

公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：參訪）

## 臺中市政府 112 年度參訪日本財產稅制 出國報告

服務機關：臺中市政府地方稅務局

姓名職稱：主任 陳玲誼

主任 陳明惠

股長 施惠玲

股長 林宜靖

派赴國家：日本

出國期間：112 年 12 月 23 日至 112 年 12 月 28 日

報告日期：113 年 3 月 19 日

# 目 錄

壹、摘要.....	1
貳、目的.....	2
參、參訪人員.....	3
肆、參訪行程.....	3
伍、參訪內容.....	4
一、日本行政區簡介.....	4
二、日本地方稅簡介.....	6
三、京都市行財政局稅務概況.....	7
四、固定資產稅.....	12
五、稅務管理業務.....	17
六、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情之相關租稅措施.....	18
陸、參訪心得.....	20
一、土地及房屋稅制.....	20
二、稅基一致性.....	20
三、不動產估價方式.....	21
四、稅基調整方式.....	21
五、稅率結構.....	22
六、自用住宅用地優惠.....	24
七、免徵機制.....	24

八、空屋稅.....	25
九、移送強制執行要件.....	25
十、租稅教育.....	25
柒、建議事項.....	27
一、京都市空屋稅可為我國未來研議立法之借鏡.....	27
二、校園租稅教育善用納稅協會等團體辦理值得參考.....	27
捌、參訪照片.....	28
玖、參考資料.....	30

## 壹、摘要

近來房價不斷高漲，薪水卻沒漲，讓許多青年人難以買房，高房價成為十大民怨之首，為扼止房價不當高漲、消弭民怨，以及解決青年人買房問題，政府陸續祭出抑制房價相關政策，2011 年實施特種貨物及勞務稅(奢侈稅)、高級住宅加價房屋稅(豪宅稅)、實價登錄等；2014 年 6 月提高非自住住家用房屋稅率並授權地方政府得訂定差別稅率(囤房稅)；2016 年施行房地合一稅制；2023 年 7 月通過「房屋稅差別稅率 2.0 方案」(囤房稅 2.0)，非自住住家用房屋改按全國歸戶及調高法定稅率，且地方政府須按戶數訂定差別稅率。

政府為抑制國人對於房地產投資，提出增加不動產投資人之持有成本，不動產持有的相關租稅為房屋稅與地價稅，而該兩項乃是地方政府重要稅收來源之一，課稅基礎分別為房屋評定現值及公告地價，2017 年本市房屋標準單價因逾 30 年未調整，嚴重偏離實際工程造價，依本市不動產評價委員會決議，自 2018 年 7 月起新、增建房屋適用調整 60%之房屋標準單價；復於 2023 年 5 月再依該委員會決議，自同年 7 月起新、增建之房屋適用調整 15%之房屋標準單價。另 2016 年本市平均公告地價因隨市價動態調漲 38.35%，民眾地價稅負擔大幅增加，引發調整幅度過遽之爭議，嗣 2018 年經本市地價及標準地價評議委員會決議，平均公告地價調降 6.36%，惟調整後本市公告地價不但僅占正常交易價格 13.58%，更遠低於全國平均值 20.02%。

然而政府為解決民怨問題及落實居住正義，祭出多項抑制房價政策因應，是否有達到抑制房價效果，不動產課稅之稅基與稅率之訂定如何評定始為合理，及提升地方政府財政自主能力，乃當務之急，本次藉由實地參訪日本京都市，瞭解該國固定資產稅稅基之評價方式、稅率結構及欠稅執行等業務，俾供作為未來健全房市稅制改革，以及提升納稅服務品質改進方向之參考。

## 貳、目的

參訪京都市行財政局及納稅協會連合會，藉以瞭解日本地方政府之財產稅制與我國之異同，以為稽徵業務改進之參考。

- 一、 瞭解日本固定資產稅與都市計畫稅之異同。
- 二、 瞭解日本固定資產之評價方式。
  - (一) 固定資產評價考量之要素及調查方式。
  - (二) 固定資產評價與市價之差距。
  - (三) 近期東京及大阪、京都等城市房地產價格走勢強勁，有無考慮開徵囤房稅或其他作法抑制房價。
- 三、 瞭解日本不動產取得稅之課稅方式。
- 四、 瞭解因 COVID-19 疫情，對繳納困難民眾處理方式，如允許分期或延期。
- 五、 瞭解納稅義務人逾繳納期限仍未完納稅款時之處理方式。
- 六、 觀摩其受理民眾申報書、申請單、稅務諮詢之服務情形及稽徵業務辦理與宣導情形。

### 參、參訪人員

職稱	姓名	服務機關
主任	陳玲誼	臺中市政府地方稅務局文心分局
主任	陳明惠	臺中市政府地方稅務局大屯分局
股長	施惠玲	臺中市政府地方稅務局文心分局
股長	林宜靖	臺中市政府地方稅務局大屯分局

### 肆、參訪行程

日期	行程內容
12月23日(星期六)	由桃園國際機場搭機出發。
12月24日(星期日)	觀摩大阪、神戶市市政建設。
12月25日(星期一)	觀摩大阪、京都市市政建設。
12月26日(星期二)	整理參訪資料。
12月27日(星期三)	1. 參訪京都市行財政局(稅務部)及納稅協會 連合會，瞭解日本財產稅制與相關稅捐稽 徵作業等。 2. 整理參訪資料及製作報告。
12月28日(星期四)	由日本關西國際機場搭機返國。

## 伍、參訪內容

### 一、日本行政區簡介

#### (一)日本行政區劃分

根據地理與人文、經濟特徵，日本通常被分為八大區域，包括北海道地方、東北地方、關東地方、中部地方、近畿地方、中國地方、四國地方及九州沖繩地方，行政區大致分為都道府縣及市町村兩級。全國分成 47 個一級行政區，稱為「都道府縣」，分別為 1 都（東京都）、1 道（北海道）、2 府（大阪府、京都府）、43 縣，都道府縣下的行政區再劃為市、町、村。

都道府縣		
1 北海道	17 石川	33 岡山
2 青森	18 福井	34 広島
3 岩手	19 山梨	35 山口
4 宮城	20 長野	36 徳島
5 秋田	21 岐阜	37 香川
6 山形	22 静岡	38 愛媛
7 福島	23 愛知	39 高知
8 茨城	24 三重	40 福岡
9 栃木	25 滋賀	41 佐賀
10 群馬	26 京都	42 長崎
11 埼玉	27 大阪	43 熊本
12 千葉	28 兵庫	44 大分
13 東京	29 奈良	45 宮崎
14 神奈川	30 和歌山	46 鹿児島
15 新潟	31 鳥取	47 沖縄
16 富山	32 島根	

