

桃園市政府地方稅務局

桃園市近 3 年課徵田賦土地改課 地價稅原因分析



桃園市政府地方稅務局編印

中華民國 112 年 7 月

摘 要

本文分析了近 3 年（109 年至 111 年）桃園市課徵田賦土地改課地價稅的統計數據，重點探討改課的原因、案件類型和補徵稅額的變化。透過分析發現，本市近 3 年課徵田賦土地清查稅額合計占補徵地價稅總稅額的比例為 30.24%，顯示課徵田賦土地的查核為清查作業相當重要的部分。

運用蒐集的課稅資料與稅籍資料勾稽進行專案查核的清查成效顯著，然而補徵稅額有逐年下降的趨勢，可能係因過去幾年的田賦清查工作有效執行，大部分未作農用的土地已改課地價稅，從而減少了需要補稅的情形；另外，依據市府各機關通報資料據以改課地價稅的類別中，以建築工程開工報告書和核發建築執照、使用執照產生的改課稅額最多，顯示通報資料對於田賦清查作業中扮演著重要角色，持續加強市府各機關的協調與合作尤為關鍵。

為了有效進行清查作業，稅務機關須善用科技工具輔助清查工作，多方蒐集課稅資料、掌握農地未作農用的事證並據以改課地價稅，以維護租稅公平。

目 次

壹、前言	3
貳、課徵田賦土地清查作業概述	3
參、統計分析	4
肆、結論與建議	10
伍、未來可能研究方向	11
陸、參考文獻	11

表目次

表 1 109 年至 111 年三大類別補繳地價稅額表	5
表 2 109 年至 111 年田賦改課地價稅類別統計表	6
表 3 109 年至 111 年田賦改課地價稅原因統計表	7
表 4 109 年至 111 年裁處書通報數及清查改課績效表	9

圖目次

圖 1 109 年至 111 年三大類別補徵稅額趨勢圖	5
圖 2 109 年至 111 年田賦改課地價稅類別合計比重	6
圖 3 109 年至 111 年田賦改課地價稅原因趨勢圖	8

壹、前言

隨著都市化的加速、人口持續移入、產業型態轉變，桃園市土地利用的型態因而改變，近年來，都市計畫不斷變更和擴大、工業區持續開發以及新建案開工，使得課徵田賦土地須改課徵地價稅的情況日益增加。

為維護租稅公平、落實稽徵業務並增加地方財政收入，財政部每年頒布地價稅稅籍及使用情形清查細部作業計畫，將課徵田賦土地列為 3 大清查重點之一；本局也將課徵田賦土地變更使用列為重點查核項目，除了專案清查都市土地公共設施完竣情形、特定地段課徵田賦土地使用情形外，更多方蒐集資料、利用科技化工具多元查核農地是否違規使用，蒐集農地變更使用之事證，據以改課地價稅。

本文旨在對桃園市近 3 年（即 109 年至 111 年）課徵田賦土地改課地價稅增加之稅額進行分析，探討改課原因、課稅資料來源及補徵稅額變動的可能原因，透過對這些重要因素分析，作為在有限的稽徵人力之下，未來制定清查策略的參考，確保稅收的正確徵收和執行，同時也能夠掌握土地利用的實際情況，有利於相關單位制定政策時提供參考依據，讓清查工作得以更有效率地推動與進行。

貳、課徵田賦土地清查作業概述

一、目的及範圍

依據財政部頒定之地價稅稅籍及使用情形清查細部作業計畫（下稱部頒計畫），就都市發展邊緣地區及新興繁榮地段課徵田賦之土地，包括與農業經營不可分離土地、課徵田賦之三七五出租耕地、課徵田賦之一般土地、免徵田賦土地，篩選面積大、變動性高者，並視轄區特性、地價高低等因素，選定清查範圍，辦理重點清查。

清查轄區內課徵田賦土地變更為非農業使用之情形，並加強清

查轄區內農舍變更為與農業經營無關之土地。

二、課稅資料之蒐集與作業方式

運用「課徵田賦土地清查清冊」與「新增建房屋核定通知書」及「營繕資料（例如：建造執照、建築工程開工申報書或使用執照）」等通報資料進行查核；主動積極與政府所屬單位協商，建立資料通報作業機制或規範，取得相關資料，加以查核運用；利用電子作業資訊系統勾稽，產出各類異常清單……等。

