

2015 臺北地政公民咖啡館

主題七：土地估價

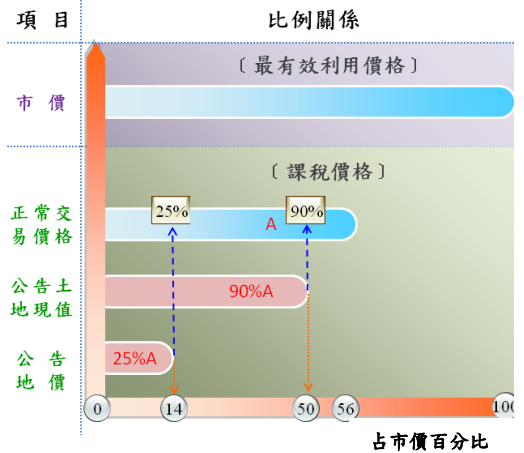
議題：公告土地現值及公告地價如何回應土地稅制的改革

業務現況

公告土地現值、公告地價與市價的關係

	公告土地現值	公告地價
主要用途	土地增值稅 (移轉) 稅基	地價稅 (持有) 稅基
重新規定期間	每1年	每3年
接近市價程度	約90%	約25%

六都首位



政策背景

民間團體或學者專家提出的意見

- 稅基嚴重偏離市價，尤其是公告地價
- 地方政府應大幅調升稅基接近市價
- 以行政院層級進行不動產稅制全面檢討

討論議題

稅率僵化·稅基漲足？

A 公告土地現值面臨困境

土地增值稅屬機會稅，移轉時課徵，公告土地現值較接近正常交易價格，調高公告土地現值影響層面較小，但將排擠社會福利補助時之土地財產價值計算基準

公告土地現值其他用途

- 社會福利補助時之土地財產價值計算基準
- 開發影響費、回饋金或其他受益費之計算基準
- 建築容積移轉比值及容積獎勵之計算基準...等等

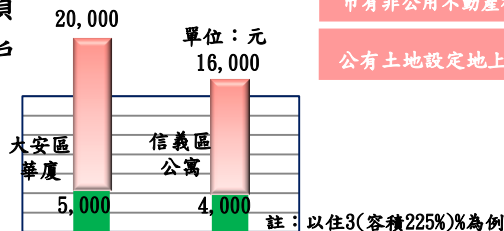
B 公告地價面臨困境

地價稅每年固定繳納，如稅率不動，全面調高公告地價，將大幅加重自用住宅土地所有權人及公有土地承租人負擔，估計影響層達49萬戶

公告地價其他用途

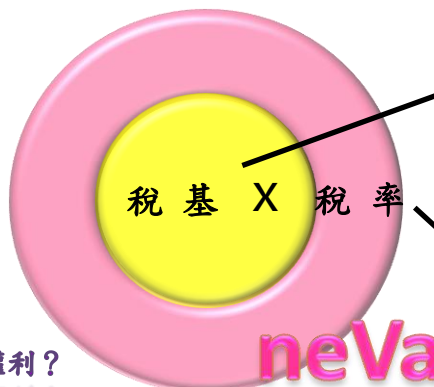
- 公有土地出租租金或使用費計收基準
- 市有非公用不動產標租之年租金底價訂定基準
- 公有土地設定地上權租金計收基準……等等

以大安區自用中古華廈、信義區自用中古公寓為例，公告地價一次調整至正常交易價格，倘稅率未調整地價稅額將大幅上漲約4倍，是否合理？



C 兩價合一可行性討論

1. 公告土地現值及公告地價兩價合一？
2. 稅率於稅制改革應扮演什麼角色？
3. 中央應否賦予地方彈性調整稅率的權利？



地政單位可否依專業查估提供符合市場水準的單一評定地價

公平合理
量能課稅

財政單位依財政需求及民眾負擔能力訂定差別稅率或調整率

neValue OnePrice