地域	
北海道	関西
東北	中国
関東	四国
中部	九州・沖縄



圖 1 日本地圖

## (二) 京都府政府

京都府是世界聞名的千年古都，其作為日本首都的歷史持續千年以上，位處日本中部，以 140 萬人口的京都市為中心，向南北延伸，面積約 4,613.21 平方公里，佔日本國土的 1.2 %，在 47 個都道府縣中排第 31 位。該府南部地區擁有京都市和宇治市等觀光都市，境內歷史悠久的城府、寺院、神社等世界文化遺產建築物及美術工藝品眾多，觀光業發達；中部地區以農業、林業為主，黑豆的栽培與加工發達；北部地區舞鶴港漁業、航運業興盛。



圖 2 京都府地圖

## 二、日本地方稅簡介

日本稅制基本架構分為國稅及地方稅，在地方稅方面分為都道府縣稅(向都道府縣繳納之稅金)及市町村稅(向市區町村繳納之稅金)。又按繳納稅金的方式不同，區分為直接稅與間接稅，再按稅收用途是否限制於特定目的而分為普通稅及目的稅。

### (一)地方稅結構

#### 1. 都道府縣稅

日本都道府縣稅徵收的稅目，包括 14 種稅目收入。屬普通稅計有都民稅、事業稅、地方消費稅、不動產取得稅、都煙草稅、高爾夫球場利用稅、汽車稅、汽車取得稅、輕油取得稅、礦區稅及法定外普通稅等 11 種稅目收入。目的稅則有狩獵稅、水利地益稅及住宿稅(法定外目的稅)等 3 種稅目收入。

#### 2. 市町村稅

日本市町村所徵收之稅目，包括 15 種稅目收入。屬普通稅者計有市町村民稅、固定資產稅、輕型汽車稅、市町村煙草稅、礦產稅、特別土地保有稅及法定外普通稅等 7 種稅目收入。目的稅則有入浴稅、事業所稅、都市計畫稅、水利地益稅、公共設施稅、住宅地開發稅、國民健康保險稅及法定外目的稅等 8 種稅目收入。

### (二)不動產相關稅目

日本針對不動產課徵稅目大致分為不動產取得稅、固定資產稅及都市計畫稅等 3 種稅目，不動產取得稅為取得不動產而需要課稅之稅目，固定資產稅及都市計畫稅為持有不動產時所需課徵之稅目。

#### 1. 取得階段－不動產取得稅

以購買、交換、贈與、新建等方式取得不動產（含土地或房屋）時，不論是否登記，有償還是無償，對於取得不動產的人所徵收的稅目，但因繼承而取得不動產者，則無需課徵。

## 2. 持有階段－固定資產稅及都市計畫稅

### (1) 固定資產稅

固定資產係指土地、房屋及折舊資產的總稱，對固定資產所有者徵收的市町村稅，稅率為單一稅率 1.4%。京都市之市町村課稅係由京都市行財政局負責徵收。

### (2) 都市計畫稅

都市計畫稅是為了當地進行城市規劃事業，或土地區劃分整理事業所需的費用而徵收。向都市計畫區域內土地、建物的所有者所課徵之稅，稅率為 0.3%。

## 三、京都市行財政局稅務概況

### (一) 預算概況

2022（令和 4）年京都市預算歲入總額為日幣 9,203 億日元，市稅收入總預算數約 3,029 億日元，占總歲入 32.9%，其中固定資產稅 1,137 億日元及都市計畫稅 252 億日元，合計約 1,389 億日元，占總歲入 15.1%，歲入及歲出預算金額圖表分別如下：

