

桃園市政府地方稅局

109 年土地增值稅與契稅 稅收亮眼併創新高



桃園市政府地方稅務局編印

中華民國 110 年 3 月

目次

壹、前言.....	1
貳、現況描述.....	1
參、統計分析.....	1
一、稅收趨勢.....	1
二、稅源結構.....	12
肆、結論與建議.....	16
一、稅收.....	16
二、稅源.....	18
三、結語.....	20

表次

表 1：109 年地方稅稅課收入實徵淨額統計表.....	2
表 2：109 年總、分局土地增值稅及契稅收入統計表.....	4
表 3：109 年六都土地增值稅預算數與實徵淨額比較表.....	5
表 4：109 年六都契稅預算數與實徵淨額比較表.....	7
表 5：近 6 年土地增值稅預算數與實徵淨額比較表.....	9
表 6：近 6 年契稅預算數與實徵淨額比較.....	11
表 7：近 6 年土地增值稅應納稅額統計表-按稅率別.....	12
表 8：近 6 年土地增值稅應納稅額統計表-按移轉原因別.....	14
表 9：近 6 年契稅應稅契價統計表.....	15

圖次

圖 1：109 年地方稅稅課收入實徵淨額比重圖	3
圖 2：109 年地方稅稅課收入實徵淨額與預算數比較圖	3
圖 3：109 年地方稅稅課收入實徵淨額成長圖	3
圖 4：109 年總、分局土地增值稅及契稅收入結構圖	4
圖 5：109 年六都土地增值稅預算達成率與成長率結構圖	6
圖 6：109 年六都契稅預算達成率與成長率結構圖	7
圖 7：近 6 年土地增值稅預算達成率與成長率結構圖	9
圖 8：近 6 年契稅預算達成率與成長率結構圖	11
圖 9：近 6 年土地增值稅應納稅額-按稅率別占比圖	13
圖 10：近 6 年土地增值稅應納稅額-按移轉原因別圖	14
圖 11：近 6 年契稅應稅契價平均占比圖	15

壹、前言

桃園市政府地方稅局（以下簡稱本局）為桃園市（以下簡稱本市）地方稅收主管機關，負責本市地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、印花稅、娛樂稅、特別及臨時稅課等地方稅捐之徵收及管理，其中土地增值稅及契稅與本市不動產（泛指土地與房屋）交易息息相關，尤其 109 年受到房地產剛性需求加溫，以及企業擴大投資等因素帶動，本市相關稅收攀上新高相當亮眼，挹注本市財政收入甚多，對施政建設及政務推展經費提供持續性、穩定性的財源，積極達成「以財政支援建設，以建設培養財政」之使命。

貳、現況描述

土地增值稅係於土地所有權移轉時，針對漲價總數額依漲價倍數採累進稅率計算課徵的租稅；契稅係於房屋所有權移轉時，就其契價採一定稅率課徵的租稅。因此，透過土地增值稅與契稅稅收金額變動趨勢，不但可反映不動產交易市場熱度，同時亦為觀察本市經濟動態之重要指標，本文藉由稅收趨勢、稅源結構等面向進行簡要比較分析，俾提供各界、機關長官及業務單位決策參考。

參、統計分析

一、稅收趨勢

由於土地增值稅及契稅均屬機會稅，在土地、房屋所有權移轉時申報課徵，因此稅收的多寡與不動產交易市場景氣、公告土地現值及政府租稅政策息息相關。從另一方向思考，倘土地交易愈頻繁熱絡或者土地之持有年限愈長久，則土地增值稅稅收愈豐盈；同理，倘房屋交易愈頻繁或房屋評定標準價格愈高，則契稅稅收相對亦愈豐裕，反之亦然，分述如下：

(一) 本市 109 年土地增值稅收入 154.87 億元，占地方稅收入最高比重達 35.72%，成長率 34.99%，預算達成率 138.90%；契稅預算達成率 115.33%，成長率 10.69%。

109 年本市稅課收入實徵淨額 433.58 億元，其中土地增值稅 154.87 億元，占最高比重達 35.72%，較上(108)年增加 40.14 億元(成長率 34.99%)，較預算數多出 43.37 億元(達成率 138.90%)，為地方稅最主要稅目，係本市重要財源之一。

另 109 年契稅實徵淨額 21.22 億元，占比 4.90%，較上(108)年增加 2.05 億元(成長率 10.69%)，較預算數多出 2.82 億元(達成率 115.33%)，該稅所占比重雖較土地增值稅低，惟對本市財政收入仍有相當助益。

前兩項稅收亮眼之主要原因係由於本市擁有交通、區域、產業及人才優勢，促進工商發達，帶動經濟繁榮，且市府積極協助企業取得合適工業用地(目前 7 個產業園區也在規劃開發中)，並成立單一窗口協助解決相關設廠問題，致本市成為回臺臺商及國內企業設立據點的首選，雙雙帶動本市不動產移轉申報熱絡，廠商投資購買大面積土地帶動大額繳納案件件數增加，挹注較高稅額，提升實徵淨額。(詳表 1、圖 1、圖 2、圖 3)

