統 計 應 用 分 析 報 告

臺北市土地增值稅稅收分析

臺北市稅捐稽徵處會計室

李佳霖

編號：102－07

臺北市政府主計處

102 年 4 月

摘　　要

近 10 年臺北市地方稅稅收中，土地稅之稅收占總稅收之 5 成以上，足見土地稅對地方稅收之重要。其中土地增值稅係對已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收，而從移轉原因來看，應納稅額中買賣即占 8 成，因此土地增值稅稅收會受到經濟與房地產景氣影響。

當經濟景氣為低迷之藍燈時，平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆顯著低於其他經濟景氣燈號，而房地產景氣在黃藍及藍燈時，平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額亦較黃紅及綠燈低。因此當經濟及房地產景氣穩定時，土地增值稅之稅收才有可能會增加。

另外奢侈稅開徵後平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆較開徵前減少，惟自 100 年 11 月起景氣燈號轉為藍燈此亦可能為土地增值稅實徵淨額與土地買賣筆數減少之原因。而雖然土地買賣筆數有顯著減少，但土地增值稅實徵淨額之差異並不顯著，除可能因 100 及 101 年度公告土地現值大幅調漲外，奢侈稅在不動產部分主要係對持有期間在 2 年內之房屋及土地課稅，而土地增值稅因公告土地現值一年公告一次，故在一年內移轉之土地可能因無漲價總數額而無須繳納土地增值稅，而衝擊較小。

目　次

壹、 前言 1

貳、 土地增值稅簡介 2

一、課徵範圍 2

二、納稅義務人 2

三、稅率與計算方式 3

參、 土地增值稅稅源結構分析 5

一、 100 年度臺北市土地增值稅稅源結構分析 5

(一) 按移轉原因別 5

(二) 按稅率別分 7

二、 近十年土地增值稅稅源分析 9

(一) 土地移轉筆數 9

(二) 土地移轉面積 12

(三) 增值情形 14

(四) 應納稅額 18

肆、 土地增值稅稅收分析 20

一、 土地增值稅占地方稅收比重 20

二、 土地增值稅變動情形 21

(一) 稅率政策之影響－依稅率分 3 階段 21

(二) 經濟景氣之影響－依景氣燈號分 4 群 23

(三) 房地產景氣之影響－依房地產景氣燈號分 2 群 24

(四) 奢侈稅開徵之影響 25

三、 各分處土地增值稅徵收情形 27

伍、 結語 30

陸、 參考資料 31

附錄 32

壹、 前言

臺北市目前地方稅稅目包含地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅及娛樂稅，其中地價稅、田賦及土地增值稅三者通稱土地稅，為減輕農民負擔，田賦自民國 76 年第二期起停徵[1]。而臺北市地價稅與土地增值稅之稅收合計即占地方稅收比率 6 成左右，實為臺北市政府重要稅收之來源。

地價稅係每年對已規定地價之土地其所有權人課徵，稅收受地價調整影響呈緩步成長之趨勢，其變動幅度較小，稅收較為穩定。土地增值稅為對已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，因此受到經濟與房地產景氣影響，稅收變動幅度相對較大。

民國 89 年第 3 季至 90 年第 4 季，房地產景氣已連續 6 季出現代表衰退的藍燈，而經濟景氣也自 89 年 12 月起進入藍燈，至 90 年 12 月已連續 13 個月藍燈，政府為振興經濟提出多項措施，其中在 90 年之經濟發展諮詢委員會通過土地增值稅減半徵收的決議，並經立法院三讀修正通過後，自 91 年 2 月 1 日起土地增值稅減半徵收 2 年，以活絡不動產市場，刺激景氣復甦，其後又延長 1 年，共計 3 年，期滿後修法永久調降土地增值稅稅率。民國 100 年行政院為因應近年部分地區房價不合理的飆漲、房屋及土地短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負、高額消費帶動物價上漲引發民眾負面感受等，核定自民國 100 年 6 月 1 日起施行特種貨物及勞務稅條例，以促進租稅公平、健全房屋市場、營造優質租稅環境及符合社會期待[2]，其中並對持有期間在 2 年以內之非自用住宅的房屋及其座落基地等課徵特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)。而這些政策對土地增值稅之稅收影響又如何？本文將從土地

[1] 行政院 76.8.20 台 76 財字第一九三六五號函，自 76 年第二期起停徵田賦，76 年第二期自民國 77 年 7 月 1 日開徵，是以臺北市自 77 年 7 月 1 日停徵田賦。

[2]財政部-特種貨物及勞務稅條例答客問-壹、總則篇。

增值稅稅源結構來觀察土地增值稅稅收之來源並藉由稅收變動來觀察這些政策對土地增值稅之影響。

貳、 土地增值稅簡介

一、課徵範圍

土地增值稅為對已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。而有以下情況者得免徵或申請不課徵土地增值稅：

(一)免徵土地增值稅[3]

1.因繼承而移轉之土地。

2.各級政府出售或依法贈與之公有土地。

3.各級政府受贈之私有土地。

4.私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。

5.被徵收之土地。

6.都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。

7.區段徵收之土地，以現金補償其地價者(含因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者)。

(二) 申請不課徵土地增值稅[4]

1.配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。

2.作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

二、納稅義務人

(一)土地為有償移轉者（移轉時取得相當之代價。例如：買賣、交換、政府照價收買或徵收），為原土地所有權人。

[3]第 1 至 3 項係自土地稅法第 28 條、第 4 項係自第 28 條之 1、第 5、6 項係自第 39 條、第 7 項係自第 39 條之 1。

[4]第 1 項係自土地稅法第 28 條之 2、第 2 項係自第 39 條之 2。

(二)土地為無償移轉者(移轉時,取得所有權人並未付出代價。例如:贈與或遺贈),為取得所有權人。

(三)土地設定典權者,為出典人。

三、稅率與計算方式

土地增值稅係按其土地漲價總數額徵收或預繳土地增值稅,故其應徵稅額為土地漲價數總額乘以稅率再扣除累進差額,而應納稅額則為應徵稅額扣除應徵稅額×重劃減徵比率[5]－准予抵繳之增繳地價稅[6]。

其中漲價總數額為申報移轉現值扣除按臺灣地區消費者物價總指數調整[7]後之前次移轉申報現值(或原規定地價)及改良土地之已支付之費用[8]。而申報移轉現值可以實際移轉價格或每平方公尺公告土地現值乘以移轉面積兩者擇一,但申報移轉現值經審核低於公告土地現值者,得由主管機關照其申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

稅率則分自用住宅用地之10%[9]與一般用地。其中一般用地又依土地漲價總數額超過按臺灣地區消費者物價總指數調整[10]後之前次移轉申報現值(或原規定地價)之幅度分成20%、30%及40%三個等級課徵,另外就其土地增值稅超過一般用地最低稅率(20%)部分,再依持有土地年限分超過20年以上、超過30年以上及超過40年以上3個等級減徵[11]。(應徵稅額計算方式詳如表1,而經過整理後之速算表如表2)

---

[5] 土地稅法第39條,經重劃之土地,於重劃後第一次移轉時,其土地增值稅減徵40%。

[6] 土地所有權人在持有土地期間,經重新規定地價者,其增繳之地價稅自重新規定地價起(按新地價核計之稅額),每繳納1年地價稅抵繳該筆土地應繳土地增值稅稅額1%(繳納半年者,抵繳0.5%),但以不超過應繳增值稅總額5%為限。

[7] 土地稅法第32條,應按政府發布之物價指數調整。

[8] 改良土地之已支付之費用＝土地改良費+工程受益費+土地重劃負擔總費用+因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

[9] 土地稅法第34條。

[10] 土地稅法第32條,應按政府發布之物價指數調整。

[11] 土地稅法第33條。

表1　土地增值稅現行稅率表

<table>
<tr><td>稅 級 別</td><td>計　算　公　式</td></tr>
<tr><td>自用住宅</td><td>應徵稅額＝土地漲價總數額× 稅率（ 10% ）</td></tr>
<tr><td>第 一 級</td><td>應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉申報時現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）未達百分之一百者】× 稅率（ 20% ）</td></tr>
<tr><td>第 二 級</td><td>應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉申報時現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率（ 30% ）－〔（ 30% － 20% ）× 減徵率〕】－ 累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 × A）
<table>
<tr><td>持有年限</td><td>未超過 20 年</td><td>超過 20 年小於 30 年</td><td>超過 30 年小於 40 年</td><td>超過 40 年</td></tr>
<tr><td>減徵率</td><td>無減徵</td><td>20%</td><td>30%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>A</td><td>0.10</td><td>0.08</td><td>0.07</td><td>0.06</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>第 三 級</td><td>應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉申報時現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之二百以上者】×【稅率（ 40% ）－〔（ 40% － 20% ）× 減徵率〕】－ 累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 × B）
<table>
<tr><td>持有年限</td><td>未超過 20 年</td><td>超過 20 年小於 30 年</td><td>超過 30 年小於 40 年</td><td>超過 40 年</td></tr>
<tr><td>減徵率</td><td>無減徵</td><td>20%</td><td>30%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>B</td><td>0.30</td><td>0.24</td><td>0.21</td><td>0.18</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

表2　修正後一般土地稅率速算表

稅級別	20 年以下	20 年以上	30 年以上	40 年以上
第 1 級	a × 20%	a × 20%	a × 20%	a × 20%
第 2 級	a × 30%－b ×10%	a × 28%－b × 8%	a × 27%－b × 7%	a × 26%－b × 6%
第 3 級	a × 40%－b ×30%	a × 36%－b × 24%	a × 34%－b × 21%	a × 32%－b × 18%

備註：a 為土地漲價總數額，b 為按臺灣地區消費者物價總指數調整後之前次移轉申報現值（或原規定地價）

參、　土地增值稅稅源結構分析

一、100 年度臺北市土地增值稅稅源結構分析

100 年度臺北市土地移轉筆數共 12 萬 7,170 筆，移轉面積 436 萬 1,678 平方公尺，平均每筆移轉面積為 34.3 平方公尺。總漲價總數額為 1,296 億 1,391 萬元，平均每平方公尺漲價總數額為 2.97 萬元，應納稅額為 173 億 2,047 萬元。

(一)按移轉原因別

土地增值稅為當土地所有權移轉或設定典權時對漲價總數額所課徵之稅收，若從移轉原因來看，100 年度臺北市土地移轉筆數以買賣為 8 萬 9,261 筆，占整體 70%為最多，其移轉面積亦為所有移轉原因中最高者，但相較移轉筆數有達 7 成，移轉面積僅約占 49%，其平均每筆土地移轉面積為 24.03 平方公尺(約 7 坪)，推測係因臺北市之土地利用多為公寓或大樓，故其每筆分配到的土地面積則會較小。而移轉面積第 2 高者為農地移轉占 27%，但其土地移轉筆數為 2,317 筆，僅占整體 2%，故其平均每筆移轉面積達 504.56 平方公尺(約 153 坪)，遠高於其他移轉原因。

從漲價總數額來看，以買賣之 733 億 435 萬元為最高，其次為公設移轉，有 217 億 4,876 萬元，若從平均每平方公尺漲價總數額來看，以各級政府及財團法人受贈或贈與 12.4 萬元為最高，其次為公有土地出售 9.89 萬元，公設移轉 7.07 萬元再次之，惟以上移轉皆免徵土地增值稅。而農地移轉之平均每平方公尺漲價數額為 0.23 萬元，遠低於其他移轉原因，農地受限於用途，大多非在熱鬧的高價地段，且不能用在農業外用途，使土地價值發展有限。

從應納稅額來看，以買賣占 82%最多，為稅收主要來源，由此可知房地產市場景氣的興衰會影響土地增值稅稅收，其次為贈

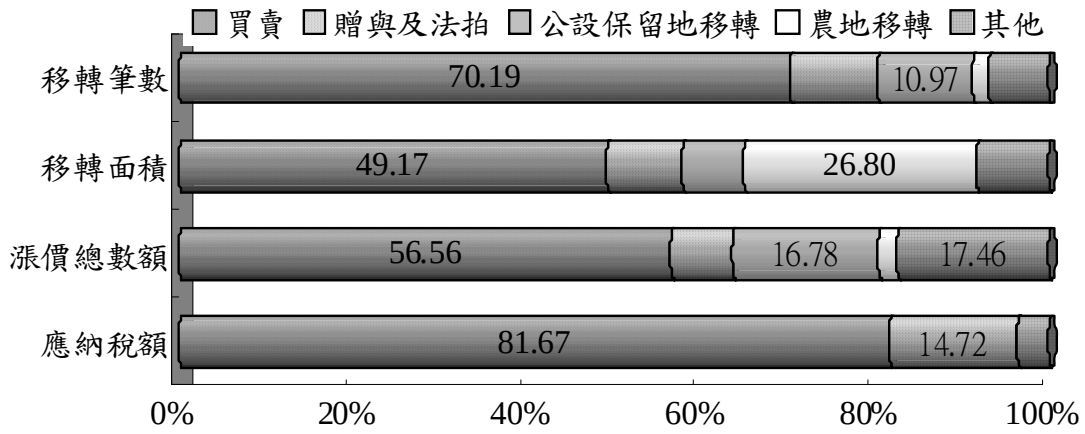
與占 15%。(詳見表 3、圖 1)

