

南 投 縣 政 府 109 年 度 研 究 報 告

研 究 報 告 名 稱

介 接 地 政 系 統 提 供 土 地 增 值 稅 試 算 以 提 昇 為 民 服 務

研 究 人

服 務 單 位：南 投 縣 水 里 地 政 事 務 所

研 究 人 員：陳 聰 地

中 華 民 國 109 年 2 月 24 日

南投縣政府 109 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	介接地政系統提供土地增值稅試算以提昇為民服務
研究單位及人員	南投縣水里地政事務所
研究起迄年月	109 年 1 月至 109 年 5 月
研究緣起與目的	<p>土地增值稅是民眾辦理移轉土地重要之賦稅，民眾於土地移轉前均須先預估土地增值稅多寡，始會辦理土地移轉登記。而民眾至地政事務所試算土地增值稅計算時，因現行過程繁複易試算錯誤，為減輕地價人員作業負擔及提供民眾資料正確性，擬委外設計撰寫程式，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾迅速、正確土地增值稅試算資料，進而簡化目前作業方式，提升整體為民服務地價作業效率。</p>
研究方法與過程	<p>以現行土地稅法等相關法規來探討「民眾土地增值稅試算」作業之問題。</p>
研究發現與預期效益	<p>本所現行做法是先在地政系統內網查詢當年度土地公告現值、土地所有權人持分，再到主計處網站查詢物價指數，然後至財政部稅務網站試算土地增值稅，以此作業方式，繁鎖且耗費時間及人力，影響相關地價作業效率及準確性。</p> <p>基於提升行政效率，簡化作業流程之目標，本所擬委外設計撰寫程式進行試算，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾迅速、正確土地增值稅試算資料可大幅提升工作之效率。</p>
選擇獎勵	<p>■ 行政獎勵</p>

介接地政系統提供土地增值稅試算以提昇為民服務

壹、計畫緣起

土地增值稅是民眾辦理移轉土地重要之賦稅，民眾於土地移轉前均須先預估土地增值稅多寡，始會辦理土地移轉登記。而民眾至地政事務所試算土地增值稅計算時，因過程繁雜試算錯誤，為減輕地價人員作業負擔及提供民眾資料正確性，擬委外設計撰寫程式，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾迅速、正確土地增值稅試算資料，進而簡化目前作業方式，提升整體為民服務地價作業效率。

貳、研究方法與過程

一、土地增值稅法令規定

依土地稅法規定土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅三種，其中土地增值稅係於已規定地價之土地，在土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，其納稅義務人為(一)、土地為有償移轉者，為原所有權人。(二)、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。(三)、土地設定典權者，為出典人。所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

而土地增值稅土地漲價總數額之計算，是自該土地所有權

移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：（一）規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。（二）土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。（三）所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。但繼承前依第三十條之一第三款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。（四）土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。

二、土地增值稅之稅率，依下列規定：

（一）、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。

（二）、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計

土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。

(三)、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

另持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。

持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。

持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。

(四)、公式表

1. 一般用地稅率

稅級別	計 算 公 式
第一級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台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%)
第二級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台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]】－累近差額(按台灣地區消費者物價總指數調整後之原規

	<p>定地價或前次移轉時申報現值×A)</p> <p>註：<u>持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，A 為 0.1</u> <u>持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，A 為 0.08</u> <u>持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，A 為 0.07</u> <u>持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，A 為 0.06</u></p>
第三級	<p>應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台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]】－累近差額(按台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時申報現值×B)</p> <p>註：<u>持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，B 為 0.3</u> <u>持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，B 為 0.24</u> <u>持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，B 為 0.21</u> <u>持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，B 為 0.18</u></p>