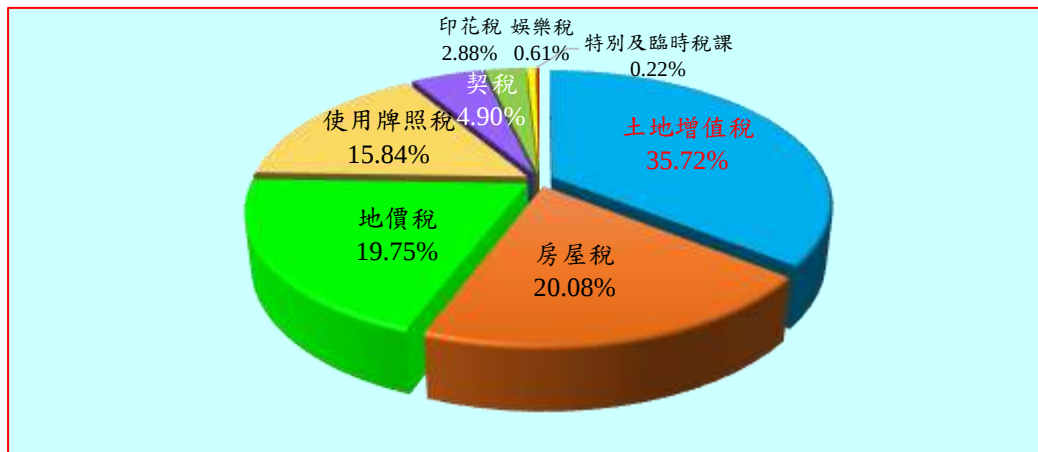
表 1：109 年地方稅稅課收入實徵淨額統計表

單位：新臺幣億元

稅目別	預算數	實徵淨額		實徵淨額與預算數比較		實徵淨額與上年度比較		
		金額	比重%	超出(短少)數	達成率%	上年度實徵淨額	增(減)數	成長率%
總計	385.13	433.58	100.00	48.44	112.58	387.22	46.36	11.97
地價稅	82.20	85.62	19.75	3.42	104.16	83.56	2.06	2.47
土地增值稅	111.50	154.87	35.72	43.37	138.90	114.73	40.14	34.99
房屋稅	91.10	87.07	20.08	-4.03	95.58	87.57	-0.50	-0.57
使用牌照稅	68.70	68.69	15.84	-0.01	99.99	67.26	1.43	2.13
契稅	18.40	21.22	4.90	2.82	115.33	19.17	2.05	10.69
印花稅	10.50	12.48	2.88	1.98	118.86	11.68	0.80	6.85
娛樂稅	2.21	2.66	0.61	0.45	120.36	2.47	0.19	7.69
特別及臨時稅	0.52	0.97	0.22	0.45	186.54	0.78	0.19	24.36

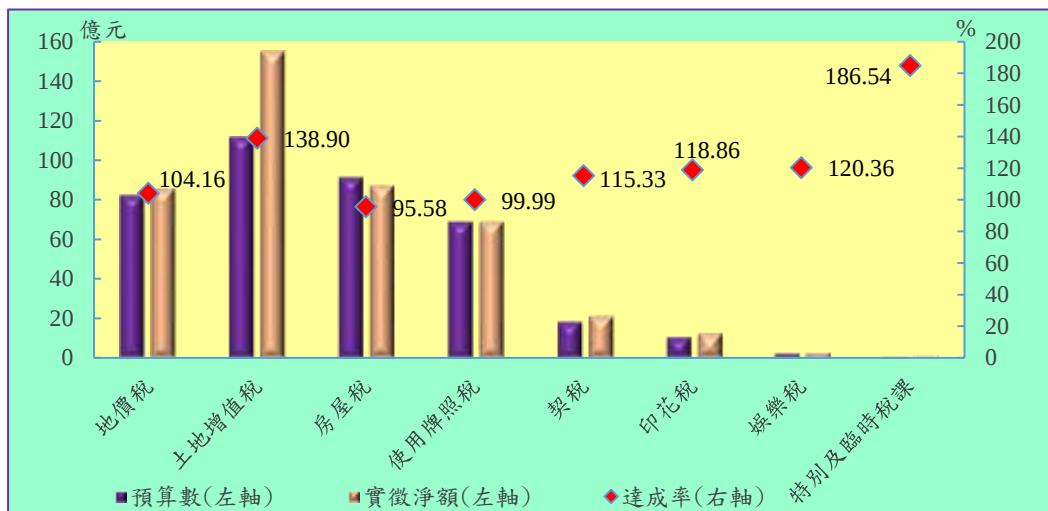
資料來源：本局公務統計報表-109 年 12 月份各項稅捐實徵淨額與預算數及上年同期比較-累計數。

圖 1：109 年地方稅稅課收入實徵淨額比重圖



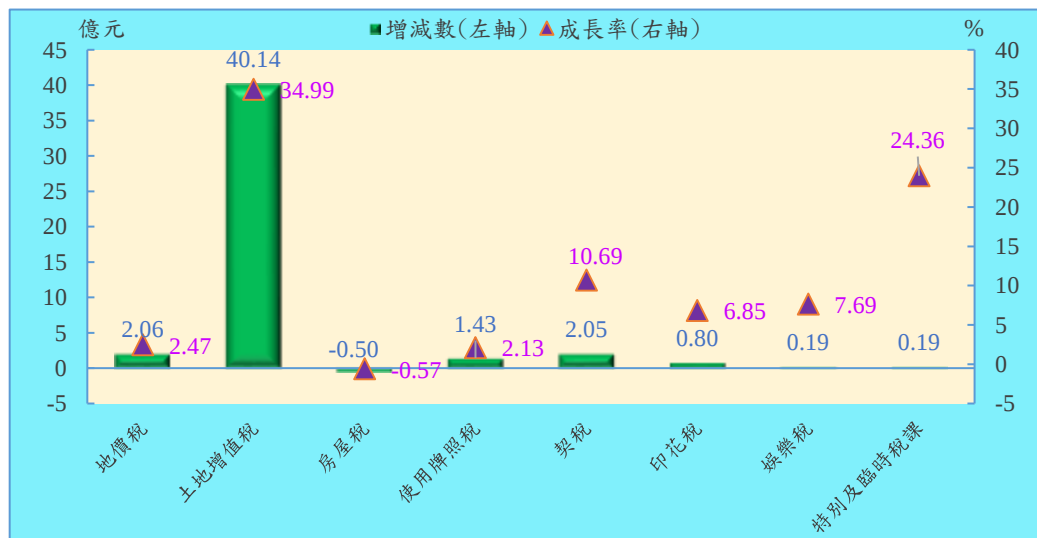
資料來源：本局公務統計報表。

圖 2：109 年地方稅稅課收入實徵淨額與預算數比較圖



資料來源：本局公務統計報表。

圖 3：109 年地方稅稅課收入實徵淨額成長圖



資料來源：本局公務統計報表。

(二) 本局 109 年總、分局土地增值稅稅收以中壢分局占比 35.97%居冠，契稅收入以總局占比 41.09%最高。

109 年土地增值稅實徵淨額 154.87 億元，其中以中壢分局稅收 55.70 億元占 35.97%居冠，主要係因中壢青埔重劃區、過嶺重劃區、平鎮南勢重劃區及觀音草漯重劃區等，建案陸續完工，109 年土地移轉案件量 3 萬 9,091 件較 108 年 3 萬 3,561 件增加 5,530 件。另中壢平鎮觀音等地區之工廠土地及青埔地區大筆建地移轉案件量大增，其中單筆土地增值稅金額超過 1,000 萬元計 81 件，金額計 19.15 億元。

109 年契稅實徵淨額 21.22 億元，以總局稅收 8.72 億元占比 41.09%最高，主因係轄區交通便利，帶動商圈內交易案量比例提高，尤其中路重劃區、經國重劃區、八德擴大重劃區等建案陸續完工交屋，加上龜山轉運站興建，吸引北客及往返國外之商務客進駐，房屋交易熱絡，致契稅稅稅收成長。(詳表 2、圖 4)