### (1) 預算收入分配情形

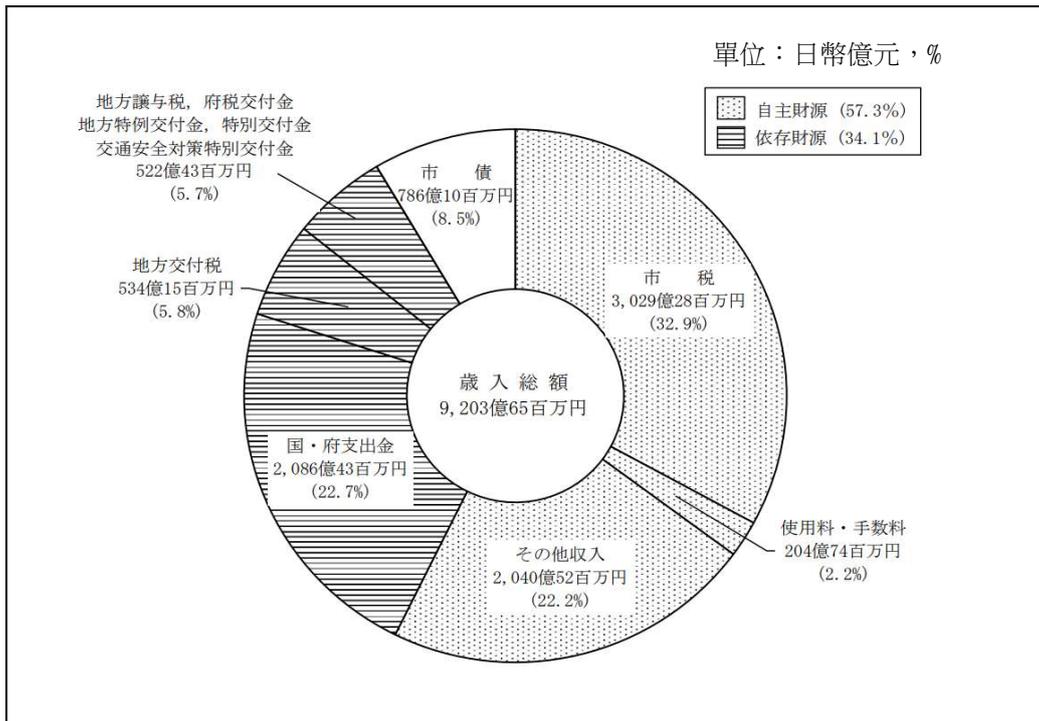


圖 3 2022 (令和 4) 年京都市預算收入分布圖

### (2) 預算支出情形

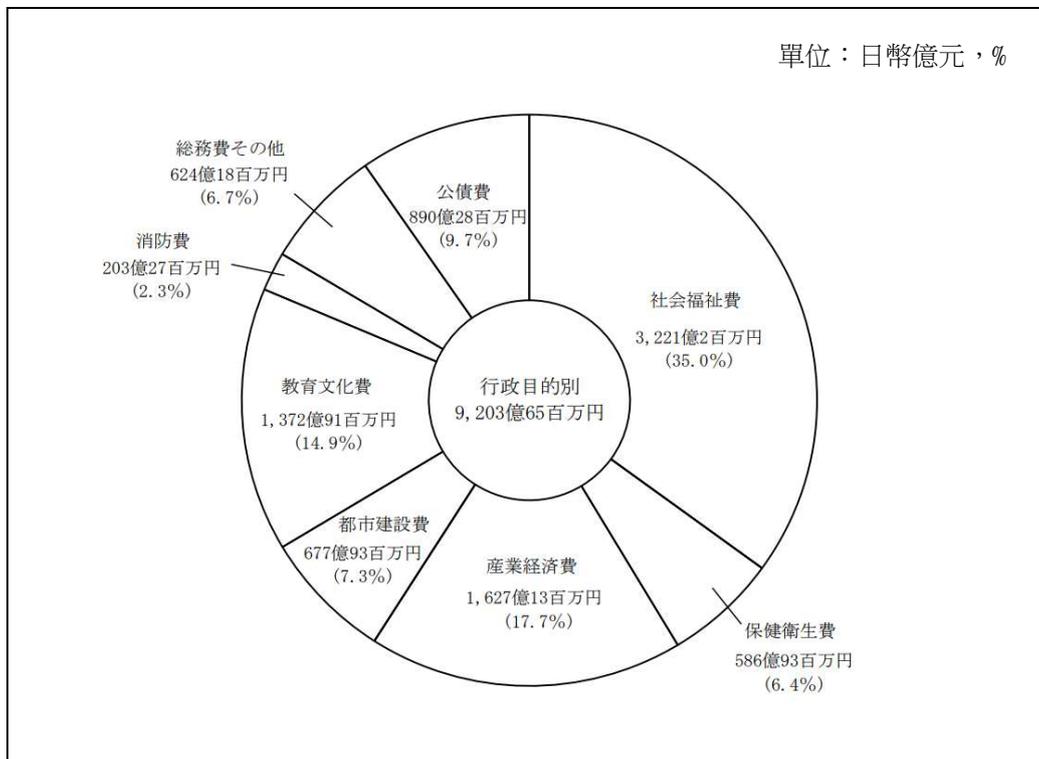


圖 4 2022 (令和 4) 年京都市預算支出分布圖

(3) 2022 (令和 4) 年京都市各稅收入預算額市稅總預算收入約 3,029 億日元，固定資產稅預算收入約有 1,137 億日元，佔市稅總預算收入 37.5%。

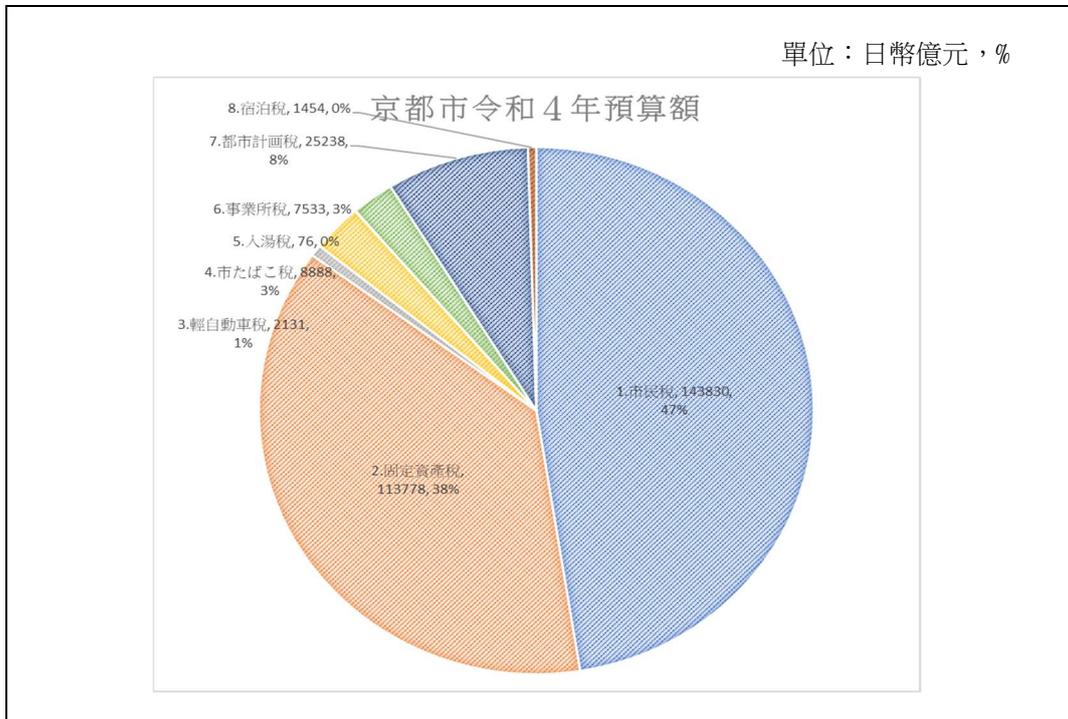


圖 5 2022 (令和 4) 年京都市市稅收入預算額比例圖

(二)決算概況

表1 2022(令和4)年京都市税課収入決算表

単位：億日元、%

区分	決算額	構成比
市税総額	3,118	100.00%
市民税	1,499	48.1%
個人市民税	1,177	37.7%
法人市民税	322	10.3%
固定資産税	1,141	36.6%
都市計画税	253	8.1%
軽型自動車税	21	0.7%
市煙草税	94	3.0%
入湯税	1	0.03%
宿泊税	30	1.0%

