申報地價變動[4]	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	移轉整筆土地[1]
		3,216 戶 (96.52%)	2,879 戶 (86.40%)	401 戶 (12.03%)
達 80% 以上，未達 90%	1,460	減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]	申報地價變動[4]	移轉整筆土地[1]
		1047 戶 (71.71%)	966 戶 (66.16%)	497 戶 (34.04%)
達 90% 以上，未達 100%	248	移轉整筆土地[1]	申報地價變動[4]	土地部分持分或面積異動[6]
		232 戶 (93.55%)	198 戶 (79.83%)	34 戶 (13.71%)

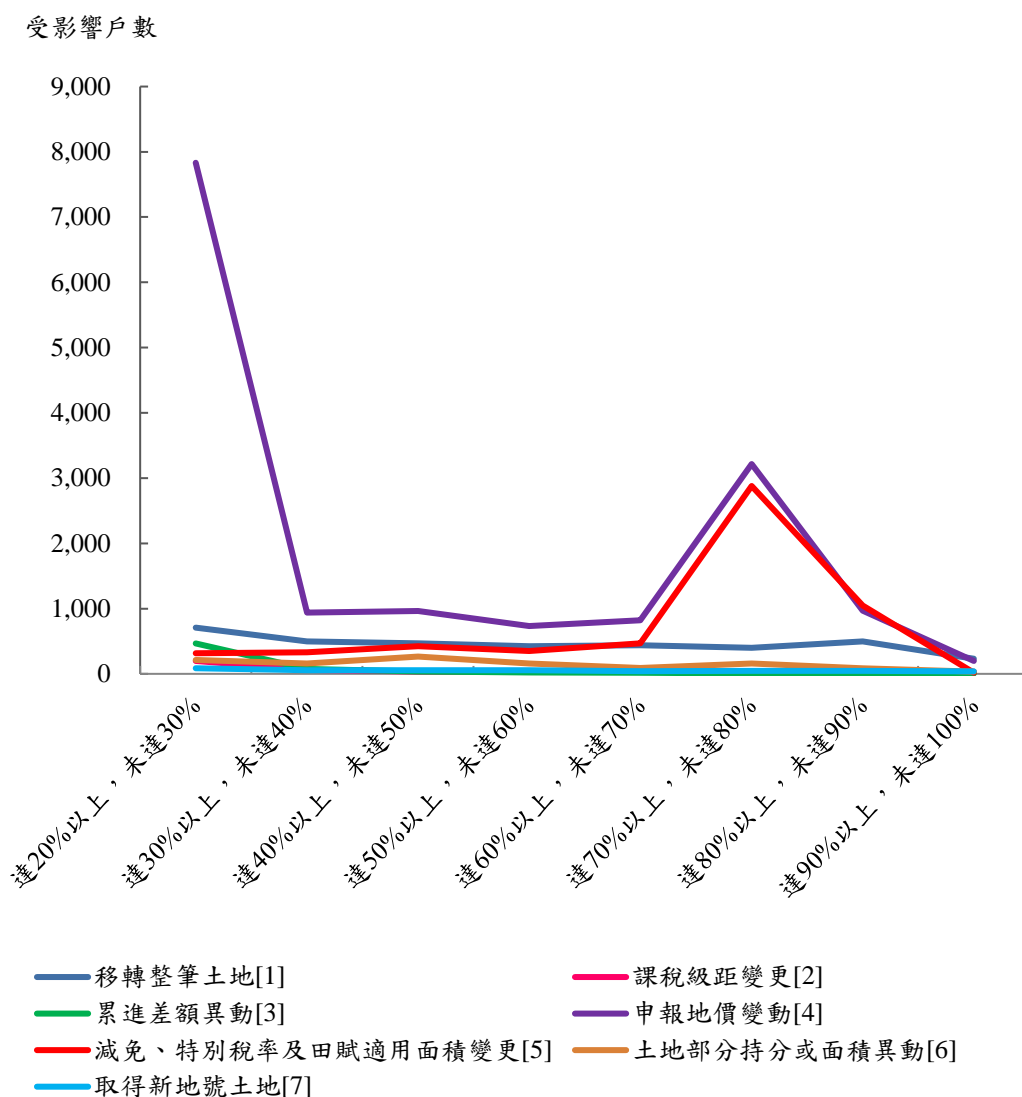
資料來源：本局地價稅科彙整。

備註：地價稅稅額變動，通常為複稅額異動原因同時發生，因此，該表同稅額增加幅度級距的受影響比重，加總會超過 100%。

從各項稅額異動原因趨勢面分析，觀察到「申報地價變動[4]」，在各稅額減少幅度級距中，相對於其他稅額異動原因，影響最鉅。

以稅額較 108 年減少幅度達 20% 以上，共計 1 萬 6,855 受影響戶數，約占本市地價稅 108 年開徵戶數 82 萬 6,186 戶之 2.04%。