附：一般用地稅率速算表

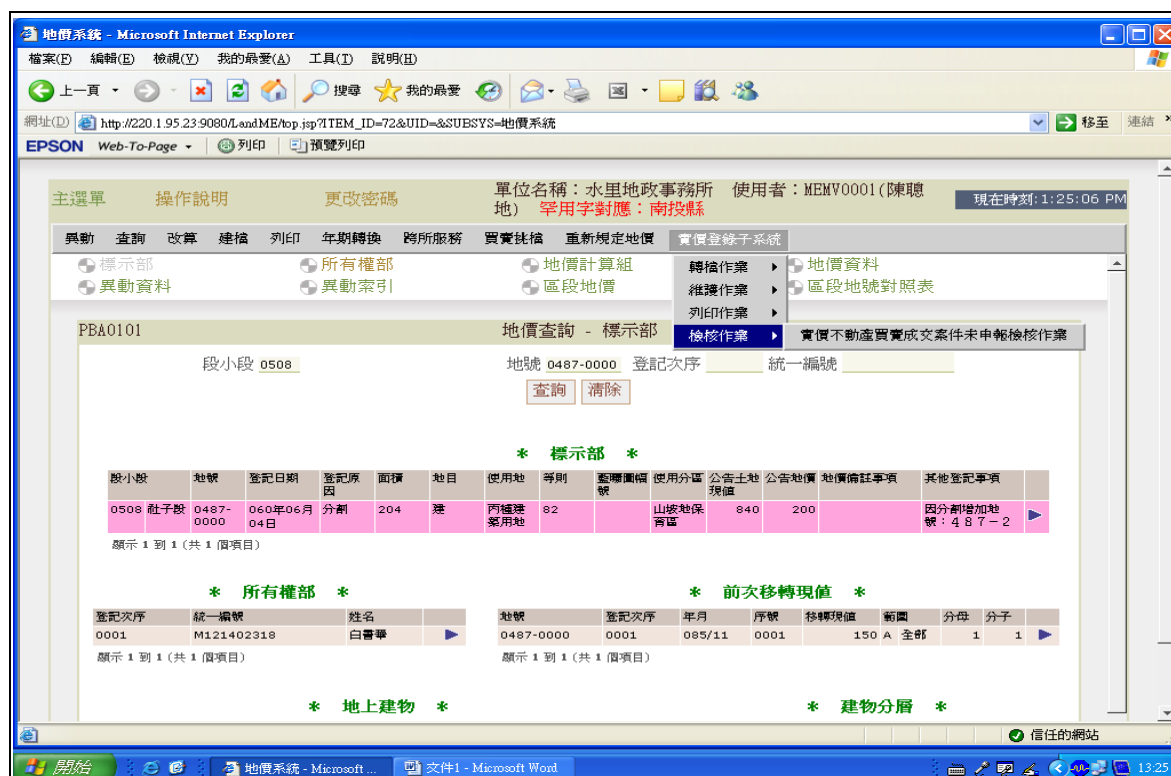
持有年限	20 年以下	20 年以上	30 年以上	40 年以上
稅級別				
第 1 級	a×20%	a×20%	a×20%	a×20%
第 2 級	a×30%－ b×10%	a×28%－ b×8%	a×27%－ b×7%	a×26%－b×6 %
第 3 級	a×40%－ b×30%	a×36%－ b×24%	a×34%－ b×21%	a×32%－ b×18%

備註： a：土地漲價總數額 b：原規定地價或前次移轉現值
總額
(按物價指數調整後之總額)

2. 自用住宅用地稅率一律 10%。

(五)、目前實務上民眾至本所試算土地增值稅時，本所作法如下：

由於土地增值稅計算公式複雜繁複，一般民眾無法自己先行試算，必須借助稅捐機關或地政機關試算土地增值。現民眾來所詢問土地增值稅金額時，依目前本所作法是先在地政系統內網查詢當年度土地公告現值、前次移轉現值，土地所有權人持分，再到行政院主計總處網站查詢物價指數，然後至財政部稅務網站試算土地增值稅(步驟如圖例)，其計算過程繁複且易出錯、耗費時間，無形中更加重地價人員作業負擔。



步驟一：於地政系統內網查詢試算土地當年度土地公告現值、前次移轉現值，土地所有權人持分。

The screenshot shows the website of the Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics (DGBAS). The page title is '物價指數' (CPI). The breadcrumb trail is: 首頁 / 資訊公開 / 出版品及普(抽)查資料 / 統計電子書(OFF) / 物價指數. The page displays a search bar and a list of publications:

- 名稱：物價統計月報 (第589期, 民國109年1月)
- 名稱：物價統計月報 (第588期, 民國108年12月)
- 名稱：物價統計月報 (第587期, 民國108年11月)

The browser address bar shows: https://www.dgbas.gov.tw/dp.asp. The system tray shows the date and time: 上午 10:58, 2020/3/3.

步驟二：到行政院主計總處網站

The screenshot shows the National Statistics website. The page title is '中華民國統計資訊網' (National Statistics). The breadcrumb trail is: 主計總處統計專區. The page displays a list of statistical categories:

- 物價指數
- 國民所得及經濟成長
- 綠色國民所得
- 家庭收支調查
- 就業、失業統計
- 薪資及生產力統計
- 社會指標
- 工業及服務業普查
- 人口及住宅普查
- 農林漁牧業普查
- 國富統計
- 產業關聯統計
- 其他專案調查

The browser address bar shows: https://www.stat.gov.tw/np.asp?ctNode=509&mp=4. The system tray shows the date and time: 上午 11:29, 2020/3/3.

