

節稅大放送 土地稅

臺北市稅捐稽徵處

張瓊文

110年8月

國稅

◆稅收歸中央政府

◆由財政部所屬**國稅局**徵收



地方稅

- 稅收歸地方政府
- 由各縣市**稅捐處**徵收



地價稅

課徵期間

1月1日～12月30日

開徵期間

11月1日～11月30日

稅率

自用住宅用地 **2 ‰**

公共設施保留地 **6 ‰**

一般用地 **10 ‰ ～ 55 ‰**

工業用地 **10 ‰**

地方稅

本收據請妥為保存

臺北市稅捐稽徵處

107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，作納稅憑證

納稅義務人：[REDACTED] 美

先生 統一編號：[REDACTED] 2****
女士

投遞地址：桃園市 [REDACTED] 號

管理代號：A27025510 [REDACTED] 93

延期人員核章：

繳納期間：自 107年 11月 01日起至 107年 11月 30日止

展延自 年 月 日起至 年 月 日止

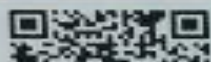
項目	本稅	加徵空地稅	行政裁罰加計	大利息	應繳金額合計	依法規定罰鍰者，應於繳納時一併繳納 依法規定之應納稅額不敷	依法規定罰鍰者，應於繳納時一併繳納 依法規定之應納稅額不敷
公庫	3,569				3,569		
計算	逾期	天加徵滯納金			總計(元)	稅籍編號	
稅地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共設施保留地		928011373000	
面積(平方公尺)	4.08	0.00	0.00	0.00			
地價(元)	363165	0	0	0			
稅率(%)	10	0	0	0			
稅額(元)	3569.4	0.0	0.0	0.0			
課稅土地	福星	總面積	4.08 平方公尺	減免面積	0.07 平方公尺		

詳細稅額計算方式請參閱背面稅額計算公式，如需詳說明細表或地價圖顯示「*」(表示含有符合減徵規定之土地)，請逕向土地所在地稅捐稽徵處或利用自然人憑證或健保卡等至財政部稅務入口網(網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>)中查詢。上開自用住宅用地應符合住宅法第16條規定公益出租人出租房屋之土地。

- 說明：
- 逾期繳納期間(如遇例假日順延)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。
 - 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)。對復查決定之應納稅額如有不服，應自行繳納半數稅額或經核准提供相當擔保，或繳納半數稅額及提供相當擔保確有困難，經本機關已就相當於復查決定應納稅額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行。
 - 納稅義務人依前述說明提起訴願時，逾期繳納半數稅額或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金(最高加徵15%)。經復查決定或行政救濟確定後有應補繳稅款者，自補繳稅款應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。逾期繳納者，仍應依說明一加徵滯納金。
 - 納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載加計利息部分之處分不生效力。
 - 繳稅方式：
 - 現金繳納：請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)，稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、果菜(OK)等便利商店以現金繳納。
 - 晶片金融卡網路轉帳繳稅：請至網路繳稅服務網站(網址：<https://paytax.nat.gov.tw>)進行繳稅。
 - 自動櫃員機(ATM)轉帳繳稅：請至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳稅，繳納金額不受3萬元之限制。
 - 溢利(儲蓄)存款帳戶轉帳繳稅：限納稅義務人利用本人於金融機構或郵政機構開立之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音(412-8666/412-1111、電話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2688)或至網路繳稅服務網站(網址同上)，進行轉帳繳稅。
 - 信用卡繳稅：使用納稅義務人或營利事業負責人本人名義持有之信用卡，透過電話語音(電話號碼同上)或至網路繳稅服務網站繳稅(網址同上)，經按該系統提示取得發卡機構核發之授權號碼後，即完成繳稅程序。授權繳稅成功後，不得取消或更正。是否須支付服務費請洽各發卡機構。
 - 至便利商店繳稅者，繳納截止日同前。107年12月2日24時前，利用轉帳或信用卡繳稅者，得自107年10月29日零時至107年12月2日24時前繳納，惟107年12月1日至107年12月2日繳納者，仍屬逾期繳納案件(適用繳納期間未展延者)。
 - 使用轉帳繳稅或信用卡繳稅者，請輸入以下資料：