表3　100 年度臺北市土地增值稅稅源分析－按移轉原因別

移轉原因	移轉筆數 (筆) (1)	移轉面積 (平方公尺) (2)	平均每筆移轉面積 (3)=(2)/(1)	漲價總數額 (萬元) (4)	平均每平方公尺漲價數額 (5)=(4)/(2)	應納稅額 (萬元) (6)
總計	127,170	4,361,678	34.30	12,961,391	2.97	1,732,047
買賣	89,261	2,144,548	24.03	7,330,435	3.42	1,414,535
法院拍賣	2,235	149,085	66.70	261,479	1.75	78,178
贈與	10,621	229,170	21.58	658,042	2.87	176,836
典權及交換	214	8,841	41.31	41,639	4.71	10,444
合併分割	62	207	3.34	603	2.91	834
農地移轉	2,317	1,169,066	504.56	273,588	0.23	—
公設移轉	13,952	307,472	22.04	2,174,876	7.07	—
公有土地出售	1,455	79,554	54.68	787,089	9.89	—
各級政府及財團法人受贈或贈與	1,365	40,559	29.71	503,025	12.40	—
其他	5,688	233,176	40.99	930,615	3.99	51,219

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

圖1　100 年度臺北市土地增值稅稅源中各移轉原因所占百分比



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

(二)按稅率別分

100 年度臺北市各稅課種類中，移轉筆數最少者為自用住宅之 1 萬 1,658 筆，僅占整體 9%，而移轉筆數最多者為一般用地共 6 萬 9,716 筆，占總移轉筆數之 55%，其中以第 1 級稅率(稅率為 20%)之移轉筆數為 5 萬 6,690 筆最多，其次為第 3 級稅率(稅率為 40%)之 1 萬 838 筆。雖然移轉筆數中半數以上來自一般用地，但其移轉面積卻僅約占總移轉面積之 3 成，為 140 萬 6,311 平方公尺，平均每筆移轉面積為 22.76 平方公尺。而占整體的比率為最高者為免稅地之 61.7%，其移轉面積達 268 萬 9,991 平方公尺，平均每筆移轉面積為 58.74 平方公尺，前面提到移轉原因別之農地移轉，其平均每筆移轉面積達 504.56 平方公尺，而其屬於免稅地，故免稅地平均面積大於一般用地者。

從漲價總數額來看，仍以一般用地占整體 49%為最高，其漲價總數額為 636 億 643 萬元，其中以第 3 級稅率之漲價總數額為最高，為 304 億 3,098 萬元，而第 2 級稅率因筆數遠低於第 1 級稅率，故其漲價總數額亦遠低於第 1 級稅率。而自用住宅用地之漲價總數額占整體之百分比為最低，約近 2 成，惟其 100 年平均每平方公尺漲價數額達 9.04 萬元，推測應為適用自用住宅稅率中一生一屋之條件有項為「出售前持有該土地六年以上」[12]，而土地會隨著時間而增值，故相較於一般用地無持有時間的限制，適用自用住宅稅率之漲價幅度較高。而平均每平方公尺漲價數額最高者為第 3 級稅率，達 10.38 萬元，第 3 級稅率適用於漲價總數額大於經物價調整後的原規定地價或前次移轉現值 2 倍以上，故其漲價總數額為最高。

而從應納稅額來看，100 年度臺北市土地增值稅稅收主要來自一般用地，占 87%，其中以第 3 級稅率為最多，達 85 億 7,960

[12] 土地稅法第四章土地增值稅第三十四條。

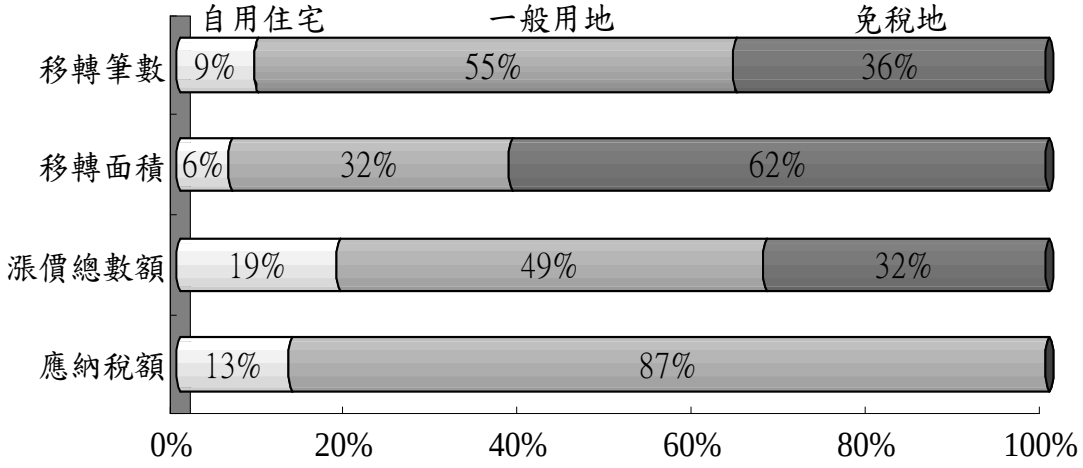
萬元，而第 1 級稅率次之，有 55 億 7,459 萬元。(詳見表 4、圖 2)

表4　100 年度臺北市土地增值稅稅源分析表－按稅率別

稅率別	移轉筆數 (筆) (1)	移轉面積 (平方公尺) (2)	平均每筆移轉面積 (3)=(2)/(1)	漲價總數額 (萬元) (4)	平均每平方公尺漲價數額 (5)=(4)/(2)	應納稅額 (萬元) (6)
總計	127,170	4,361,678	34.30	12,961,391	2.97	1,732,047
自用住宅用地	11,658	265,376	22.76	2,400,112	9.04	225,866
一 般用地	69,716	1,406,311	20.17	6,360,643	4.52	1,506,181
第 1 級稅率	56,690	1,050,709	18.53	2,871,837	2.73	557,459
第 2 級稅率	2,181	62,377	28.60	445,708	7.15	90,108
第 3 級稅率	10,838	293,225	27.06	3,043,098	10.38	857,960
其他	7	0	0.00	－	－	655
免稅地	45,796	2,689,991	58.74	4,200,636	1.56	－
公有土地	1,455	79,554	54.68	787,089	9.89	－
私有土地	44,341	2,610,437	58.87	3,413,547	1.31	－

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

圖2　100 年度臺北市土地增值稅稅源中各稅課種類所占百分比



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

二、近十年土地增值稅稅源分析

近十年臺北市土地移轉總筆數除 91 年度之 8 萬 9,447 筆至 92 年度之 12 萬 4,206 筆有大幅成長外，其餘年度變動幅度不大。

而移轉面積由 91 年度之 524.57 公頃成長至 93 年度達 812.42 公頃為近 10 年最高，之後便一路下滑至 98 年度為 415.36 公頃，減幅將近一半，99 年度雖有再上升，但隔年度又再降至 436.17 公頃。

另外土地增值情形，91 至 92 年度漲價總數額與調整後原地價相差不多，而 93 至 95 年度間調整後原地價逐步上升，而漲價總數額卻逐漸下滑，95 年度後漲價總數額便不達調整後原地價之半數。而應納稅額之變動與應稅地之漲價總數額相似。

(一)土地移轉筆數

91 年度臺北市免稅地土地移轉筆數為 5 萬 1,673 筆，93 年度增為 8 萬 957 筆後即逐年減少，至 98 年度為 4 萬 4,666 筆，99 年度雖回升至 5 萬 2,480 筆，但 100 年度又降至 4 萬 5,796 筆。而自用住宅用地除 95 年度至 97 年度未達 1 萬筆外，其餘年度約在 1 萬 1,000 筆至 1 萬 7,000 筆之間，至於一般用地除 98 年度及 100 年度較前一年減少外，其餘年度有呈現逐年遞增的趨勢。

從各級稅率來看，近十年第 2 級稅率之土地移轉筆數在 1,700 筆至 4,200 筆之間，遠低於其他稅率。而自用住宅用地與第 3 級稅率除 91 年度及 98 年度以自用住宅用地較多而 95 年度及 96 年度以第 3 級稅率較多外，其餘年度兩者土地移轉筆數相差不多。另第 1 級稅率之土地移轉筆數在 93 年度以前皆低於自用住宅用地與第 3 級稅率，至 94 年度第 1 級稅率之土地移轉筆數較上年度增加 1 萬 4,541 筆，大幅超過自用住宅用地與第 3 級稅率，95 年度

再較上年度增加 1 萬 8,256 筆，達 4 萬 5,351 筆，已占應稅用地[13]筆數之 6 成以上，之後年度雖有增減，但仍皆占 6 成以上，且遠高於其他稅率之筆數。

整體來看 91 至 93 年度正值土地增值稅減半徵收，其各稅課種類皆呈成長趨勢，使臺北市土地移轉總筆數由 91 年度之 8 萬 9,447 筆成長至 93 年度之 13 萬 387 筆，其後 94 至 97 年度免稅地之移轉筆數漸減而一般用地則為漸增，在一增一減的情況下，土地移轉總筆數維持在 1 萬 3 千多筆，變動幅度不大，而 98 年度因之前的全球金融風暴及當年八八風災的影響下，土地移轉筆數除自用住宅用地外，皆較上年度減少，土地移轉總筆數減為 12 萬 4,589 筆。而 99 年度隨著景氣回溫，土地移轉總筆數增為 13 萬 8,294 筆，為近 10 年最高者，而 100 年度因受奢侈稅開徵影響，土地移轉總筆數再降至 12 萬 7,170 筆。(詳見表 5、圖 3)

[13] 應稅用地含自用住宅用地及一般用地。

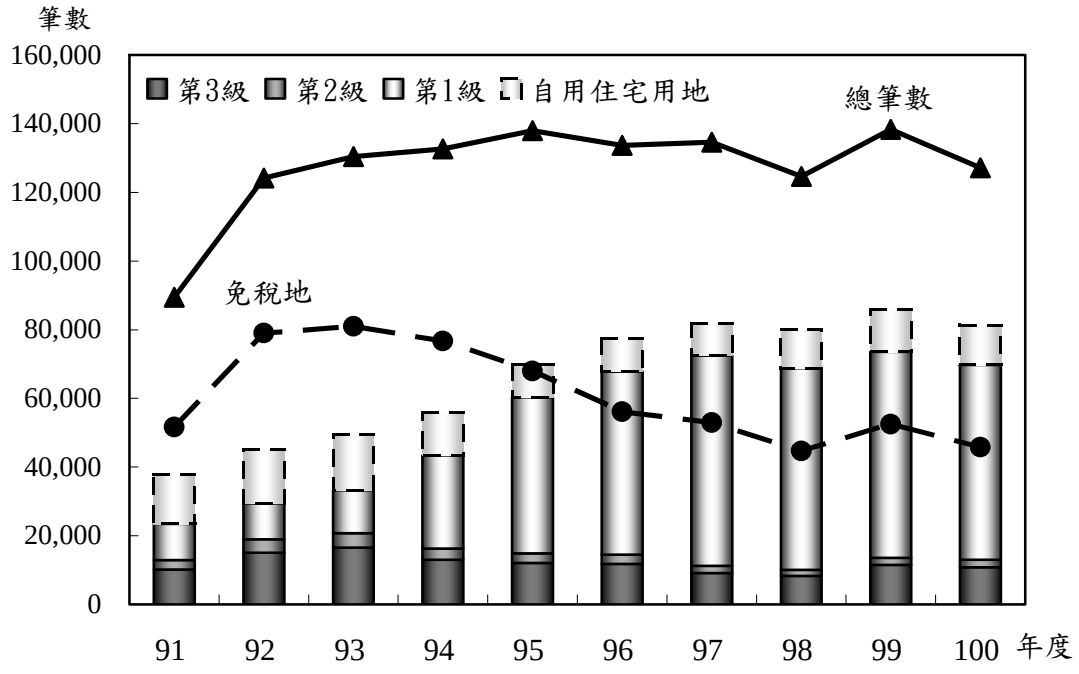
表5　臺北市土地增值稅各稅率之移轉筆數

單位：筆

年度別	總筆數	免稅地	自用住宅用地	一般用地	第 1 級	第 2 級	第 3 級
91 年度	89,447	51,673	14,299	23,475	10,495	2,864	10,116
92 年度	124,206	79,035	15,739	29,432	10,465	3,918	15,049
93 年度	130,387	80,957	16,161	33,269	12,554	4,181	16,534
94 年度	132,593	76,681	12,523	43,389	27,095	3,255	13,036
95 年度	137,910	67,969	9,671	60,270	45,351	2,831	12,088
96 年度	133,614	56,118	9,700	67,796	53,270	2,686	11,837
97 年度	134,635	52,958	9,305	72,372	61,111	2,103	9,157
98 年度	124,589	44,666	11,161	68,762	58,686	1,796	8,280
99 年度	138,294	52,480	12,256	73,558	59,940	2,067	11,550
100 年度	127,170	45,796	11,658	69,716	56,690	2,181	10,838