表2 2022(令和4)年京都市税決算表

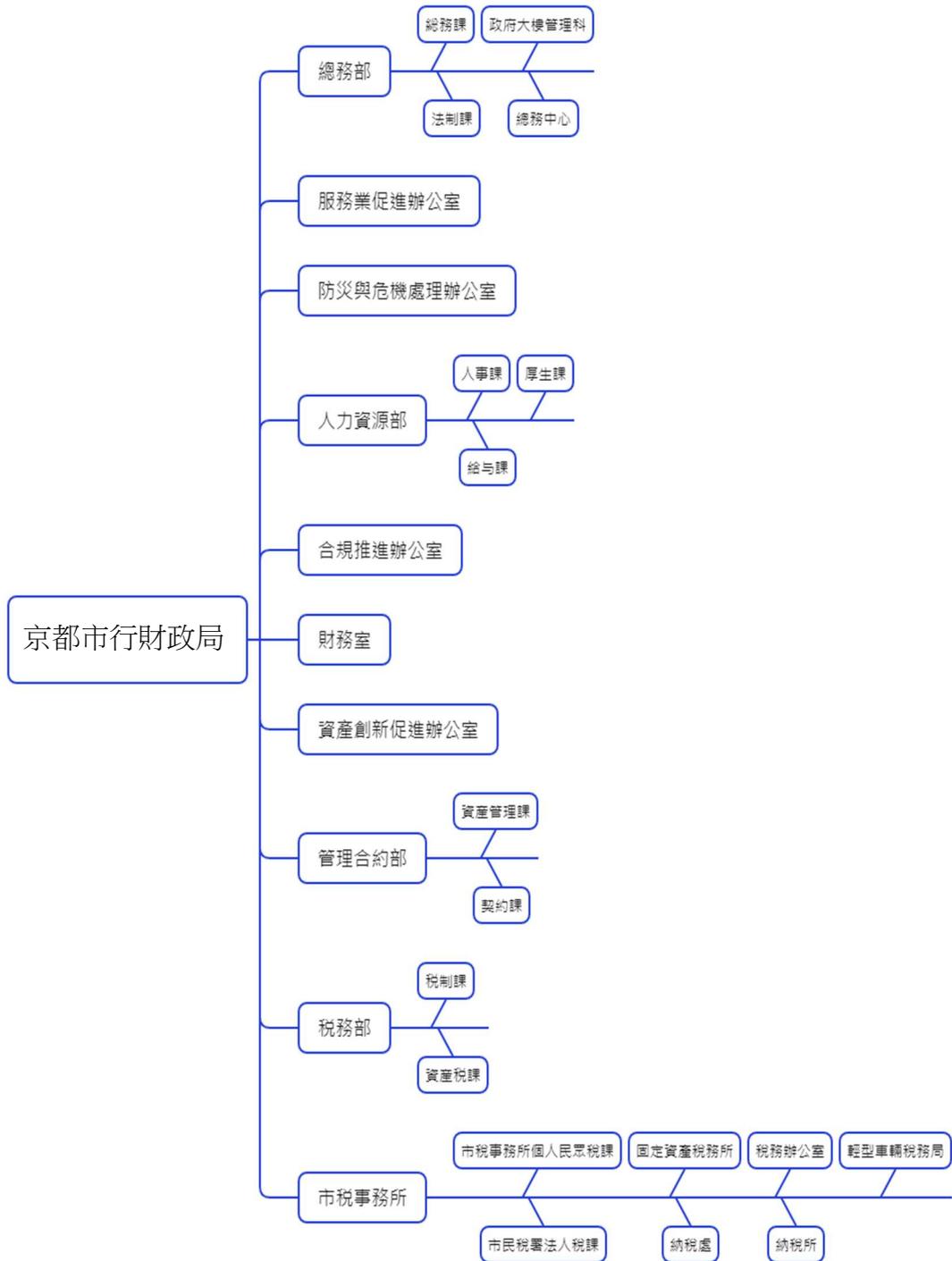
単位：億日元、%

項 目	R2			R3			R4							
	決算額	伸び率		決算額	増減額	伸び率	決算額	増減額	伸び率					
	億 百万円	%		億 百万円	億 百万円	%	億 百万円	億 百万円	%					
市 税 合 計	2,959	43	△3.1	3,019	43	60	00	2.0	3,118	52	99	09	3.3	
税 目 別 内 訳	市 民 税	1,439	65	△5.1	1,491	22	51	57	3.6	1,499	38	8	16	0.5
	個 人 分	1,172	05	△0.2	1,151	80	△20	25	△1.7	1,177	10	25	30	2.2
	法 人 分	267	60	△21.8	339	42	71	82	26.8	322	28	△17	14	△5.1
	固 定 資 産 税	1,087	32	1.4	1,082	41	△4	91	△0.5	1,141	01	58	60	5.4
	都 市 計 画 税	241	28	1.3	240	37	△	91	△0.4	253	25	12	88	5.4
	事 業 所 税	72	60	△3.2	78	22	5	62	7.7	77	06	△1	16	△1.5
	軽 自 動 車 税	20	08	9.0	20	19		11	0.6	21	06		87	4.3
	市 た ば こ 税	85	00	△7.0	89	87	4	87	5.7	94	71	4	84	5.4
	入 湯 税		60	△40.6		87		27	46.5	1	59		72	82.0
宿 泊 税	12	90	△69.3	16	28	3	38	26.2	30	46	14	18	87.1	
市 税 徴 収 率	97.9%			99.0%			99.1%							

(注)百万円未満を端数処理しているため、合計が一致しない場合がある。

(三)組織編制

表3 京都市行財政局編制表



## 四、固定資產稅

固定資產稅是以每年 1 月 1 日的不動產所有人為納稅義務人。

(一) 課稅客體：固定資產指土地、房屋及折舊資產的總稱。

1. 土地：水田、旱田、住宅地、礦泉地、池沼、山林、牧場、原野以及其他種類的土地。
2. 房屋：住宅、店鋪、工廠（包括發電所、變電所）、倉庫以及其他建築物。
3. 折舊資產：建築物、機械、裝置、船舶、飛機、工具、器具、備品等事業用資產，以及法人稅或所得稅的折舊對象資產。但汽車稅、輕型汽車稅的繳納對象除外。

(二) 納稅義務人：以固定資產課稅台帳上 1 月 1 日所登記在冊之土地、房屋及折舊資產所有人為納稅義務人。當年 1 月 2 日之後進行所有權移轉時，固定資產稅的納稅義務者不發生變更，當年 1 月 2 日以後才興建完成的房屋，當年不課稅，於次年才開始課稅。

土地/房屋	以土地/房屋稅務登記處登記的所有人
折舊資產	以折舊資產稅分類帳中登記的所有人

(三) 稅額計算：

課稅台帳上登記的價格×稅率（1.4%）-減免稅額等=稅額

(四) 固定資產的價格：土地、房屋價格每 3 年進行 1 次重新評估，確定價格。該重新評估的年度稱作基準年度，第 2 年度、第 3 年度原則上依照基準年度的價格，但分割、合併之土地以及新建或曾經改建過之房屋不適用時，則會重行評估，決定新價格。

(五) 免稅額：在市町村的各個區域內，同一人擁有的固定資產的課稅標準額，在土地未達 30 萬日元及房屋未達 20 萬日元時，

不徵收固定資產稅。

(六)納稅期間：分為4期，分別為4月、7月、12月及次年2月，依據納稅通知書之繳納期限，繳納各期稅款。納稅通知書會在第1期的納稅月（4月），連同土地及房屋的課稅明細單及納稅方法一併寄送通知納稅人。