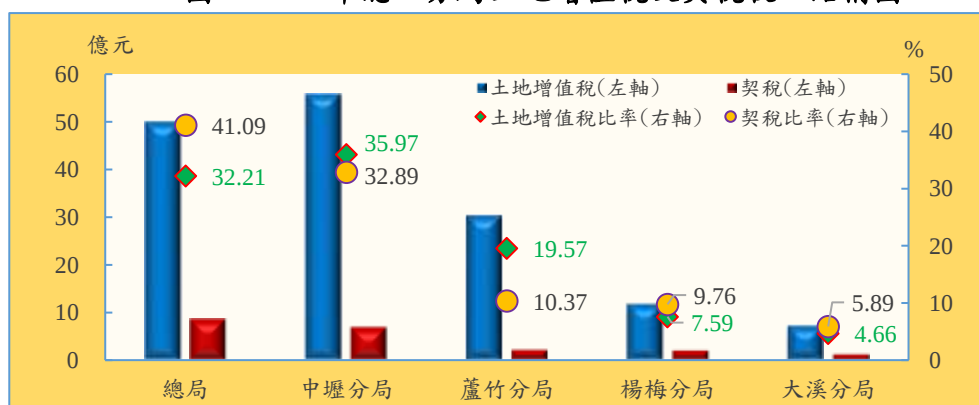
表 2：109 年總、分局土地增值稅及契稅收入統計表

單位：新臺幣億元

單 位	總 計	土地增值稅	比率%	契 稅	比率%
合 計	176.09	154.87	100.00	21.22	100.00
總 局	58.61	49.89	32.21	8.72	41.09
中壢分局	62.68	55.70	35.97	6.98	32.89
蘆竹分局	32.51	30.31	19.57	2.20	10.37
楊梅分局	13.83	11.76	7.59	2.07	9.76
大溪分局	8.46	7.21	4.66	1.25	5.89

資料來源：本局公務統計報表-109 年度稅收徵績統計表。

圖 4：109 年總、分局土地增值稅及契稅收入結構圖



資料來源：本局公務統計報表。

(三) 109 年六都之土地增值稅稅收以新北市 228.03 億元居冠，預算達成率最高者為臺中市的 141.10%，成長率奪得冠軍者則為本市的 34.99%。

109 年土地增值稅實徵淨額在六都中以新北市的 228.03 億元居冠，主因係自升格改制後，各項投資建設發展有成，刺激不動產交易市場，帶動亮眼的稅收成績；其次為臺中市 188.51 億元，本市稅收計 154.87 億元排名第 4。

預算達成率最高者為臺中市（141.10%），主因係臺中市重劃區興起，重大建設推動，帶動不動產買氣，房地交易徵起件數增加，以及出現大筆土地移轉，挹注土地增值稅稅收；其次為本市（138.90%），第 3 為新北市（128.24%），至於高雄市因受新冠肺炎影響，不動產交易動能較弱，稅收未達標（96.60%）。

成長率由本市奪冠（34.99%），主因係本市地理位置優異，近年許多重大建設推動，吸引人口進駐，加上有桃園機場，鄰近又有臺北港，雙港效應，產業鏈完整，投資桃園成為首選，因而在土地增值稅大爆發；第 2 為臺南市（18.89%），新北市（15.29%）排名第 3，其中臺北市（-0.07%）傾向持平，負成長者為高雄市（-4.39%），主要原因雖千萬元以上大額繳納案件高於預期，惟受新冠肺炎影響，對不動產買氣信心轉趨保守悲觀，致呈現負成長。（詳表 3、圖 5）

表 3：109 年六都土地增值稅預算數與實徵淨額比較表

地區別	單位：新臺幣億元			
	預算數	實徵淨額	達成率%	成長率%
新北市	177.81	228.03	128.24	15.29
臺北市	162.00	180.71	111.55	-0.07
桃園市	111.50	154.87	138.90	34.99
臺中市	133.60	188.51	141.10	7.83
臺南市	63.46	79.10	124.65	18.89
高雄市	87.35	84.38	96.60	-4.39

資料來源：財政部全球資訊網。

圖 5：109 年六都土地增值稅預算達成率與成長率結構圖



資料來源：財政部全球資訊網。

(四) 109 年六都之契稅以新北市稅收 33.92 億元及預算達成率 134.12%均拔得頭籌，成長率最高者為臺中市的 18.70%。

由於契稅為房市中買方購屋時所課徵稅負，其稅收的多寡和成長高低來自於買賣不動產件數與成交金額，可有效顯示不動產買賣移轉之熱度。

109 年契稅實徵淨額在六都中以新北市的 33.92 億元居冠，同時預算達成率（134.12%）亦拔得頭籌，主因係改制後，各項投資建設發展有成，自住房屋買盤強勁，成為契稅大戶，稅收成績連年攀高。另實徵淨額以臺中市 22.79 億元居次，本市稅收計 21.22 億元排名第 4。

預算達成率六都均達標，臺北市（122.99%）排名第 2，主要受惠於指標性不動產移轉及法拍案件挹注；臺中市（122.33%）排名第 3，其餘依序為高雄市（121.31%）、本市（115.33%）及臺南市（109.14%）。

契稅成長率居六都之冠者為臺中市（18.70%），主因係北屯區房屋交易相當熱絡，及臺鐵車站附近建案暢銷，進而稅收迭創佳績；成長率排名第 2 為臺北市（15.00%），本市（10.69%）排名第 3，至於臺南市（-4.70%）由於受新冠疫情的衝擊，對房地產買賣意願轉趨觀望，呈現負成長現象。（詳表 4、圖 6）

表 4：109 年六都契稅預算數與實徵淨額比較表

單位：新臺幣億元

地區別	預算數	實徵淨額	達成率%	成長率%
新北市	25.29	33.92	134.12	8.20
臺北市	15.40	18.94	122.99	15.00
桃園市	18.40	21.22	115.33	10.69
臺中市	18.63	22.79	122.33	18.70
臺南市	9.85	10.75	109.14	-4.70
高雄市	18.30	22.20	121.31	3.64

資料來源：財政部全球資訊網。

圖 6：109 年六都契稅預算達成率與成長率結構圖



資料來源：財政部全球資訊網。

(五) 本市近 6 年土地增值稅稅收趨勢

地方政府按公告地價與公告土地現值，依法向土地持有者徵收地價稅、於土地移轉時徵收土地增值稅。即 2 次移轉的公告現值依物價指數調整後之差價再按比例徵收，倘持有時間越長，歷經越久移轉，抑或是市地重劃等因素，土地增值稅則會越多。

綜觀本市 104 年至 109 年土地增值稅稅收成長趨勢，105 年因房地合一課徵所得稅制施行，不動產交易市場受衝擊有較明顯降溫趨勢，土地移轉件數大幅減少，致稅收出現負成長（-26.25%）現象；107 年因公告土地現值調降幅度達 2.41%，再加