資料來源：91 年資料為賦稅統計年報，92 年至 100 年為臺北市稅捐統計年報。

圖3　臺北市土地增值稅各稅率之移轉筆數



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

(二)土地移轉面積

免稅地移轉面積之變動趨勢與總面積相同，且大於自用住宅及一般用地之面積，尤以 92 年度免稅地與一般用地兩者移轉面積相差 490.99 公頃，為近 10 年差距最大者，之後免稅地的移轉面積逐年下降，使兩者差距逐漸縮小，至 98 年度免稅地與一般用地兩者移轉面積僅相差 59.02 公頃。

自用住宅用地之移轉面積於 91 至 93 年度間呈逐年上漲之趨勢，而 93 年度之 43.61 公頃為近 10 年最高，至隔年(94 年度)則降至 34.04 公頃，再隔年(95 年度)又降至 25.35 公頃，之後年度則在 23 至 30 公頃之間，變動不大。

一般用地之移轉面積在 94 年度前以第 3 級稅率為最高，尤其 93 年度正值土地增值稅減半徵收結束前一年[14]，其移轉面積達 150.7 公頃，較 92 年度增加 92.47 公頃，為近 10 年最高，使當年度一般用地之移轉面積達 215.1 公頃，亦為近 10 年最高。之後 94、95 年度第 1 級稅率之移轉面積皆有大幅增長，由 93 年度之 49.76 公頃增至 95 年度為 124.77 公頃，之後年度亦皆達 100 公頃以上。而自 95 年度起一般用地之移轉面積則以第 1 級稅率為最多，至 97 年度已達一般用地之七成以上，惟第 3 級稅率之移轉面積自 94 年度起開始下降，至 97 年度起已降至 50 公頃以下，故一般用地整體來看自 94 年度起便變動不大，約在 140 至 195 公頃之間。(詳見表 6、圖 4)

[14] 91 年 2 月起實施土地增值稅減半徵收 2 年，屆滿前又再延長 1 年。

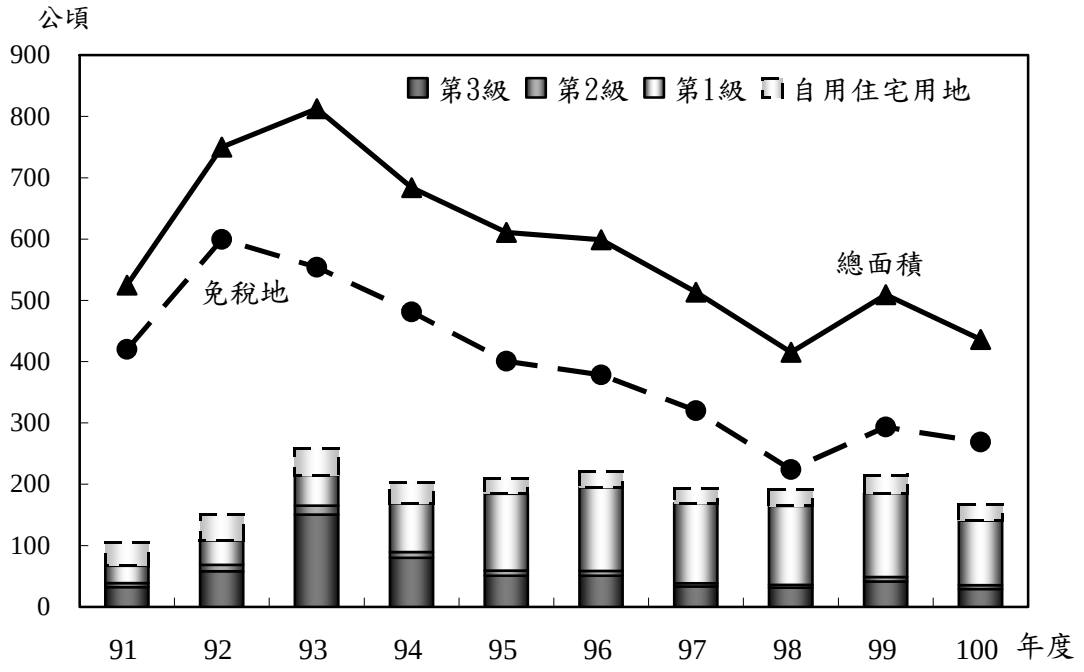
表6　臺北市土地增值稅各稅率之移轉面積

單位：公頃

年度別	總面積	免稅地	自用住宅用地	一般用地			
					第 1 級	第 2 級	第 3 級
91 年度	524.57	419.79	37.36	67.42	28.18	6.81	32.44
92 年度	750.09	599.42	42.25	108.43	39.89	10.31	58.23
93 年度	812.42	553.71	43.61	215.10	49.76	14.65	150.70
94 年度	683.78	480.75	34.04	169.00	79.19	9.71	80.11
95 年度	610.57	400.87	25.35	184.35	124.77	8.59	50.98
96 年度	598.83	378.57	25.40	194.86	136.18	7.86	50.82
97 年度	513.11	320.09	23.42	169.60	130.99	5.27	33.34
98 年度	415.36	223.85	26.69	164.83	128.68	4.75	31.40
99 年度	509.00	293.66	29.80	185.54	136.34	7.48	41.72
100 年度	436.17	269.00	26.54	140.63	105.07	6.24	29.32

資料來源：91 年資料為賦稅統計年報，92 年至 100 年為臺北市稅捐統計年報。

圖4　臺北市土地增值稅各稅率之移轉面積



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

(三)增值情形

就應稅地與免稅地分別來看。應稅地之調整後原地價(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值)呈逐年上漲，至 99 年度已達 1,911.6 億元，100 年度則略降至 1,663.4 億元，而漲價總數額則自 91 年度之 735.5 億元升至 93 年度之 1,539.9 億元，達近 10 年最高，之後則下降趨於平緩。與調整後原地價相比，91 年度至 94 年度漲價總數額高於調整後原地價，其中以 93 年度兩者相差 914.9 億元為最高，之後 95 年度起漲價總數額則低於調整後原地價，約占調整後原地價之 4 至 5 成。

而免稅地之調整後原地價於 93 年度達近 10 年最高，為 2,002.5 億元，之後便一路下滑，直至 99 年度有微幅上漲，但 100 年度又再降至 862.4 億元，雖調整後原地價自 93 年度起便一直減少，但仍高出漲價總數額 1 倍以上，其漲價總數額在 92 年度升至最高點為 1,326 億元，此時約占調整後原地價 7 成，而 93 年度大幅下滑為 714.5 億元，則僅約占調整後原地價之 35.7%，之後的趨勢與應稅地同樣趨於平緩，約為 4 百多億元。(詳見表 7、圖 5)

表7　臺北市土地增值稅之土地增值情形—依稅率別

位：億元

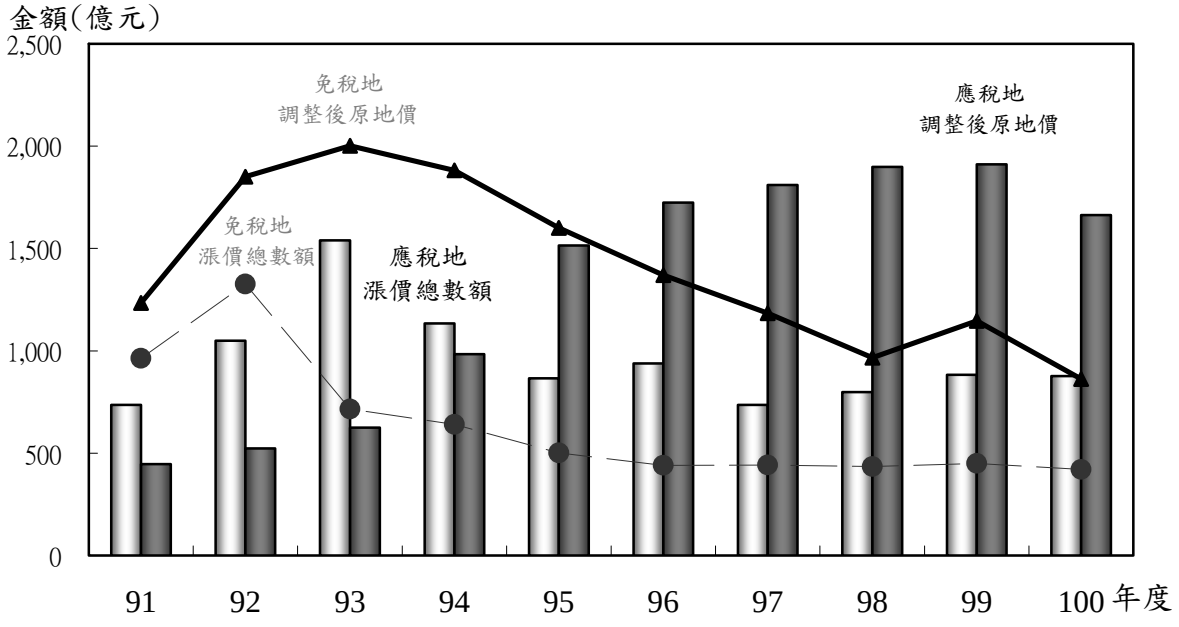
年度別	總計			應稅地			免稅地		
	漲價總數額 (1)	調整後原地價 (2)	漲幅占調整後原地價比例 (3)=(1)/(2)	漲價總數額 (4)	調整後原地價 (5)	漲幅占調整後原地價比例 (6)=(4)/(5)	漲價總數額 (7)	調整後原地價 (8)	漲幅占調整後原地價比例 (9)=(7)/(8)
91 年度	1698.9	1679.6	101.1%	735.5	446.0	164.9%	963.4	1233.6	78.1%
92 年度	2375.4	2373.5	100.1%	1049.5	523.2	200.6%	1326.0	1850.3	71.7%
93 年度	2254.4	2627.6	85.8%	1539.9	625.1	246.3%	714.5	2002.5	35.7%
94 年度	1773.6	2865.3	61.9%	1133.6	984.3	115.2%	640.0	1881.0	34.0%
95 年度	1365.8	3115.1	43.8%	864.4	1514.3	57.1%	501.4	1600.8	31.3%
96 年度	1377.9	3093.0	44.5%	938.2	1723.6	54.4%	439.7	1369.4	32.1%
97 年度	1177.1	2992.2	39.3%	734.9	1809.2	40.6%	442.2	1183.0	37.4%
98 年度	1231.4	2866.1	43.0%	797.8	1899.6	42.0%	433.6	966.5	44.9%
99 年度	1331.3	3057.5	43.5%	882.2	1911.6	46.1%	449.1	1146.0	39.2%
100 年度	1296.1	2525.8	51.3%	876.1	1663.4	52.7%	420.1	862.4	48.7%

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

備　　註：1.應稅地包含自用住宅用地與一般用地。

2.調整後原地價為按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值。

圖5　臺北市土地增值情形



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

從圖 5 和圖 4 中可以看到免稅地之調整後原地價與移轉面積的變動趨勢相似。若改以觀察平均每公頃調整後原地價，免稅地之變動幅度則較為平緩，約在 2.9 億元至 4.3 億元之間。就各稅率別來看，自用住宅用地 91 年度平均每公頃調整後原地價為 2.9 億元，自 95 年度起開始上漲，除了 99 年度微幅下跌外，其餘年度皆較上年度增加，至 100 年度已達 7.1 億元。而變動幅度最大者為第 1 級稅率，其 91 至 93 年度間逐年下降，94 年度起又逐年上漲，至 95 年度已高於其他稅率。而 2 級與第 3 級稅率之變動情況則相對較為平緩，其中第 2 級稅率一直為各稅率中最低者，而第 3 級稅率原為各稅率中最高者，惟因第 1 級稅率大幅增長，自 95 年度起其降至為次高者，而 99 年度起更低於自用住宅用地，位居第 3。