(七)固定資產的評價：

1.土地評價方法：採路線價方式，委由民間機構不動產鑑價師，依照下列順序來辦理評價業務，按其評定價格的70%為課稅台帳上的登記價格。

(1) 區分用途地區（如住宅區、商業區、工業區等）

(2) 區分出狀況類似的地區

(3) 選定主要的街路

(4) 選定標準的宅地

(5) 評定標準宅地的價格

(6) 附加主要街路的路線價格

(7) 附加路線價格至其他街路

(8) 畫地計算法

(9) 算出各土地的評定價格

2.房屋評價方法：採再建築成本觀念，先評定當時該房屋新建通常必要之建築費用，依建築物態樣、建物所在地域性影響因素訂定補正辦法，再對各地之差異進行地域性調整。但與建築物坐落縣市町村及街路繁榮狀況並無關聯，亦即尚無街路等級調整率之概念。

計算公式：房屋評定價格=單位再建築費用評點數×經年減點  
補正率×面積×每一評點的價格

(八)調整住宅負擔的措施

1.負擔水平的均衡化

固定資產稅原則上按照課稅標準額或特例額（住宅用地的情況，適用特例措施的金額）計算稅額。但在土地方面，為抑制因重估導致稅額急遽上升，依適用負擔調整措施的課稅標準額進行計算。

負擔水平（%）=前年度課稅標準額/本年度價格等 ×100%

## 2.負擔水平與課稅標準額

### (1) 住宅用地

負擔水平 100%以上→本年度課稅標準額（價格的 1/6 或 1/3）

負擔水平未達 100%→逐漸提高

### (2) 商業用地等

負擔水平超過 70% →降低到本年度課稅標準額的法定上限（價格之 70%）

負擔水平 60%~70% →前年度課稅標準額不變

負擔水平未達 60% →逐漸提高

## (九)減稅優惠措施

### 1.住宅用地特例措施

為減輕住宅用地的租稅負擔，固定資產稅課稅標準額根據住宅用地的區分如下表：

表 4 住宅用地課稅標準額計算表

住宅用地項目	面積範圍	課稅標準額
小規模住宅用地	1 戶住宅用地 200 平方公尺以下部分	評價額×1/6
一般住宅用地	1 戶住宅用地超過 200 平方公尺部分	評價額×1/3

### 2.新建房屋減免措施：

對於新建住宅房屋，實行減免制度，自新建房屋固定資產稅徵收之年度起 3 年內（耐火/半耐火 3 層以上分 5 年）減

半徵收，減半面積限額為 120 平方公尺。此項減免政策主要係為鼓勵住宅建設，減輕新建住宅所有人在購入初期的租稅負擔。

**表 5 新建房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
一般住宅	3 年 (5 年)	120 平方公尺	1/2

### 3. 認定長期優良住宅減免措施

對於新建房屋並符合認證長期優良房屋，自新徵稅年度起 5 年內（3 層或以上的耐火/半耐火建築為 7 年），於面積 120 平方公尺限額內，減半徵收。

**表 6 長期優良房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
長期優良住宅	5 年 (7 年)	120 平方公尺	1/2

### 4. 老年服務式租賃房屋減免措施

對於服務之老年人住宅，於 2020 年 3 月 31 日前新建，主體結構具有耐火性或準耐火性，自新徵稅年度起 5 年內，於面積 120 平方公尺限額內，減徵 2/3。

**表 7 老年服務式租賃房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
老年服務式房屋	5 年	120 平方公尺	2/3

### 5. 耐震改造房屋減免措施

1982 年 1 月 1 日之前已存在的房屋，已按照政令規定進行抗震改造，並達到建築基準法規定的抗震標準，自裝修工程完成次年起減免 1 年，減半徵收。

**表 8 耐震改造房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減輕稅額
耐震改造房屋	1 年	1/2

6. 無障礙改造房屋減免措施

對 10 年以上的新建住宅（出租住宅除外）有助於提高生活安全性和老年人生活便利性的裝修工程（無障礙翻新工程），自裝修工程完成次年起減免 1 年，於面積 100 平方公尺限額內，減徵 1/3。

**表 9 無障礙改造房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
無障礙改造房屋	1 年	100 平方公尺	1/3

7. 節能改造房屋減免措施

自 2014 年 4 月 1 日起已存在的住宅（出租住宅除外），進行有助於防止外牆、窗戶等熱損失的裝修工程（節能裝修工程），自裝修工程完成次年起減免 1 年，於面積 120 平方公尺限額內，減徵 1/3；房產因裝修而屬於長期優良住宅，減徵 2/3。

**表 10 節能改造房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
節能改造房屋	1 年	120 平方公尺	1/3

8. 大規模修繕延長使用壽命房屋減免措施

對新建 20 年以上的公寓大樓，進行建築物外牆修復等大型建築工程，以延長使用壽命，自裝修工程完成次年起減免 1 年，於面積 100 平方公尺限額內，減徵 1/2。

**表 11 大規模修繕延長使用房屋減免標準表**

住宅種類	減輕年度	減免面積	減輕稅額
大規模修繕延長使用房屋	1 年	100 平方公尺	1/2

## 9. 其他減免措施

發生天然災害或其他特殊情況，主要的減免措施如下：

- (1) 遭受地震、暴風雨和洪水等災害(依災害損失程度而減免)損失之固定資產。
- (2) 根據生活保護法規定獲得生活援助者所有之固定資產。
- (3) 低所得者所有之固定資產。
- (4) 地區活動團體集會場所或供使用之倉庫，其固定資產稅可減免。

### (十) 固定資產稅與都市計畫稅之異同

	固定資產稅	都市計畫稅
用途	普通稅	目的稅(用於開發城市設施)
客體	土地、房屋及折舊資產	都市計畫區內之市街劃區域內之土地房屋
納稅人	所有人	同左
稅基	估定的價格	同左
稅率	1.4%	0.3%

## 五、稅務管理業務

日本對納稅義務人逾繳納期限仍未繳納者，會透過加徵滯納金、寄發督促狀、電話、臨門催繳、財產查調、查封及拍賣等相關程序進行強制執行。

### (一) 加徵滯納金

日本滯納金之計算自繳款期間次日起至一個月內加徵特別標準比率(2022 年的利率為每年 2.4%)，一個月後，為特別標準費率加上每年 7.3%(2022 年以每年 8.7%計算)。