圖 2 109 年稅額較 108 年減少幅度達 20% 異動原因趨勢圖



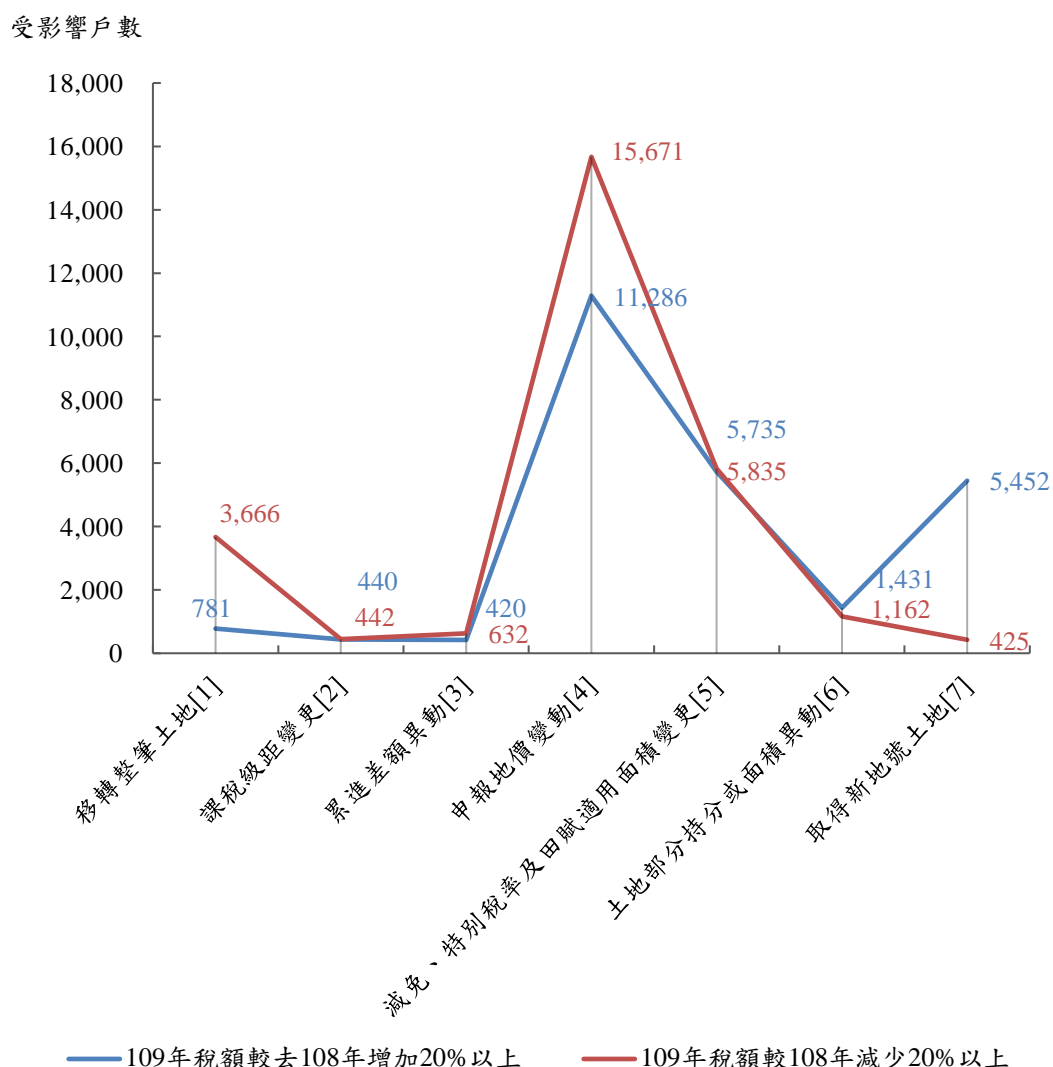
三、 109 年稅額較 108 年增、減幅度達 20% 之稅額異動原因綜合分析

如以各稅額異動原因之受影響總戶數來分析，「申報地價變動[4]」

與「減免、特別稅率及田賦適用面積變更[5]」分別為增加、減少幅度達 20% 以上第 1 及第 2 影響稅額異動原因。

至於「取得新地號土地[7]」、「移轉整筆土地[1]」則分別為稅額增加、減少幅度達 20% 以上之第 3 影響稅額異動原因，如圖 3。