相對於平均每公頃調整後原地價之大幅變動，自用住宅用地與第 1 級稅率之漲價總數額之變動則相當平緩，而第 2 級與第 3 級稅率則起伏較大。其中第 1 級稅率遠低於其他稅率，約在 1.3 至 2.8 億元之間，而第 3 級稅率除 92 至 94 年度明顯低於自用住宅用地外其餘年度兩者相差不大。（詳見表 8、圖 6）

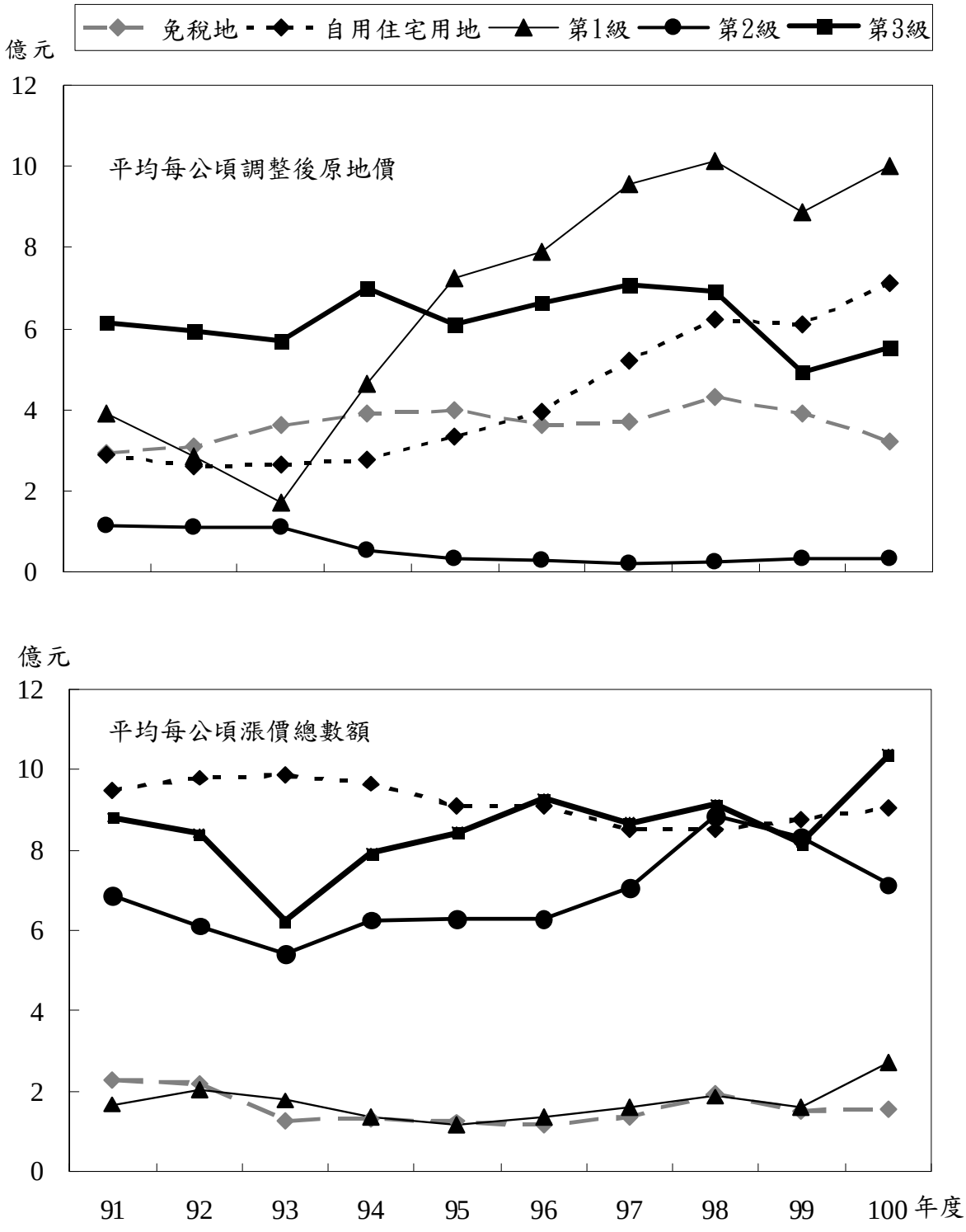
表8　臺北市平均每公頃土地增值情形

單位：億元

年度別	免稅地		自用住宅用地		第 1 級		第 2 級		第 3 級	
	調整後原地價	漲價總數額	調整後原地價	漲價總數額	調整後原地價	漲價總數額	調整後原地價	漲價總數額	調整後原地價	漲價總數額
91 年度	2.9	2.3	2.9	9.5	3.9	1.7	1.1	6.9	6.1	8.8
92 年度	3.1	2.2	2.6	9.8	2.8	2.1	1.1	6.1	6.0	8.4
93 年度	3.6	1.3	2.7	9.9	1.7	1.8	1.1	5.4	5.7	6.3
94 年度	3.9	1.3	2.8	9.7	4.6	1.4	0.5	6.3	7.0	7.9
95 年度	4.0	1.3	3.4	9.1	7.3	1.2	0.3	6.3	6.1	8.5
96 年度	3.6	1.2	4.0	9.1	7.9	1.4	0.3	6.3	6.6	9.3
97 年度	3.7	1.4	5.2	8.5	9.6	1.6	0.2	7.1	7.1	8.7
98 年度	4.3	1.9	6.2	8.5	10.1	1.9	0.2	8.9	6.9	9.2
99 年度	3.9	1.5	6.1	8.8	8.9	1.6	0.3	8.3	4.9	8.2
100 年度	3.2	1.6	7.1	9.0	10.0	2.7	0.3	7.2	5.5	10.4

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

圖6　臺北市平均每公頃原申報地價與漲價總數額



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

(四)應納稅額

臺北市各稅率之應納稅額以第 3 級稅率居多，為主要稅收來源，尤其 93 年度達 246.2 億元，為近 10 年最高。而自用住宅用地歷年度變動幅度不大，約在 17 至 25 億元之間。第 1 級稅率雖在 91 年度僅 9.7 億元，尚較自用住宅用地稅率少，但其後呈遞增之趨勢，至 100 年度已達 55.7 億元，僅次於第 3 級稅率。而第 2 級稅率除 91 及 93 年度略高於第 1 級稅率外，其餘年度皆為各稅率中最低者，其變動幅度亦不大。至於第 3 級稅率雖歷年度皆為各稅率中最高者，但自 94 年度起開始下降，至 97 年度已不達百億。（詳見表 9、圖 7）

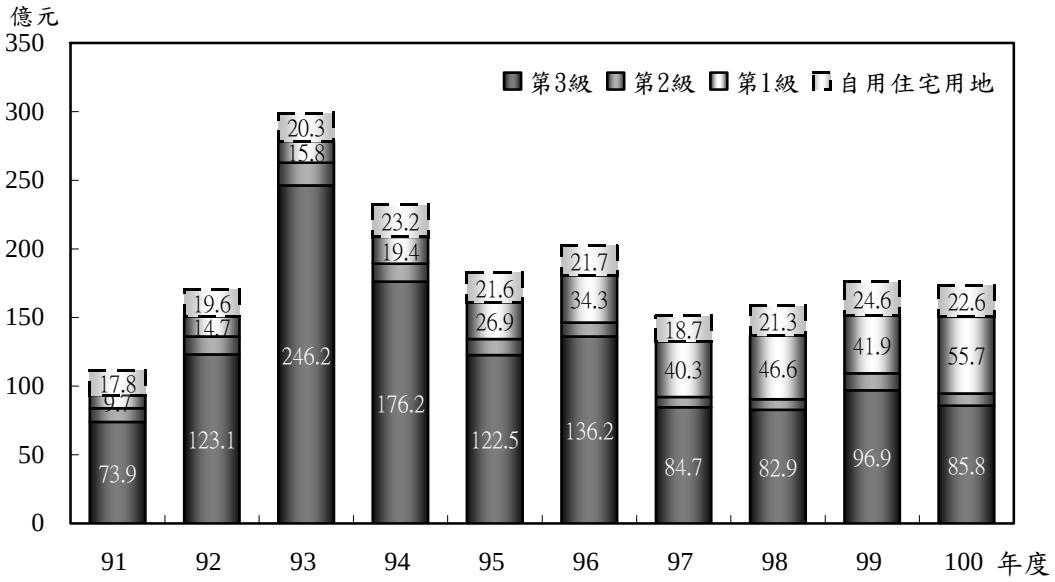
表9　臺北市土地增值稅各稅率之應納稅額

單位：億元

年度別	自用住宅用地	一般用地	第 1 級	第 2 級	第 3 級
91 年度	17.8	93.6	9.7	10.1	73.9
92 年度	19.6	150.8	14.7	13.0	123.1
93 年度	20.3	278.5	15.8	16.5	246.2
94 年度	23.2	208.7	19.4	13.0	176.2
95 年度	21.6	161.1	26.9	11.7	122.5
96 年度	21.7	180.6	34.3	10.1	136.2
97 年度	18.7	132.5	40.3	7.4	84.7
98 年度	21.3	137.2	46.6	7.7	82.9
99 年度	24.6	151.4	41.9	12.5	96.9
100 年度	22.6	150.6	55.7	9.0	85.8

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

圖7　臺北市土地增值各稅率之應納稅額



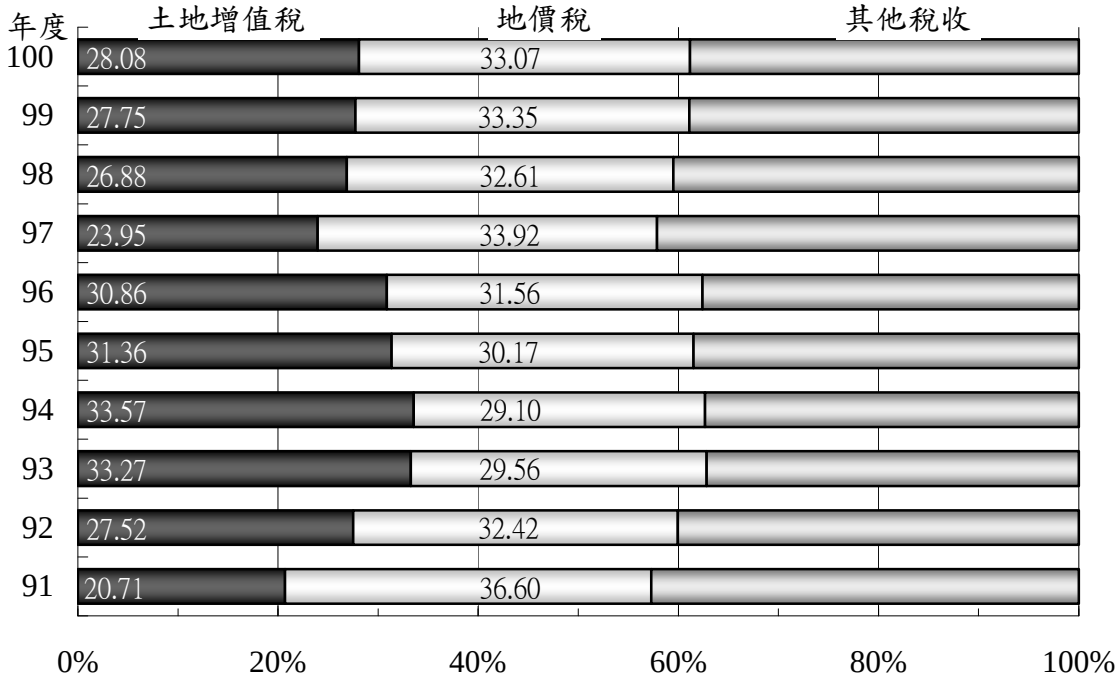
資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

肆、　土地增值稅稅收分析

一、土地增值稅占地方稅收比重

近 10 年度臺北市地方稅稅收中，土地稅之稅收即占總稅收之 5 成以上，且除房地產較不景氣的 91、92 年度，及金融風暴後的 97、98 年度外其餘年度皆達 6 成以上，足見土地稅對地方稅收之重要。其中地價稅是針對已存在之土地課稅，其實徵淨額變動幅度不大，約占總稅收之 29.1%至 36.6%，而土地增值稅為當土地所有權移轉時才有稅收，因此會受到經濟與房地產景氣影響，而實徵淨額變動幅度也較大，約占總稅收之 20.7%至 33.6%。（詳見圖 8、附表 1）

圖8　臺北市地方稅稅收結構比



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

二、土地增值稅變動情形

土地增值稅變動情形除了受經濟景氣影響外，亦會受到相關政策影響。

在景氣方面，不管是平均每月土地買賣移轉筆數或平均每月土地增值稅實徵淨額，在經濟景氣低迷之藍燈時皆遠低於其他景氣燈號，而當房地產景氣燈號為黃紅及綠燈時，亦皆顯著高於黃藍及藍燈。