滯納金計算方式

滯納金=稅額\*滯納金\*滯納金百分比÷365 天

## (二) 寄發督促狀催繳

對未依限繳納案件，會先寄發督促狀，大多數案件均會於期限內繳納。納稅人如未於收到督促狀後 10 日內繳納，始進行財產之查封、拍賣等程序。

## (三) 電話、臨門催繳

為讓納稅人自願繳納稅款，京都市透過發送訊息提醒、電話、上門等方式督促納稅人儘早繳納稅款，另對於不使用銀行轉帳的納稅人，也會提供銀行轉帳資訊，供其申請。

## (四) 執行財產

日本賦予徵收機關有質問、檢查、搜索等權力，以調查納稅人之財產狀況，俾順利查出其經濟狀況及實際繳納能力，對有意逃漏稅之人，產生嚇阻作用，經查有能力卻拒不繳稅者，則進行滯納處分，如扣押存款或查封動產、不動產，最後階段則將查封財產進行公開地點拍賣，亦或進行網路拍賣，以繳清欠稅者所積欠之稅款。

# 六、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情之相關租稅措施

## (一) 延長申報或繳納期限

受嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，因不可避免原因而無法按照地方稅法或京都市市民稅條例規定期限進行申報或繳納時，可自感染影響消除之日起 2 天提出申請，期限最長可延至一個月。

## (二) 減輕稅負

針對受疫情影響營業收入減少的中小企業和小型企業，減免 2021 年固定資產稅和都市計畫稅。

### 1. 期限：

2021 年 2 月 1 日前提出申請。

### 2. 減免對象：

受疫情影響 2020 年 2 月至 2020 年 10 月連續三個月營業收入總額較去年同期相比，減少 30%以上的中小企業和小型企業。

3. 減免範圍：

(1) 商品房：經營房地產租賃業務者擁有的辦公室、商店、工廠、出租公寓等。

(2) 應計折舊資產：申報公司稅或所得稅時所提列之折舊資產。

4. 減免稅率：

2020 年 2 月至 10 月任三個月營業收入較去年同期下降	減少率
減少 50%以上	全額
30%以上但低於 50%	1/2

2020 年 2 月至 2020 年 10 月連續三個月營業收入總額較上年同期下降率減少 30%以上但不足 50%，減少率為 50%；減少 50%以上的，減少率為 100%。

## 陸、參訪心得

此次參訪透過日方書面資料及雙方面對面溝通、提問及回覆，經歸納日本與我國不動產持有稅制之稽徵業務異同及心得如下：

### 一、土地及房屋稅制

日本不動產稅制的固定資產稅是日本政府向每年 1 月 1 日當日不動產持有者所徵收之稅負，係將土地及房屋分開計算稅基，乘以相同稅率 1.4%，加總後為全部稅額，即土地與房屋雖分別計價，但採合併歸戶開徵寄送方式，此與我國現行房屋稅及地價稅分別於每年 5 月、11 月開徵繳納，課稅期間各為前 1 年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日止、當年 1 月 1 日至 12 月 31 日止，且地價稅採歸戶開徵，房屋稅並未歸戶開徵之方式極為不同。

日本固定資產稅同時開徵，雖可節省繳款書製作成本及郵資，惟可能增加民眾繳稅痛苦感，所以其訂定之納稅期間除 1 次繳清外，亦可分別於 4 月、7 月、12 月及次年 2 月等分 4 期納稅，繳款書則於第 1 期的納稅月（4 月）寄送納稅義務人。

### 二、稅基一致性

日本固定資產之評價基準，係由總務大臣(相當於我國內政部部长)統一訂定、全國施行，再由知事或市町村長(相當於我國縣市首長或鄉鎮市區長)評估後決定固定資產價格，土地評價統一維持在市場價格的 70%；房屋評價則依據建築成本課稅價格逐年折舊，維持全國各地區課稅公平合理機制。

我國地價稅稅基為公告地價，由直轄市或縣（市）政府依平均地權條例、地價調整調查估計規則等相關規定查估地價後，提交地價及標準地價評議委員會評議，目前全國各縣市公告地價占正常交易價格之比例各不相同，以六個直轄市而言，2016 年比

例最高者達 26.29%，最低者為 14.61%；2018 年比例最高者為 26.28%，最低則為 13.58%，差異可達 11%以上，再以全國各縣市窺之，高低比例差異更達 30%以上。

我國房屋稅依房屋稅條例及不動產評價實施要點等相關規定，由直轄市或縣（市）政府調查房屋標準價格評定要素等項目後，送請不動產評價委員會評定，各地方政府自行評定運作下，目前全國各縣市房屋標準單價、折舊標準及地段率亦有顯著差異，在課稅標準不一的情況下，易遭致民眾誤解而產生爭議事件。

### 三、不動產估價方式

日本固定資產稅之土地部分採路線價方式評定，委由不動產鑑價師選定標準宅地，評定其價格後，先據以設定主要街路之路線價，再設定其他街路的路線價，並建立完善之救濟程序，審查委員由當地議會同意之律師、會計師、建築師、不動產鑑價師及稅務學者所擔任，每位委員地位超然並各有專業，主要負責納稅義務人對固定資產課稅台帳上登錄價格不服之審查。

相較我國由地政機關查估地價後，提交地價及標準地價評議委員會評議，容易受到選舉因素影響，稅基長期明顯偏低，例如：2016 年全國平均公告地價占市價比為 20.5%，當年度公告地價大幅調漲，致民眾陳情事件不斷，於 2018 年重新規定地價則又調降為 20.02%，無法與不動產的市場價值連動，造成有效稅率偏低現象。爰日本固定資產稅評價審查委員會之運作模式，似可作為我國不動產評價委員會設置委員之參考。

### 四、稅基調整方式

按日本固定資產稅之評價機制，於房地產價格持續上揚時，仍維持每 3 年才重新評定價格，且透過負擔水平調整措施，以重評價格每年 5%方式調升課稅，讓納稅義務人應納稅額慢慢上漲並

緩步調整至合理狀態，不會出現應納稅額暴增情形；反之，當房地產價格下跌時，於隔年即重新評定價格，即時反映房地產市場交易及景氣狀況，讓全民租稅負擔下降，民眾立刻有感。

又日本固定資產稅雖為地方稅，惟就房屋稅基而言，房屋評價額之再建築評價基準表、經年減點補正率等，係由總務大臣統一訂頒，全國一體適用，並落實 3 年即重行評定 1 次，固定資產評價適用所有房屋，舊屋部分並以「再建築費評點補正率」調整房屋之評定價格。