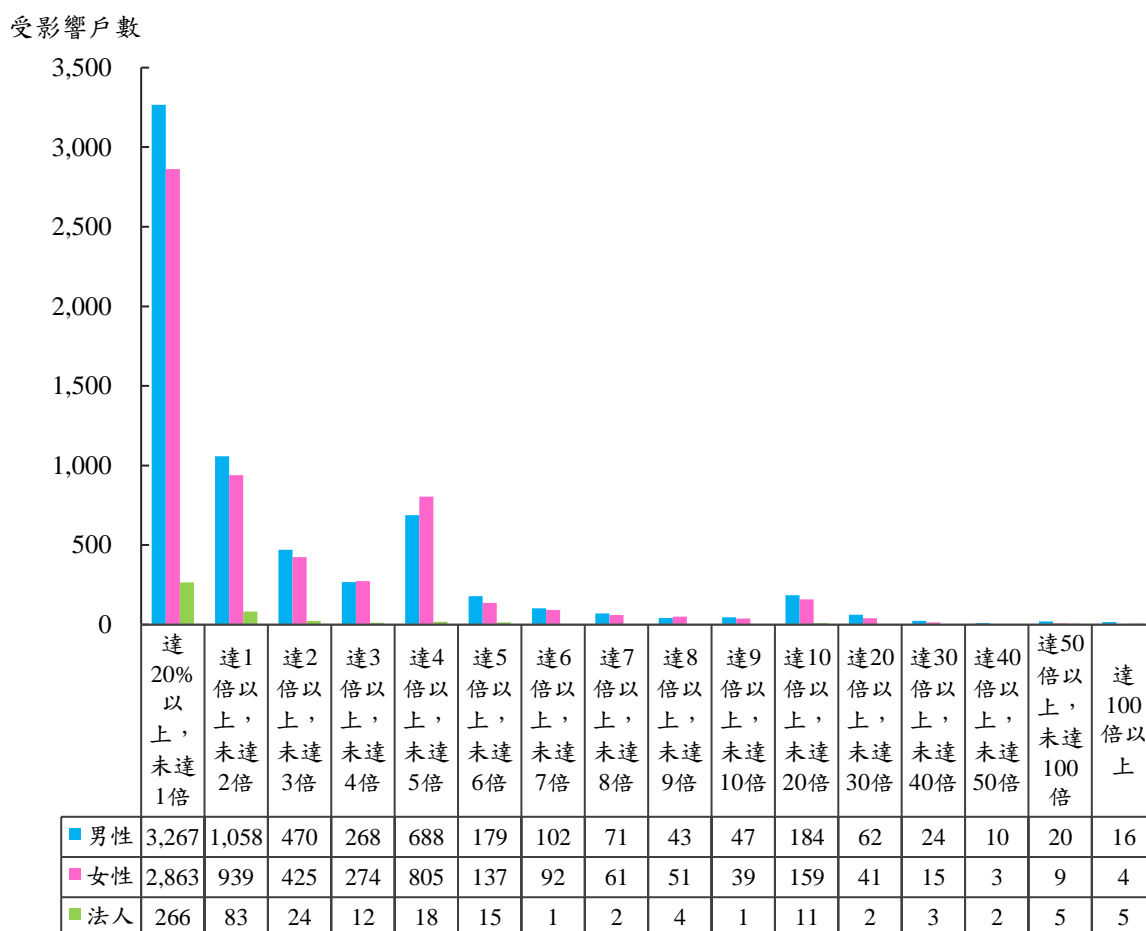
圖 3 109 年稅額較 108 年增、減幅度達 20% 異動原因統計分析圖



四、 109 年稅額較 108 年增減幅度達 20% 之人數及性別分析

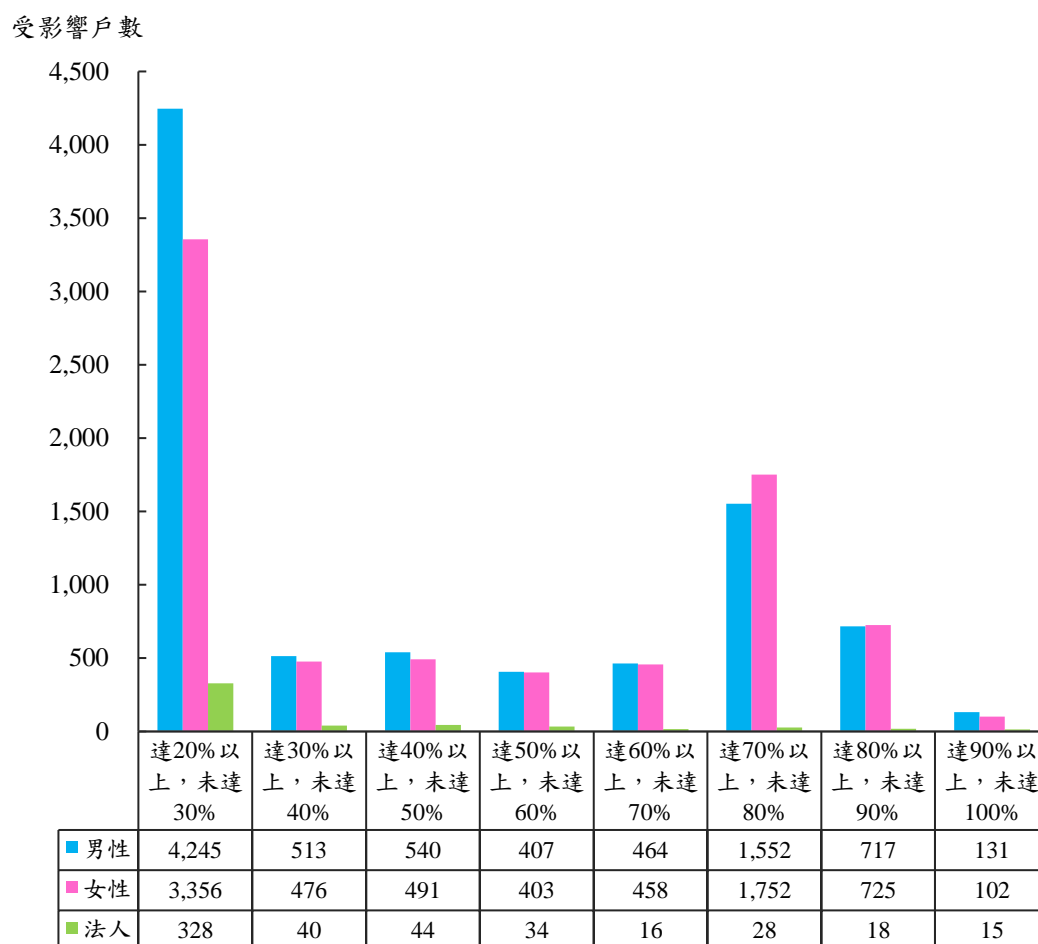
觀察各稅額增減幅度之人數及性別分布，以稅額增加幅度達 20% 以上者，為增加幅度『達 20% 以上，未達 1 倍』級距受影響人數最高，又以男性 3,267 人居多。其各稅額增加幅度區間，大多以男性人數居多，如圖 4。

