

地價稅

自用住宅簡介

報告人：臺北市稅捐稽徵處

財產稅科

109年6月

大綱

- 法令依據及評價方式
- 課稅稅率及課稅時點
- 戶籍、出租、營業VS自用住宅
- 申請期限及申辦方式

法令依據

名詞定義：**土§9自用住宅用地**，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地

相關規定：

- 土§17（稅率、面積、一處限制規定）
- 土§17Ⅱ 土施§10（國民住宅、勞工宿舍）
- 土施§4（地上建物）
- 土施§8（認定一處之順序） 土施§9（面積適用順序）
- 土施§11（檢附文件）
- 土施§12（檢附文件—國民住宅用地、勞工宿舍用地）

稽徵程序：土§41 土施§15（申請或申報期限）

罰則：土§54

評價方式

方 法	說 明	用 途
市 價	市場交易價格	實價登錄
申報地價	1. 直轄市或縣市政府規定之公告地價為基礎, 在80%至120%範圍內為申報地價 2. 未申報者以公告地價80%為申報地價	課徵地價稅計算基礎
公告地價	原三年調整一次, 自107年起改為修正為二年一調	
公告現值	每年元旦調整一次	課徵土增稅、遺產稅、贈與稅、印花稅、徵收私有土地補償等計算基礎

107年立法院預算中心評估報告指出,
107年度全國公告地價占一般正常交易價格僅20.02%,
107年度公告土地現值占一般正常交易價格比率為91.31%

課稅稅率及適用範圍

土 地	稅 率	
一般用地	10 ‰ ~ 55 ‰ (10,15,25,35,45,55)	累進稅率
自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2 ‰	不累進
公共設施保留地	6 ‰	不累進
工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地	10 ‰	不累進
公有土地	10 ‰	基本稅率

累進起點地價：指各直轄市或縣(市)土地7公畝之平均地價，但不包含工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內

台北市109年累進起點為 3,996萬1,000元

地方稅

(稽徵機關全銜)
年地價稅繳款書

收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。

納稅義務人：

投遞地址：

管理代號：

繳納期間：自 年 月 日起至 年 月 日止因

展延自 年 月 日起至 年 月 日止

先生
女士

統一編號：

延期人員核章：

項目	本稅	加徵空地稅	應繳金額合計		便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章
公庫計算	逾期	天加徵滯納金	總計(元)		
			稅籍編號		
稅地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共設施保留地	
面積(平方公尺)					
地價(元)					
稅率(‰)					
稅額(元)					
課稅土地	段 總面積	小段 平方公尺	地號等 減免面積	筆 平方公尺	

詳細稅額計算方式及稅額異動原因請參閱背面稅額核算；如欲瞭解土地明細、各筆土地稅額異動原因及地價欄有「米」標示(表示含有符合減徵規定之土地)者，請洽土地所在地稽徵機關或利用自然人憑證或已註冊健保卡等至財政部稅務入口網(網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>)申請課稅明細表。

說明：

- 一、逾繳納期間(如遇例假日則順延)繳納者，每逾2日按應繳金額(利息除外)加徵1%滯納金至30日止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。納稅義務人對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起30日內，申請復查。
- 二、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起30日內向本機關申請復查(僅適用於未曾復查者)。
- 三、繳納方式：

(一)臨櫃繳納：請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)，稅額3萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納。

(二)晶片金融卡網際網路轉帳繳納：請至網路繳稅服務網站(網址：<https://paytax.nat.gov.tw>)進行繳納。

(三)自動櫃員機(ATM)轉帳繳納：請至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳納，繳納金額不受3萬元之限制。

(四)活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳納：使用納稅義務人本人之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音【412-1111/412-6666；電話號碼5碼地區及國內行動電話請加撥02(或04或07)；國外地區請加撥國碼+886-2(或4或7)，以上電話之服務代碼166#】或至網路繳稅服務網站(網址同上)，進行繳納。

(五)信用卡繳納：請透過電話語音(電話號碼同上)或至網路繳稅服務網站(網址同上)進行繳納，經檢核無誤並取得發卡機構核發之授權號碼後，即完成繳納程序。授權繳納成功後，不得取消或更正。

(六)利用自動櫃員機(ATM)轉帳繳納，得自000年00月00日零時至000年00月00日24時前繳納；至便利商店或以信用卡、晶片金融卡、活期(儲蓄)存款帳戶繳納者，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日24時前，繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件。

(七)使用信用卡及轉帳繳納者，請鍵入以下資料：【信用卡及晶片金融卡鍵入1-5；自動櫃員機鍵入1-4；活期(儲蓄)存款帳戶鍵入1-6】

1繳款類別	2繳納帳號	3繳款金額	4繳納截止日	5期別代號	6識別碼

QR-Code 專區

納稅義務人可透過行動裝置或行動裝置應用程式(APP)掃描下方 QR-Code 行動條碼，進行繳納。

(稽徵機關首長)

經辦人：

查詢電話：

計稅方式

- **歸戶課稅**：地價稅之課徵基礎是按每一土地所有權人在**每一**直轄市或縣(市)轄區內所有土地之地價總額計算課徵。

一個縣市
一張地價稅單

- **量能課稅**：除適用特別稅率地與減免稅地外，一般用地採**累進稅率**課徵，地價總額愈高，適用稅率級距愈高。

1. 地價稅稅額 = **總**課稅地價 X 稅率

2. 總課稅地價 = Σ [每筆土地申報地價 X 面積]

Q & A



Q: 我有二（三或四…）間房屋，
為何只收到一張地價稅單？

A: 地價稅是採歸戶制度課徵，一個
縣（市）只會收到一張稅單，

如：臺北市一張、臺中市一張，與
房屋稅每間房屋收到一張稅單情
形不同。

課稅時點

課稅期間 1/1-12/31

8/31

11/1-
11/30

一月

二月

三月

四月

五月

六月

七月

八月

九月

十月

十一月

十二月

納稅基準日

繳納期間

- 納稅義務人：8月31日土地登記簿所載之所有權人。
- 按年課稅。



Q & A



Q: 我的房子在8月已賣掉了，為何今年還收到地價稅單？

A: 地價稅是以8月31日為納稅基準日，以該日期土地登記簿所記載之所有權人或典權人負責繳納地價稅。

如甲君在今年8月中賣一棟房子及土地，9月10日在地政事務所完成移轉登記，今年賣土地的地價稅仍由甲君繳納。

Q & A



Q: 我的房子在9月已賣掉了，持有土地未滿1年，可以請求按月繳納地價稅嗎？

A: 地價稅徵收期間為每年1月1日至12月31日，以當年8月31日土地登記簿所載的所有權人為納稅義務人，不論其持有土地時間長短，需負繳納「全年度」地價稅之義務，土地所有權人不能因持有土地未滿1年，而請求按持有月數繳納地價稅；

又於買賣土地時，如買賣雙方約定按月分攤繳納交易年度地價稅，此係買賣雙方的私權行為，無法變更地價稅納稅義務人負繳納全年度地價稅之義務。

地價稅自用住宅用地之條件

本人或配偶、
直系親屬設戶籍

房屋為本人或配偶、
直系親屬所有

無出租
及營業

都市300 M²
非都市700 M²



本人、配偶、未成年子女一處為限

自住房屋與自用住宅用地

項目		房屋稅「自住房屋」	地價稅「自用住宅用地」
稅率		1.2 %	2 %
限制條件	用途	自住無出租無營業	自住無出租無營業
	居住或設籍	供本人、配偶或直系親屬 實際居住使用	本人或其配偶、直系親屬 辦竣戶籍登記
	處所	本人、配偶及未成年子女 全國所有房屋合計3戶以內	本人與其配偶及未成年之受扶 養親屬以1處為限(註1)
	面積	不限	都市:300 m ² 非都市: 700 m ²
	房屋產權	本人、配偶及未成年子女所有	本人或其配偶、直系親屬所有
申請期限		使用情形變更之日起30日內	每年9月22日前提出申請 逾期申請次年適用
適用起日		當月或次月起適用(註2)	9月22日前申請全年適用