而我國之公告地價雖每 2 年重新規定 1 次，房屋標準價格則每 3 年辦理重行評定，惟各縣市對於房屋標準單價之調整情形不一，明顯偏離實際工程造價，且土地公告地價與市價有明顯差距，多年來房地稅基普遍偏離市場價格，造成稅基嚴重低估，形成囤房、養地問題，不符量能課稅原則。

我國依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次，由不動產評價委員會依據各種建造材料所建房屋區分種類及等級；各類房屋之耐用年數及折舊標準；房屋所處街道之商業交通情形及房屋供求概況等項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之，又每 3 年重行評定房屋標準單價後，應否追溯適用舊屋，財政部亦授權全國各縣市可自行決定適用原則，造成各縣市間房屋稅稅基差異日鉅，一國多制，造成爭議。基於租稅公平考量，似可參考日本全國一致性的課稅標準，再由地方政府視地區發展進行區域性調整，作為我國稅制改革之參考。

## 五、稅率結構

日本固定資產稅是以單一稅率（介於 1.4%至 2.1%）課徵，由各市町村（相當於我國地方縣市政府）決定適用稅率，目前京都市稅率為 1.4%單一稅率，稅額計算簡便易懂。

我國地價稅基於平均地權的政策目的，地價稅除適用特別稅率土地(2‰、6‰、10‰)外，一般土地係按地價總額超過累進起點地價倍數適用累進級距稅率（10‰、15‰、25‰、35‰、45‰、55‰），稅率多樣，且計算略微複雜；房屋稅則是依房屋使用情形，分為自住住家用、其他住家用、營業（含醫院、診所、自由職業事務所使用）使用及非住家非營業用等不同徵收率，乃是考量建物作不同之使用，應負擔不同稅負。惟於 103 年 6 月 4 日修法公布，將「其他供住家用」稅率調升為 1.5%-3.6%，由各地方政府視所有權人持有非自住住家用房屋戶數不同，訂定房屋稅差別稅率，被稱為房屋稅差別稅率 1.0 方案，俗稱囤房稅 1.0。再於 113 年 1 月 3 日修法公布，有 5 大調整方向：(一)非自住住家用房屋改按全國歸戶及調高其法定稅率為 2%-4.8%，且各地方政府必須按戶數訂定差別稅率，並採全數累進方式課徵。(二)全國單一自住房屋稅率調降至 1%。(三)非自住住家用房屋出租申報租賃所得達租金標準，法定稅率調降為 1.5%-2.4%。(四)繼承取得共有的非自住住家用房屋，法定稅率調降為 1.5%-2.4%。(五)建商新建住家用房屋在 2 年合理銷售期間內者，法定稅率調整為 2%-3.6%；超過 2 年的餘屋則適用一般非自住住家用稅率 2%-4.8%。以上被稱為房屋稅差別稅率 2.0 方案，俗稱囤房稅 2.0。另自住 3 戶、社會住宅及公益出租人則維持稅率 1.2%，修法後稅率多樣、稅制複雜，易生徵納紛爭。

現行我國房屋及土地均按使用情形，可申請適用不同稅率，一旦納稅義務人變更使用，即須按實際使用情形，於房屋稅次月或地價稅次期改課。以地價稅自用住宅用地稅率為例，每年擬定計畫，就該用地變更為營業或出租使用，土地所有權人或設籍人是否遷出戶籍等情形辦理清查，由於使用情形異動頻繁，是類清

查作業頗為耗費人力；相較於日本採單一稅率，稽徵作業上較為便利。綜言之，兩國稅率各有優缺之處。

## 六、自用住宅用地優惠

日本小規模住宅用地 200 平方公尺以下，按課稅標準額 1/6 徵收；超過 200 平方公尺部分屬一般住宅用地，按課稅標準額 1/3 課徵。我國則規定都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺、無出租或營業以及辦竣戶籍登記，納稅義務人均可申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，超過上述面積則按一般用地稅率課徵。

以臺中市 2023 年地價稅開徵查定報告表自用住宅用地資料顯示，都市自用住宅用地每戶平均面積 98.33 平方公尺，非都市自用住宅用地每戶平均面積 198.32 平方公尺。是以，能夠持有都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺自用住宅用地者，已是土地持有大戶，然我國自用住宅用地面積標準並未隨時代演進而調整，未來可於適當時機建議修法調降適用自用住宅用地面積。

表 12 臺中市 2023 年自用住宅用地情形表

單位：平方公尺

	土地區分	戶數	課稅面積	每戶平均面積
自用住宅用地	都市土地	353,828	34,792,327	98.33
	非都市土地	31,344	6,215,993	198.32

## 七、免徵機制

日本在市町村的各個區域內，同一人擁有之固定資產，其土地課稅標準額未達 30 萬日元及房屋課稅標準額未達 20 萬日元時，不徵收固定資產稅，以保障民眾居住權利。

我國房屋稅條例亦訂有類似條文，貧民及低收入戶所有且供其居住之住宅房屋免徵房屋稅；住家現值在新台幣 10 萬元以下者，免徵房屋稅；政府平價配售之平民住宅其房屋稅減半徵收。至於地價稅現行規定，尚無針對地價未達一定標準予以免徵，僅有稅額未達 100 元免徵之規定。

## 八、空屋稅

京都市空屋率高居日本全國第一，為了能釋出空屋，活絡景氣，降低年輕人外流，京都市將自 2026 年起開徵「空房稅」(非居住住宅利活用促進稅)，成為日本首個對閒置房屋徵稅的城市。簡單來說，空屋稅係針對空閒或無人使用的房屋實施課稅，目的要讓持有多房者將閒置的房屋出租或出售，提高供需，達成房屋資源利用最大化，但我國尚未實施該類課稅。

相較我國已修法針對持有多戶者，調高其非自住住家用房屋法定稅率為 2%-4.8%，將負擔較高房屋稅的囤房稅 2.0 方案。其主要目的為降低「單人持有多戶房屋」之情況，達成「住者有其屋」的居住正義，並可抑制房地產炒作。空屋稅與囤房稅似均為對持有多戶房屋者進行重稅課徵，惟兩者之目的不盡相同，效果亦有所差異。

## 九、移送強制執行要件

日本民眾普遍有依法納稅觀念，習慣性欠稅或累欠者少，對未依限繳納案件，會寄發督促狀、電話、臨門催繳，且不以雙掛號寄送繳款書，因日本郵務士務將繳款書送交納稅義務人，即使該寄送地址之房地非其所有而係租（借）用，亦會完成送達，故均以平信寄送。民眾通常均知需繳納稅捐，只要經過上述程序，如仍不繳納，即可逕行查扣存款薪資、扣押不動產、拍賣等後續流程。反觀我國執行案件則需備齊繳款書（執行名義）連同雙掛