運用財產稅外業查報系統，結合衛星導航、定位系統、航照圖及地籍圖資料查詢等功能，協助辦理清查工作，並視土地情況實地履勘。查核結果有應改課地價稅者，則發函通知土地所有權人，並依規定敘明行政救濟程序等事項。

三、成果檢討及回報

依據部頒計畫，各地方稅稽徵機關應於每季及清查結束 3 個工作日內，將執行進度及績效分析回報表、成果及經費支出統計表與各項改課原因筆數及金額統計表及清查改課原因分析季報表函送財政部賦稅署，累計進度落後者需分析落後原因，並研提改進措施；每季回報清查進度及執行績效時，提供當期執行進度中改課稅額排名前 3 大改課原因項目。

參、統計分析

一、本市近 3 年課徵田賦土地清查稅額合計占補徵地價稅總稅額之比例為 30.24%。

109 年至 111 年間，田賦改課地價稅增加之稅額分別為 1 億 4,846 萬元、1 億 359 萬元及 9,133 萬元；109 年清查稅額占當年度補徵稅額之 27.86%；110 年增加至 37.73%；而 111 年則略微下降至 27.82%。近 3 年田賦土地清查稅額合計占總清查稅額的比例為 30.24%，這一結果顯示課徵田賦土地清查仍為清查作業相當重要之

部分，補徵稅額雖逐年略為下降，但其占補徵總稅額的比例趨於穩定（詳表 1 及圖 1）。

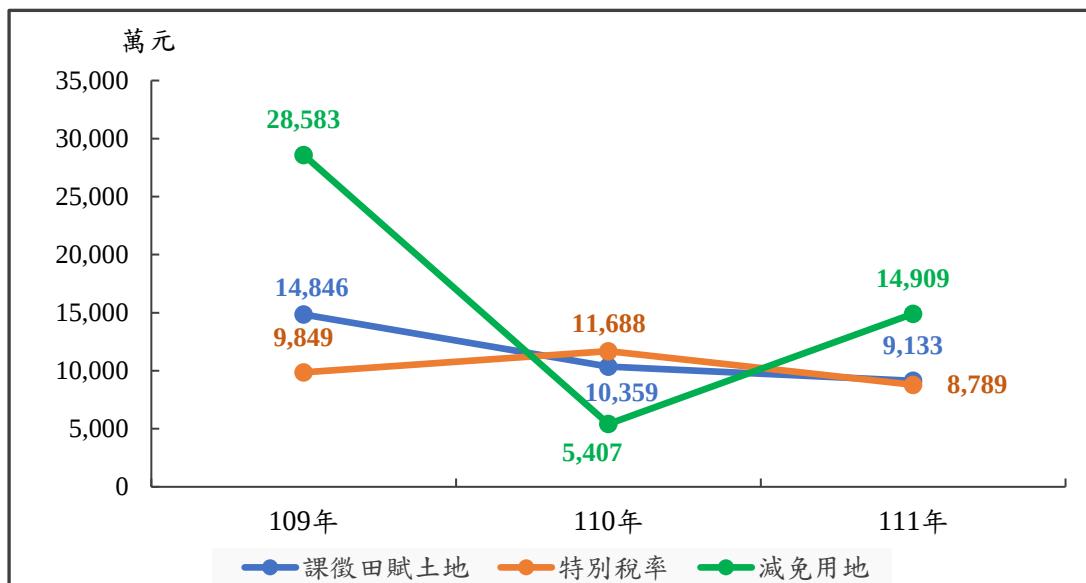
表 1 109 年至 111 年三大類別補繳地價稅額表

單位：萬元；%

類別	總計		109 年		110 年		111 年	
		占比		占比		占比		占比
總計	113,563	100.00	53,278	100.00	27,454	100.00	32,831	100.00
課徵田賦土地	34,338	30.24	14,846	27.86	10,359	37.73	9,133	27.82
特別稅率	30,326	26.70	9,849	18.49	11,688	42.57	8,789	26.77
減免用地	48,899	43.06	28,583	53.65	5,407	19.70	14,909	45.41

