

關鍵詞：公告地價（共5篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:20:59

各種地價之釐清, 曾榮耀老師

文章編號：910181

發布日期：2024/01/02

其他關鍵詞：地價, 區段地價

文章資訊

- 文章編號：910181
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/01/02
- 關鍵詞：地價、區段地價、公告地價
- 爬取時間：2025-02-02 20:07:31
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910181>)

內文

各位同學2024年新年愉快，本週專欄就各種「地價」觀念予以釐清：

1. 區段地價：為該範圍內買賣交易實例的平均價格，作為評定公告地價與公告土地現值之依據。
2. 公告地價：政府參考區段地價，每2年於1月1日公布的個別土地地價（大約市價1～3成），其目的是供所有權人申報地價用。
3. 公告土地現值：政府參考區段地價，每年1月1日公布的個別土地地價（接近市價，約7～9成），其目的是供所有權人於移轉時，申報移轉現值用。
4. 申報地價：土地所有權人參考政府的公告地價，於80%至120%的範圍內以自己土地條件申報，並於申報後會被納入地價稅及總歸戶冊，送給稅捐稽徵機關課地價稅用。

5. 申報移轉現值：土地所有權人進行土地移轉時，參考公告土地現值，以該現值為基準進行申報，做為稅捐機關課徵土地增值稅的依據。

6. 徵收補償市價：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。該市價是由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之價格，作為徵收補償用。

7. 市場正常交易價格：指市場實際成交價格，亦即由買賣雙方基於自由意思，合意決定之價格，為實價登錄申報及房地合一稅之依據。

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: 公告土地現值, 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

各種土地價格之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 418251

發布日期: 2020/04/16

其他關鍵詞: 區段地價, 公告現值, 申報地價, 申報移轉現值, 徵收補償市價, 市場正常交易價格

文章資訊

- 文章編號: 418251

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/04/16

- 關鍵詞: 區段地價、公告地價、公告現值、申報地價、申報移轉現值、徵收補償市價、市場正常交易價格

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418251>)

內文

各位同學好

今日為專欄主要說明各種土地價值之差異, 其功能與目的皆不相同應予注意:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

重新規定地價之週期, 許文昌老師

文章編號: 410766

發布日期: 2018/01/11

其他關鍵詞: 重新規定地價, 土地現值

文章資訊

- 文章編號: 410766

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/01/11

- 關鍵詞: 重新規定地價、公告地價、土地現值

- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:34

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410766>)

內文

重新規定地價之週期, 影響公告地價, 而非公告土地現值。重新規定地價之週期宜每三年一次、每二年一次或每年一次? 茲分析如次。

• (一) 重新規定地價原為每三年一次, 現行改為每二年一次。其理由如下:

1. 公告地價每三年調整一次, 如適逢房地產景氣, 因二年未調整, 突於公告當年大幅調高, 地價稅負擔大幅增加, 民怨四起。
2. 地價稅漸進式增加, 一般民眾較能適應, 對經濟活動衝擊較小。因此, 縮短重新規定地價之週期, 以減小公告地價每次之調整幅度。

• (二) 重新規定地價現行每二年一次, 如改為每年一次。其影響如下:

1. 公告土地現值每年規定一次, 如公告地價亦每年規定一次, 一地兩價同時於每年一月一日調整。倘若調整幅度不同, 恐遭民眾質疑。
2. 為落實土地增值稅之精神, 實現漲價歸公, 公告土地現值宜趨近土地市價; 一般而言, 土地市價變動敏感, 為使公告土地現值貼近土地市價, 故有必要每年調整, 甚至有人建議每半年調整一次。然而, 為落實地價稅之精神, 考慮地主之負稅能力, 公告地價宜趨近收益地價; 一般而言, 土地之收益穩定, 收益地價短期間變動不大, 如每年規定一次, 徒增加政府作業負擔, 浪費人力。

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, 公告土地現值

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，才会有豐碩的上榜成績。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