另外政策方面，稅率調降後臺北市平均每月土地買賣筆數有較稅率調降前增加，而雖稅率降低會使稅收減少，但在買賣筆數增多及公告土地現值調漲下，調降稅率期間之平均每月土地增值稅實徵淨額反較稅率調降前增加。而奢侈稅開徵後平均每月土地買賣筆數顯著較開徵前減少，惟此亦可能係因此階段之景氣燈號為藍燈，至於平均每月土地增值稅實徵淨額雖有減少，但並不顯著。

(一) 稅率政策之影響－依稅率分 3 階段

近年土地增值稅稅率經過 2 次變動，第 1 次變動為 91 年 2 月至 94 年 1 月之土地增值稅減半徵收，由原稅率之 40%、50%、60%減半為 20%、25%、30%，第 2 次為 94 年 2 月起至今之土地增值稅調降，稅率修法改為 20%、30%、40%，依此 2 次變動將資料分為 3 個階段，第 1 個階段為原稅率，期間為 88 年 1 月至 91 年 1 月共 37 個月；第 2 個階段為減半徵收，期間為 91 年 2 月至 94 年 1 月共 36 個月；第 3 個階段為調降稅率，期間為 94 年 2 月迄今，而 97 年 9 月因雷曼兄弟破產引發金融海嘯，為排除其影響，將資料期間縮短為 94 年 2 月至 97 年 8 月共 43 月。

就原稅率、減半徵收及調降稅率 3 階段來看，臺北市平均每月土地買賣筆數不管是減半徵收期間之 6,687 筆或調降稅率後的 7,347 筆，皆較原稅率期間之 5,127 筆高，可見當稅率減少，平均每月土地買賣筆數來說確實有增加，惟其變動幅度也變大了，尤其以減半徵收期間變動幅度最大，減半徵收之實施有其期限，

故為能享其優惠，會趕在期限前完成移轉，而使筆數大增，尤其92年12月原減徵期限將至[15]，其土地買賣筆數更達1萬856筆，為近13年單月筆數最高者。

而從土地增值稅實徵淨額來看，減半徵收期間之每月平均數為12萬3,748萬元雖有較原稅率時期之13萬2,719萬元少，但並不顯著，減半徵收固然會使每筆土地移轉之土地增值稅減少，但在總移轉筆數增多的情況下，整體稅收減少的幅度並不大，而調降稅率期間除了買賣筆數增多，公告土地現值也開始調漲，在稅基與量都增加的情況下，使平均每月土地增值稅實徵淨額達15萬3,456萬元，較前2個階段來得高。

另外可以發現土地增值稅每月實徵淨額於調降稅率期間之變動幅度皆較前2階段小，前面稅源分析中有提到94年起第1級稅率之土地移轉筆數及移轉面積大幅度增加，之後更遠超過第3級稅率，而第1級稅率漲價總數額在1倍以內，而第3級稅率在2倍以上，在變動幅度較大的第3級稅率所占比率減少下，整體實徵淨額的變動幅度也相對較小。(詳見表10、圖9、附表7、附表2、**錯誤！找不到參照來源。**、附表3)

表10　臺北市各階段稅率之土地買賣筆數與土地增值稅實徵淨額

類別		原稅率	減半徵收	調降稅率
個數(月)		37	36	43
土地買賣筆數(筆)	平均數	5,127	6,687	7,347
	變異數	686,792	1,525,280	1,254,506
土地增值稅實徵淨額(萬元)	平均數	132,719	123,748	153,456
	變異數	3,491,661,116	2,587,398,519	1,554,820,618

資料來源：內政部統計處、臺北市稅捐稽徵處。

[15] 原土地增值稅減半增收期間為91年2月至93年1月，之後又延長一年至94年1月。

(二)經濟景氣之影響－依景氣燈號分 4 群

土地增值稅為當土地所有權移轉而對土地漲價總數額課稅，故其稅收會受到經濟與房地產景氣影響而有所起伏。為避免不同稅率的影響，以下將調降稅率後之階段依景氣燈號分成紅及黃紅燈、綠燈、黃藍燈及藍燈 4 群。

在經濟景氣低迷之藍燈時，臺北市平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆遠低於其他景氣燈號，由此可見經濟景氣低迷時土地增值稅之稅收及土地買賣筆數確實會較少；而最高者並非是代表經濟景氣熱絡的紅燈及黃紅燈，反而是經濟景氣由平穩轉向低迷時的黃藍燈。一般人的概念中，相較於其他投資方式，房地產之投資風險相對較低，而當經濟景氣不穩定時，則轉向較保險之投資。惟黃藍燈之變動幅度也最大，使其與紅、黃紅燈及綠燈的差距並不顯著。(詳見表 11、圖 9、附表 4、附表 4、附表 5)

表11　臺北市不同景氣燈號之土地買賣筆數與土地增值稅實徵淨額

類別		紅、黃紅燈	綠燈	黃藍燈	藍燈
個數(月)		18	27	25	20
土地買賣筆數(筆)	平均數	7,015	6,915	7,484	5,270
	變異數	1,371,262	1,253,037	1,718,715	1,484,696
土地增值稅實徵淨額(萬元)	平均數	141,620	147,635	159,394	116,161
	變異數	1,280,601,794	1,602,462,683	1,833,364,366	1,490,926,426

資料來源：內政部統計處、臺北市稅捐稽徵處。

(三)房地產景氣之影響－依房地產景氣燈號分 2 群

在此之房地產景氣係指臺灣房地產景氣動向季報中近年景氣對策信號的綜合判斷景氣燈號。而為避免不同稅率的影響，以調降稅率後之階段來分析，惟臺灣房地產景氣動向季報自 99 年第 4 季起便已停辦，故以 94 年 2 月至 99 年 9 月為分析資料期間，並將該期間分為黃紅及綠燈與黃藍及藍燈兩個部分[16]。

臺北市不管是平均每月土地買賣移轉筆數或平均每月土地增值稅實徵淨額，當房地產景氣燈號為黃紅及綠燈時，皆顯著高於黃藍及藍燈。土地增值稅為土地移轉時所課徵，故房地產景氣跟其有直接關係。另外當房地產景氣為黃藍燈時，變動幅度較其他房地產景氣燈號穩定，而房地產景氣為藍燈時，其變異數則遠較其他燈號大，主要係因 98 年 6 月徵起特殊案件大額稅款，使該月土地增值稅實徵淨額達 27 億 1,686 萬元，為近 10 年單月最高者，惟其餘房地產景氣燈號同為藍燈的月份，平均每月實徵淨額僅有 9 億 1,835 萬元，致其變異數遠高於其他燈號。若不含 98 年 6 月之資料，則藍燈之平均每月土地增值稅實徵淨額顯著低於黃藍燈時。(詳見表 12、圖 9、附表 6、附表 7、附表 8)

表12　臺北市不同房地產景氣燈號之土地買賣筆數與土地增值稅實徵淨額

房地產景氣燈號	個數(月)	土地買賣筆數(筆)		土地增值稅實徵淨額(萬元)	
		平均數	變異數	平均數	變異數
黃紅及綠燈	35	7,404	1,082,978	160,401	1,510,616,066
黃藍及藍燈	33	6,664	1,851,584	125,942	1,741,744,520
黃藍燈	21	7,182	1,153,978	136,868	687,045,110
藍燈	12	5,757	1,877,935	106,822	3,191,030,389

資料來源：內政部統計處、臺北市稅捐稽徵處。

[16] 在 91 年 2 月至 99 年 9 月期間中，黃紅燈僅有 99 年第 3 季，而藍燈僅有 12 個月，因資料太少，分別與綠燈及黃藍燈合併。

(四)奢侈稅開徵之影響

100 年 6 月奢侈稅開徵，為探討其對土地增值稅稅收之影響，在此比較奢侈稅開徵前後 14 個月[17]之每月土地買賣筆數與土地增值稅實徵淨額。從表 13 中可以看出，奢侈稅開徵後平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆較開徵前減少，惟自 100 年 11 月起景氣燈號即轉為藍燈，前面提到景氣低迷時確實會影響到土地增值稅之稅收及土地買賣筆數，故此亦可能為土地增值稅實徵淨額與土地買賣筆數減少之原因。而奢侈稅開徵後雖然土地買賣筆數有顯著減少(約減少 3 成)，但土地增值稅實徵淨額之差異並不顯著，其可能因一方面 100 及 101 年度公告土地現值分別調漲 12.08%及 9.87%，在現值大幅調漲的情況下，致土地增值稅實徵淨額僅小幅減少，另一方面奢侈稅在不動產部分主要係對持有期間在 2 年內之房屋及土地課稅，而公告土地現值一年公告一次，故在一年內移轉之土地可能因無漲價總數額而無須繳納土地增值稅，故對土地增值稅衝擊不及買賣移轉筆數大。(詳見表 13、圖 9、附表 9、附表 11)

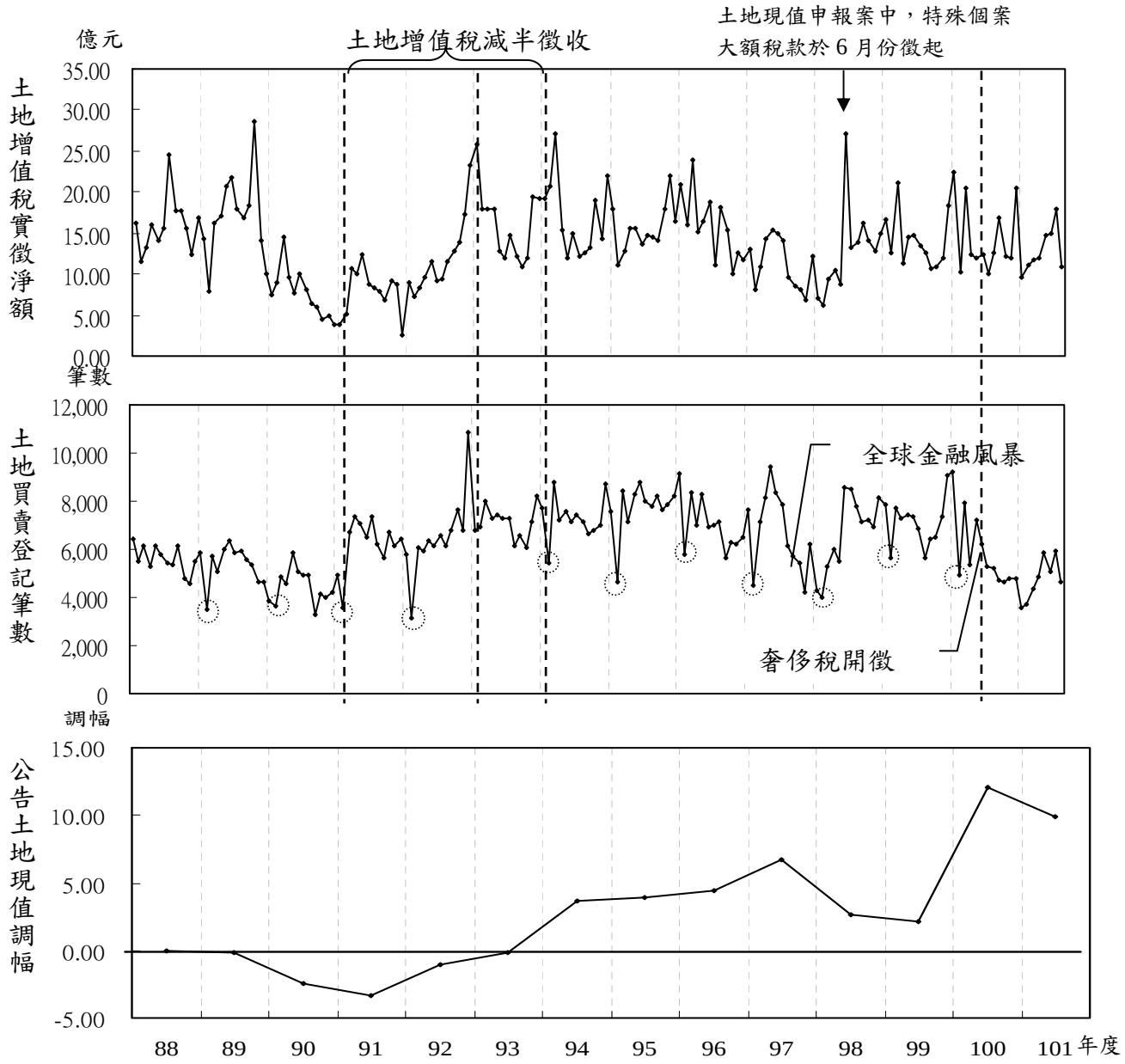
表13　臺北市奢侈稅開徵前後土地買賣筆數與土地增值稅實徵淨額

類別		奢侈稅開徵前	奢侈稅開徵後
個數(月)		14	14
土地買賣筆數(筆)	平均數	7,040	4,917
	變異數	1,538,143	583,647
土地增值稅實徵淨額(萬元)	平均數	1,401,655	1,345,938
	變異數	144,419,548,126	99,324,035,720