上不動產交易市場低迷，成長率為-10.41%，餘均呈正成長，尤其 109 年更創新高，6 年稅收概況略述如次：

- 1.104 年預算達成率 116.44%，稅收成長率 16.37%，係因房地合一課徵所得稅制即將於 105 年 1 月 1 日推行，民眾多持觀望態度，又自住住家用房屋稅率提高且自住上限為 3 戶、實施奢侈稅、提高個人出售房屋申報財產交易所得核定標準等政策影響，使持有不動產之成本增加及獲利減少，致房地產交易量衰退，申報件數減少；惟因少數個案移轉面積較大，且房地合一課稅新制即將上路，使原本欲移轉之案件為避免於 105 年以後過戶適用新制，提前於 12 月底前完成過戶移轉，致實徵淨額較 103 年增加，預算達成率亦提升。
- 2.105 年預算達成率 82.89%，稅收成長率-26.25%，係因房地合一所得稅制實施，加上本市房屋稅之徵收率、標準單價調整及公告地價調升，使不動產之持有成本增加、出售獲利減少，民眾投資購屋意願轉趨保守，致土地交易量及土地增值稅實徵淨額均呈現衰退。
- 3.106 年預算達成率 92.06%，稅收成長率 11.06%，由於本市多項重大交通建設及各種福利措施持續推動，移轉申報件數較 105 年有小幅增加，另有少數個案移轉面積較大所納稅額較高，致實徵淨額增加，惟仍受整體經濟不景氣影響，土地交易量無法大幅回升，故未能達成預算數。
- 4.107 年預算達成率 89.72%，稅收成長率-10.41%，係因仍受整體經濟不景氣影響，移轉申報件數較上年減少，復因 107 年較少移轉面積大稅額高之個案，致實徵淨額減少且預算數未達標。
- 5.108 年預算達成率 101.98%，稅收成長率 18.95%，由於本市各項建設發展有成，帶動人口遷移，房地產交易熱度回溫，移轉申報件數較 107 年增加，且千萬元以上大額案件較多，挹注稅

額較高，致實徵淨額較上年增加，預算達成率亦相對提升。

6.109 年預算達成率 138.90%，稅收成長率 34.99%，本年面臨新冠肺炎疫情的間接影響，後疫時代生活型態改變，無接觸經濟來臨，物流需地孔急，工業等用地需求增加，臺商及企業大舉進駐工業區覓地，桃園地理位置優異，又有桃園機場，鄰近臺北港，雙港效應，產業鏈完整，成為臺商回臺投資之首選，相對增加就業機會。桃園人口年輕，勞動力充沛，又逢中路、小檜溪、A7 等重劃區開發完成，也讓購屋移轉戶數大增，讓本市不動產交易成績亮眼。（詳表 5、圖 7）

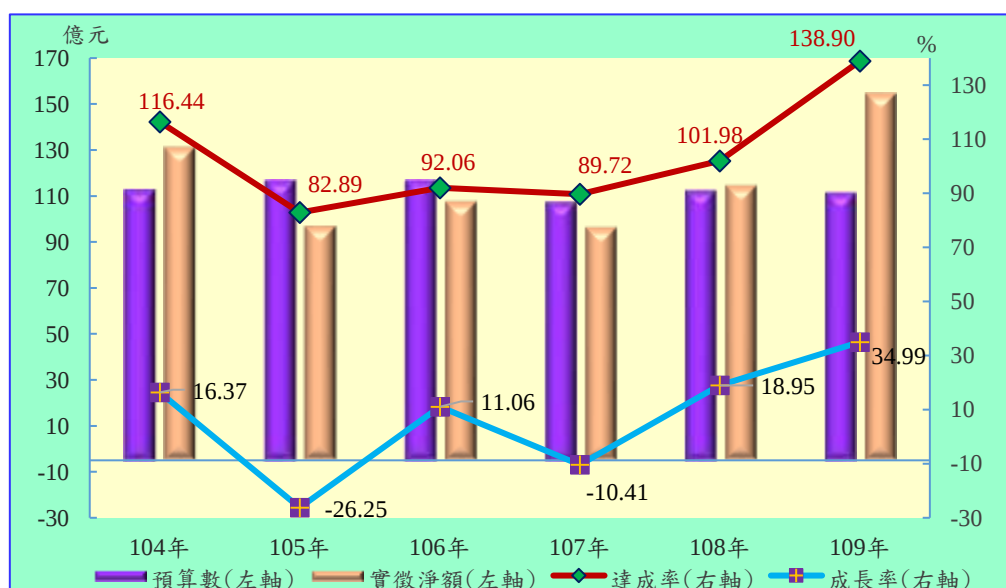
表 5：近 6 年土地增值稅預算數與實徵淨額比較表

單位：新臺幣億元

年別	預算數	實徵淨額	達成率%	成長率%
104 年	112.89	131.45	116.44	16.37
105 年	116.95	96.94	82.89	-26.25
106 年	116.95	107.66	92.06	11.06
107 年	107.50	96.45	89.72	-10.41
108 年	112.50	114.73	101.98	18.95
109 年	111.50	154.87	138.90	34.99

資料來源：本局稅捐統計年報。

圖 7：近 6 年土地增值稅預算達成率與成長率結構圖



資料來源：本局稅捐統計年報。

（六）本市近 6 年契稅稅收趨勢

當房屋所有權移轉時，均應申報繳納契稅，並以其核定契價及適用稅率計算應納稅額；由近年數據觀察得知，房市交易常受外在因素干擾，進而影響移轉交易意願，如各種稅制變革、整體經濟景氣循環變動等關鍵因素，皆會牽動房市交易量高低起伏的波動，以及稅收的榮枯。

再觀察本市 104 年至 109 年契稅稅收成長狀況，104 年實施奢侈稅，有效抑制房市短期投機現象，及房地合一課稅新制預計於 105 年上路，致房屋交易量減少，影響契稅稅收。108 年及 109 年基於本市各項建設陸續完善，經濟繁榮，人口大幅成長，帶動稅收的榮景，6 年稅收概況簡述如次：