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

圖 1 109 年至 111 年三大類別補徵稅額趨勢圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

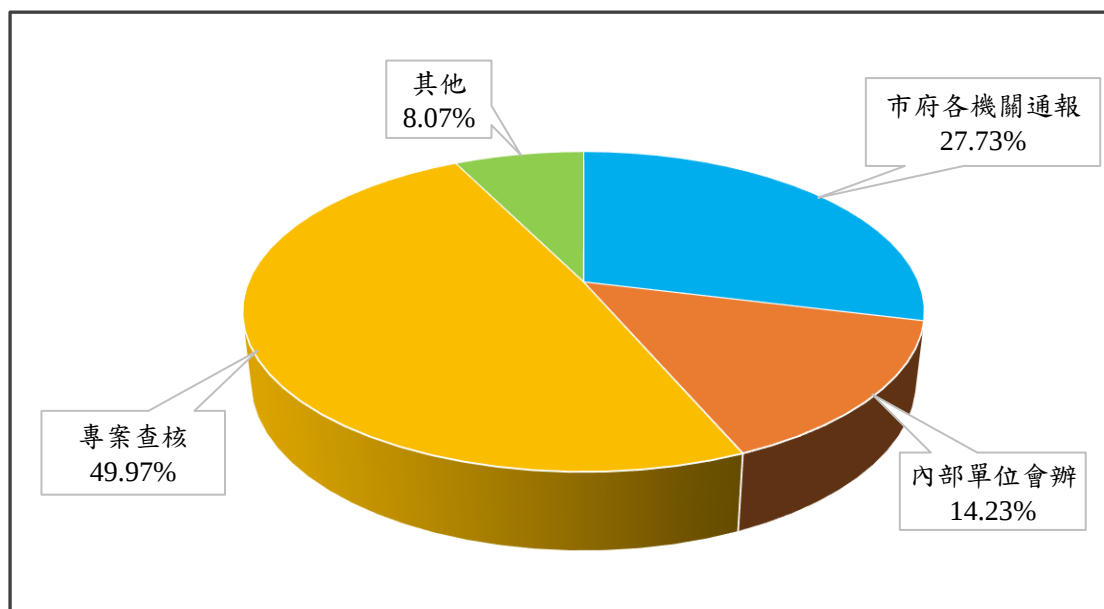
二、專案查核清查成效顯著，審計機關通知查核項目改課稅額占比最高。

田賦改課地價稅資料來源，主要可分為市府各機關通報、內部單位會辦、專案查核及其他原因 4 大類。

透過統計資料分析發現，近 3 年專案查核補徵的稅額占比最高（詳圖 2），特別是在 109 年及 110 年，該稅額占該年度田賦清查補

徵稅額比例超過 50%，分別為 53.36%（7,922 萬元）及 53.48%（5,540 萬元），111 年則下降至 40.46%（3,695 萬元）（詳表 2）。

圖 2 109 年至 111 年田賦改課地價稅類別合計比重



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

表 2 109 年至 111 年田賦改課地價稅類別統計表

單位：萬元；%

類別	總計		109 年		110 年		111 年	
		占比		占比		占比		占比
總計	34,338	100.00	14,846	100.00	10,359	100.00	9,133	100.00
市府各機關通報	9,523	27.73	3,219	21.68	3,159	30.50	3,145	34.44
內部單位會辦	4,888	14.23	1,810	12.19	1,413	13.64	1,665	18.23
專案查核	17,157	49.97	7,922	53.36	5,540	53.48	3,695	40.46
其他	2,770	8.07	1,895	12.77	247	2.38	628	6.88

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

其中，又以審計機關通知查核項目所產生之補徵稅額最多，近 3 年分別占該年度田賦土地清查補徵稅額的 36.50%（5,419 萬元）、35.15%（3,641 萬元）及 32.71%（2,987 萬元）；其次為農地未作農用專案清查，近 3 年分別占該年度的 9.06%（1,345 萬元）、7.27%（753 萬元）及 4.45%（406 萬元）（詳表 3 及圖 3）。