資料來源：內政部統計處、臺北市稅捐稽徵處。

[17] 101 年 8 月起實施實價登錄，為避免其影響以 100 年 6 月至 101 年 7 月共 14 個月為奢侈稅開徵後之資料，而奢侈稅開徵前資料則以 100 年 5 月往前推 14 個月至 99 年 4 月。

圖9　臺北市各月土地增值稅概況



資料來源：臺北市稅捐稽徵處、內政部統計處、內政部地政司。

備　　註：101 年資料期間為 1 至 7 月。

三、各分處土地增值稅徵收情形

91 至 100 年度各分處平均土地增值稅實徵數以大安分處為最高，平均每年度為 23.25 億元，內湖分處次之，平均每年度為 20.72 億元，士林分處再次之；而平均數未達 10 億元者有中南分處 9.09 億元、南港分處 7.47 億元、大同分處 6.63 億元及萬華分處 5.76 億元。

而從實徵數的標準差看來以內湖分處的標準差為最大，表示其變動幅度為最大。91 年度內湖分處之實徵數不達 10 億元，但 95 年度增至 29.37 億元，之後內湖分處則躍升為各分處中最高者，直至 100 年度大安分處當年度實徵數大幅增為 30.68 億元，不僅為各分處中最高者亦為近 10 年度各分處最高；而松山分處之標準差為第 2 高者，主要係因松山分處之實徵數約在 10 億元左右，而 95 年度及 98 年度突然大增為 25.58 萬元及 18.33 萬元而躍至各分處第 2 高者，僅次於內湖分處；萬華分處的標準差為最低，表示其近 10 年度實徵數稅收的變動幅度最小，而中南分處次之。

，

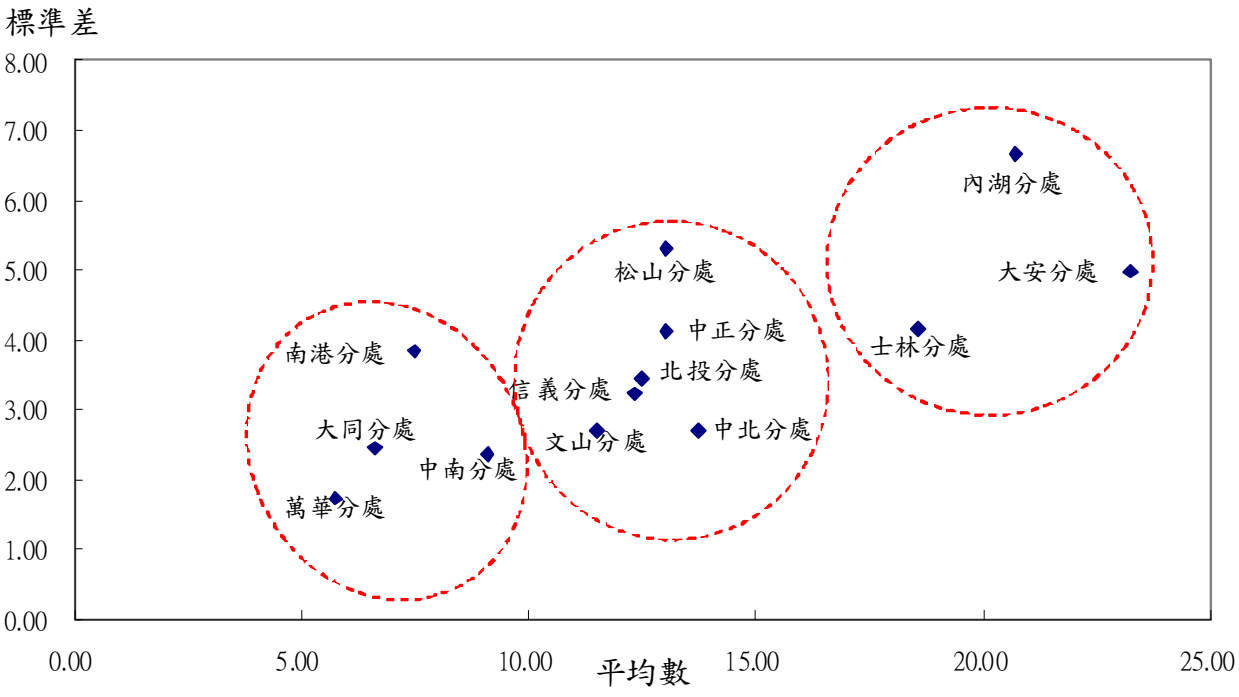
表14　臺北市稅捐稽徵處各分處平均土地增值稅實徵數

單位：億元

分　處　別	平均數	標準差
大安分處	23.25	4.99
內湖分處	20.72	6.67
士林分處	18.58	4.15
中北分處	13.75	2.70
中正分處	13.03	4.12
松山分處	13.03	5.30
北投分處	12.50	3.45
信義分處	12.32	3.23
文山分處	11.50	2.71
中南分處	9.09	2.37
南港分處	7.47	3.84
大同分處	6.63	2.45
萬華分處	5.76	1.74

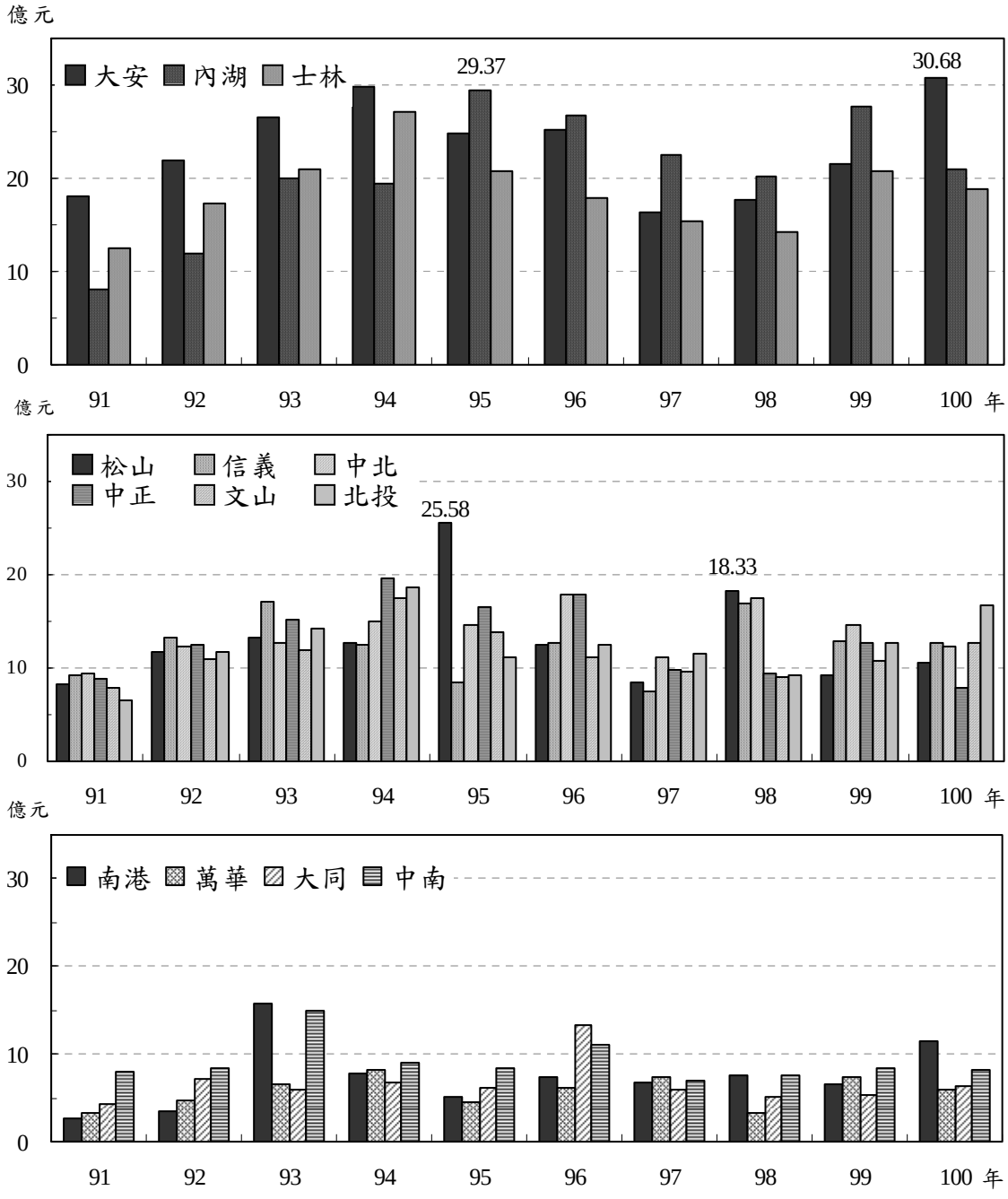
資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

表15　臺北市稅捐稽徵處各分處平均土地增值稅實徵數散佈圖



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

圖10 臺北市稅捐稽徵處各分處土地增值稅實徵數



資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

伍、 結語

近十年臺北市地價稅與土地增值稅之稅收合計即占地方稅收比率 6 成左右，為臺北市稅收之重要來源。而土地增值稅係當土地所有權移轉時才有稅收，其稅收約占總稅收之 20.7%至 33.6%，變動幅度較大，除了受經濟景氣影響外，亦會受到相關政策影響。根據統計資料分析發現結果如下列：

一、土地漲價總數額自 93 年度後逐漸下降趨於平緩

從臺北市土地增值情形來看，應稅地之調整後原地價呈逐漸上漲之趨勢，而漲價總數額至 93 年度達近 10 年最高，之後逐漸下降趨於平緩。與調整後原地價相比，91 至 94 年度漲價總數額高於調整後原地價，之後 95 年度起漲價總數額則低於調整後原地價，約占調整後原地價之 4 至 5 成。而若從平均每公頃來看，調整後原地價以第 1 級稅率變動幅度最大，而自 95 年度起已高於第 3 級稅率。而應納稅額整體之變動與應稅地之漲價總數額相似。就各稅率來看，臺北市應納稅額以第 3 級稅率居多，為主要稅收來源，另外第 1 級稅率在 91 年度尚較自用住宅用地稅率少，其後呈遞增之趨勢，至 100 年度已僅次於第 3 級稅率。

二、當景氣低迷時，土地買賣筆數及土地增值稅實徵淨額較低

從移轉原因來看，應納稅額中買賣即占 8 成，因此土地增值稅稅收會受到經濟與房地產景氣影響，以調降土地增值稅稅率後之資料來看當經濟景氣為低迷之藍燈時，平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆顯著低於其他經濟景氣燈號，而房地產景氣在黃藍及藍燈時，平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額亦較黃紅及綠燈低。因此當經濟及房地產景氣穩定時，土地增值稅之稅收才有可能會增加。

三、稅率調降後土地買賣筆數顯著增加

不管是減半徵收期間或調降稅率後，平均每月土地買賣筆數皆遠較原稅率高，可見當稅率減少，平均每月土地買賣筆數來說確實有增加，惟其變動幅度也變大了，而平均每月土地增值稅實徵淨額在減半徵收期間雖有較原稅率時期少，但在總移轉筆數增多的情況下，整體稅收減少的幅度並不大，而調降稅率期間除了買賣筆數增多，公告土地現值也開始調漲，使其較前 2 個階段來得高。

四、奢侈稅開徵後土地買賣筆數減少，但土地增值稅實徵淨額差異並不顯著

奢侈稅開徵後平均每月土地買賣筆數及平均每月土地增值稅實徵淨額皆較開徵前減少，惟自 100 年 11 月起景氣燈號即轉為藍燈此亦可能為土地增值稅實徵淨額與土地買賣筆數減少之原因，而奢侈稅開徵後雖然土地買賣筆數有顯著減少，但土地增值稅實徵淨額之差異並不顯著，其可能一方面因 100 及 101 年度公告土地現值調漲幅度增加，另一方面奢侈稅不動產部分主要係對持有期間在 2 年內之房屋及土地課稅，而土地增值稅因公告土地現值一年公告一次，故在一年內移轉之土地可能因無漲價總數額而無須繳納土地增值稅，而衝擊較小。

陸、 參考資料

一、臺北市稅捐統計年報

二、土地稅法及土地稅法施行細則

三、臺北市地方稅簡介手冊

四、內政部統計處內政統計查詢網

(http://statis.moi.gov.tw/micst/stmain.jsp?sys=100)