- 1.104 年預算達成率 95.47%，稅收成長率-1.16%，係由於政府實施奢侈稅，達到抑制房市短期投機效果，而提高個人出售房屋申報財產財產交易所得核定標準，造成獲利減少，且房屋稅條例第 5 條條文修正非自住住家用房屋稅率提高，自住上限為 3 戶，使持有不動產之成本增加，又 104 上半年房地合一課稅新制政策未明，民眾心理持觀望態度，致房地產交易量衰退。
- 2.105 年預算達成率 112.84%，稅收成長率-3.64%，係因實施房地合一稅，及房屋稅條例第 5 條條文修正，交易獲利減少及持有不動產之成本增加，致房產交易量衰退，實徵淨額減少。另整批新建案房屋 105 年完工及移轉，因適用新的（較高）房屋標準單價，致實徵淨額較預算增加。
- 3.106 年預算達成率 118.33%，稅收成長率 4.86%，由於房屋交易漸趨熱絡，整批新建案房屋 106 年完工移轉及大額個案房屋移轉件數提高，致實徵淨額成長且較預算數增加。
- 4.107 年預算達成率 98.12%，稅收成長率-1.28%，受整體經濟影響，房屋買賣移轉熱度不如預期，全年件數略微減少，致實徵淨額下降且較預算數些微減少。

5.108 年預算達成率 110.17%，稅收成長率 18.41%，主要原因係由於本市升格改制後擁有交通、區域、產業及人才優勢，促進工商發達，帶動經濟繁榮，人口成長率均超越雙北市，進而帶動房地產交易熱度回溫，房屋買賣移轉件數增加，致實徵淨額大幅成長且較預算數增加。

6.109 年預算達成率 115.33%，稅收成長率 10.69%，主要原因係本市社會福利優渥、房價較雙北親民、三心六線軌道路網等多項重大交通建設陸續動工，機場捷運交通便捷，吸引年輕家庭落腳，人口大幅成長，又逢美中貿易戰，本市成為臺商回流設廠首選城市，對於房地產市場買氣的預期，亦保持樂觀積極的態度，牽動整體房市的動能，致實徵淨額創下近年新高且較預算數增加。(詳表 6、圖 8)

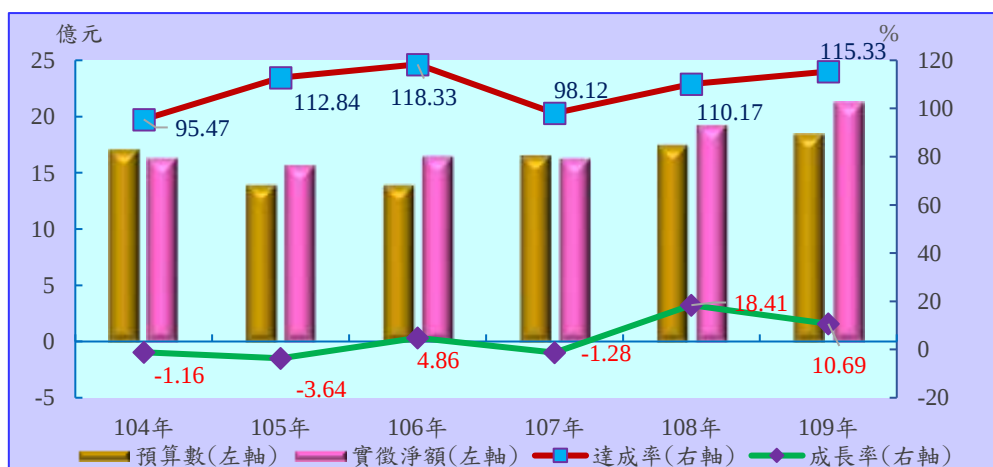
表 6：近 6 年契稅預算數與實徵淨額比較

單位：新臺幣億元

年別	預算數	實徵淨額	達成率%	成長率%
104 年	17.00	16.23	95.47	-1.16
105 年	13.86	15.64	112.84	-3.64
106 年	13.86	16.40	118.33	4.86
107 年	16.50	16.19	98.12	-1.28
108 年	17.40	19.17	110.17	18.41
109 年	18.40	21.22	115.33	10.69

資料來源：本局稅捐統計年報。

圖 8：近 6 年契稅預算達成率與成長率結構圖



資料來源：本局稅捐統計年報。

二、稅源結構

(一) 本市 109 年土地增值稅稅源如按稅率別分析，應納稅額以一般用地稅率 40% 為最大宗。

本市土地增值稅稅源按稅率別，分為自用住宅用地、一般用地稅率 20%、一般用地稅率 30%、一般用地稅率 40% 及其他 5 項，109 年應納稅額總計 152.52 億元，其中以一般用地稅率 40% 計 95.82 億元（占 62.83%）為最大宗，續為一般用地稅率 20% 之 28.01 億元（占 18.37%）及一般用地稅率 30% 之 21.14 億元（占 13.86%）。

若探討近 6 年土地增值稅稅源按稅率別分，觀察應納稅額 109 年與 104 年比較增減情形，則以一般用地稅率 40% 增加 21.21 億元最多，成長幅度 28.43% 最為顯著；其次為自用住宅用地微幅增加 0.92 億元，成長 13.94%；至於一般用地稅率 20% 與一般用地稅率 30% 則各減少 3.43 億元及 0.37 億元，呈現負成長 10.91% 及 1.72%。（詳表 7、圖 9）

