

關鍵詞：重新規定地價（共3篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:39

公共設施效益資本化與稅的資本化, 許文昌老師

文章編號：909027

發布日期：2023/09/07

其他關鍵詞：公共設施, 資本化, 土地所有權人

文章資訊

- 文章編號：909027
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/09/07
- 關鍵詞：公共設施、資本化、土地所有權人、重新規定地價
- 爬取時間：2025-02-02 20:03:00
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909027)

內文

政府在某特定地區興建公共設施（如道路、公園、運動場等），將使該地區地價上漲。因此，政府透過重新規定地價，提高土地所有權人地價稅負擔，增加財稅收入。政府再以此收入進行另一波公共設施建設，形成正向循環。

公共設施建設會提高土地價格，此即「公共設施效益資本化」之效果。課徵地價稅會降低土地價格，此即「稅的資本化」之效果。如果提高土地價格幅度等於降低土地價格幅度，將造成地價平穩。因此，公共設施效益資本化等於稅的資本化，將促使地價穩定發展。

公共設施效益資本化造成土地所有權人受益，稅的資本化造成土地所有權人受損。如果受益程度等於受損程度，符合受益者負擔精神。

關於「地價永以定」與「重新規定地價」之爭，筆者主張重新規定地價。其理由如下：

- （一）重新規定地價可增加國庫收入，使政府有財力進行公共建設。

- （二）重新規定地價可達成公共設施效益資本化等於稅的資本化，符合「使用者付費、受益者負擔」。
- （三）重新規定地價可穩定地價發展，避免地價暴漲。
- （四）重新規定地價可實現地方自治；取之地方，用之於地方。

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: 公告地價, 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

地價永以為定與重新規定地價, 許文昌老師

文章編號: 410650

發布日期: 2018/01/04

其他關鍵詞: 規定地價, 照價徵稅, 照價收買, 漲價歸公

文章資訊

- 文章編號: 410650
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/01/04
- 關鍵詞: 規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公、重新規定地價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410650>)

內文

平均地權之四大辦法, 即規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公。孫中山先生所倡平均地權之構想是, 規定地價後永以為定, 規定地價以前之既有地價屬於私人財產, 政府按年照價徵稅; 規定地價以後之土地漲價, 屬於公有財產, 政府於土地移轉時予以歸公。

土地所有人如長期持有土地而不移轉, 政府將無法將土地漲價予以歸公。故土地法第176條及第177條有定期土地增值稅(即雖無移轉而屆滿十年或實施工程地區於工程完成後屆滿五年, 須課徵土地增值稅, 惟實務上未採行)之規定。惟仍有可議之處, 其一, 土地所有人未出售土地, 土地增值利益尚未實現, 無錢繳納土地增值稅; 其二, 土地所有人為繳納土地增值稅, 恐須出售房地再重購房地, 遷徙頻仍, 造成社會不安定; 其三, 長期持有房地自住, 無投機可言, 卻受到租稅壓迫。

由上述分析可知, 地價永以為定實不可行。因此, 現行平均地權條例第14條採重新規定地價(即每二年重新規定地價一次), 其理由如下:

- (一) 規定地價後, 政府不斷公共建設, 地主享有公共設施效益不斷增加, 地價稅亦應不斷提高, 始符合受益者負擔與租稅公平原則。因此, 採重新規定地價, 俾隨公共建設增加, 以提高地價稅負擔。
- (二) 重新規定地價後, 地方政府之地價稅收入增加, 地方政府始有足夠之經費從事公共建設, 正所謂「取之於地方, 用之於地方」。

- （三）重新規定地價後所課徵之地價稅，隱含就土地漲價部分課徵「土地增值租」，故無須對長期不移轉之土地，再課徵定期土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下