

105 年公告地價隨市價動態調整之必要性

一、政策目標：「平均地權」為我國土地政策最高指導原則，依規定，透過課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標。然近年都會區房價高漲，各界多有土地稅基「偏低」及「公平性」問題，致不動產增值歸私、持有稅過低，無法落實政策目標，抑制不動產市場投機炒作之意見，並提出應合理調整公告地價等許多改革土地稅制之建言。

二、調整依據：

(一) 依據平均地權條例規定，公告地價為地價稅稅基，係由直轄市、縣(市)政府依平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定辦理地價調查估計及評議。各直轄市、縣(市)政府每 3 年辦理重新規定地價之程序為：「一、分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。……」

(二) 各直轄市、縣(市)政府依調查情形衡量各項影響地價因素，查估結果核實反映市場地價動態，評議時並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，以適度合理反映市場交易價格變動情形。

三、政策效益：

(一) 公告地價為課稅地價，其調整將影響土地所有權人之持有成本，基於上述以課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標，適度合理提高地價稅(即持有成

本)將有助於抑制土地投機，促進土地有效利用，並增進土地持有賦稅公平。

(二)此外由於地價稅為地方稅，增加之地價稅收入有助於健全地方財政收入，充裕地方政府興辦地方建設、推動地方社會福利、公共事務等各項經費，促進地利共享。

四、調整情形：

(一)由於近幾年各地房地交易價格大幅上漲，各直轄市、縣(市)政府依據上開規定辦理 105 年公告地價作業，調查過去 3 年土地市價變動情形，並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，適度合理反映近年各地市場交易價格變動情形。

(二)各直轄市、縣(市)105 年公告地價普遍較 102 年調漲，全國平均調漲 30.54%；全國公告地價占一般正常交易價格平均比例 20.50%，與 102 年 20.19%相當。

五、政策影響：

(一)對地價稅之影響：

1. 本次調整結果對一般自用住宅用地所有權人影響有限，惟對於持有面積較大以及非自用住宅用地之土地所有權人影響較大。
2. 各直轄市、縣(市)政府依上述規定辦理查估及評議調整作業時，除評估近 3 年地價上漲情形，也考量民眾地價稅負擔、社會經濟狀況、地方財政需要等

各項因素，而僅適度調高公告地價；且公告地價係作為申報地價參考，未申報者即依公告地價 80%為申報地價作為地價稅課稅依據，再經以地價稅稅率（自用住宅用地稅率為 2‰）計算，對自住民眾地價稅稅額增加額度相當有限。例如：臺北市政府評估自用住宅土地年度地價稅約增加 1,000 元；臺中市政府評估增加不超過 500 元；宜蘭縣政府評估增加約為 200 餘元。

3. 因各直轄市、縣(市)政府調整時已考量一般自用住宅用地民眾地價稅負擔，所以雖然平均調幅較以往大，但經過申報地價及稅率計算，自用住宅用地實際增加稅額有限。(各直轄市、縣(市)政府可自行評估實際對土地所有權人負擔影響程度。)

(二) 對課稅目的以外用途之影響：

1. 在法定課稅目的以外，有許多單位逕行採用公告地價為其他用途(例如：公有土地出租租金計算基礎、設定地上權權利金計算基礎……等)。
2. 基於合理調整公告地價為既定政策走向，本部建議財政部、教育部等相關公產管理單位，應就其政策目的需要，自行建構財產出租及地上權租金收取標準與制度並與公告地價脫鉤，以免受公告地價合理反映市場價格變動影響而受牽制。