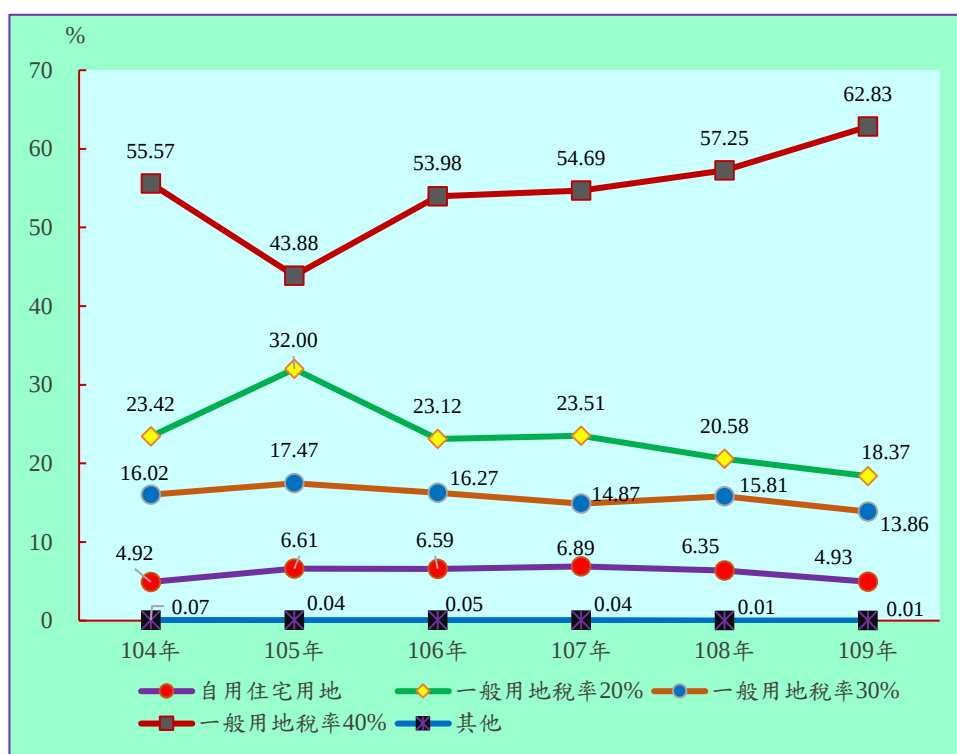
表 7：近 6 年土地增值稅應納稅額統計表-按稅率別

單位：新臺幣億元；%

年別	合計		自用住宅用地		一般用地稅率 20%		一般用地稅率 30%		一般用地稅率 40%		其他	
		占比		占比		占比		占比		占比		占比
104 年	134.26	100.00	6.60	4.92	31.44	23.42	21.51	16.02	74.61	55.57	0.10	0.07
105 年	106.94	100.00	7.07	6.61	34.22	32.00	18.68	17.47	46.93	43.88	0.04	0.04
106 年	107.46	100.00	7.08	6.59	24.84	23.11	17.48	16.27	58.01	53.98	0.05	0.05
107 年	100.85	100.00	6.95	6.89	23.71	23.51	15.00	14.87	55.15	54.69	0.04	0.04
108 年	112.77	100.00	7.16	6.35	23.21	20.58	17.83	15.81	64.56	57.25	0.01	0.01
109 年	152.52	100.00	7.52	4.93	28.01	18.37	21.14	13.86	95.82	62.83	0.03	0.01
109 年較 104 年增減數			0.92		-3.43		-0.37		21.21		-0.07	
109 年較 104 年增減率			13.94		-10.91		-1.72		28.43		-70.00	

資料來源：本局公務統計報表-桃園市土地增值稅稅源（1）按稅率別。

圖 9：近 6 年土地增值稅應納稅額-按稅率別占比圖



資料來源：本局公務統計報表。

(二) 本市 109 年土地增值稅稅源如按移轉原因分析，應納稅額以買賣 136.98 億元為最主要稅收來源。

本市土地增值稅稅源按移轉原因別，分為買賣、贈與、法院拍賣、記存及其他（應納稅額占比較低者合併之）5 項，109 年應納稅額總計 152.52 億元，其中以買賣計 136.98 億元（占 89.81%）為最大宗，續為贈與之 7.67 億元（占 5.03%）及記存之 4.37 億元（占 2.87%），以及法院拍賣之 1.95 億元（占 1.28%）。

若探討近 6 年土地增值稅稅源按移轉原因別分，觀察應納稅額 109 年與 104 年比較增減情形，惟一呈現正成長者為買賣，計增加 31.42 億元，成長幅度高達 29.77%；其他 4 項均呈負成長，以法院拍賣減少 10.29 億元較明顯，成長幅度大降 84.07%；至於贈與和記存則各減少 1.78 億元及 0.43 億元，呈現負成長 18.84%及 8.96%之態勢。（詳表 8、圖 10）

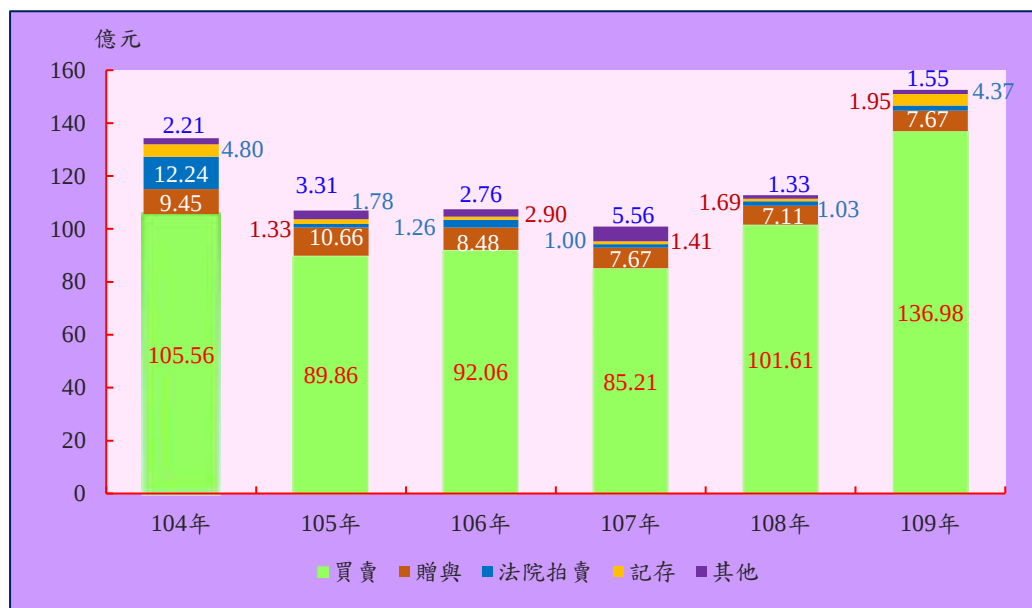
表 8：近 6 年土地增值稅應納稅額統計表-按移轉原因別

單位：新臺幣億元；%

年別	合計		買賣		贈與		法院拍賣		記存		其他	
		占比		占比		占比		占比		占比		占比
104 年	134.26	100.00	105.56	78.62	9.45	7.04	12.24	9.12	4.80	3.57	2.21	1.65
105 年	106.94	100.00	89.86	84.03	10.66	9.97	1.33	1.24	1.78	1.66	3.31	3.10
106 年	107.46	100.00	92.06	85.67	8.48	7.89	2.90	2.70	1.26	1.17	2.76	2.57
107 年	100.85	100.00	85.21	84.49	7.67	7.61	1.41	1.40	1.00	0.99	5.56	5.51
108 年	112.77	100.00	101.61	90.10	7.11	6.31	1.69	1.50	1.03	0.91	1.33	1.18
109 年	152.52	100.00	136.98	89.81	7.67	5.03	1.95	1.28	4.37	2.87	1.55	1.01
109 年較 104 年增減數			31.42		-1.78		-10.29		-0.43		-0.66	
109 年較 104 年增減率			29.77		-18.84		-84.07		-8.96		-29.86	

資料來源：本局公務統計報表-桃園市土地增值稅稅源（2）按移轉原因別。

圖 10：近 6 年土地增值稅應納稅額-按移轉原因別圖



資料來源：本局公務統計報表。

(三) 本市 109 年契稅稅源應稅契價以買賣契 344.30 億元，占 94.57% 為最大宗。

契稅稅源分為買賣契、典權契、交換契、贈與契、分割契及占有契等 6 項，本市 109 年應稅契價總計 364.06 億元，其中以買賣契計 344.30 億元（占 94.57%）為最大宗；其次為贈與契計 15.14 億元（占 4.16%），第 3 為交換契計 4.62 億元（占 1.27%）；