註：1. 地價稅自用住宅用地如供成年直系親屬辦竣戶籍登記，則不受1處之限制。

2. 房屋使用情形變更後適用之稅率，依各縣市房屋稅徵收自治條例或徵收細則規定從當月或次月起改課。

Q & A

Q: 甲君**實際居住**之住宅用地未設立戶籍，可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

A: 不符土地稅法第9條規定，所以縱使土地所有權人實際居住該地，惟**無本人、配偶或直系親屬**，任一人員設立戶籍，仍無自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。



辦竣戶籍登記
是必要條件

Q & A

Q: 房子給本人（配偶）的父母或是兄弟姐妹住，都可以申請自用住宅用地稅率課徵地價稅？

A: 房子若給本人（配偶）的父母居住並設立戶籍，可以申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，若供兄弟姐妹居住並設立戶籍，則不可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

兄弟姐妹
是旁系親屬



Q & A

Q: 朋友為了小孩的學區或工作的關係，把戶籍寄放到我家，但並沒有搬來住，會不會影響我的地價稅自用住宅稅率？

A: 房屋無出租或供營業使用情事。如果只是寄放戶籍，沒有出租的情形，不會影響自用住宅用地稅率。



三親等以外的人涉
籍需填寫租賃申
明書

Q & A

Q: 原按自用住宅用地稅率課徵地價稅的土地，
因故戶籍遷出，但是仍住在原址，會不會影響地價稅核課？

A: 戶籍如果遷出，即使地上房屋仍供自住使用，也不符自用住宅用地的規定，地價稅將自遷出戶籍之次年期起，改按一般用地稅率課徵。但該址如仍有配偶或其他成年直系親屬設籍，則不影響地價稅優惠稅率之核課。

至少要有一位符合
資格的人設籍
戶籍需連續不中斷



戶籍法

◆第16條

出境二年以上，應為遷出登記。但有下列情形之一者，不適用之：

一、因公派駐境外之人員及其眷屬。

二、隨我國籍遠洋漁船出海作業。

我國國民出境後，未持我國護照或入國證明文件入境者，其入境之期間，仍列入出境二年應為遷出登記期間之計算。

戶籍法

◆第17條

由他鄉(鎮、市、區)遷入3個月以上，應為遷入登記。原有戶籍國民遷出國外，持我國護照或入國證明文件入境三個月以上者，應為遷入登記。原有戶籍國民，經許可回復中華民國國籍者，亦同。

◆第18條

同一鄉(鎮、市、區)內變更住址3個月以上，應為住址變更登記。

戶籍法第二十一條規定由他戶籍管轄區域遷入三個月以上，應為遷入之登記。同法第四十七條第一項前段規定，戶籍登記之申請，應於事件發生或確定後三十日內為之。同法第五十三條規定，無正當理由不於法定期間為登記之申請者，處新台幣三百元以下罰鍰，經催告而仍不為申請者，處新台幣六百元以下罰鍰。

出境致戶籍遷出

因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，出境後雖仍有多次入出境紀錄，但並未向戶政機關辦理遷入戶籍登記，應與上揭法條辦竣戶籍登記之規定不符。

（適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、（一）2）

戶籍中斷

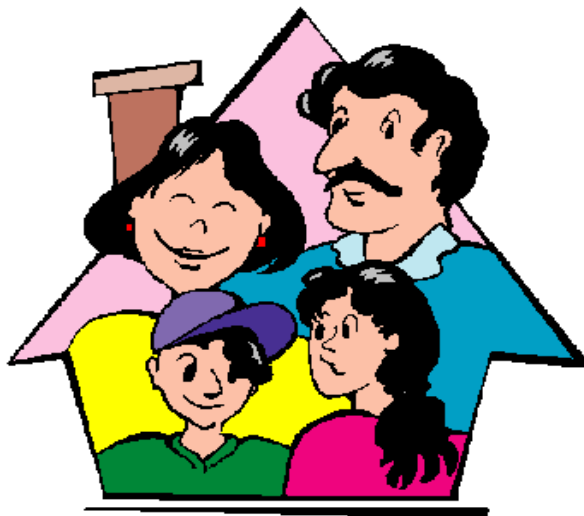
自宅用地之納稅義務人因故將戶籍遷出後再遷入如何適用特別稅率釋疑

因故將戶籍遷出，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知30日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以該戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾30日補提申請者，自申請時適用。

(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則五、(一)1)

經驗分享-節稅關鍵

- 一、如有成年子女或父母設籍不限一處
- 二、選擇最有利的一處--地價較高者



經驗分享-節稅關鍵

善用家族成員，合法節稅

舉例一：吳先生有5筆土地和5間房子，如何適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

答案：可將自己、父、母、岳父、岳母、成年子女等「直系親屬」，分別遷入房子設籍，且無出租或營業，就可以適用2/1000稅率。

不是1處為限嗎？

另有住宅用地-土地所有權人成年直系親屬已辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者，准同時享受自用住宅用地稅率課徵地價稅
(財政部67/03/23台財稅第31950號函)



經驗分享-節稅關鍵

善用家族成員，合法節稅

舉例二：父和成年子女共3人，父有一套房地且設籍自用，女無房地且戶籍在父家，子有一套房地設籍自用。子買第二套房地時，土地如何適用自用住宅用地稅率？

答案：可將父戶籍遷入子的第二套房地中，女戶籍遷回父的房地中，無出租或營業，就可以適用2/1000稅率累進稅率計算。

家族成員不多？
(打通合併)



經驗分享-節稅關鍵

主張打通合併

- ◆ **相鄰**兩棟平房或樓房，其所有權人**同屬一人**，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。
- ◆ **夫妻個別所有相鄰**之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則四、(二)6.)

1處為限之適用順序

土地稅法施行細則第8條規定

土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；

土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

- 一、土地所有權人之戶籍所在地。
- 二、配偶之戶籍所在地。
- 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。

土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。

第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。

面積超限之適用順序

土地稅法施行細則第9條規定

土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

- 一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。
 - 二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。
 - 三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。
 - 四、直系姻親之戶籍所在地。
- 前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。

Q & A

Q: 土地是弟弟的，房屋是兄弟共有的，只有哥哥設立戶籍，且無出租或營業，地價稅可不可以適用自用住宅優惠稅率課稅？

A: 自用住宅用地以其地上房屋所有權人必須為本人或其配偶、直系親屬所有才適用。

土地是弟弟的，房屋是兄弟共有的，只有哥哥設立戶籍，則全部的土地都不能適用自用住宅優惠稅率課徵地價稅，因為有土地的弟弟並未在該地上之房屋設戶籍，而設戶籍的哥哥無土地所有權，且與弟弟之間非屬直系親屬關係。

火災毀損房屋

- ◆房屋因**火災毀損無法居住**其基地不適用自用住宅用地稅率（適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則五、（二）2.（4））
- ◆本案房屋據查報因**火災毀損5成以上**，現仍無法居住，業已依**房屋稅條例第15條第1項第7款**規定予**以免徵房屋稅**，因其地上房屋既已焚毀不堪使用，核與自用住宅用地之要件不符，應不得按特別稅率課徵地價稅。

（財政部86/11/15台財稅第861925722號函於101年免列因認定原則已規範）

房地所有權

土地稅法施行細則第4條

自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。
(79年10月12日行政院(79)台財字第29496號令發布)

