公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：參訪）

107 年度參訪日本都市計畫稅制出國報告

服務機關：臺中市政府地方稅務局
姓名職稱：科長　　陳宗瑋
　　股長　　葉永鋒
　　股長　　王惠屏
　　稅務員　　江惠容

派赴國家：日本

出國期間：107 年 10 月 16 日至 107 年 10 月 19 日

報告日期：108 年 1 月 11 日

目　錄

壹、摘要.....1

貳、出國人員名單.....1

參、目的.....2

肆、過程.....3

伍、參訪內容

一、日本行政區簡介.....4

二、日本稅法體系簡介.....5

三、東京都政府及主稅局簡介.....6

四、都市計畫稅制規定.....6

五、都市計畫稅之徵收.....12

六、議題及意見交流.....15

陸、心得.....23

柒、建議.....28

捌、參考資料.....30

玖、附錄.....31

壹、 摘要

日本對持有不動產課徵之稅目有固定資產稅及都市計畫稅，其中都市計畫稅係為籌措都市改建等費用，依據該國都市計畫法規定，對於都市計畫區內擁有土地或房屋者所徵收的目的稅。在東京都 23 區內作為特例列入都稅，由東京都主稅局負責徵收。我國都市計畫法第 77 條規定，地方政府為實施都市計畫所需經費應以編列年度預算、中央或縣政府之補助、都市建設捐之收入等籌措之，都市建設捐之徵收另以法律定之。另地方稅法通則第 3 條規定，直轄市政府得視自治財政需要，開徵特別稅課、臨時稅課或附加稅課。但因涉及地方政府的財政收入、人民的租稅負擔及現行稅制的配合等問題，全國均尚未開徵都市建設捐。

臺中市面積計 2,214.89 平方公里，劃分 29 區，總人口已達 280 萬餘人，為臺灣人口排名第二的城市，隨著人口持續成長，各項公共建設快速發展，稅捐為各項建設的財源之一，故檢討租稅課徵的合理化，提升地方政府財政自主能力，乃當務之急。日本東京為國際級大都市，東京面積與本市相當，人口約為本市 4.6 倍，參訪日本東京都市計畫稅制之實施情形，可提供作為本市未來籌措都市建設財源規劃合理稅制之參考。

貳、 出國人員名單

職稱	姓名	服務機關
科長	陳宗瑋	臺中市政府地方稅務局
股長	葉永鋒	臺中市政府地方稅務局
股長	王惠屏	臺中市政府地方稅務局沙鹿分局
稅務員	江惠容	臺中市政府地方稅務局

參、 目的

一、參訪東京都主稅局，瞭解日本都市計畫稅以下事項：

（一）都市計畫稅之立法目的、立法沿革、徵收項目、稅基、稅率、課徵方式、減免及宣導措施等。

（二）都市計畫稅徵收及運用情形。

（三）都市計畫稅稅基之評價組織、運作模式及評價方式。

（四）都市計畫稅稽徵實務執行情形。

二、我國持有土地及房屋分別課徵地價稅及房屋稅，其稅基分別由地方政府組成不同組織評定之。為促進土地有效利用及防止土地壟斷投機，現行地價稅採累進稅率課徵，以達平均地權之目的；房屋稅係以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，係按房屋使用情形採差別比例稅率課徵。日本對不動產同一標的再加徵都市計畫稅，藉由此次參訪，瞭解日本與我國對不動產課徵之租稅負擔差異，實施都市計畫稅之立法目的、沿革及運用，經過時代變遷對於稅制及稅率有無重大變動，開徵新稅目有無遭遇困難，如何克服、對納稅義務人如何宣導及解說以利新稅目順利實行，俾做為規劃我國合理稅制及稽徵業務改進之參考。