QR-Code專區

選擇以信用卡、活期(儲蓄)存款帳戶或晶片金融卡轉帳繳稅者，可透過行動裝置或行動支付APP，掃描下方QR-Code行動條碼，進行繳稅。



1.繳款類別	2.銷帳編號	3.繳款金額	4.繳納截止日	5.期別代號	6.識別碼
11331	85 [REDACTED] 0	3569	071202	07018	651444

處長

經辦人：大安分處
梁璟霞

流水編號：682453

查詢電話：23581770
66300055 轉101

自用住宅用地條件

本人或配偶、直系親屬戶籍登記。

無出租、無營業。

限都市土地**300m²**、非都市土地**700m²**。

夫妻及未成年之受扶養親屬以**1處**為限。

土地與房屋所有權人為本人、配偶或直系親屬。

撇步

提出申請



9月22日前
(逾期者，次年起優惠)

自用住宅用地案例

小張在大安區、中山區各有1間房屋

- 狀況一：大安區房屋自己和老婆、未成年小孩住，中山區房屋給父母住
- 狀況二：大安區房屋自己住，中山區房屋給老婆、未成年小孩住
- 狀況三：大安區房屋自己和老婆、未成年小孩住，中山區無償給兄嫂、姪子住
- 狀況四：大安區房屋自己和老婆住，中山區房屋給成年小孩住

他（她）們是直系親屬？

- 配偶之子女（子女與繼父、繼母間）
- 出養子女與親生父母
- 養子女的直系卑親屬（被收養人的小孩）
- 非婚生子女的母親（小三）



戶籍遷出 小心補稅處罰

戶籍登記

- 是地價稅自用住宅用地的**法定要件**之一
- 無戶籍者，自戶籍遷出的次年起改為一般用地，並補徵差額稅款，最多補徵5年。

必須遷出戶籍時，怎麼辦？

- 方法一：不要全戶遷出，留**1**個人戶籍。
- 方法二：現戶全部遷出，遷入其他親屬戶籍。

公共設施保留地

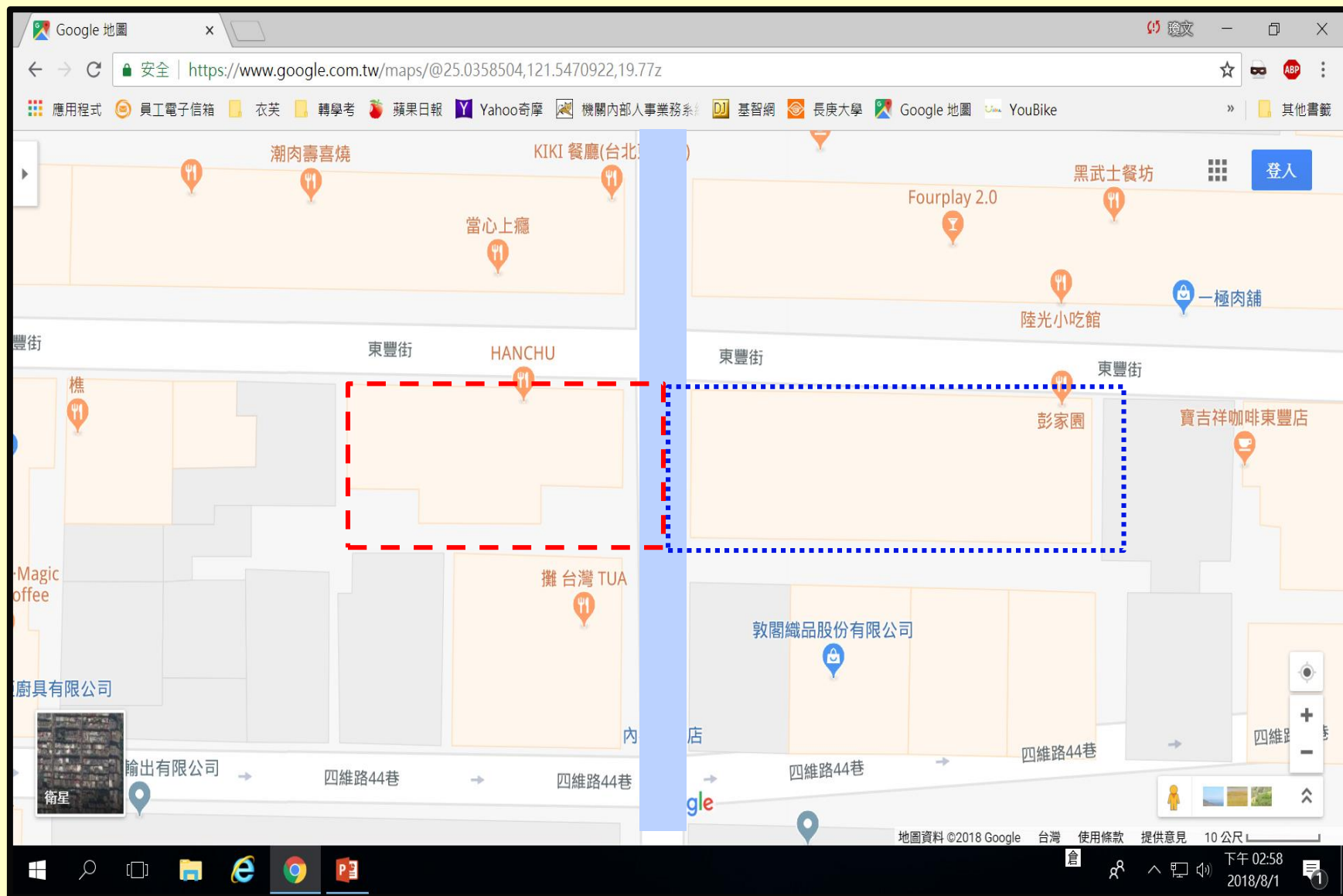
定義	指都市計畫之公共設施用地中，留待公用事業或政府主管機關取得之土地。
稅捐優惠	● 使用中：6‰ ● 自用住宅使用：2‰ ● 未使用且與使用中土地隔離：免稅 ● 農業使用：課田賦(停徵)