建築改良物所有權人之認定

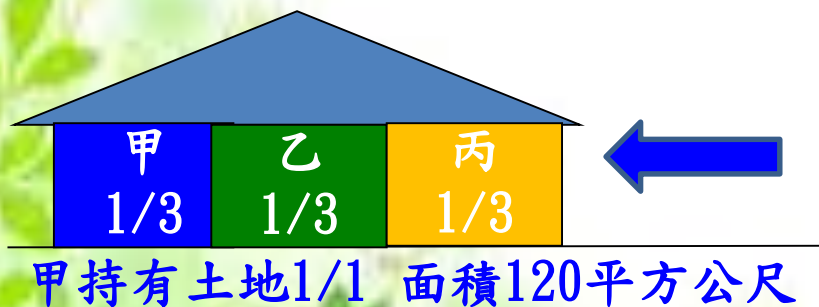
已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、(三))

◆ 共有房屋之坐落二筆以上土地為共有人個別所有，各共有人適用自用住宅用地稅率面積，應合併上開土地面積後，再按建物所有權持分比例計算。 (適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則四、(二)4(3))

◆ 地上平房與他人共有應按比例適用自宅用地稅率 (財政部74/04/08台財稅第14031號函)

土地所有權人出售之土地，其地上房屋為平房，如該房屋所有權屬其本人或其配偶、直系親屬與他人共有時，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按房屋所有權持分比例計算。



1. 甲可准自用住宅土地面積40平方公尺
(if 甲=本人, 乙=兄, 丙=妹)
2. 甲可准自用住宅土地面積120平方公尺
(if 甲=父, 乙=子, 丙=配偶)

Q & A

Q: 本人房子原來已按自用住宅稅率核課地價稅，但當時沒有買停車位，最近在住家的大樓地下室買1個停車位，該停車位是否可申請按自用住宅稅率核課？

A: 如果主建物及其附設地下層車位符合自用住宅用地規定，則可於9月22日以前申請該車位與主建物一併適用自用住宅稅率核課地價稅。



停車空間

種類		法令依據	登記方式	是否有獨立權狀	移轉方式
法定停車空間 (法定停車位)		建築法 第102條之1	以共有部分 登記	無	需移轉予相關區分所有權人
非法定 停車空間	自行 增設停車位	建築法、建築技術規則或都市計畫等相關法規	以專有部分 登記	有	可單獨移轉
			以共有部分 登記	無	需移轉予相關區分所有權人
	獎勵停車位	1. 建築技術規則施工編第59條之2 2. 直轄市、縣(市)建築機關得另定鼓勵要點	以專有部分 登記	有	可單獨移轉
			以共有部分 登記	無	需移轉予相關區分所有權人

依法附設之停車位縱分編門牌其持分土地併主建物基地移轉可適用住宅用地稅率

A君所有經分別編列門牌並辦妥建物所有權登記之地下層停車位併同主建物移轉，**該地下層停車位如為主建物依法應附設之停車空間**，其持分土地併同主建物基地移轉時，應准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

（財政部84/04/21台財稅第841618629號函）

車位和主建物不同人時，車位可否准按自用住宅用地稅率課徵
???



地下停車位持分土地併同地號不同之主建物移轉如符規定可適用住宅用地稅率

依建築技術規則建築設計施工編第59條之1但書規定「2宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照時，得經起造人之同意，將**停車空間集中留設**」，本案○君所有，**非坐落主建物基地之地下層停車位**，若屬依法應附設之停車空間，其持分土地併同主建物基地移轉時，應准予按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。（財政部81/05/20台財稅第810158670號函）

建物本身無車位，
於他處購車位，可
以按自用住宅用地
稅率課徵嗎??



台北市政府工務局使用執照附表

使字第 0918 號

建築要項	地下室	第 1 層	第 2 層	第 3 層
申請面積	601.66	1635.81	1635.81	1635.81
各層高度	A1-A2: 3.0 A3-A4: B1-B4 C5-C8: D1-D2: 2.6	A1-A4: 3.16 B3-B4: 3.18 C5-C8: 3.25 B1-B2: C1-C4 D1-D2: 3.20	A1-A4: 2.86 B3-B4: 2.88 B1-B2: C1-C8 D1-D2: 2.90	A1-A4: 2.86 B3-B4: 2.88 B1-B2: C1-C8 D1-D2: 2.90
各層用途	防空避難室	日常用品零售業 471.34 m ² 集合住宅 1464.47 m ²	集合住宅	集合住宅

建築要項	第 4 層	第 5 層	屋頂突出物 (1)	屋頂突出物 (2)	總 計
申請面積	1633.37	1633.37	117.18	67.41	8960.42
各層高度	A1-A4: 2.86 B3-B4: 2.88 B1-B2: C1-C8 D1-D2: 2.90	A1-A4: 2.74 B3-B4: 2.76 B1-B2: C1-C8 D1-D2: 2.78	2.12	1.63	
各層用途	集合住宅	集合住宅	梯 間	水 箱	

設置應與 73 建字第 940 號建築執照同時申領。本市拆除違章建築認定基準——(3)停車場集由台

停九輛應室內
車四餘設內
位七十六停車
。號輛輛車
建由庫位
照七庫：
提建層
供 4

門 牌 號 碼

聚樂街 110 巷 7、9、21、23 號及各附 2、3、4、5 樓
聚樂街 136 巷 18 弄 15、17、19、21、23、25、27、29 號及各附 2、3、4、5 樓
聚樂街 136 巷 30 弄 12、14、16、18、20、22 號及各附 2、3、4、5 樓
合計 90 戶

(以下空白)

停車場集應
中設置字
與 73 建
第 947 號
建照同時
申領使執
照。室內停車
室位：應設
20 輛地面
層 4 輛餘
16 輛由 73
建 947 號
建照提供
停車位。

73 建字第 940 號

車位對外收費

地下停車場對外開放停車收費，其所占土地不符自用住宅規定。如共同使用部分由管理委員會自行管理，部分收費，且收益歸共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與管理委員會共同出具切結書，載明各類使用情形之面積，按其自用比例適用自用住宅用地稅率；

如未能提供前述資料，地下停車場之土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。



(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則五、(二).3)

營業、出租VS自用住宅

無出租或供營業用

以辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記
為認定原則

◆ 惟如有下列情形之一者，視為無供營業用之土地：

1. 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。
2. 營利事業已他遷不明，經該管稅捐機關查明處理有案者。

無出租或供營業用

3. 營利人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定，未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。
4. 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第7條規定申報房屋供住家使用，稽徵機關核准按住家用（自住或非自住）稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。
5. 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。

（適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、（二）1）

Q & A

Q: 個人利用自用住宅作理髮、美容、洋裁……等家庭副業，可不可以申請地價稅自用住宅用地？

A：家庭副業如未僱用員工，未具營業牌號，免辦營業登記，可以申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。



視為無供營業用

個人在自用住宅用地設有營業登記，惟實際係在他處營業之情形：

1. 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。
2. 魚市場之魚貨承銷人及消費市場的魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。
3. 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用。

(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、(二)2.)