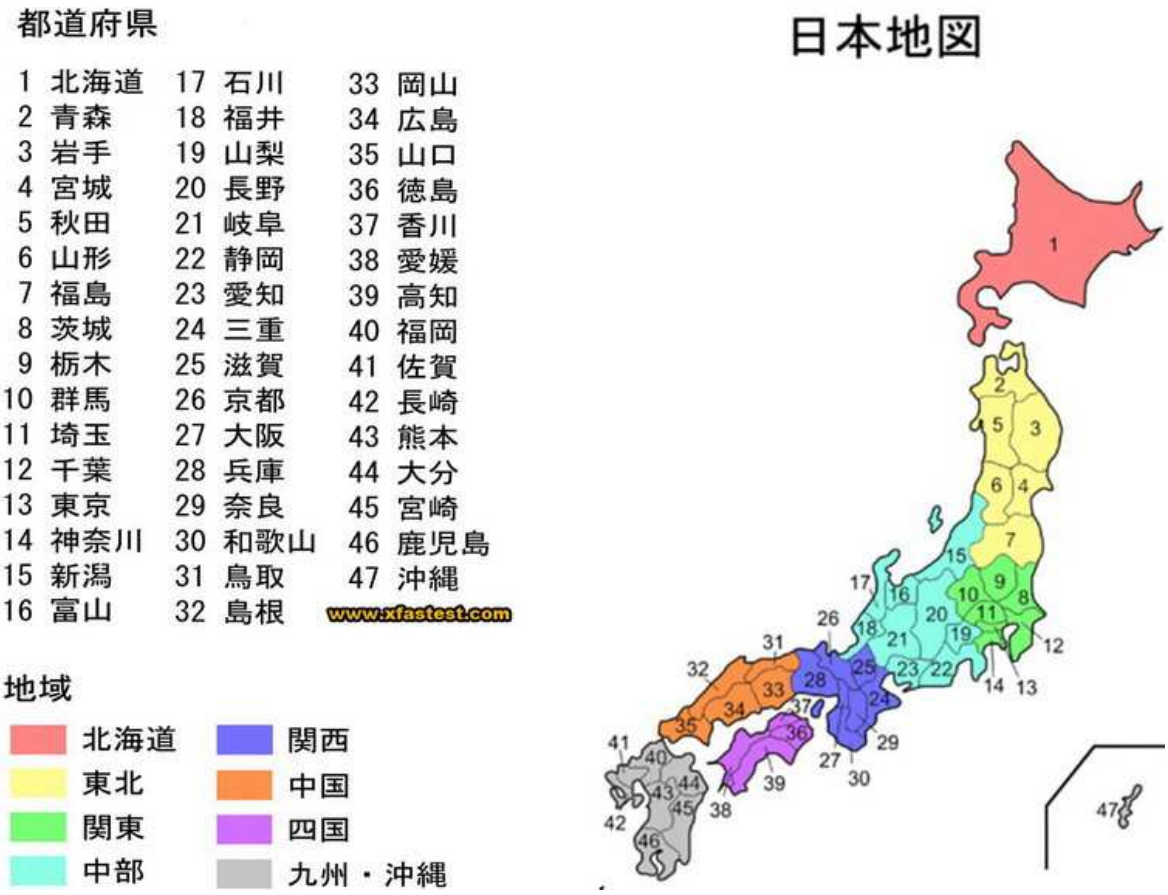
肆、 過程

日期	時間	行程內容
10 月 16 日 (星期二)	上午	由桃園國際機場搭機出發。
	下午	抵達日本成田機場後，搭車前往東京都，確認公務行程安排及參訪細節。
10 月 17 日 (星期三)	上午	蒐集日本都市計畫稅制相關資料，並予研閱，俾有疑問可於當日下午參訪東京都主稅局時，請求協助解答。
	下午	參訪東京都主稅局，瞭解日本之「都市計畫稅」制度沿革、評估機制、徵收機制、使用規劃及實務觀摩等。
10 月 18 日 (星期四)	上午	參訪東京都市政建設及具指標性建物。
	下午	整理參訪資料及製作報告。
10 月 19 日 (星期五)	上午	整理參訪資料及製作報告。
	下午	由日本成田國際機場搭機返國。