道路用地--免稅

◆無償供公眾通行

◆屬房屋之法定空地部分，因已計入建蔽率，不予免徵。但後經指定為公共設施保留地道路用地，仍可免稅。

計入建蔽率之巷道用地



騎樓用地-- 減（免）稅

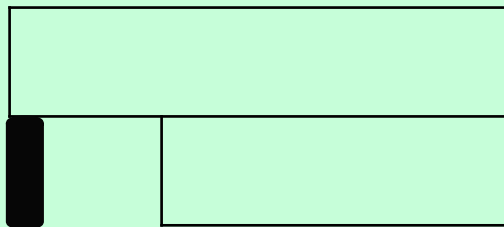
條件

- 1.供公共通行
- 2.為建物使用執照所載之騎樓
(門廊不減免)

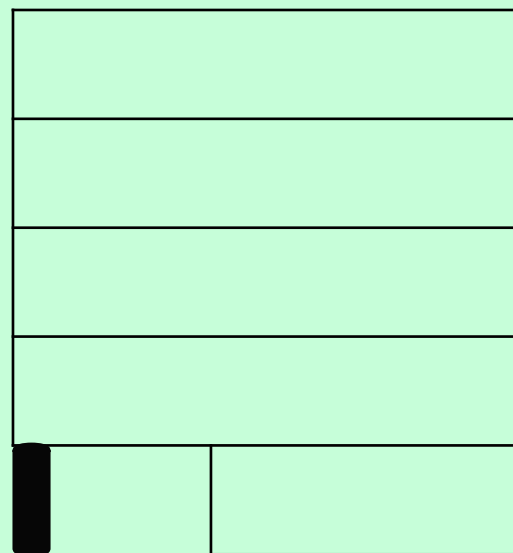
減免情形

- ◎免稅：地上無建築改良物者。
- ◎減徵：地上有建築改良物者，
 - 1.地上1層建物者，減徵 $\frac{1}{2}$ 。
 - 2.地上2層建物者，減徵 $\frac{1}{3}$ 。
 - 3.地上3層建物者，減徵 $\frac{1}{4}$ 。
 - 4.地上4層以上建物者，減徵 $\frac{1}{5}$ 。