表 3 109 年至 111 年田賦改課地價稅原因統計表

單位：萬元；%

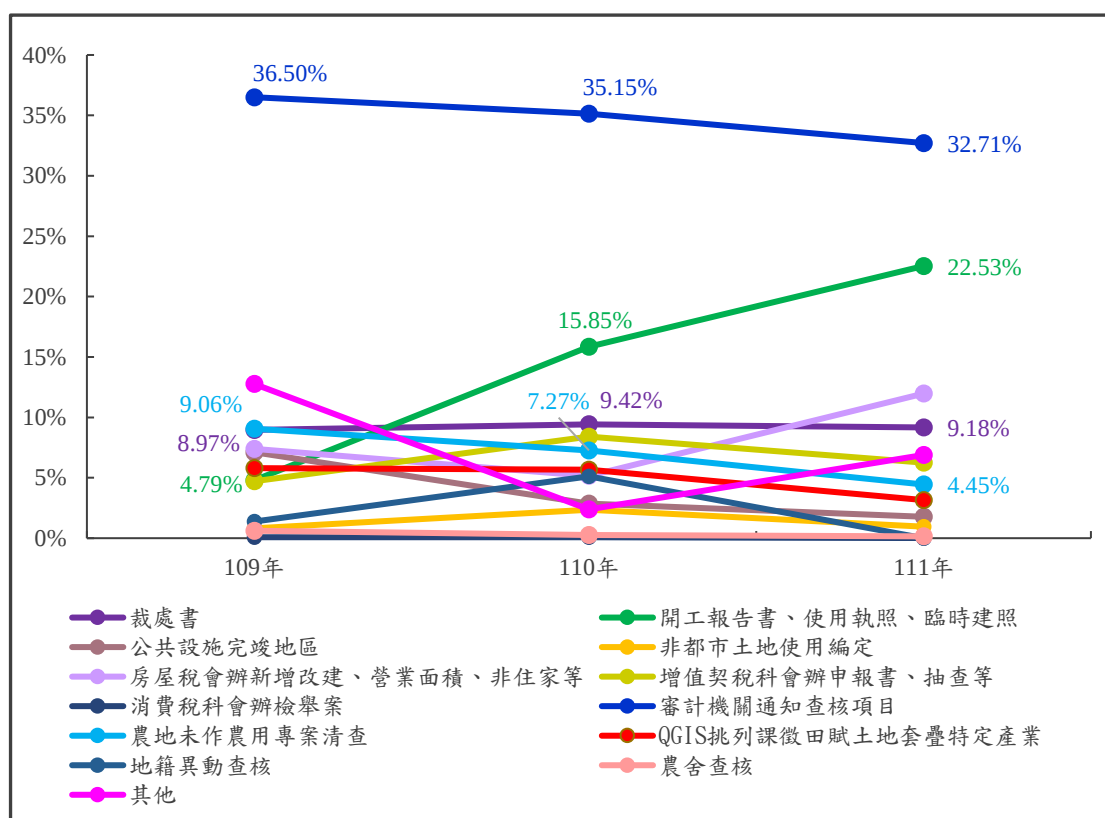
類別	改課原因	總計		109 年		110 年		111 年	
			占比		占比		占比		占比
總計		34,338	100.00	14,846	100.00	10,359	100.00	9,133	100.00
市府各機關通報	裁處書	3,145	9.16	1,331	8.97	976	9.42	838	9.18
	開工報告書、使用執照、建築執照	4,411	12.85	711	4.79	1,642	15.85	2,058	22.53
	公共設施完竣土地	1,515	4.41	1,056	7.11	297	2.87	162	1.77
	非都市土地變更編定	452	1.32	121	0.82	244	2.36	87	0.95
內部單位會辦	房屋稅會辦房屋新增改建、營業面積變動、房屋稅非住家等	2,726	7.94	1,099	7.40	534	5.15	1,093	11.97
	增值契稅科會辦土地增值稅申報書、遺產稅抽查等	2,142	6.24	700	4.72	871	8.41	571	6.25
	消費稅科會辦檢舉案	20	0.06	11	0.07	8	0.08	1	0.01
專案查核	審計機關通知查核項目	12,047	35.08	5,419	36.50	3,641	35.15	2,987	32.71
	農地未作農用專案清查	2,504	7.29	1,345	9.06	753	7.27	406	4.45
	QGIS 挑列課徵田賦土地套疊特定產業	1,737	5.06	861	5.80	588	5.68	288	3.15
	地籍異動 ¹ 查核	735	2.14	205	1.38	530	5.12	-	-
	農舍查核	134	0.39	92	0.62	28	0.27	14	0.15
其他		2,770	8.07	1,895	12.77	247	2.38	628	6.88