伍、參訪內容

一、日本行政區簡介

日本行政區劃大致分為都道府縣（廣域型地方公共團體）以及市町村（基礎型地方公共團體）兩級。現今日本全國分為 47 個一級行政區：1 都（東京都）、1 道（北海道）、2 府（大阪府、京都府）、43 縣，其下再設立市、町、村。



二、日本稅法體系簡介

日本稅法體系稅目計有 53 種，其中特別土地保有稅已經停徵，而國際觀光旅客稅則自 2019 年 1 月 7 日開徵，依課稅權區分為國稅、都道府縣稅、市町村稅 3 大類，其中都道府縣稅及市町村稅合稱為地方稅；而我國計有 19 種稅目，其中目前田賦停徵，依課稅權區分為國稅及地方稅 2 大類，兩國稅法體系整理如下表：

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">日本</td><td>我國</td></tr>
<tr><td>稅目</td><td colspan="2">53 稅</td><td>17 稅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地方稅</td><td>都道府縣稅</td><td>1.都民稅、2.事業稅、3.地方消費稅、4.不動產取得稅、5.都香菸稅、6.高爾夫球場利用稅、7.汽車稅、8.汽車取得稅、9.輕油領取稅、10.礦區稅、11 法定外普通稅、12.狩獵稅、13.水利地益稅、14.住宿稅。</td><td rowspan="2">1.地價稅、2.田賦(停徵)、3.土地增值稅、4.房屋稅 5.契稅、6.使用牌照稅、7.娛樂稅、8.印花稅。</td></tr>
<tr><td>市町村稅</td><td>1.市町村民稅、2.固定資產稅、3.輕型汽車稅、4.市町村香菸稅、5.礦產稅、6.特別土地保有稅(停徵)、7.法定外普通稅、8.入浴稅、9.事業所稅、10.都市計畫稅、11.水利地益稅、12.住宅地開發稅、13.公共設施稅、14.國民健康保險稅、15.法定外目的稅。</td></tr>
<tr><td>國稅</td><td colspan="2">1.所得稅、2.復興特別所得稅、3.法人稅、4.地方法人稅、5.地方法人特別稅、6.繼承稅、7.贈與稅、8.消費稅、9.酒稅、10.國家香菸稅、11.香菸特別稅、12.揮發油稅、13.地方揮發油稅、14.飛機燃料稅、15.石油氣稅、16.石油煤炭稅、17.汽車重量稅、18.印花稅、19.登記稅、20.電源開發促進稅、21.噸稅、22.特別噸稅、23.關稅、24.國際觀光旅客稅(2019 年開徵)。</td><td>1.關稅、2.綜合所得稅、3.營利事業所得稅、4.遺產稅、5.贈與稅、6.貨物稅、7.證券交易稅、8.期貨交易稅、9.營業稅、10.菸酒稅、11.特種貨物及勞務稅。</td></tr>
</table>

註:國際觀光旅客稅為新設稅種，於 2019 年 1 月 7 日以後在遊客離境時徵收。

三、東京都政府及主稅局簡介

東京都是日本一個地方行政區，與道、府和縣同屬第 1 級行政區。轄區包含東京都區部、多摩地方、伊豆群島、小笠原群島等地區，同時也囊括了日本最南端（沖之鳥礁）和最東端（南鳥島）等幾個地理極點，全境劃分為 23 區、26 市、5 町、8 村，其中都廳所在地為新宿區。