騎樓用地-- 減（免）稅



騎樓地上1層建物
減徵1/2



騎樓地上4層建物
減徵1/5

停車場用地-- 減（免）稅

條件

- ◎依停車場法領有停車場登記證
- ◎供公眾使用（不限特定人使用）
- ◎按主管機關核定規劃使用
- ◎依停車場法第11條設置之路外停車場不適用

減免

- ◎公有土地：全免。
- ◎私有土地：10‰稅率

都市更新--減（免）稅

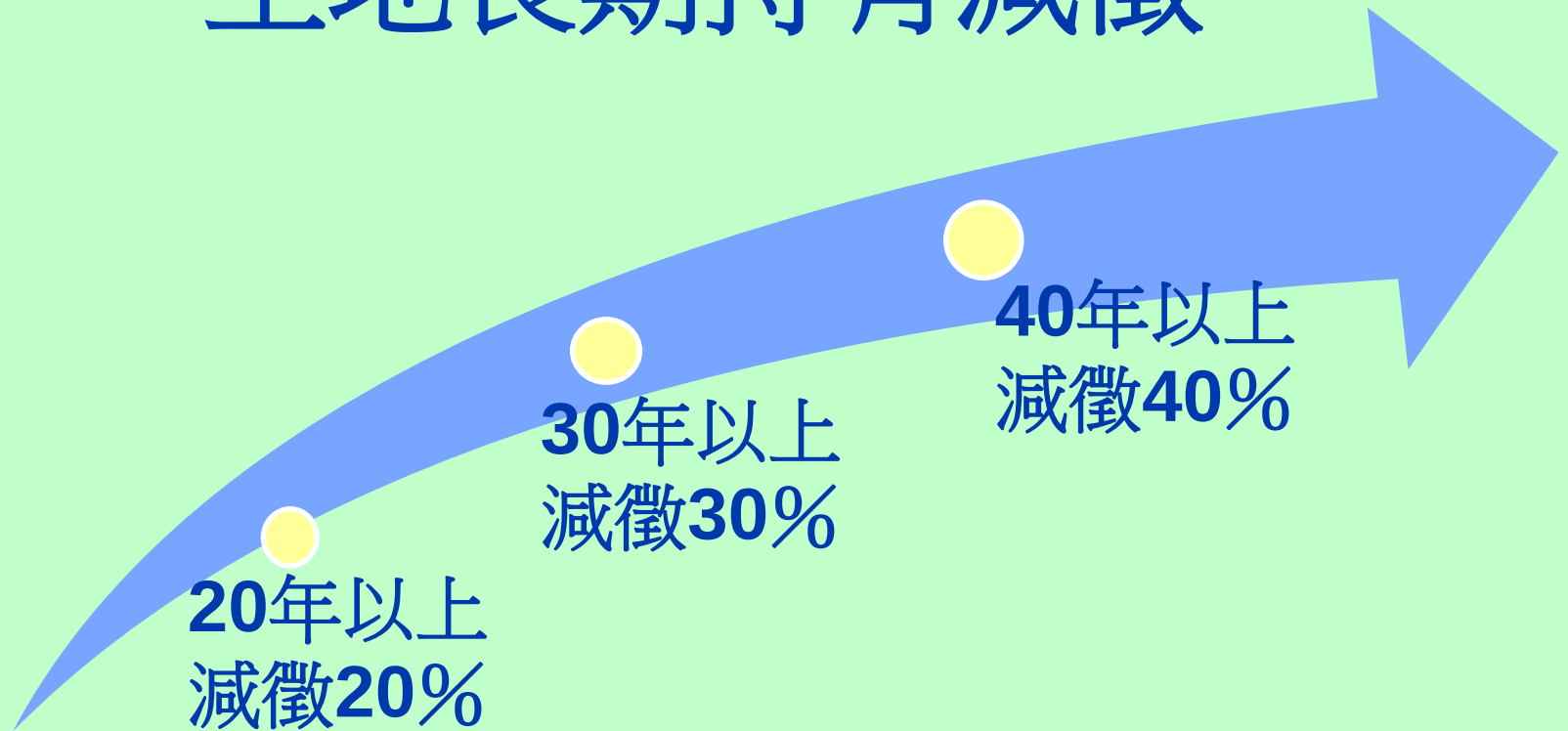
都市更新條例第67條：

地價稅	更新期間：●無法使用者，免稅。 ●可繼續使用者，減半徵收 更新後：減半徵收2年
房屋稅	●減半徵收2年 ●更新前合法建物所有人取得更新後建物，未移轉，得延長減半徵收，以十年為限。
土地增值稅 契稅	●減徵40%： 1. 權利變換或協議合建取得之土地、建物，於更新後第一次移轉 2. 不願參加權利變換而領取現金補償者 ●免徵： 1. 權利變換應分配之土地未達最小單元，改領現金者 2. 實施權利變換，以土地建物抵付權利變換負擔

