

關鍵詞：公告土地現值（共3篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:43

原地價偏高或偏低對土地所有權人之影響, 許文昌老師

文章編號：906268

發布日期：2022/12/08

其他關鍵詞：原地價偏高，原地價偏低，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：906268
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/12/08
- 關鍵詞：原地價偏高、原地價偏低、土地增值稅、公告土地現值
- 爬取時間：2025-02-02 19:52:25
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906268>)

內文

原地價偏高，將會減少土地所有權人日後出售土地時之土地增值稅。原地價偏低，將會增加土地所有權人日後出售土地時之土地增值稅。所稱原地價偏高，指原地價高於移轉當期公告土地現值；所稱原地價偏低，指原地價低於移轉當期公告土地現值。茲分析如下：

• （一）原地價偏高之情形：

1. 購買公有土地：政府出售公有土地，免徵土地增值稅，並以實際出售價格為買方之原地價（土地稅法第30條之1第1款）。因此，買方已省下實際出售價格與移轉當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅。
2. 區段徵收領回抵價地：原土地所有權人參加區段徵收，領回抵價地並以實際領回抵價地之地價為原地價（土地稅法第30條之1第3款）。因此，原土地所有權人已省下實際領回抵價地之地價與領回當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅。

3. 故意高報移轉現值：自用住宅買賣，賣方尚未適用一人一生一次之土地增值稅率10%之優惠，惟買方已適用過。此時，買賣雙方合意高報移轉現值，使更多漲價適用10%（高報移轉現值所多出之土地增值稅由買方負擔），則買方日後出售時，原地價偏高，不必再課徵20%、30%、40%之累進稅。

• （二）原地價偏低之情形：

1. 法院判決移轉：依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準（土地稅法第30條第1項第4款）。從起訴日（即送狀日）至判決確定日經歷數年之久，判決確定辦理土地移轉係以起訴日當期公告土地現值，而非以判決確定日當期公告土地現值。取得土地所有權人取得土地之原地價為數年前起訴日之公告土地現值（假定以公告土地現值為申報移轉現值）。如此，對原土地所有權人而言，減輕其土地增值稅負擔；但對取得土地所有權人而言，判決確定日當期公告土地現值與起訴日當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由取得土地所有權人負擔。

2. 典期屆滿不回贖：設定典權時，出典人應預繳土地增值稅。然，典期屆滿後，經過二年，出典人不以原典價回贖，典權人即取得典物所有權。此時，典權人取得典物辦理土地移轉，出典人不必再繳納土地增值稅。典權人取得土地之原地價為數年前設定典權時之公告土地現值（假定以公告土地現值為申報移轉現值）。因此，典物取得日當期公告土地現值與設定典權日當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由典權人（即取得土地所有權人）負擔。

3. 法院拍賣之拍定價額低於公告土地現值：經法院或行政執行分署拍賣之土地，拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準（土地稅法第30條第1項第5款）。如此，對原土地所有權人而言，減輕其土地增值稅負擔；但對拍定人（即取得土地所有權人）而言，拍定價額與當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由拍定人負擔。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

兩價並存與兩價分離, 許文昌老師

文章編號: 419337

發布日期: 2020/08/06

其他關鍵詞: 公告地價, 兩價

文章資訊

- 文章編號: 419337
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/08/06
- 關鍵詞: 公告地價、公告土地現值、兩價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:15
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419337>)