五、內政部地政司全球資訊網地政統計資料

(http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194)

六、台灣房地產景氣動向季報，第 12 卷第 3 期，99 年 12 月

七、維基百科－2007 至 2012 年環球金融危機

八、李足能，我國土地增值稅政策變遷與改革之政經分析，2006 年 6 月，成功大學政治經濟學研究所碩士論文

附錄

附表1　臺北市土地稅徵收情形

年度別	實徵淨額(千元)				占地方稅收比重(%)		
	合計	地價稅	土地增值稅	其他	地價稅	土地增值稅	其他
91 年度	45,628,762	16,698,444	9,448,255	19,482,063	36.60	20.71	42.70
92 年度	52,007,761	16,858,390	14,314,143	20,835,228	32.42	27.52	40.06
93 年度	57,860,878	17,105,907	19,249,448	21,505,523	29.56	33.27	37.17
94 年度	60,332,240	17,557,773	20,254,961	22,519,506	29.10	33.57	37.33
95 年度	59,333,787	17,900,813	18,608,089	22,824,885	30.17	31.36	38.47
96 年度	61,695,799	19,468,697	19,037,783	23,189,319	31.56	30.86	37.59
97 年度	56,570,534	19,188,394	13,549,409	23,832,731	33.92	23.95	42.13
98 年度	57,345,484	18,702,394	15,413,916	23,229,174	32.61	26.88	40.51
99 年度	60,844,915	20,291,042	16,884,890	23,668,983	33.35	27.75	38.90
100 年度	61,999,268	20,505,209	17,407,266	24,086,793	33.07	28.08	38.85

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

附　　註：其他包含房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅、娛樂稅與教育經費。

附表2　臺北市土地增值稅及土地買賣移轉筆數

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
88 年 1 月	161,156	6,442	黃藍燈	黃藍燈	-0.08
88 年 2 月	114,222	5,525	黃藍燈	黃藍燈	
88 年 3 月	132,798	6,119	藍燈	黃藍燈	
88 年 4 月	159,296	5,281	黃藍燈	黃藍燈	
88 年 5 月	139,860	6,119	黃藍燈	黃藍燈	
88 年 6 月	156,479	5,796	綠燈	黃藍燈	
88 年 7 月	246,380	5,464	綠燈	黃藍燈	
88 年 8 月	176,439	5,332	綠燈	黃藍燈	
88 年 9 月	177,659	6,109	黃藍燈	黃藍燈	
88 年 10 月	155,267	4,792	綠燈	黃藍燈	
88 年 11 月	123,870	4,590	綠燈	黃藍燈	
88 年 12 月	168,096	5,497	綠燈	黃藍燈	
89 年 1 月	142,942	5,872	黃紅燈	黃藍燈	-0.11
89 年 2 月	79,901	3,512	綠燈	黃藍燈	
89 年 3 月	163,088	5,739	綠燈	黃藍燈	
89 年 4 月	171,188	5,045	綠燈	黃藍燈	
89 年 5 月	206,200	5,967	綠燈	黃藍燈	
89 年 6 月	218,356	6,328	綠燈	黃藍燈	
89 年 7 月	178,704	5,830	綠燈	藍燈	
89 年 8 月	168,880	5,910	綠燈	藍燈	
89 年 9 月	182,584	5,582	綠燈	藍燈	
89 年 10 月	285,868	5,325	綠燈	藍燈	
89 年 11 月	141,888	4,611	黃藍燈	藍燈	
89 年 12 月	99,695	4,616	藍燈	藍燈	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
90 年 1 月	75,721	3,840	藍燈	藍燈	-2.39
90 年 2 月	90,479	3,647	藍燈	藍燈	
90 年 3 月	144,738	4,840	藍燈	藍燈	
90 年 4 月	94,973	4,573	藍燈	藍燈	
90 年 5 月	76,937	5,843	藍燈	藍燈	
90 年 6 月	100,883	5,052	藍燈	藍燈	
90 年 7 月	82,104	4,919	藍燈	藍燈	
90 年 8 月	64,936	4,897	藍燈	藍燈	
90 年 9 月	59,220	3,311	藍燈	藍燈	
90 年 10 月	44,057	4,166	藍燈	藍燈	
90 年 11 月	49,526	3,995	藍燈	藍燈	
90 年 12 月	38,239	4,240	藍燈	藍燈	
91 年 1 月	37,972	4,964	藍燈	黃藍燈	-3.4
91 年 2 月	51,557	3,543	藍燈	黃藍燈	
91 年 3 月	107,269	6,682	黃藍燈	黃藍燈	
91 年 4 月	99,857	7,331	綠燈	黃藍燈	
91 年 5 月	123,011	7,066	綠燈	黃藍燈	
91 年 6 月	88,013	6,496	綠燈	黃藍燈	
91 年 7 月	83,505	7,371	綠燈	黃藍燈	
91 年 8 月	79,542	6,227	綠燈	黃藍燈	
91 年 9 月	69,083	5,653	綠燈	黃藍燈	
91 年 10 月	91,307	6,720	綠燈	黃藍燈	
91 年 11 月	87,417	6,158	綠燈	黃藍燈	
91 年 12 月	26,293	6,426	綠燈	黃藍燈	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
92 年 1 月	90,156	5,779	黃藍燈	黃藍燈	-1.01
92 年 2 月	73,064	3,152	黃藍燈	黃藍燈	
92 年 3 月	83,728	6,070	黃藍燈	黃藍燈	
92 年 4 月	95,786	5,911	藍燈	黃藍燈	
92 年 5 月	114,704	6,388	藍燈	黃藍燈	
92 年 6 月	91,125	6,172	黃藍燈	黃藍燈	
92 年 7 月	94,690	6,542	綠燈	綠燈	
92 年 8 月	114,524	6,147	綠燈	綠燈	
92 年 9 月	129,064	6,762	綠燈	綠燈	
92 年 10 月	138,131	7,632	綠燈	綠燈	
92 年 11 月	173,815	6,787	綠燈	綠燈	
92 年 12 月	232,628	10,856	黃紅燈	綠燈	
93 年 1 月	257,500	6,794	黃紅燈	綠燈	-0.13
93 年 2 月	178,307	6,943	黃紅燈	綠燈	
93 年 3 月	180,021	7,985	黃紅燈	綠燈	
93 年 4 月	180,001	7,293	黃紅燈	綠燈	
93 年 5 月	128,527	7,440	紅燈	綠燈	
93 年 6 月	118,888	7,283	黃紅燈	綠燈	
93 年 7 月	146,666	7,265	黃紅燈	綠燈	
93 年 8 月	122,202	6,164	黃紅燈	綠燈	
93 年 9 月	109,253	6,589	黃紅燈	綠燈	
93 年 10 月	118,868	6,059	綠燈	綠燈	
93 年 11 月	193,296	7,167	綠燈	綠燈	
93 年 12 月	191,417	8,179	綠燈	綠燈	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
94 年 1 月	191,731	7,701	綠燈	綠燈	3.64
94 年 2 月	206,233	5,448	綠燈	綠燈	
94 年 3 月	270,004	8,819	黃藍燈	綠燈	
94 年 4 月	152,633	7,185	黃藍燈	綠燈	
94 年 5 月	119,377	7,589	黃藍燈	綠燈	
94 年 6 月	150,260	7,116	黃藍燈	綠燈	
94 年 7 月	121,807	7,430	黃藍燈	黃藍燈	
94 年 8 月	126,442	7,152	綠燈	黃藍燈	
94 年 9 月	133,145	6,666	綠燈	黃藍燈	
94 年 10 月	190,017	6,764	綠燈	綠燈	
94 年 11 月	143,018	7,035	綠燈	綠燈	
94 年 12 月	220,829	8,694	綠燈	綠燈	
95 年 1 月	178,816	7,599	綠燈	綠燈	3.92
95 年 2 月	110,082	4,629	綠燈	綠燈	
95 年 3 月	127,022	8,405	綠燈	綠燈	
95 年 4 月	155,029	7,174	綠燈	綠燈	
95 年 5 月	155,544	8,291	綠燈	綠燈	
95 年 6 月	137,588	8,793	黃藍燈	綠燈	
95 年 7 月	146,503	8,035	黃藍燈	綠燈	
95 年 8 月	144,465	7,763	黃藍燈	綠燈	
95 年 9 月	141,241	8,245	黃藍燈	綠燈	
95 年 10 月	179,312	7,636	黃藍燈	綠燈	
95 年 11 月	220,338	7,868	黃藍燈	綠燈	
95 年 12 月	164,871	8,207	藍燈	綠燈	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
96 年 1 月	208,680	9,134	黃藍燈	綠燈	4.38
96 年 2 月	159,205	5,815	黃藍燈	綠燈	
96 年 3 月	239,410	8,332	綠燈	綠燈	
96 年 4 月	150,586	7,006	黃藍燈	黃藍燈	
96 年 5 月	165,374	8,259	黃藍燈	黃藍燈	
96 年 6 月	188,514	6,904	綠燈	黃藍燈	
96 年 7 月	111,177	7,015	綠燈	黃藍燈	
96 年 8 月	180,596	7,158	綠燈	黃藍燈	
96 年 9 月	154,179	5,609	黃紅燈	黃藍燈	
96 年 10 月	101,366	6,251	黃紅燈	黃藍燈	
96 年 11 月	126,721	6,182	綠燈	黃藍燈	
96 年 12 月	117,972	6,535	綠燈	黃藍燈	
97 年 1 月	130,766	7,646	綠燈	黃藍燈	6.69
97 年 2 月	80,351	4,533	綠燈	黃藍燈	
97 年 3 月	108,627	7,149	綠燈	黃藍燈	
97 年 4 月	142,178	8,125	綠燈	黃藍燈	
97 年 5 月	153,687	9,451	黃藍燈	黃藍燈	
97 年 6 月	148,604	8,352	黃藍燈	黃藍燈	
97 年 7 月	140,469	7,831	藍燈	藍燈	
97 年 8 月	95,575	6,112	黃藍燈	藍燈	
97 年 9 月	84,986	5,719	藍燈	藍燈	
97 年 10 月	81,080	5,405	藍燈	藍燈	
97 年 11 月	67,588	4,209	藍燈	藍燈	
97 年 12 月	121,030	6,209	藍燈	藍燈	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
98 年 1 月	70,778	4,314	藍燈	藍燈	2.61
98 年 2 月	62,826	3,982	藍燈	藍燈	
98 年 3 月	93,498	5,276	藍燈	藍燈	
98 年 4 月	104,624	5,970	藍燈	藍燈	
98 年 5 月	87,728	5,482	藍燈	藍燈	
98 年 6 月	271,686	8,571	黃藍燈	藍燈	
98 年 7 月	131,870	8,473	黃藍燈	黃藍燈	
98 年 8 月	138,368	7,802	黃藍燈	黃藍燈	
98 年 9 月	161,893	7,124	黃藍燈	黃藍燈	
98 年 10 月	141,011	7,250	綠燈	綠燈	
98 年 11 月	127,704	6,949	黃紅燈	綠燈	
98 年 12 月	149,406	8,170	黃紅燈	綠燈	
99 年 1 月	166,206	7,838	紅燈	綠燈	2.12
99 年 2 月	125,498	5,663	紅燈	綠燈	
99 年 3 月	210,326	7,728	紅燈	綠燈	
99 年 4 月	113,543	7,277	紅燈	綠燈	
99 年 5 月	145,312	7,436	黃紅燈	綠燈	
99 年 6 月	146,929	7,340	黃紅燈	綠燈	
99 年 7 月	135,453	6,860	紅燈	黃紅燈	
99 年 8 月	125,752	5,615	紅燈	黃紅燈	
99 年 9 月	106,408	6,444	黃紅燈	黃紅燈	
99 年 10 月	109,400	6,528	黃紅燈	…	
99 年 11 月	119,061	7,331	黃紅燈	…	
99 年 12 月	184,602	9,103	黃紅燈	…	

年 月	土地增值稅實徵淨額(萬元)	土地買賣移轉筆數(筆)	景氣燈號	房地產景氣燈號	公告土地現值調幅(%)
100 年 1 月	224,818	9,191	黃紅燈	…	12.08
100 年 2 月	103,192	4,940	黃紅燈	…	
100 年 3 月	203,823	7,942	綠燈	…	
100 年 4 月	124,562	5,367	綠燈	…	
100 年 5 月	119,462	7,190	綠燈	…	
100 年 6 月	124,034	6,206	綠燈	…	
100 年 7 月	100,752	5,301	綠燈	…	
100 年 8 月	124,879	5,224	黃藍燈	…	
100 年 9 月	169,520	4,691	黃藍燈	…	
100 年 10 月	121,391	4,613	黃藍燈	…	
100 年 11 月	119,866	4,810	藍燈	…	
100 年 12 月	204,428	4,752	藍燈	…	
101 年 1 月	94,985	3,550	藍燈	…	9.87
101 年 2 月	111,772	3,689	藍燈	…	
101 年 3 月	116,364	4,379	藍燈	…	
101 年 4 月	120,080	4,834	藍燈	…	
101 年 5 月	147,022	5,842	藍燈	…	
101 年 6 月	149,055	5,047	藍燈	…	
101 年 7 月	180,167	5,895	藍燈	…	