圖 4 109 年稅額較 108 年增加幅度達 20% 以上之性別分析圖



若以稅額減少幅度達 20% 以上者，為減少幅度『達 20% 以上，未達 30%』級距受影響人數最高，又以男性 4,245 人居多。其各稅額減少幅度區間，同樣大多以男性占較多數，如圖 5。

圖 5 109 年稅額較 108 年減少幅度達 20% 以上之性別分析圖



肆、結論

109 年桃園市公告地價微幅調升 0.93%，重新規定時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價 80% 為其申報地價；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，則公告地價調升與納稅義務人當期地價稅增減之相關性歸納如下：

一、公告地價調升，不必然地價稅累進起點地價隨之上升

地價稅累進起點地價的高低，取決各縣（市）於一般用地地價總額（分子）及總面積（分母）相互變化而定，並不全然是公告地價變動所致，倘一般用地總面積增加率高於一般用地地價總額增加率者，

則累進起點地價下降；反之，一般用地總面積增加率低於一般用地地價總額增加率者，則累進起點地價上升。

二、公告地價調升為稅額增加之主要原因；惟持有土地增加才是稅額增加幅度愈大愈顯著原因

稅額增加之原因，除受申報地價調升影響外，以取得整筆或部分持分土地對稅額影響最大，且增加幅度愈大愈顯著。其次是適用減免、特別稅率及田賦（目前停徵）之原因消失，使得次年稅額增加。因此，納稅義務人理財增加土地資產時，如原符合地價稅減免、適用特別稅率或徵收田賦等土地，避免變更使用。對於新增土地可善用地價稅減免、特別稅率及徵收田賦等節稅規劃降低地價稅。

三、課稅級距上升，不一定是因公告地價調升所致

當公告地價調升時，如果地價稅課稅級距上升，常被認為是公告地價調升所致。實際上，影響課稅級距上升之因素眾多，像是取得整筆或部分持分土地，適用減免、特別稅率或田賦（目前停徵）之原因消失等，皆可能導致課稅級距上升。所以當民眾詢問稅額為何大幅增加時，稅務人員應仔細核對民眾課稅總面積是否增加，或是土地使用情形變更，造成稅額增加。

四、稅額如有異動，不管是同向或反向影響原因，將會一併呈現

本次公告地價微幅調升，以及累進起點地價下降，累進差額減少，均將使地價稅額增加；但仍有部分納稅義務人因其他稅額增加之原因，如出售整筆或部分持分土地，造成最終地價稅減少之情形。本次減少幅度達 20% 以上之各級距受影響總戶數中，皆有同向原因如出售整筆土地、部分持分土地，及反向原因如申報地價上升等前 3 大稅額異動原因，代表移轉整筆土地之稅額異動原因更顯著使稅額下降。因

此，稅額異動不僅呈現同向稅額異動原因之外，如有反向稅額異動原因影響稅額者，皆會一併呈現。

五、 109 年本市地價稅額增、減異動，不外乎「4」種原因

公告地價微幅調升，影響每一納稅義務人地價稅額，係稅額變動最主要的原因；但影響稅額增、減大幅變動之原因，係「減免、特別稅率及田賦適用面積變更」、「移轉整筆土地」或「取得新地號土地」等 3 種原因。本局將發布新聞稿，告知本市納稅義務人於收到今(109)年地價稅繳款書，如稅額與 108 年相較有所變動，不外乎「申報地價變動」、「減免、特別稅率及田賦適用面積變更」、「移轉整筆土地」或「取得新地號土地」等 4 種原因，使納稅義務人先行了解稅額異動原因，並輔導申請特別稅率、農業用地恢復作農業使用或預作納稅準備。