視為無供營業用

4. 個人利用自用住宅作為從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，視為無供營業用。
5. 領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩，或供作命相館使用，如經查明未僱用人員、免辦營業登記、免徵營業稅，且符合自用住宅其他要件者，按自用住宅用地稅率課徵地價稅

。（適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、(二)3.4.）

行動裝置



- 營利事業以負責人本人或其配偶、直系親屬所有供住家使用之房屋及自用住宅用地作為稅籍登記場所
- 該營利事業未僱用員工，實際營業活動均以行動裝置完成且該房屋未供辦公或存放與營業活動相關之設備及物品者
- 房屋及土地所有權人得依規定申請按住家用稅率課徵房屋稅及按自用住宅用地稅率課徵地價稅

(財政部107/7/23台財稅字第10704004880號令)



Q & A

Q: 房屋作自用住宅，但是把牆壁或屋頂出租給別人懸掛廣告牌，可不可以申請地價稅自用住宅用地？

A: 把自己的房屋外側壁面提供他人繪製廣告或者懸掛廣告牌或者在屋頂搭建廣告鐵架等收取租金，但是房屋仍供土地所有權人本人或配偶、直系親屬居住，沒有出租或營業的情形，仍可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅

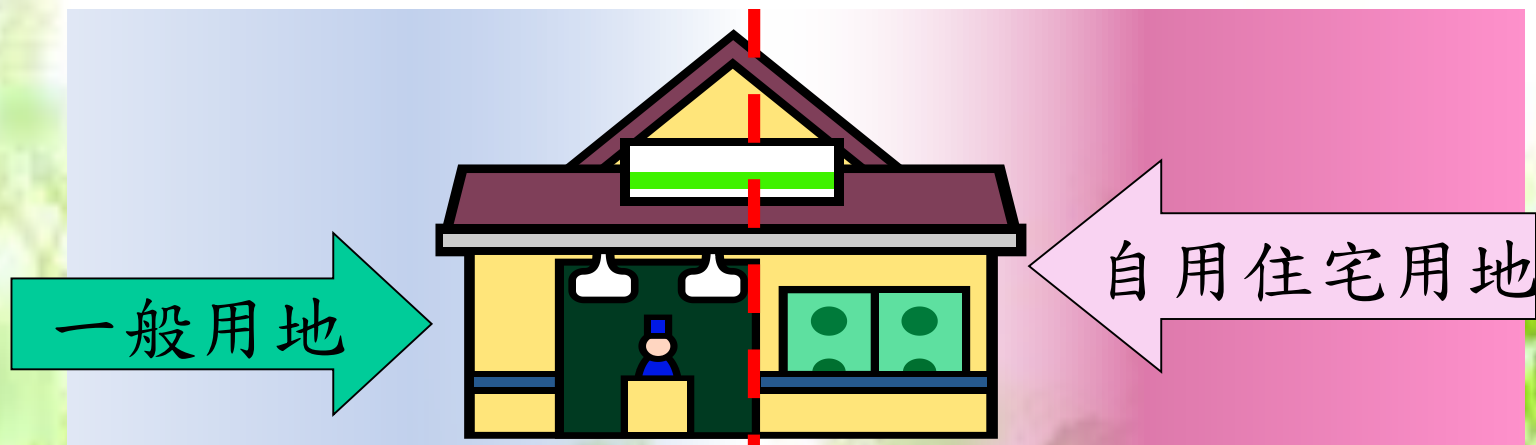
○ (適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則三、(二)5.)



Q & A

Q: 房屋一部分作住家，一部分作營業用，可不可以申請地價稅自用住宅用地？

A: 土地所有權人或其配偶、直系親屬有辦好戶籍登記，供住家使用的部分也沒有出租的情形，可以按住家及營業使用的面積比例，申請分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅



近年稅制及函釋

包租代管VS地價稅

- 106/1/11住宅法修正公布：公益出租人出租房屋基地得按自住宅用地稅率課徵；社會住宅應課徵地價稅及房屋稅得予適當減免，授權由直轄縣市主管機關定之自治條例
- 107/10/19制定臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例(自106/1/13起施行)
- 政府及民間**自有建物所興辦之社會住宅**：免徵地價稅
- 政府及民間**以包租代管方式興辦社會住宅**：減徵地價稅80%(比照自用住宅用地稅率課徵地價稅)
- 公益出租人：按自用住宅用地稅率課徵地價稅
- 本市都發局列冊送稅捐稽徵機關辦理，自當年起適用；適用原因、事實消滅時，自次年改按一般用地稅率課徵



共享車位

- 透過網際網路媒合服務平臺(下稱媒合服務平臺)將供本人、配偶或直系親屬所有車輛停放使用之自用停車位，於閒置時間提供不特定人使用(下稱共享停車位)，得繼續適用原經核准之稅率徵免地價稅及房屋稅。
- 閒置時間:房屋稅以每月不超過240小時為限，地價稅以每年不超過2,880小時為限
- 逾限當月改按非住家非營業用稅率課徵及當年改按一般用地稅率課徵；
- 共享停車位之核課由地方稅稽徵機關依媒合服務平臺業者定期提供資料辦理，免由納稅義務人申請

(財政部107/8/14台財稅字第10704600150號令)

鼓勵上班時間
(8hrs)將家裡車
位釋放出來囉!



全年供出租使用應自出租當年度起按一般用地稅率課徵地價稅

原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如係**全年供出租使用**，應自**出租當年度起**依法恢復**按一般用地稅率**課徵地價稅。

說明：

地價稅之課徵期間為**1月1日至12月31日**，本案土地如經查明係全年供出租，則該期（出租當年度）已不符自用住宅用地之要件，自不得再按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

（財政部98/03/03台財稅字第09700583150號函）

建物基地權利

內政部 令

發文日期：中華民國 105 年 4 月 1 日
發文字號：台內地字第 1051302665 號



平均地權條例第三條第七款有關建築改良物「所占基地」範圍之認定，該建築改良物如係實施建築管理後建造者，其「所占基地」範圍應以其使用執照所載「地號」及「基地面積」為準

部長陳威仁

建物基地權利

➤ 土地登記規則第83條

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

90年9月14日配合公寓大廈管理條例第4條，增訂土登83條於同年11月1日施行，規定於申請書備註欄記明基地權利種類及範圍

建物與基地一體性

- 公寓大廈管理條例84年6月28日總統華總(一)義字第4316號令公布全文52條

第四條

區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。民法第799條 98年7月23日修正施行

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

為簡化產權問題，
主建物、附屬建物及基地不可分開登記。

地上建物は
否屬於獨立
的不動產？



Q & A

Q: 無使用執照之老舊房舍，其基地所有權人無法提示使用執照或建物所有權狀，納稅義務人如欲申請自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅，應如何辦理？

A: 未辦建物所有權第一次登記之老舊房屋，其基地之認定，得以「房屋基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。所稱老舊房屋，以77年4月29日平均地權條例施行細則第31條第1項修正發布生效前已完成建築者為準。
(適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則四、(一))

◆分別在都市及非都市均同時適用自宅用地稅率之面積限制

土地所有權人同時分別在都市及非都市計畫範圍內有自用住宅用地時，依土地稅法第17條第3項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬適用本法關於自用住宅用地之規定，以1處為限。至其另有住宅用地已成年之直系親屬已於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者，同法第9條規定，應同時准其享受自用住宅用地稅率課徵地價稅；惟其享受自用住宅用地之面積標準，依照同法第17條規定，都市土地面積為未超過3公畝部分，非都市土地面積為未超過7公畝部分。（財政部

67/03/23台財稅第31950號函）

申請期限

自用住宅地價稅

申請期限

9月22日



逾期申請者，
自申請之次年期起開始適用

Q & A

Q: 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？

A: 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。

Q & A

Q: 信託的土地，可不可以申請地價稅自用住宅用地？

A: 信託土地，如果委託人就是受益人，而且該地上房屋仍供委託人本人、配偶或直系親屬居住，沒有出租或營業的情形，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅

原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，
經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，
如屬自益信託且土地使用情形未變更者，
可免經申請繼續適用自用住宅用地稅率，塗銷信託時亦同

Q & A

Q::信託土地之地價稅由誰負責繳納？如何計徵？

A:1. 信託土地名義上已為受託人所有，且受託人對信託土地負有管理義務，而地價稅是信託土地於管理期間之必要支出，所以受託人為地價稅之納稅義務人。

2. 信託土地，於信託關係存續中，是與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有土地，合併計算地價總額，依一般稅率課徵，再按比例計算其應繳納的地價稅。但他益信託，如受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利者，則該信託土地合併到受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有土地，計算地價總額。