號回執（或其他送達證明）及相關資料始可移送執行分署強制執行，是以，日本強制執行制度設計，因國情、民情緣故，確與我國不同，基此，強化納稅義務觀念，改變民眾納稅習性，仍是我輩努力方向。

## 十、租稅教育

日本民眾從小灌輸依法納稅觀念，校園的租稅教育不僅由稅務機關辦理，納稅協會等民間團體亦深入校園宣導。相較我國對於小學生、中學生辦理租稅教育，培養學生依法納稅及租稅公平觀念，幾乎全由稅務機關公部門辦理，似可參酌日本公私協力做法。

## 柒、建議事項

### 一、京都市空屋稅可為我國未來研議立法之借鏡

依內政部公布資料，2023 年上半年全國低度用電住宅（空屋）數為 85 萬 1,317 戶，占全國房屋稅籍住宅類宅數比率（空屋率）為 9.33%，其中直轄市的空屋為 54 萬 7,394 戶，約佔全國空屋的 2/3，且同一人持有房屋數越多，空屋率越高。房屋稅條例雖已修法針對持有多戶者，調高其非自住住家用房屋法定稅率，而負擔較高的房屋稅，即「囤房稅 2.0」，惟經計算擁有 4 戶以上者，一年僅需多繳稅款數千元，能否達成讓閒置空屋釋放至租屋或交易市場之政策目的與效果及改善空屋問題，備值關注。

京都市預計自 2026 年實施空屋稅(非居住住宅利活用促進稅)，對象除空屋外，尚包含平常無人居住的別墅、渡假屋，但不包含資產評價較低的房屋和需維護保存的京町家，亦即非居住住宅所有權人除繳納既有房產稅外，尚需繳納空屋稅，預估稅負約為 1.5 倍。我國對於空屋稅政策，財政部認為囤房稅 2.0 已就持有多戶房屋未有效使用者課徵差別稅率，等於對空置房屋者加重其稅負，具空屋稅精神，無另訂空屋稅必要，惟京都市就前述特殊房屋開徵之空屋稅或可作為我國未來立法之參考。

### 二、校園租稅教育善用納稅協會等團體辦理值得參考

日本民眾普遍有依法納稅觀念，有賴從小灌輸，自校園的租稅教育紮根做起，不僅稅務機關辦理宣導，更跨領域公私協力，由納稅協會等民間團體深入校園宣導，似可比照多加善用地政士公會、記帳士及稅務代理人公會等團體辦理租稅教育及宣導。

## 捌、參訪照片



參訪京都市行財政局照片之一



參訪京都市行財政局照片之二



參訪京都市行財政局照片之三



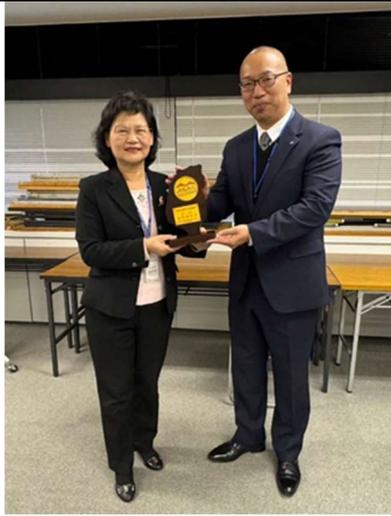
參訪京都市行財政局照片之四



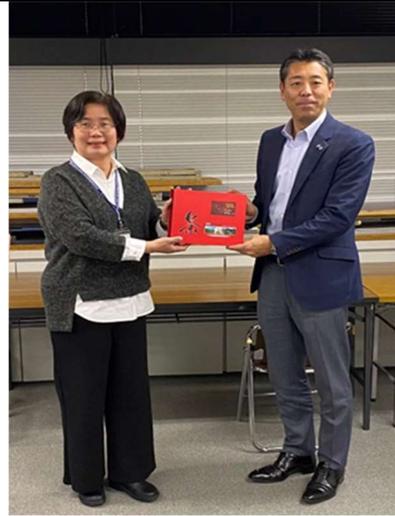
參訪京都市行財政局後合影之一



參訪京都市行財政局後合影之二



致贈紀念品後合影之一



致贈紀念品後合影之二

OVERVIEW OF TAX ON REAL ESTATE

	PROPERTY TAX	CITY PLANNING TAX
TYPE	Ordinary tax	Purpose tax (for development urban facilities)
SUBJECT	Municipal tax	Same as left
OBJECT	Land Building Depreciable assets	Land Building (LTD in urbanized area)
TAXPAYER	Owner	Same as left
TAX BASE	Valuation	Same as left
RATE	1.4%	0.3%
REVENUE	JPY 114,181mil	JPY 25,325mil

OTHER TAX ON REAL ESTATE

In acquisition: Acquisition tax(pref)  
Land value tax(national), Special land holding tax(municipal)-New Step

In holding: Vacant home/second house tax(Kyoto city)-2026-

In selling: Income tax(national, pref, municipal)

In inheritance: Inheritance tax(national)

DATE OF PROPERTY TAX(2022)

Amount of object: Land 670,315 Building 562,098  
Amount of payer: Land 378,554 Building 455,129  
Collection rate: 99.7%(current year)  
Number of seizures(ad city tax): 7,714

日方提供之書面資料



固定資産税手冊

納税通知書

一次或分期領收訖通知書

## 玖、參考資料

- 日本行政區劃分 <https://zh.wikipedia.org/wiki/日本行政區劃> (瀏覽日期 2023.2.20)。
- 京都府簡介，網址 <https://www.pref.kyoto.jp/intro/index.html> (瀏覽日期 2023.2.20)。
- 京都市情報館，網址 <https://www.city.kyoto.lg.jp/menu1/category/4-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html> (瀏覽日期 2023.2.20)。
- 京都市城市指南，網址 <https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000125883.html> (瀏覽日期 2023.2.20)。
- 京都市行財政局提供參訪書面資料。
- 固定資產稅手冊。
- 蔡孟彥，「日本土地稅制簡介」，《財稅研究》，第 44 卷第 3 期。
- 陳文宗、李素齡、簡淑如、陳國強(2011)，臺北市政府 100 年度房屋稅制合理化方案參訪日本財產稅制出國報告。
- 侯淑惠、黃靜慧、黃紫溶、簡素娟(2017)，臺中市政府 106 年參訪日本財產稅制出國報告。
- 沈政安、賴玲慧、陳建新、林佳瑩(2019)，臺中市政府 108 年參訪日本財產稅制出國報告。