六、 109 年稅額較 108 年增加、減少幅度達 20% 以上，均以「申報地價變動」為主要稅額異動原因，並以男性居多

以稅額增加幅度達 20% 以上之受影響總戶數，計 1 萬 2,880 戶，約占本市地價稅 108 年開徵戶數 82 萬 6,186 戶之 1.56%；以稅額減少幅度達 20% 以上之受影響總戶數，計 1 萬 6,855 戶，約占本市地價稅 108 年開徵戶數 82 萬 6,186 戶之 2.04%。稅額較去年增加、減少幅度達 20% 以上，皆以「申報地價變動」為主要稅額異動原因，且以男性居多。

伍、具體因應做法

109 年桃園市公告地價調升 0.93%，累進起點地價經計算調降為 298 萬 1 千元，下降 0.5%，此雙重因素，造成民眾在持有土地面積及使用情形均不變的情況下，109 年地價稅勢必會增加。然經分析此兩項因素均屬微幅調整，僅使地價稅額小幅增加；實際上使稅額巨幅增減者，係因減免、特別稅率及田賦適用面積變更，以及新取得土地或移轉土地給他人所致。有關新取得土地或移轉土地給他人，屬民眾個人財務規劃事項；至於減免、特別稅率及田賦適用面積之變更，則可透過節稅措施，使地價稅額減少。而輔導民眾合法節稅係稅務機關為民服務重要工作；本局將採下列作法，以增進徵納雙方和諧：

一、多元管道宣導，提醒民眾申請優惠稅率

在 109 年 9 月 22 日申請減免、特別稅率期限前，透過新聞發布、電子媒體或舉辦活動等管道，宣導民眾申請優惠稅率外，並主動挑選有機會適用優惠稅率者，寄發通知輔導申請。例如針對屋主全國自住房屋僅有一間，107 年綜合所得稅有申報自用住宅購屋借款利息，或是新建新取得、繼承房屋，109 年新成立公寓大廈管理委員會等 5 類型，主動通知輔導申請自用住宅用地。

二、進行大數據分析，顯示 68.79%以上的民眾稅額增加在 500 元以下，並製作說帖

本局經大數據分析 109 年地價稅額較 108 年增加者，有 60 萬 2,392 戶，其中稅額增加在 500 元以下者，有 57 萬 3,410 戶，約占本市地價稅 109 年預估開徵戶數 83 萬 3,597 戶之 68.79%，顯示約 7 成的民眾，稅額僅增加在 500 元以下，俟 109 年 10 月中旬更新分析數據，將製作說帖，以利向民眾說明，減少民眾疑慮。

三、對於稅額增幅達 20%者，主動通知民眾得申請延期、分期繳納

針對稅額增幅達 20%的納稅義務人，主動輔導如有本市「桃園市地價稅延期或分期繳納辦法」或財政部「納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法」適用情形者，得辦理地價稅延期或分期繳納。

陸、未來可能研究方向

本文分析重點為本市地價稅稅額增加、減少幅度達 20%之稅額異動原因分析，屬特定時點與地區資料分析，若未來加入各年度的異動原因資料，則可透過時間序列分析（Time series analysis）各年度稅額異動原因。倘未來可以取得各縣（市）各年度之地價稅稅額異動原因資料者，資料型態同時包含時間面資料（Time series data）及橫斷面資料（Cross-section data），則可透過追蹤資料（Panel Data）迴歸模型分析全國各縣（市）地價稅各年度稅額異動原因，並加入各縣（市）地價稅各年度實徵稅額及歲入預算資料，可再進一步研究各種數據之關聯性。藉此期盼能給予未來調整公告地價、施政或修法之參考，並提升第一線稅務機關之研究量能。