步驟三：至主計總處統計專區

中華民國統計資訊網 (專業人士) x

stat.gov.tw/ct.asp?item=35375&CtNode=487&mp=4

應用程式 公文整合資訊系統 中央單位 兩投縣政府 其他縣市政府 學習 其他書籤

薪資及生產力統計
社會指標
工業及服務業普查
人口及住宅普查
農林漁牧業普查
國富統計
產業關聯統計
其他專案調查

- 104年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 105年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 106年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 107年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 108年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 109年各月
1月

時間數列查詢

- 消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價房租類指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價重要民生物資指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 躉售物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 躉售物價國產內銷品指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 進口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 出口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 營造工程物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)

常用之中類或個別項目指數及其年增率
物價統計資料庫檢索各中類及個別項目指數
不含部分中類或個別項目之總指數

如需各類別及查價項目物價時間數列資料，請點選:

tw.news.yahoo.com • 1分鐘

口罩變薄的秘密！神人一圖秒解「差異關鍵」...
中國大陸武漢肺炎爆發，由於疫情快速擴散，台灣國內也造成瘋搶口罩、酒精等產品情況。對此，政府宣布接下來購買口罩將採「實名制」，民眾可憑健保卡至特約藥局購買。不過，先前...

TOP

上午 11:30
2020/3/3

步驟四：查詢消費者物價總指數

介接地政系統提供土地增值稅試算以提昇為民服務 - Microsoft Word

線上稅務試算-土地增值稅試算

etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W9

應用程式 公文整合資訊系統 中央單位 兩投縣政府 其他縣市政府 學習 其他

財政部稅務入口網
eTax Portal, Ministry of Finance

網站導覽 常見問題 網站信箱 RSS ENGLISH 新版網站
中華民國 109年03月03日 星期二 更新日期：109年03月03日

訪客人次:870891268

公告訊息 重大政策 稅務資訊 外僑稅務服務 線上服務 書表及檔案下載 交流園地 稅額試算
境外電商課稅專區

線上服務

- 電子稅務文件入口網
- 線上申辦
- 線上查詢
- 線上稅務試算
- 公示資料查詢

字級設定 小 中 大
友善列印 回上一頁

首頁 > 線上服務 > 線上稅務試算 > 土地增值稅試算
線上稅務試算

土地增值稅試算

1. 本表估算之稅額，係依土地稅法及其施行細則有關土地增值稅應繳稅額之計算公式估算，僅供概算之用，實際應納稅額仍應以申報時核定之發單資料為準。

按自用住宅用地稅率估算稅額，以都市土地面積300平方公尺或非都市土地面積700平方公尺為限，超過部分，按一般用地稅率估算稅額，二者合計，則為本次該筆移轉土地預估稅額總額。

上午 11:11
2020/3/3

步驟五：至財政部稅務網站

步驟六：試算土地增值稅

為減輕地價人員作業負擔及提供民眾資料正確性，本所擬委外設計撰寫程式，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾迅速、正確土地增值稅試算資料，進而簡化目前作業方式，提升整體地價作業效率。

(四) 本所委外設計撰寫程式「介接地政系統提供土地增值稅試算」計畫內容如下：

1、作業程序：

(1) 委外廠商撰寫程式，透過程式的運算，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾訊

速、正確土地增值稅試算資料。

(2) 執行人員：本所地價承辦人員。

(3) 依系統計算模式由本所進行程式驗證，以確保開發成果是可行的。

(4) 經費需求：作業經費需求，經洽詢廠商提供開發所需費用，報價預估費用約新台幣 9 萬 8,000 元整。

參、研究發現與預期效益

一、現行作業說明：

本所現行做法是先在地政系統內網查詢當年度土地公告現值、前次移轉現值、土地所有權人持分，再到主計處網站查詢物價指數，然後至財政部稅務網站試算土地增值稅，所需花費處理時間，每件約為 30 分鐘，在試算時間，民眾常因久候而感不便。以目前每日約 2 人到所洽詢，以每月工作日 20 天 為計算基準，每年約有 480 人次到所查詢，故以現行作業方式，繁鎖且耗費時間及人力，影響相關地價作業效率及準確性。

二、以程式進行試算並檢核計算結果：

基於提升行政效率，簡化作業流程之目標，本所擬委外設計撰寫程式進行試算，直接於內網地政系統藉由程式直接撈取資料並一併運算，提供民眾迅速、正確土地增值稅試算資料，預估簡化後程序其處理所需之時間僅需約 5 分鐘，

與人工計算比較，每 1 人次可節省約 25 分鐘，可簡化節省約 83%的工作時數，可大幅提升工作之效率。