土地增值稅

課徵時機	土地所有權移轉時		
課徵對象	有償移轉：原所有權人 無償移轉：新所有權人		
稅率	一般土地：	20% 30% 40%	
	自住土地：	10%	

土地長期持有減徵



減徵 (超過最低稅率部分)	一般土地：30% 40%稅率
不減徵 (最低稅率、優惠稅率)	一般土地：20% 稅率 自住土地：10% 稅率

自用住宅用地條件一生一次

出售前**1**年內有本人或配偶、直系親屬戶籍登記

出售前**1**年內無出租、無營業

限都市土地**300m²**、非都市土地**700m²**

土地與房屋所有權人為本人、配偶或直系親屬

撇步

同時出售**2**間以上房屋 (同日訂約、同日申報)
，可同時申請優惠

自用住宅用地條件一生一屋

已適用過一生一次

本人或配偶、直系親屬出售前，有戶籍且持有滿**6**年

出售前**5**年內無出租、無營業

限都市土地**150m²**、非都市土地**350m²**

出售時本人、配偶及未成年子女，無其他房屋

土地與房屋所有權人為本人、配偶或直系親屬

土地增值稅自用住宅用地條件比較

項 目	一 生 一 次	一 生 一 屋
適用順序	先	後
面積限制:都市	3公畝	1.5公畝
面積限制:非都市	7公畝	3.5公畝
房屋持有戶數	不限	僅有1戶
土地持有期間	不限	達6年以上
戶籍設籍	本人、配偶、或直系親屬於土地出售前在該地設有戶籍	本人、配偶、或直系親屬於土地出售前在該地設有戶籍且持有該自用住宅須連續滿6年
無營業或出租	出售前1年內	出售前5年內

重購退稅

二年內換屋，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得申請就已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額

條件	1.買、賣相隔在2年內 2.購買地價 > 出售地價—增值稅額 3.買、賣土地都自住 4.限都市土地300m ² ，非都市土地700m ²
列管	新買房屋須5年內作自用住宅
追繳	5年內不作自用住宅 → 追繳原退還稅款
限制	退稅無次數限制

重購退稅實例

小張買入大安區房屋，又於2年內賣出大
同區房屋

金額單位：萬元

買入 土地總現值 A	賣出			退稅額 $A-B \geq C$
	土地總現值	土地增值稅 C	實得金額 B	
900	900	100	800	100
900	850	100	750	100
900	920	100	820	80
900	1000	100	900	0

生前移轉 PK 身後繼承

時間		應繳稅賦	租稅優惠
生前	贈與	土地增值稅 20%~40% 契稅 6% 印花稅 1% 贈與稅 10%~20%	贈與人每年免稅額 220 萬
	買賣	土地增值稅 10%~40% 契稅 6% 印花稅 1%	土地增值稅自用住宅稅率 10%
身後繼承		遺產稅 10%~20% 印花稅 1%	遺產稅： ● 免稅額 1,200 萬 ● 扣除額：配偶 400 萬、父母 100 萬、子女 40 萬、喪葬費 100 萬..... ● 配偶剩餘財產請求權：遺產總額的一半 印花稅： 依應繼分或公同共有繼承登記，免課

生前移轉 PK 身後繼承

實例：大安區房屋於民國75年買入，110年過世，土地總現值1800萬，房屋現值50萬，遺有配偶及子女2人

時間	應繳稅賦
生前 買賣	土地增值稅135~346萬 (以成本400萬為例，漲價3倍) 契稅3萬 印花稅1.8萬 共計139.8~350.8萬
身後 繼承	遺產稅： 1850萬-剩餘財產請求權925萬-免稅額1200-扣除額 580(400+80+100)萬=0元→無遺產稅 印花稅： 1.8萬或免課(依法定應繼分或公同共有辦理繼承登記)

注意：土地因公寓、大廈之持分面積多寡有異，各地區之土地公告現值高低差距大，買入時間早晚之取得土地成本差異更大，大幅影響土地增值稅額。本案例僅供參考，建議先估算稅額，再予以比較、規劃。