內文

土地之課稅地價有二，一為公告地價，另一為公告土地現值，統稱為兩價。兩價應同時存在，且分開訂定。其理由如下：

- (一) 公告地價趨近收益地價：課徵地價稅之稅基為申報地價。申報地價是地主依據公告地價百分之二十範圍內申報。因此，地價稅之稅基源自於公告地價。地價稅為持有稅，課徵地價稅應考量地主負擔租稅之能力。地主負擔租稅之能力來自於土地所產生之收益。能夠反映土地收益大小之地價，稱為收益地價。因此，查估公告地價應趨近收益地價，而非市場地價。
- (二) 公告土地現值趨近市場地價：課徵土地增值稅之稅基為土地漲價總數額。現行土地漲價總數額，並非地主按照買賣契約實價申報，而是地主參考公告土地現值，在不低於公告土地現值下申報。因此，土地增值稅之稅基源自於公告土地現值。土地增值稅為移轉稅，課徵土地增值稅應考量稅去地主手中之不勞而獲（即漲價歸公精神）。稅去地主手中之不勞而獲應採實際成交價格。如無法採實際成交價格，亦應要求申報土地移轉現值趨近市場地價。又，申報土地移轉現值不得低於公告土地現值。因此，查估公告土地現值應趨近市場地價，而非收益地價。
- (三) 結論：公告地價應趨近收益地價，俾考量地主負稅能力，用以課徵地價稅。公告土地現值應趨近市場地價，俾去除不勞利得，用以課徵土地增值稅。因此，兩價並存且兩價分離。

一般而言，市場地價含有期待價格（即泡沫價格），故市場地價大於收益地價，因此公告土地現值往往大於公告地價。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

自動穩定機制, 許文昌老師

文章編號: 409199

發布日期: 2016/12/01

其他關鍵詞: 地價稅, 土地增值稅, 公告地價

文章資訊

- 文章編號: 409199
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/12/01
- 關鍵詞: 地價稅、土地增值稅、公告地價、公告土地現值
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:50
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409199>)

內文

經濟景氣時, 人民之所得提高, 所得稅增加, 抑制經濟過度繁榮, 避免通貨膨脹惡化。相反地, 經濟不景氣時, 人民之所得降低, 所得稅減少, 移轉性支付(如失業救濟金等)增加, 抑制經濟過度蕭條, 避免失業擴大。由此可知, 所得稅對經濟活動具有自動穩定機制。現在, 以自動穩定機制來探討地價稅及土地增值稅。地價稅為持有稅, 土地增值稅為移轉稅。

地價稅之稅基源自公告地價。公告地價每三年規定一次, 且規定地價所蒐集之實例為過去一年內買賣實例。當房地產景氣時, 公告地價僅微幅調整, 百姓之地價稅負擔增加有限。當房地產不景氣時, 公告地價始大幅調整, 百姓之地價稅負擔大幅加重。因此, 造成人民反彈, 也造成稅負不公平負擔。

土地增值稅之稅基源自公告土地現值。公告土地現值每年規定一次, 且土地現值查估所蒐集之實例為過去一年內買賣實例。當房地產景氣時, 為避免調高公告土地現值帶動土地市價上漲, 公告土地現值調幅有限。當房地產不景氣時, 調高公告土地現值不致於帶動土地市價上漲, 此時始大幅調高公告土地現值。因此, 造成土地增值稅之政策效果(如打擊投機)無法發揮, 也造成享受增值者未負擔土地增值稅, 而由接手之未享受增值者負擔, 稅負不公平負擔。

綜上, 公告地價及公告土地現值之調整存在時間落後, 造成人民觀感不佳; 更嚴重的是由於公告地價及公告土地現值調整深受人為干擾(如上級政策指示、地價評議委員會之審議等), 造成地價稅及土地增值稅不具有自動穩定機制, 反而有反穩定現象。

好課報報

參加106年地政高考、不動產估價師考試的同學請勿錯過了！我的第一堂課於105年12月18日（星期日）早上9：30開課，一連貫密集的正規課程，接著總複習加強課程，直到明年的考前為止。只有實實在在的耕耘，才會有豐碩的上榜成績。讓我們一起加油吧！

另外，提醒同學105年12月14日（星期三）18：30舉辦「不動產時事專題研討」，主題：「評析最近二年之大法官解釋一釋字第731號、第732號及第739號」，歡迎同學踴躍參加。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下