Q & A

Q: 房屋拆除改建，可不可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

A: (一) 凡符合土地稅法第9條規定之自用住宅用地，其地上房屋拆除改建，在新建房屋施工中尚未領到使用執照以前，仍准繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(二) 拆除改建之前不符合自用住宅用地規定者，於拆除改建期間是不可以適用自用住宅用地稅率。



Q & A

Q: 新買或繼承的房屋作自用住宅，不知要在9月22日以前申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，有無補救辦法？

A: 新購土地之所有權人於申報契稅或土地增值稅、繼承土地之所有權人於查註財產稅有無欠稅時，已依稅捐稽徵機關之輔導先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，如土地在9月22日以前已符合地價稅自用住宅用地之要件，可補送戶籍及建物相關證明文件，當期即可改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

Q & A

Q: 未辦理繼承登記土地，是否可申請自用住宅用地？



A: 依民法第759條規定，因繼承而取得物權者，無須登記即發生取得效力。

未辦繼承登記之土地，**繼承人如符合土地稅法第九條及第十七條規定之要件，得申請**按自用住宅用地稅率課徵地價稅

Q & A



Q: 繼承土地在還未辦妥繼承登記前，地價稅向誰課徵？

A: 依法第1151條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。另依土地稅法第3條第2項及稅捐稽徵法第12條之規定，土地所有權屬共同共有者，向共同共有土地之管理人發單課徵地價稅，其未設管理人者，以全部繼承人為課徵對象。

經驗分享-財產資料查詢

表單名稱	核發單位	內 容
歸戶財產清單	稅捐機關	土地、房屋、車輛 股票?存款?
地籍總歸戶資料	地政機關	房屋、土地

土地登記規則第50條第2項規定,繼承登記者得自繼承開始之日起6個月內為之,聲請逾期者,每逾1個月得處應納登記費1被之罰鍰,但最高不得超過20倍。
如申請人已積極申辦,非屬申請人之故意或過失而未能依限申請者,免罰
所謂積極係指期已向稅捐機關及地政機關申請清單

經驗分享-財產資料查詢

財產	核發單位	內 容
股票	臺灣證券交易所、 證券櫃檯買賣 中心	開戶及交易資料 (亦可透過證券商向交 易所申請)
存款	銀行公會	帳戶開立情形 (存款餘額仍須向各銀 行申請)
債務	財團法人 金融聯合徵信 中心	金融機構債權人清冊 (亦可查詢信用報告)

!? 債務

保單去哪
查?壽險公
會?



臺北國稅局開辦單一便捷窗口 受理查詢被繼承人金融遺產

108年12月1日開始

受理對象：

設籍臺北市之被繼承人遺產稅案件

查詢單位：

中華民國銀行商業同業公會、臺灣集中保管結算所、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會、臺灣期貨交易所、財團法人金融聯合徵信中心等六大金融單位及其函轉回復單位。

金融遺產內容：

存款、銀行投資理財帳戶(信託基金)、銀行貸款、上市(櫃)有價證券、被繼承人為被保險人或要保人之有效保單、向境外基金國內總代理人購買之境外基金或向投信、投顧、證券商等購買之境內、外基金、期貨投資部位餘額、被繼承人信用報告(含銀行貸款或信用卡債務)

- 財政部與金融監督管理委員會共同合作
- 由臺北國稅局試辦，自108年12月1日起至109年6月30日
- 全功能櫃檯設立服務窗口，受理民眾申請查詢設籍臺北巿之被繼承人金融遺產資料
- 第一次免收費之優惠
- 10個營業日郵寄回復(若查無則不回復)



經驗分享-公開資訊

臺北地政雲-查詢值：地號

[地價查詢](#)[買賣實價查詢](#)[租賃實價查詢](#)[預售屋實價查詢](#)[相關連結](#)

★會員獨享：全市百戶以上 [大社區新交易案](#) 主動通知，快來 [加入會員](#)!!!

[列印本頁](#)[回查詢畫面](#)

臺北市(02)大安區(0203)金華段四小段0295-0000地號

面積

182.00 平方公尺

土地面積/地價單位換算(平方公尺<->坪)

當期公告現值
(元/平方公尺)

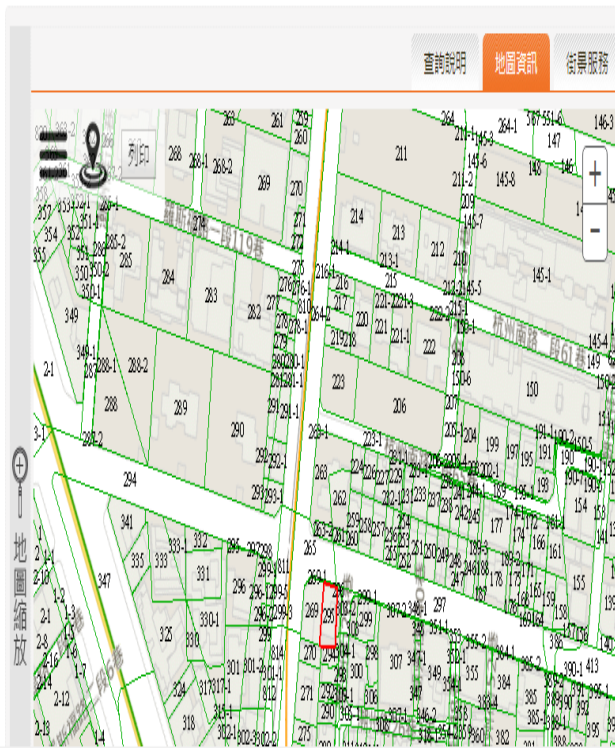
456,332

當期公告地價
(元/平方公尺)

126,179

1. 本表估算之稅額，係依土地稅法及其施行細則有關土地增值稅應繳稅額之計算公式估算，但不提供重劃後第一次移轉之減價部分，區段徵收領回抵價地後第一次移轉之減價部分等減價稅額之計算結果。

2. 本系統自用住宅用地應納稅額計算未考量自用住宅用地都市土地重劃超過300平方公尺部份以一般稅率計，自用住宅用地都市土地持份重劃超過300平方公尺者請至 [地政雲稅務入口網](#) 進行土地增值稅計算。

[查詢說明](#)[地圖資訊](#)[街景服務](#)