不印電子發票

儲存電子發票的載具



悠遊卡



信用卡



會員卡



手機條碼

儲存電子發票的載具



手機條碼-電子發票最好的載具

無發票遺失風險

載具可歸戶至手機條碼

方便管理全家的發票

可查詢消費明細

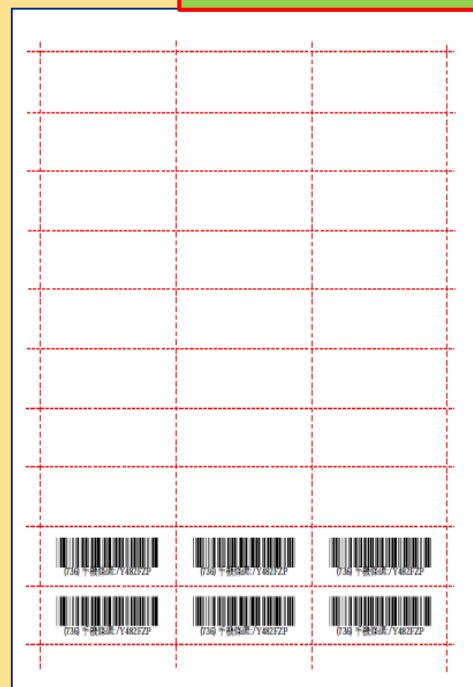
增加41萬多個中獎機會

獎金自動匯入指定帳戶

手機APP



電腦列印



上網申請

BTC501W-手機條碼申請

← → ↺ ↻ ⌂ einvoice.nat.gov.tw/APCONSUMER/BTC501W/ 🔍 ☆

應用程式 員工電子信箱 衣芙 Yahoo奇摩 蘋果日報 機關人事系統 長庚大學 Google 地圖 衣 行動支付繳稅 臺北市稅捐處 員工愛上

財政部 E-Invoice Platform
電子發票整合服務平台

載具(卡片)專區 手機條碼專區 自然人憑證條碼專區 全民稽核 其他服務 登入 訪客

服務說明 手機條碼申請 忘記驗證碼(密碼)

☰ 手機條碼專區 > 手機條碼申請

手機條碼申請

* 為必填(選)欄位，不能為空白

* 手機號碼

* 電子信箱 電子信箱驗證後可收到中獎通知及變更驗證碼(密碼)

* 圖形驗證碼 43449

☐ 我已閱讀《服務條款及隱私權宣告》

手機條碼
申請

手機收到
驗證碼

上網輸入手機
號碼及驗證碼

列印條碼
或下載APP

四、至ibon申請手機條碼



手機APP





APP查電子發票有無中獎

沒有服務 下午10:45 100%			
雲端發票			
103年11-12月			
狀態	日期	商店/商品/發票	金額
未中	2014-12-31	成大	49
icash2.0 731114...			
中獎	2014-12-27	台南站	35
icash2.0 731114...			
未中	2014-12-24	成大	39
icash2.0 731114...			
未中	2014-12-24	願境網訊股份有限 公司	149
手機條碼 /+MR+...			
未中	2014-12-23	新東育	25
icash2.0 731114...			
未中	2014-12-22	蓮山	20
icash2.0 731114...			
未中	2014-12-22	高雄三	10
icash2.0 731114...			
未中	2014-12-20	崇原	45
icash2.0 731114...			
共有 45 張發票，總金額 1,852 元			

納保官辦理事項

依納稅者權利保護法第20條規定，納稅者權利保護官(納保官)，提供下列協助

- 一、協助稅捐爭議之溝通與協調
- 二、受理稅捐案件之申訴或陳情
- 三、提供稅捐行救之諮詢與協助



申請方式

- 一、親辦：親至本處或所屬各分處(視訊)
- 二、電話：(02)23949211轉591或450
- 三、郵寄：申請書寄本市中正區北平東路7-2號
- 四、傳真：申請書傳真(02)23948519
- 五、網路：本處網址<https://tpctax.gov.taipei>

A scenic view of Mount Fuji, a large snow-capped mountain, dominating the background under a clear blue sky. In the foreground, there is a vast field of tulips in various colors, including red, pink, and yellow, stretching across the lower half of the image. The text "報告完畢" is written in large blue characters with a white outline, and "敬請指教" is written in orange characters with a white outline, both centered over the image.

報告完畢
敬請指教

ct-2782@mail.taipei.gov.tw