資料來源：臺北市稅捐稽徵處、內政部統計處、行政院經濟建設委員會。

附表3　稅率改變－t 檢定

類　別			原稅率－減半徵收	原稅率－調降稅率	減半徵收－調降稅率
土地買賣筆數	F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定				
	F		0.4503	0.5475	1.2158
	P(F<=f)		0.0097	0.0338	0.2706
	臨界值		0.5721	0.5820	1.7015
	t 檢定：兩個母體平均數差的檢定				
			假設變異數不等	假設變異數不等	假設變異數相等
	t 統計		-6.3209	-10.1641	-2.4909
	單尾	P(T<=t)	0.0000	0.0000	0.0074
		臨界值	1.6702	1.6652	1.6649
	雙尾	P(T<=t)	0.0000	0.0000	0.0149
		臨界值	1.9996	1.9917	1.9913
土地增值稅實徵淨額	F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定				
	F		1.3495	2.2457	1.6641
	P(F<=f)		0.1887	0.0062	0.0574
	臨界值		1.7523	1.6965	1.7015
	t 檢定：兩個母體平均數差的檢定				
			假設變異數相等	假設變異數不等	假設變異數相等
	t 統計		0.6943	-1.8151	-2.9229
	單尾	P(T<=t)	0.2449	0.0372	0.0023
		臨界值	1.6666	1.6702	1.6649
	雙尾	P(T<=t)	0.4898	0.0744	0.0046
		臨界值	1.9939	1.9996	1.9913

附表4　不同景氣燈號之土地買賣筆數－t 檢定

類　別			紅及紅黃燈－綠燈	紅及紅黃燈－黃藍燈	紅及紅黃燈－藍燈
F 檢定	F		1.0944	0.7978	0.9236
	P(F<=f)		0.4077	0.3198	0.4376
	臨界值		2.0339	0.4567	0.4459
t 檢定			假設變異數相等	假設變異數相等	假設變異數相等
	t 統計		0.2901	-1.2093	4.4899
	單尾	P(T<=t)	0.3866	0.1167	0.0000
		臨界值	1.6811	1.6829	1.6883
	雙尾	P(T<=t)	0.7731	0.2335	0.0001
		臨界值	2.0167	2.0195	2.0281

			綠燈－黃藍燈	綠燈－藍燈	黃藍燈－藍燈
F 檢定	F		0.7291	0.8440	1.1576
	P(F<=f)		0.2157	0.3384	0.3763
	臨界值		0.5138	0.4992	2.1141
t 檢定			假設變異數相等	假設變異數相等	假設變異數相等
	t 統計		-1.6892	4.7958	5.8071
	單尾	P(T<=t)	0.0487	0.0000	0.0000
		臨界值	1.6759	1.6794	1.6811
	雙尾	P(T<=t)	0.0974	0.0000	0.0000
		臨界值	2.0086	2.0141	2.0167

附表5　不同景氣燈號之土地增值稅實徵淨額－t 檢定

類　別			紅及紅黃燈－綠燈	紅及紅黃燈－黃藍燈	紅及紅黃燈－藍燈
F 檢定	F		0.7991	0.6985	0.8589
	P(F<=f)		0.3203	0.2251	0.3790
	臨界值		0.4600	0.4567	0.4459
t 檢定			假設變異數相等	假設變異數相等	假設變異數相等
	t 統計		-0.5146	-1.4356	2.1006
	單尾	P(T<=t)	0.3047	0.0794	0.0214
		臨界值	1.6811	1.6829	1.6883
	雙尾	P(T<=t)	0.6094	0.1587	0.0427
		臨界值	2.0167	2.0195	2.0281

			綠燈－黃藍燈	綠燈－藍燈	黃藍燈－藍燈
F 檢定	F		0.8741	1.0748	1.2297
	P(F<=f)		0.3675	0.4425	0.3259
	臨界值		0.5138	2.0978	2.1141
t 檢定			假設變異數相等	假設變異數相等	假設變異數相等
	t 統計		-1.0236	2.7051	3.5138
	單尾	P(T<=t)	0.1555	0.0048	0.0005
		臨界值	1.6759	1.6794	1.6811
	雙尾	P(T<=t)	0.3110	0.0096	0.0011
		臨界值	2.0086	2.0141	2.0167

附表6　房地產景氣黃藍燈與藍燈－t 檢定

類　別		土地買賣筆數	土地增值稅實徵淨額
F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定			
F		0.6145	0.2153
P(F<=f)		0.1657	0.0015
臨界值		0.4329	0.4329
t 檢定：兩個母體平均數差的檢定			
		假設變異數相等	假設變異數不相等
t 統計		3.3160	1.7386
單尾	P(T<=t)	0.0012	0.0520
	臨界值	1.6955	1.7613
雙尾	P(T<=t)	0.0023	0.1040
	臨界值	2.0395	2.1448

附表7　房地產景氣黃紅及綠燈與黃藍及藍燈－t 檢定

類　別		土地買賣筆數	土地增值稅實徵淨額
F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定			
F		0.8673	0.5849
P(F<=f)		0.3412	0.0634
臨界值		0.5608	0.5608
t 檢定：兩個母體平均數差的檢定			
		假設變異數相等	假設變異數相等
t 統計		3.5255	2.5294
單尾	P(T<=t)	0.0004	0.0069
	臨界值	1.6683	1.6683
雙尾	P(T<=t)	0.0008	0.0138
	臨界值	1.9966	1.9966

附表8　房地產景氣燈號之土地增值稅實徵淨額(不含 98 年 6 月)－t 檢定

類　別		黃藍燈	藍燈	綠燈	黃藍及藍燈
平均數		136,868	91,835	160,401	121,388
變異數		687,045,110	545,029,808	1,510,616,066	1,091,312,845
F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定					
F		1.2606		1.3842	
P(F<=f)		0.3638		0.1817	
臨界值		2.774		1.8055	
t 檢定：兩個母體平均數差的檢定					
		假設變異數相等		假設變異數相等	
t 統計		1.7386		4.4059	
單尾	P(T<=t)	0.052		0.0000	
	臨界值	1.7613		1.6686	
雙尾	P(T<=t)	0.104		0.0000	
	臨界值	2.1448		1.9971	

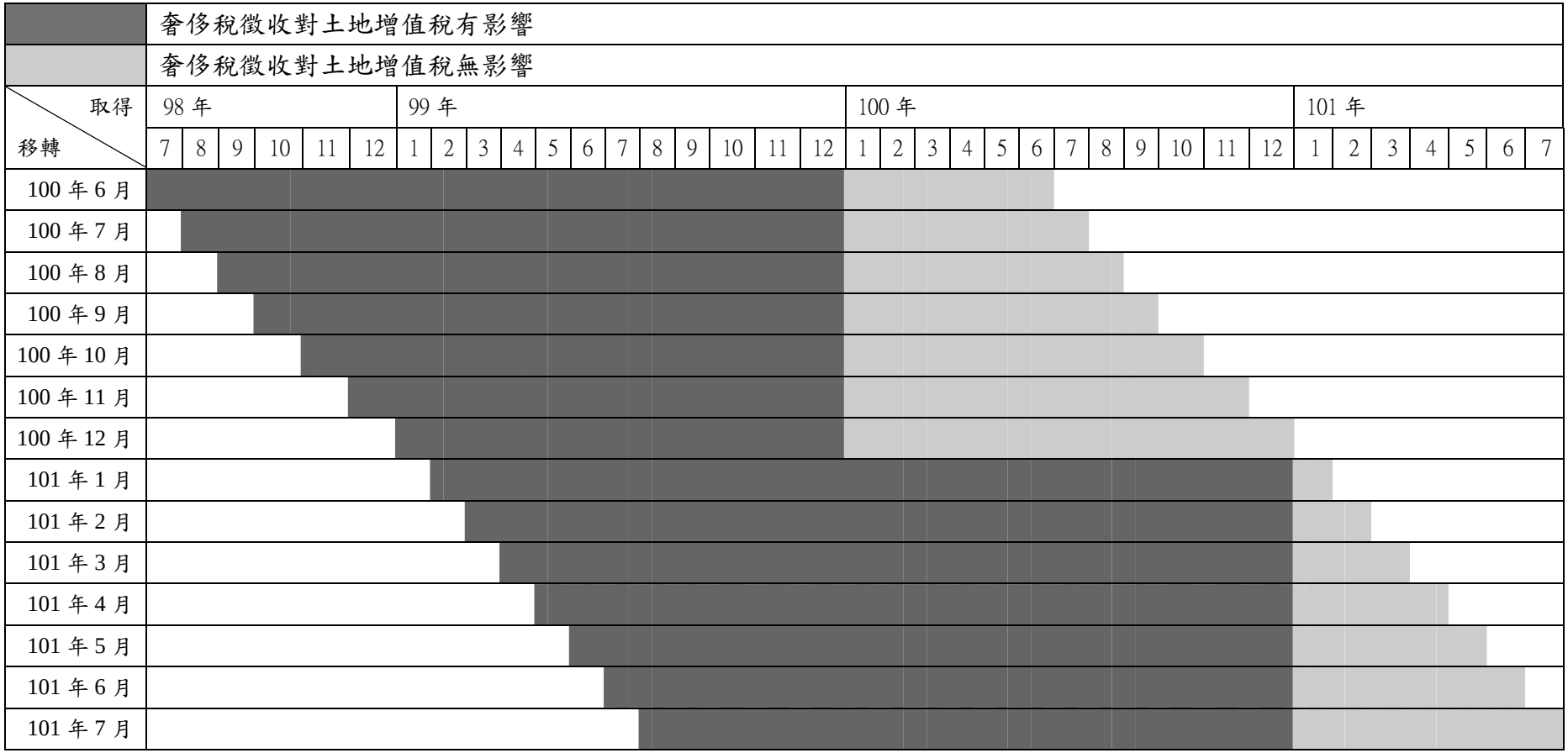
附表9　奢侈稅開徵前後－t 檢定

類　別		土地買賣筆數	土地增值稅實徵淨額
F 檢定：兩個常態母體變異數的檢定			
F		2.6354	1.4540
P(F<=f)		0.0462	0.2546
臨界值		2.5769	2.5769
t 檢定：兩個母體平均數差的檢定			
		假設變異數不相等	假設變異數相等
t 統計		5.4550	0.4223
單	P(T<=t)	0.0000	0.3382
尾	臨界值	1.7171	1.7056
雙	P(T<=t)	0.0000	0.6763
尾	臨界值	2.0739	2.0555

附表10 臺北市稅捐稽徵處各分處實徵數

單位：億元

分處別	91 年度	92 年度	93 年度	94 年度	95 年度	96 年度	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度
大安	18.12	21.86	26.59	29.75	24.78	25.12	16.41	17.67	21.49	30.68
內湖	8.16	11.93	20.04	19.49	29.37	26.67	22.59	20.23	27.75	20.96
士林	12.56	17.34	20.90	27.09	20.70	17.97	15.38	14.16	20.79	18.94
中北	9.36	12.32	12.74	15.08	14.62	17.84	11.07	17.51	14.63	12.31
中正	8.93	12.42	15.23	19.68	16.47	17.83	9.71	9.42	12.78	7.80
松山	8.22	11.71	13.17	12.66	25.58	12.49	8.49	18.33	9.17	10.50
北投	6.51	11.80	14.15	18.58	11.08	12.43	11.61	9.28	12.78	16.75
信義	9.14	13.29	17.04	12.59	8.49	12.62	7.44	16.95	12.90	12.69
文山	7.83	10.87	12.00	17.41	13.75	11.18	9.57	8.98	10.75	12.67
中南	7.89	8.36	15.04	9.10	8.29	11.12	6.96	7.55	8.49	8.10
南港	2.64	3.44	15.79	7.83	5.04	7.45	6.83	7.62	6.58	11.53
大同	4.34	7.14	5.97	6.78	6.13	13.22	5.90	5.12	5.38	6.34
萬華	3.26	4.73	6.63	8.13	4.50	6.17	7.47	3.29	7.39	6.02

資料來源：臺北市稅捐稽徵處。

附表11 奢侈稅開徵後兩年內土地移轉對土地增值稅之影響