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：細項加總不等於 100%，係四捨五入所致。

¹ 地政機關受理土地登記後，定期將地籍異動資料送稅務機關匯入資料庫，稅務機關執行轉檔作業，產出地籍異動檔審核清單及異常清單，用於審核與釐正稅籍資料。

圖 3 109 年至 111 年田賦改課地價稅原因趨勢圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

審計機關常運用國土利用調查成果²中的特定產業別和本市地籍圖勾稽本局稅籍資料，產出課徵田賦清冊供本局查核；農地未作農用專案清查則是由本局選定若干農地比例高、地價較高的特定地段，進行課徵田賦稅種土地的全面查核。此 2 項補徵稅額逐年下降的原因可能是由於過去幾年的田賦清查工作有效執行，大部分未作農用的土地已改課地價稅，從而減少需要補稅的情形。

三、通報資料中，以建築工程開工報告書及核發建築執照、使用執照產生之改課稅額最多。

藉由統計資料所呈現的數據可以發現，市府各機關通報而改課地價稅補徵稅額約占近 3 年田賦清查補徵稅額的 20%~35%（詳表

² 因應國土計畫法 104 年 12 月完成立法，內政部據以研訂「國土利用現況調查辦法」，由國土測繪中心持續辦理國土利用現況調查成果維護作業，目的是透過多時期航照影像及外業調查成果，了解土地使用情形變化，將土地利用現況作系統性分類及統計，提供有關單位查詢檢索、瀏覽及線上申請調查成果圖資。

2)。

建築工程開工報告書和核發建築執照、使用執照清查所產生的補徵稅額更呈現逐年成長趨勢，近 3 年分別占該年度田賦土地清查補徵稅額的 4.79% (711 萬元)、15.85% (1,642 萬元) 及 22.53% (2,058 萬元) (詳表 3 及圖 3)。此一結果可能與蘆竹機場捷運 A10 重劃區、龜山 A7 重劃區、桃園小檜溪重劃區、桃園中路重劃區以及中壢青埔特區等新興發展地區近年來建築工程陸續開工、重劃區重劃完成後地價調漲³有關。

裁處書通報產生的補徵稅額則有逐年微幅下降的趨勢，補徵比例差異較小，109 年至 111 年各占該年度的 8.97% (1,331 萬元)、9.42% (976 萬元) 及 9.18% (838 萬元)。近 3 年本局受通報數逐年增加，補徵稅額卻略有下降 (詳表 4)，其原因可能係主管機關裁處違規土地並非仍課徵田賦土地、或以前年度已有裁處記錄，無須再行改課，亦有可能係 111 年受裁處之土地地價較低所致。

表 4 109 年至 111 年裁處書通報數及清查改課績效表

單位：件；筆；萬元

項目	總計	109 年	110 年	111 年
受通報數 ⁴	3,245	944	1,080	1,221
改課筆數 ⁵	6,559	2,437	1,547	2,575
補徵稅額	3,145	1,331	976	838

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

³ 109 年全市公告地價平均調幅約為 0.92%。各行政區公告地價平均調幅最高為觀音區(3.78%)，係因草漯重劃區開發接近完工反應其開發期程之地價漲幅所致；111 年全市公告地價平均調幅為 3.57%，各行政區公告地價調幅介於-2.27%~20.07%，平均調幅最高前 3 名分別為大園區(20.07%)、中壢區(5.72%)、蘆竹區(4.29%)，係因整體開發區面積較大，在扣除開發區後，與其他行政區調幅約略相當。