至於典權契、分割契及占有契則無發生課稅。

若從近 6 年契稅稅源結構，觀察 109 年與 104 年應稅契價比較增減情形，發現買賣契增加 93.39 億元最多（成長率 37.22%），而贈與契則減少 3.63 億元，呈負成長 19.34%。另近 6 年應稅契價平均 296.60 億元，仍以買賣契平均 274.39 億元最高（占 92.52%），贈與契 15.51 億元次之（占 5.32%），再次為交換契 6.69 億元（占 2.16%）。（詳表 9、圖 11）

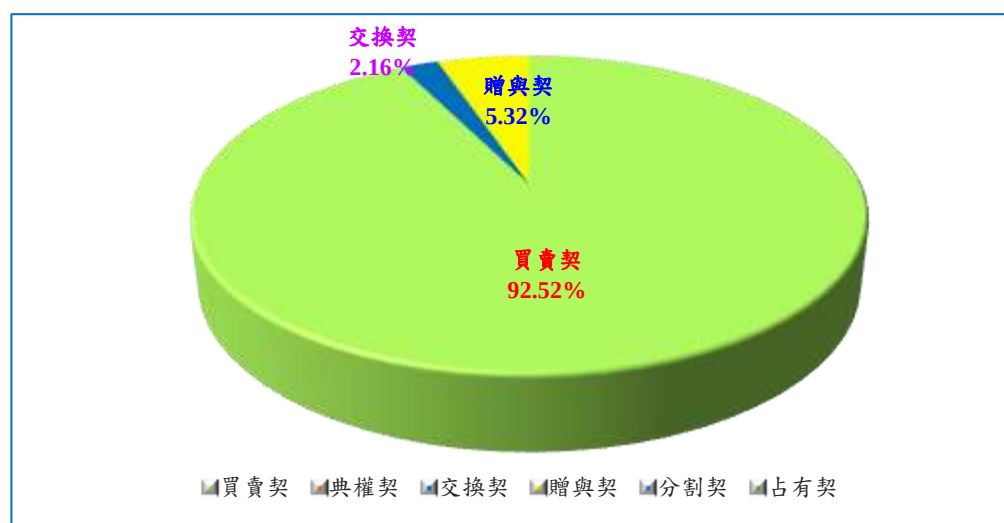
表 9：近 6 年契稅應稅契價統計表

單位：新臺幣億元；%

年別	合計		買賣契		典權契		交換契		贈與契		分割契		占有契	
		占比		占比		占比		占比		占比		占比		占比
104 年	272.28	100.00	250.91	92.15	-	-	2.60	0.96	18.77	6.89	0.00	0.00	-	-
105 年	262.52	100.00	245.59	93.55	-	-	2.73	1.04	14.17	5.40	0.03	0.01	-	-
106 年	270.9	100.00	251.01	92.66	-	-	4.76	1.76	15.13	5.58	-	-	-	-
107 年	276.65	100.00	257.05	92.92	-	-	4.38	1.58	15.22	5.50	-	-	-	-
108 年	333.17	100.00	297.50	89.29	0.00	0.00	21.1	6.33	14.6	4.38	-	-	-	-
109 年	364.06	100.00	344.30	94.57	-	-	4.62	1.27	15.14	4.16	-	-	-	-
平均	296.60	100.00	274.39	92.52	0.00	0.00	6.69	2.16	15.51	5.32	0.01	0.00	-	-
109 年較 104 年增減數			93.39		-		2.02		-3.63		-		-	
109 年較 104 年增減率			37.22		-		77.69		-19.34		-		-	

資料來源：本局公務統計報表-桃園市契稅查定。

圖 11：近 6 年契稅應稅契價平均占比圖



資料來源：本局公務統計報表。

肆、結論與建議

一、稅收

(一) 本市 109 年土地增值稅及契稅實徵淨額亮麗併創新高

由於本市擁有交通便利，人才聚集，工商發達，帶動經濟繁榮，臺商回流，帶動不動產移轉申報熱絡，廠商投資購買大面積土地亦帶動大額繳納案件件數增加，挹注較高稅額，提升實徵淨額；109 年土地增值稅稅收 154.87 億元，占地方稅收入最高比重達 35.72%，成長率 34.99%，預算達成率 138.90%，乃地方稅最主要稅目，亦為本市重要財源之一。

109 年契稅稅收 21.22 億元，占比 4.90%，較上（108）年成長 10.69%，預算達成率 115.33%，所占比重雖較土地增值稅低，惟對本市財政收入仍有相當助益。

(二) 本局 109 年土地增值稅稅收以中壢分局居冠，契稅收入以總局最高。

109 年土地增值稅實徵淨額中壢分局稅收 55.70 億元占 35.97%居冠，主要係因青埔、過嶺、平鎮南勢及觀音草漯重劃區等，建案陸續完工，帶動土地移轉案件量攀升。再加上大筆建地移轉案件量大增，亦交出亮眼的稅收成績。

契稅實徵淨額以總局稅收 8.72 億元占比 41.09%最高，主因係轄區交通便利，帶動商圈內房屋交易熱絡，交易案量比例提高，移轉件數增加，契稅收入同步攀升。

(三) 109 年六都之土地增值稅稅收以新北市居冠，預算達成率最高者為臺中市，成長率奪得冠軍者則為本市。

109 年土地增值稅實徵淨額在六都中以新北市的 228.03 億元居冠，主因係改制後，各項投資建設發展有成，刺激不動產交易市場，帶動亮眼的稅收成績；其次為臺中市 188.51 億元，

本市稅收計 154.87 億元排名第 4。

預算達成率最高者為臺中市（141.10%），主因係臺中市重劃區興起，重大建設推動，帶動不動產買氣，房地交易徵起件數增加，同時有大筆土地移轉，挹注土地增值稅稅收；其次為本市（138.90%），第 3 為新北市（128.24%），至於高雄市因受新冠肺炎影響，不動產交易動能較弱，稅收未達標（96.60%）。

成長率由本市奪冠（34.99%），主因係近年許多重大建設推動，吸引人口進駐，加上雙港效應，產業鏈完整，投資桃園成為首選，因而在土地增值稅大爆發；第 2 為臺南市（18.89%），新北市（15.29%）排名第 3。高雄市呈負成長（-4.39%），主因雖千萬元以上大額繳納案件高於預期，惟受新冠肺炎影響，對不動產買氣信心轉趨保守悲觀所致。