潮州街26巷

台北, 台北市

透過 Google 地圖查看



經驗分享-公開資訊

使用分區查詢-查詢值：地號

臺北市政府
TAIPEI 都市發展局 土地使用分區 申請及查詢系統

地籍套繪圖查詢

▼ 使用分區查詢

▼ 網路申請作業

單筆查詢

單筆查詢 區查詢

【輸入地號資料】

行政區	地段
大安區	金華

小	段	地	號
1	四小段	295	- 0
2	【請挑選小段】		
3	【請挑選小段】		
4	【請挑選小段】		
5	【請挑選小段】		

開始查詢

重新輸入

單筆查詢

區查詢

【分區單筆查詢結果】 列印

行政區：大安區 地段：金華

	小段	地號	分區使用說明	其他規定	相關連結			
					地籍套繪圖	都市計畫整合查詢	都市計畫案	e點通
1	4	295	第三種住宅區。	無				

回上頁



經驗分享-公開資訊

地理資訊e點通-查詢值:門牌,地標,地籍地號,道路路口

HOME 系統管理

查詢查詢

提供門牌、地籍、地標、工程建設、都市計畫之查詢服務

行政區 中區 路名 路名(含段) 門牌 地籍地號 地籍地號

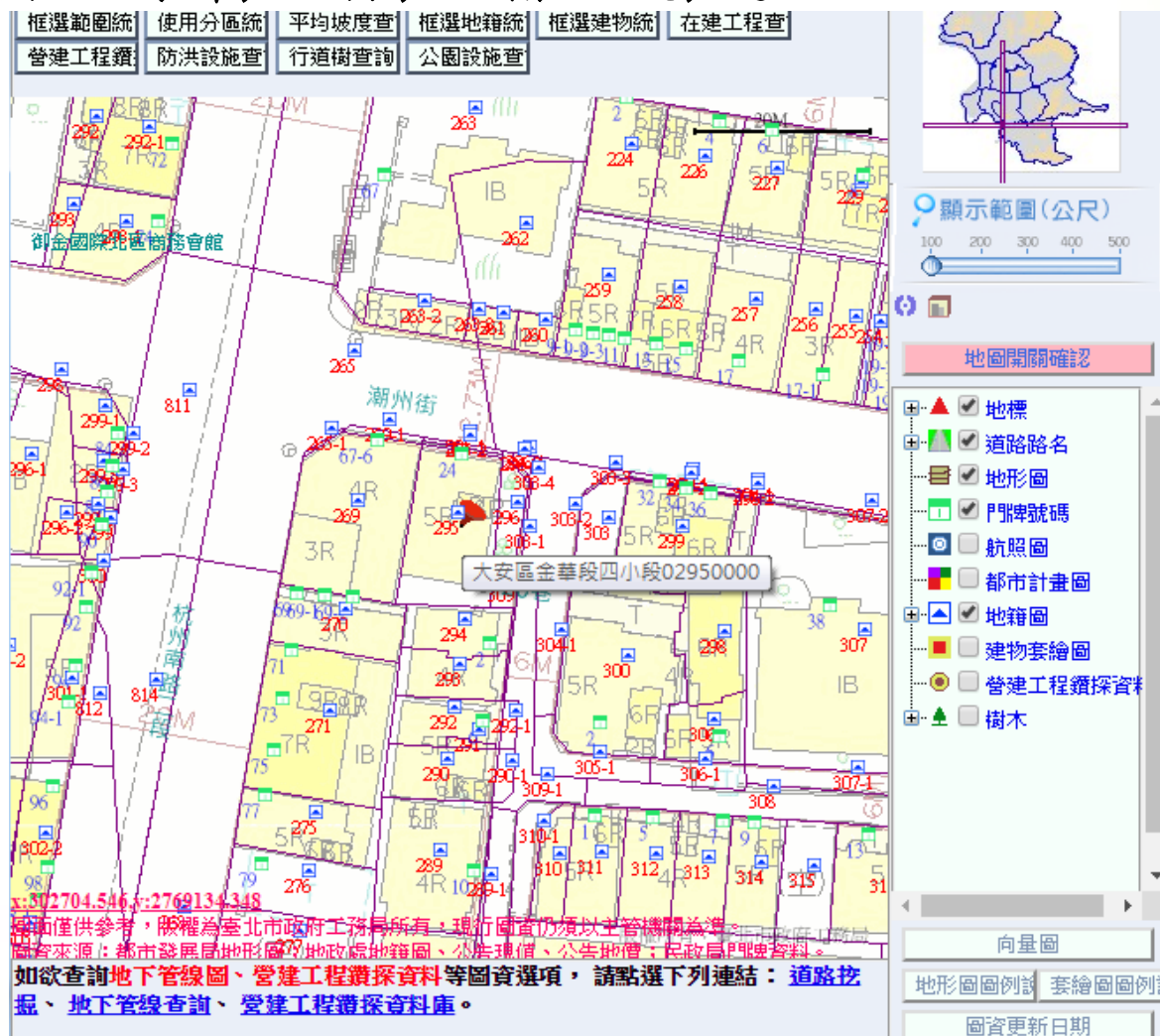
地籍地號

行政區 中區 地籍地號 地籍地號 母號 子號

地籍地號

行政區 中區 路名 路名(含段) 門牌 地籍地號 地籍地號

道路路口



經驗分享-公開資訊

台北市歷史圖資系統查詢值：地號、門牌

都市發展局
TAIPEI 臺北市歷史圖資展示系統 v2.2

目前線上：3人，累計：5,137,416人

首頁 3D圖台 新舊比對 English

圖資

新增 上傳 分享

☒ 行政區 ☐ 1/1,000 圖幅框(97) ☐ 108年版地形圖(南區) ☐ 106年版地形圖 ☒ 108年航測影像 ☐ 107年航測影像 ☐ 土地使用分區圖

點按圖層可開關，上下移動圖層可改變疊疊順序

快速定位
行政區定位
圖幅編號定位
地籍定位
道路與門牌定位
關鍵字門牌定位
標位定位
控制點定位
水準點定位
地標定位

關鍵字輸入：
定位

1. 請輸入查詢關鍵字，系統會自動列出備選清單，清單結束顯示，請按鍵盤"Enter"鍵。
2. 選擇欲定位的項目後，按下 Enter 鍵或"定位"按鈕，即可定位至該處。

基隆市 新北市

系統開發建置：台灣世曦

經驗分享-無人繼承處理

全國無主地 面積約569座大安公園 (2019/1/20news)

近5年全國未繼承土地與建物統計

項目 區域	土地筆數 (筆)	土地面積 (公頃)	建物筆數 (筆)	建物面積 (平方公尺)
2013年	33萬9130	1萬26.25	1萬2701	95萬2849.52
2014年	36萬5669	1萬419.20	1萬4053	107萬6188.81
2015年	40萬7985	1萬1347.88	1萬5616	116萬5283.41
2016年	47萬3533	1萬3524.26	1萬9335	140萬8696.28
2017年	53萬3175	1萬4758.22	2萬1813	157萬5480.10
5年增幅	—	約47.20%	—	約65.34%

資料來源：內政部地政司 製表：記者徐義平



經驗分享-無人繼承處理

Q: 被繼承人所遺之不動產，多久**沒辦理繼承登記**，才會被地政機關列冊管理？又被列冊管理是不是需要繳交費用？

A: 依土地法第73條之1規定，土地或建築改良物，**自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者**，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。於89/1/28修正公布後，由「代管」修正為「列冊管理」後，即不再收取費用。

已繳遺產稅，
未完成分配協議？
列冊管理嗎？**yes**



經驗分享-無人繼承處理

Q: 被繼承人所遺之不動產，多久沒辦理繼承登記，才會被地政機關列冊管理？又被列冊管理是不是需要繳交費用？

A: 依土地法第73條之1規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。於89/1/28修正公布後，由「代管」修正為「列冊管理」後，即不再收取費用。

已繳遺產稅，
未完成分配協議？
列冊管理嗎？yes



經驗分享-無人繼承處理

Q: 被地政機關列冊管理的不動產，一直沒有辦理繼承登記的話，會怎麼樣？

A: 未辦繼承登記之不動產經地政機關列冊管理滿15年仍未辦理繼承登記者，則移送財政部國有財產局公開標售，標售所得價款儲存於專戶，繼承人得依法領取，逾10年無繼承人申領該價款者，歸屬國庫。

被列冊管理後, 誰繳稅?
是繼承人? 地政事務所?