⁴ 受通報數係以桃園市政府都市發展局、地政局、水務局等土地使用主管機關副知本局裁處書的公文數量計算。

⁵ 改課筆數係以部頒計畫清查筆數公式計算：改課本年同一土標/稅號計 1 筆，補徵以前年度 (含補徵 1-5 年) 同一土標/稅號計 1 筆，改課次年同一土標/稅號計 1 筆；又裁處書可能一次裁處多筆土地、同一土地可能有數個所有權人，故改課筆數高於通報件數。

四、土地移轉、房屋新增改建課徵田賦土地查核，改課稅額的變化較不固定。

土地增值稅以一般稅率申報且地價稅課徵田賦，房屋稅新、增、改建稅籍及使用情形申報書填報坐落基地為課徵田賦土地，均須查核是否仍符合課徵田賦的規定，就不符規定者改課徵地價稅。從統計數據觀察，此 2 項原因的改課稅額並無特定規律（詳表 3）。

肆、結論與建議

近年來，農地非農用之情形愈發受到國人重視，諸如農地超商、農地工廠、農地改作露營地、農地遭傾倒營建廢棄物、豪華農舍……等議題紛紛躍上新聞版面，加上政府及民間對於環境保護的重視，各級政府主管機關也逐步加強稽查違反土地使用管制規則⁶的農地、擴大違章查核頻率及範圍，以確保農地合理使用。

透過統計數據之分析可以發現，市府機關通報在課稅資料來源中扮演著相當重要之角色，因此，在田賦清查作業中，強化與市府各機關之協調與合作尤為關鍵，同時應確保內部單位之通報完善無疏漏，提升稅籍資料正確性，以利課稅資料勾稽。

善用科技工具輔助清查工作，使稅務機關得以更即時且有效地對未作農用土地進行查核及改課地價稅，例如：運用航照圖資掌握土地使用情況、農地未作農用之事證、違規使用之時點、範圍和面積；國土利用監測整合系統查詢土地變異點⁷主管機關之現場勘察照片、監測資料和查核資訊，幫助清查人員瞭解土地變異的情況；蒐集網絡和媒體資訊，主動函詢主管機關取得更完整的土地資訊等。

就稅務角度而言，課徵田賦土地的清查作業仍然是稅捐徵收工作中相當重要之一環，清查農地使用情形、對於未作農用者改課及

⁶ 本市都市土地以《都市計畫法桃園市施行細則》規範各都市土地使用分區的使用限制；非都市土地則以《非都市土地使用管制規則》規範。

⁷ 指在不同時期的航照圖資中，顯示出土地使用或土地環境發生變化的特定位置。這些變異點可以是新增的建築物、道路擴建、工業區擴張、農地的轉換、土地開墾或荒廢等。透過對這些變異點的觀察和分析，可以了解土地利用變遷的情況。

補稅，不僅可以挹注稅收，健全地方財政，更能透過課稅間接遏止農地違規使用之情形，促使土地所有權人遵守農地使用規範、善盡土地管理之義務，避免農地遭到濫用。

伍、未來可能研究方向

本文著重於分析近 3 年課徵田賦土地改課地價稅稅額，探討改課原因、課稅資料來源及補徵稅額變動，並推論影響稅額變動的可能因素，藉此加強或修正課稅資料之蒐集。

倘未來就田賦土地改課情形持續研究，則可探討本市各行政區的改課情形、都市土地與非都市土地的分布、各行政區土地使用分區或國土利用型態……等，並參考各行政區公告地價調整，進一步探討各行政區地價和土地使用型態對於田賦土地改課地價稅之影響，以及各種數據的關聯性，藉此研提較具實益的清查項目，視行政區特性因地制宜辦理清查，遏止逃漏，維護租稅公平。

陸、參考文獻

- 一、財政部（2023），112 年度維護租稅公平重點工作計畫
- 二、財政部賦稅署（2023），112 年度地價稅稅籍及使用情形清查細部作業計畫
- 三、中華民國內政部國土測繪中心，國土利用現況調查成果資訊專區(2022)。檢自 <https://www.nlsc.gov.tw/>（Jun.26, 2023）
- 四、呂麗珠、張志雄(2021)。地方稅清查之利器－地理資訊系統（GIS）。主計月刊，(792)，98-103。