（四）109 年六都之契稅以新北市稅收及預算達成率均拔得頭籌，

本市稅收排名第四，成長率最高者為臺中市。

109 年契稅實徵淨額六都中以新北市的 33.92 億元居冠，而預算達成率（134.12%）亦拔得頭籌，主因係改制後，各項投資建設發展有成，自住房屋買盤強勁，成為契稅大戶，稅收成績連年攀高。次為臺中市 22.79 億元，本市稅收計 21.22 億元排名第 4。預算達成率以臺北市（122.99%）居次，主要受惠於指標性不動產移轉及法拍案件挹注，臺中市（122.33%）排名第 3，其餘依序為高雄市（121.31%）、本市（115.33%）及臺南市（109.14%）。

契稅成長率居 6 都之冠者為臺中市（18.70%），主因係北屯區房屋交易相當熱絡，及臺鐵車站附近建案暢銷，進而稅收迭創佳績；成長率排名第 2 為臺北市（15.00%），本市（10.69%）排名第 3，至於臺南市（-4.70%）由於受新冠疫情的衝擊，對房地產買賣意願轉趨觀望，呈現負成長現象。

(五) 本市近 6 年土地增值稅稅收趨勢，除 105 年及 107 年外，均呈正成長，109 年更創新高。

綜觀本市 104 年至 109 年土地增值稅稅收成長趨勢，105 年因房地合一課徵所得稅制施行，不動產交易市場受衝擊有較明顯降溫趨勢，土地移轉件數大幅減少，致稅收出現負成長（-26.25%）現象；107 年因公告土地現值調降幅度達 2.41%，再加上不動產交易市場低迷，成長率為-10.41%，餘均呈正成長，尤其 109 年更創近 6 年之新高（34.99%）

(六) 本市近 6 年契稅稅收趨勢，預算數達成率除 104 年及 107 年外，餘均達標，成長率以 108 年最大幅。

觀察本市 104 年至 109 年契稅稅收成長狀況，104 年實施奢侈稅，有效抑制房市短期投機現象，及房地合一課稅新制預計於 105 年上路，致房屋交易量減少，影響契稅稅收，預算達成率 95.47%。107 年受整體經濟影響，房屋買賣移轉熱度不如預期，全年件數略微減少，致實徵淨額下降且較預算數些微減少，預算達成率 98.12%。108 年及 109 年基於本市各項建設陸續完善，臺商回流，經濟繁榮，人口大幅成長，因而帶動稅收的榮景，成長率分別為 18.41%、10.69%。

二、稅源

(一) 本市 109 年土地增值稅稅源如按稅率別分析，應納稅額以一般用地稅率 40% 為最大宗。如按移轉原因分析，應納稅額以買賣 136.98 億元為最主要稅收來源。

本市土地增值稅稅源按稅率別分，109 年應納稅額總計 152.52 億元，以一般用地稅率 40% 計 95.82 億元（占 62.83%）為最大宗，續為一般用地稅率 20% 之 28.01 億元（占 18.37%）及一般用地稅率 30% 之 21.14 億元（占 13.86%）。

近 6 年土地增值稅稅源按稅率別分，109 年與 104 年應納稅額比較結果，以一般用地稅率 40%增加 21.21 億元最多，成長幅度 28.43%最為顯著；其次為自用住宅用地微幅增加 0.92 億元，成長 13.94%；至於一般用地稅率 20%與一般用地稅率 30%則呈現負成長 10.91%及 1.72%。

本市土地增值稅稅源按移轉原因別分，109 年應納稅額以買賣計 136.98 億元（占 89.81%）為最大宗，次為贈與之 7.67 億元（占 5.03%）及記存之 4.37 億元（占 2.87%），以及法院拍賣之 1.95 億元（占 1.28%）。

近 6 年土地增值稅稅源按移轉原因別分，109 年與 104 年應納稅額比較結果，惟一呈現正成長移轉原因為買賣，計增加 31.42 億元，成長幅度高達 29.77%；其他 4 項移轉原因均呈負成長，其中以法院拍賣減少 10.29 億元較明顯，成長幅度大降 84.07%；至於贈與和記存則各減少 1.78 億元及 0.43 億元，呈現負成長 18.84%及 8.96%之態勢。

（二）本市 109 年契稅稅源應稅契價以買賣契 344.30 億元，占 94.57%為最大宗。

本市 109 年契稅稅源應稅契價總計 364.06 億元，其中以買賣契計 344.30 億元（占 94.57%）為最大宗；其次為贈與契計 15.14 億元（占 4.16%），第 3 為交換契計 4.62 億元（占 1.27%）；至於典權契、分割契及占有契則無發生課稅。

近 6 年契稅稅源應稅契價，由 109 年與 104 年比較結果，發現買賣契增加 93.39 億元為最多（成長率 37.22%），而贈與契則減少 3.63 億元，呈負成長 19.34%。另外，近 6 年應稅契價平均 296.60 億元，仍以買賣契平均應稅契價 274.39 億元最高（占 92.52%），贈與契 15.51 億元次之（占 5.32%），再次為交換契 6.69 億元（占 2.16%）。

三、結語

地方稅中之土地增值稅及契稅屬機會稅，有別於其他稅種的底冊稅，各地方政府按公告地價與公告土地現值，依法向土地所有者徵收地價稅、於土地移轉時徵收土地增值稅，於房屋所有權移轉時，就其契價採一定稅率申報課徵契稅，因此稅收的多寡榮枯，視不動產移轉件數與土地漲價總數額而定，也就是與不動產交易市場景氣熱絡升溫或低迷降溫觀望、公告土地現值高低及政府租稅政策等均息息相關。

換言之，土地交易愈頻繁熱絡(特別是在經過市地重劃後)或者土地之持有年限愈長久，則土地增值稅稅收愈豐盈；同理，倘房屋交易愈頻繁或房屋評定標準價格愈高，則契稅稅收相對亦愈豐裕，反之亦然。

再則，政府為了抑制不當炒作亦或鼓勵投資置產，除了積極研議更健全的稅制、與時俱進的賦稅法規，同時因應經濟發展趨勢及政府政策目標，需從供給面、需求面及制度面三管齊下，在健全財政營造經濟永續發展基礎下，推動稅制改革方案，期能建立公平正義的賦稅環境，合理化房地產市場價格。舉凡優先檢討房地合一稅，抑制不動產短期交易，提高短期交易的稅負，以減少炒作行為；滾動檢討囤房稅制，整體審慎考量供需層面，調整囤房稅率天花板，同時修訂「實價登錄 2.0」，揭露完整門牌或地號、預售屋全面納管並即時申報、加重罰則，並禁止紅單轉讓等機制，以健全房市，抑制房價飆漲，落實居住正義，並能締造穩定成長的稅收榮景。