財政部89/5/9台財稅字第
0890453056號函



經驗分享-拋棄VS捐贈

拋棄

- 內政部88/8/6台（88）內中地字第8803709號函：「**拋棄建物基地所有權**，僅於**不違反公共利益或不以損害他人利益為主要目的**時，始得為之」
- 同部92/2/19內授中辦地字第0920081845號函，物權為財產權，權利人原則上固得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。.....而**建築物法定空地**，.....負有『非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用』之使用負擔，從而所有權人**應無從拋棄該空地所有權**，準此，申請拋棄建物基地所有權時，如有違反公共利益、損害他人利益或僅單獨拋棄該法定空地等情形者，即不得為之。

1. 毋需先經國有財產署同意
2. 消滅登記由單方申請
3. 拋棄文件送達國產署之日起免徵地價稅

經驗分享-拋棄VS捐贈

捐贈與政府

- 依國有財產法第37條及同法施行細則第29條規定，國家接受捐贈之財產（即不動產、動產、有價證券、權利），應由受贈機關隨時通知財政部轉報行政院，視其用途指定其主管機關後，由主管機關指定管理機關辦理國有登記或確定權屬之程序。
- 受理捐贈之原則，為捐贈標的非法定空地，且無負擔（即無設定物權、租賃關係、訴訟或糾紛等），無欠繳稅費及願意負擔登記規費等
- 捐贈時屬公寓大樓土地者，其建物必須隨同移轉；屬公共設施用地，逕洽各縣市政府府財政局

捐贈為需先經受贈者
同意，即需先向國產署
申請

經驗分享-不動產抵繳



Q: 可以用不動產抵繳地價稅嗎?

A: 實物抵繳並非稅捐繳納常態，僅有遺產及贈與稅法才有此特殊規定，其他稅目概不適用。

遺產及贈與稅法第30條規定，應納稅額在30萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於規定納稅期間內申請以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳

申辦方式

1. 臨櫃辦理
2. 網路申辦(可利用本處網站連結)
 - A. 財政部稅務入口網(免憑證)
 - B. 本處網站「房地稅額e化查詢平台」
 - C. 地方稅網路申報作業
 - D. 臺北市政府市民服務大平臺

台北市稅捐處網站

公告資訊

本處介紹

各稅服務

納稅資訊

宣導區

意見交流

分眾引導區

納稅資訊

申辦與書表下載

線上查詢與試算

行政救濟

便民服務措施

繳稅與退稅

臨櫃申請案件流程

稅務行事曆

不動產移轉DIY

災害損失減免

申辦與書表下載

房屋稅

地價稅

土地增值稅

契稅

使用牌照稅

印花稅

娛樂稅

稅務管理及其他

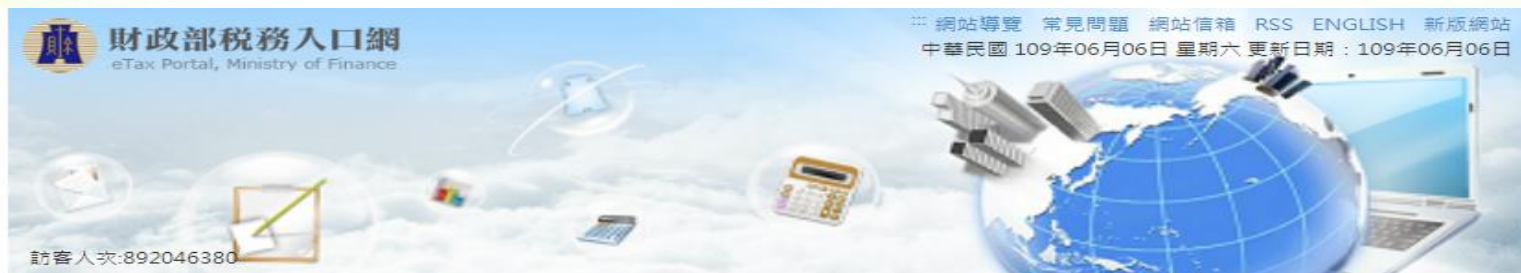
同意書及授權書

[電子稅務文件入口網](#) [臺北市政府市民服務大平臺\(需以臺北卡會員登入\)](#) [財政部稅務入口網](#) [地方稅網路申報作業](#)

[國家發展委員會ODF文件應用工具下載](#)

序號	服務項目	申辦管道	表單下載	填寫範例	作業流程 SOP
1	申請地價稅自用住宅用地	 臺北市政府市民服務大平臺 財政部稅務入口網 地方稅網路申報作業			
2	申請地價稅自用住宅用地改按一般用地	 臺北市政府市民服務大平臺			
3	申請地價稅減免	 臺北市政府市民服務大平臺 財政部稅務入口網 地方稅網路申報作業			
4	申請核發地價稅課稅明細表	 臺北市政府市民服務大平臺 電子稅務文件入口網			

財政部稅務入口網



公告訊息 重大政策 稅務資訊 外僑稅務服務 線上服務 書表及檔案下載 交流園地 稅額試算

境外電商課稅專區

線上服務

受肺炎疫情影響 申請延期、分期繳稅

電子稅務文件入口網

線上申辦

線上查詢

線上稅務試算

公示資料查詢

電子申報繳稅服務

字級設定 小 中 大

友善列印 回上一頁

首頁 > 線上服務 > 線上申辦 > 稅務線上申辦 > 地價稅

稅務線上申辦

全部 | 營所稅 | 綜所稅 | 遺產稅 | 贈與稅 | 貨物稅 | 證交稅 | 菸酒稅 | 營業稅 | 期交稅 | 稅務行政 | 使用牌照稅 | 地價稅 | 土地增值稅 | 房屋稅 | 契稅 | 印花稅 | 娛樂稅 | 傳染性肺炎專區 |

地價稅 共12筆資料，您目前在第1 / 1頁，每頁15筆，要前往第1頁。

申辦項目: 搜尋

序號	申辦項目名稱	稅別	申請方式		處理天數 (單位: 工作日)
1	申請更正地價稅繳款書身分證統一編號	地價稅	自然人憑證 健保卡	工商憑證	5
2	申請更正地價稅繳款書寄送地址	地價稅	自然人憑證 健保卡	工商憑證	5
3	申請補發地價稅繳款書	地價稅	自然人憑證 健保卡	工商憑證 組織及團體憑證	4
4	申請核發地價稅當期轉帳納稅繳納證明	地價稅	自然人憑證 健保卡	工商憑證	3
5	申請核發地價稅繳納證明	地價稅	自然人憑證 健保卡	工商憑證	3
6	申請地價稅退稅	地價稅	免用憑證		15
7	災害損失減免地價稅	地價稅	免用憑證		9
8	申請地價稅自用住宅用地稅率	地價稅	免用憑證		

財政部稅務入口網

申請地價稅自用住宅用地稅率

* 土地所有權人名稱	
* 土地所有權人統一編號	
* 土地所有權人、配偶或直系親屬戶籍	郵遞區號： 郵遞區號查詢 縣市別： 請選擇 ▾ 鄉鎮別： 請選擇 ▾ 地址： 配偶姓名： 身分證統一編號： 請書明設籍人及未成年直系親屬姓名與身分證字號：(若無可免填)
* 土地所在縣市別	請選擇 ▾
* 土地坐落	鄉鎮市區別： 請選擇 ▾ 地段 小段(若無可免填) 地號 地址： 申請面積： 平方公尺 其他土地坐落：

(不同縣市請個別申請)

「房地稅額e化查詢平台」

線上服務、熱門專區



歡迎使用臺北市稅捐稽徵處
房地稅額e化查詢平台



「房地稅額e化查詢平台」

**臺北市稅捐稽徵處**
Taipei City Revenue Service

地價稅自用住宅用地
簡易申請

以健保卡、自然人憑證或工商憑證進行地價稅自用住宅簡易申請作業。

健保卡查詢

自然人或工商憑證查詢

回首頁

地價稅自用住宅用地優惠稅率簡介：

(一)適用要件：

1. 地上房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
2. 土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記。
3. 地上房屋沒有出租或營業情形的住宅用地。
4. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以1處為限。
5. 都市土地面積以300平方公尺為限，非都市土地面積以700平方公尺為限。

(二)優惠多少：

自用住宅用地2‰，一般用地10‰～55‰，**至少相差四倍！**

(三)要申請才能享受：

如果**沒有提出申請**，雖實際作自用住宅使用，仍須按**一般用地稅率**課徵地價稅！如符合上述要件請於**9月22日**以前提出申請。逾期提出申請者，自次年起開始適用。

依都市計畫規定不得作為住宅使用地區，如違反規定，將依都市計畫法第79條處以6至30萬元罰鍰並勒令停止使用。如有疑問請洽(02)27208889/1999轉本府都市發展局都市規劃科各行政區承辦人員。

※本人已詳細閱讀並瞭解以上內容。

確認身分後
顯示該身分擁有的房屋稅籍編號、其所屬的土地標示及相關資料

地方稅網路申報作業

地方稅網路申報作業

109年6月6日星期六 :: 回首頁 網站導覽 全文檢索 請輸入關鍵字



常用服務 | 新手上路 | 專業人士 | 常見問題 | 下載專區 | 影音專區



常用服務

- 定期開徵查繳稅及電子傳送服務
- 公佈欄
- 報稅代理人帳號申請
- 印花稅帳號申請
- 娛樂稅帳號申請
- 網路申報操作手冊
- 查詢曾否享有自用住宅用地稅率
- 不動產移轉宣傳專區



不動產移轉

土地增值稅、契稅、印花稅

地價稅申辦

減免用地申辦

房屋稅申辦

稅籍相關證明申請、使用情形變更



印花稅彙總繳納

印花稅大額憑證總繳

娛樂稅自動報繳

娛樂稅臨時公演



地方稅網路申報作業



功能選單

房屋稅

地價稅

申請資料線上備案與更正

申請進度查詢

大批申辦案件匯入作業

不動產移轉申報

個人資料管理

LRX701_地價稅減免申請

字型大小: 大 | 中 | 小

臺北市稅捐稽徵處

【新增】

縣市別 *

請選擇 ▼

申請減免類別

自用地 ▼

申請人(即所有權人)

身分證字號/統一編號 *

申請人名稱/姓名 *

申請人地址 *

其他 ▼

更正地價稅稅單地址

聯絡電話 *

(範例: 02-0000000 或 02-000000#000)

有無配偶 *

手機號碼

(範例: 0900-000000)

電子郵件信箱 *



臺北市政府市民服務大平臺

案件名稱	網路申辦	臨櫃申辦	書表下載	其他申辦
申報一般土地增值稅	✓	✓	✓	
申報自用住宅土地增值稅	✓	✓	✓	
申請農業用地不課徵土地增值稅	✓	✓	✓	
申請撤銷土地增值稅申報	✓	✓	✓	
查詢曾否享受自用住宅土地增值稅	✓	✓	✓	
申請估算土地增值稅	✓	✓	✓	
申請土地增值稅自用住宅用地重購退稅	✓	✓	✓	
申請更正土地增值稅繳款書	✓	✓	✓	
申請更正改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅	✓	✓	✓	
申請更正改按農業用地不課徵土地增值稅	✓	✓	✓	
申請地價稅自用住宅用地	✓	✓	✓	



臺北市政府市民服務大平臺



臺北市政府
市民服務大平臺

小 中 大
字級

案件進度查詢

申請地價稅自用住宅用地

[首頁](#) / [依機關分類](#) / [財政局](#) / [申請地價稅自用住宅用地](#)

網路申請
同意書

1

填寫
申請表

2

確認
申請內容

3

身分驗證

4

繳費

5

步驟完成

6

填寫申請表

申請人姓名

(申請結果將以此為收件人)

身分證字號

(如為繳費案件，本欄位需與信用卡持卡人之一身分證字號相同)

手機

臺北市政府市民服務大平臺

首頁 / 依機關分類 / 財政局 / 申請地價稅自用住宅用地

網路申請
同意書

1

填寫
申請表

2

確認
申請內容

3

身分驗證

4

繳費

5

步驟完成

6



電子郵件驗證

請輸入電子郵件後點擊寄出驗證碼

電子郵件

上一步

寄出驗證碼

電子郵件驗證

輸入電子郵件後按送出按鈕，將寄出驗證碼於您的電子郵件信箱。
請把信件中的驗證碼輸入後執行驗證。

經驗分享-行政救濟案件

常見類型

1. 認知差異-訴願人主張應發函輔導或主動辦理等
原自用住宅土地，戶籍遷出([第10720920212訴願決定書](#))
自用追溯以前年度適用自用([第1060355913號訴願決定書](#))
停車位土地不符自用([第10720911862號訴願決定書](#))
2. 核准面積差異
房地比例不相當([第1000570939號](#)、[第10509057700號訴願決定書](#))
[房地比例計算範例](#)

經驗分享-核課VS徵收VS執行

核課期間

- 依稅籍底冊或查得資料核定課徵稅捐
- 核課期間為5年，自徵期屆滿之翌日起算

徵收期間

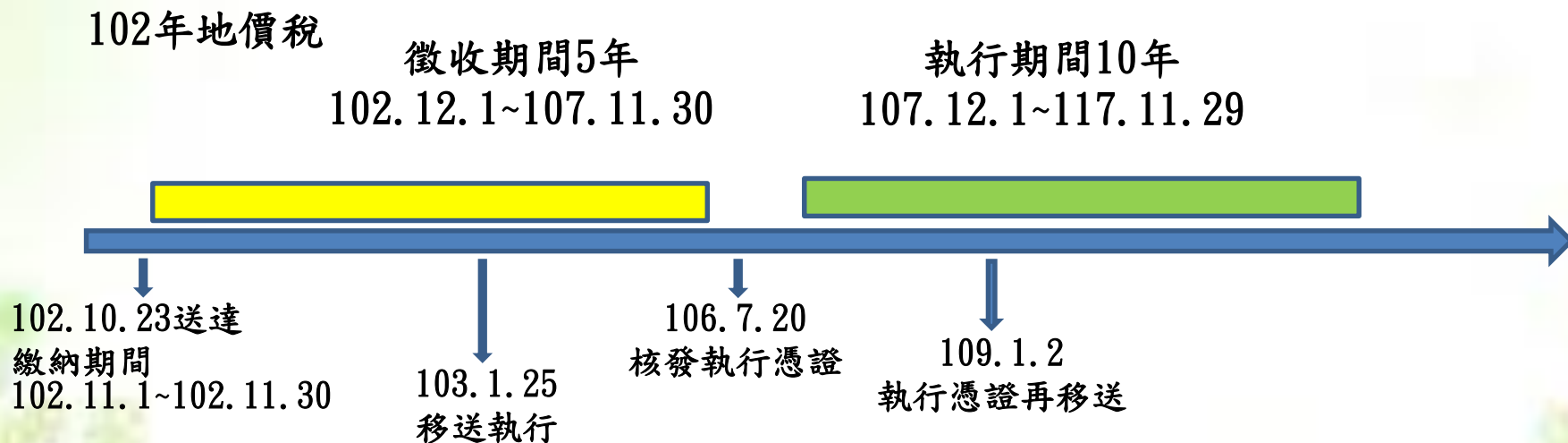
- 徵收期間為5年，自繳納期間屆滿之翌日起算

執行期間

- 於徵收期間屆滿前已移送執行者，自徵收期間屆滿之翌日起，5年內未經執行者，不再執行，其餘5年前間屆滿前已開始執行，仍得繼續執行；但自5年期間屆滿之日起已於5年尚未執行終結者，不得再執行。

經驗分享-核課VS徵收VS執行

發現補徵事宜



財政部104/9/25台財稅字第10400634010號令，
取得行政執行機關核發執行憑證之稅捐案件，
仍屬稅捐稽徵法第23條第1項但書所稱已移送執行尚未結案之情形

報告完畢