東京都區部為日本中央政府所在地，東京都是為日本首都，東京都 23 區面積 627.6 平方公尺、人口數約 955 萬人，東京都總面積 2,187 平方公里、東京都內約有 1,301 萬人，另以東京都為核心的日本東京都會區，人口數達 3,600 萬人(包括東京都、埼玉縣、千葉縣、神奈川縣)，為目前世界第一大都會區；至於東京都主稅局則是負責東京都都民稅等 14 項都稅徵收之主管稽徵機關，及東京 23 區市町村民稅(法人部分)、固定資產稅、特別土地保有稅、事業所稅及都市計畫稅等 5 項市町村稅之徵收。

四、都市計畫稅制規定

(一)都市計畫稅簡介

都市計畫稅乃是日本地方政府為籌集都市建設必要的費用，都市計畫區域內擁有土地及房屋等不動產所有人而徵收的特定目的稅，而就日本稅制而言，針對不動產課徵的稅目尚有固定資產稅及不動產取得稅，這與我國目前持有不動產時課徵房屋稅及地價稅，移轉時課徵契稅及土地增值稅有同工異曲之妙，惟獨差異者乃我國目前尚無開徵都市計畫稅之先例。

我國都市計畫法第 77 條雖然規定，地方政府為實施都市計畫所需經費應以編列年度預算、中央或縣政府之補助、都市建設捐

之收入等籌措之，都市建設捐之徵收另以法律定之。惟有關都市建設捐之法律尚未付諸訂定施行，無法籌措所需經費，只能仰賴現有稅收或是舉債，在僧多粥少情況及債留子孫的疑慮下，如不立法制訂都市計畫稅相關法律，將無法順利推動都市計畫，造成都市發展的遲緩。

因此有關都市計畫稅的立法刻不容緩，希藉由此次參訪提供立法者建議，首先就日本不動產相關稅目分別說明如下：

1、固定資產稅：對固定資產所有者徵收的市町村稅。多摩地方和島嶼地區的固定資產由市町村課稅，但東京都 23 區內的固定資產稅則作為特例，列入都稅而由東京都主稅局負責徵收。至於固定資產係土地、房屋及折舊資產之總稱。其對應我國之稅目為房屋稅及地價稅。

2、不動產取得稅：土地或房屋進行買賣、贈與、交換、建築（新建、增建、改建）時，對取得不動產之人課稅。但因繼承而取得者，不課徵不動產取得稅。另外取得之不動產價格（以固定資產評價標準加以評價，並登錄於固定資產課稅台帳上登記之價格為準，非買賣價格或建築工程費），土地課稅標準金額未達日幣 10 萬元，房屋新、增、改建課稅標準金額未達日幣 23 萬元，及房屋買賣、贈與、交換課稅標準金額未達日幣 12 萬元時，免徵不動產取得稅。其對應我國之稅目為契稅及土地增值稅。

3、都市計畫稅：係為籌措都市建設等費用，用於充實與強化都市建設，尤其是下水道、公園、道路、學校、醫院、中小河流及滿潮對策等，原則上根據都市計畫法之規定，對市區化區域（都市計畫區）內擁有土地及房屋等不動產所有人而徵收的特定目的稅；相較於該國固定資產稅而言，兩者皆屬地方稅、課徵標的及納稅義務人主要都是以持有土地及房屋的所有權人，一樣

為市町村稅，在 23 區內作為特別稅，由東京都徵收的都稅，所以本質上乃是兩個性質非常類同的稅目。相較於我國目前則無相對應之稅目。

(二)課稅標的

都市計畫法所規定的市街化區域內所有的土地和房屋，國家及地方自治體所有之道路、學校非課稅標的，但如出租或借供他人使用須另付給東京都政府費用。

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。

日本晴空塔：課稅標的

東京都廳：非屬課稅標的

(三)納稅義務人

以固定資產課稅台帳上每年 1 月 1 日所登記在冊之土地及房屋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，納稅義務人不發生變更，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。

(四)徵收機關

東京都 23 區由東京都主稅局負責徵收，其餘由市町村等地方自治體負責徵收。

(五)固定資產價格(或評估額)

都市計畫稅與固定資產稅兩者之固定資產價格評量乃是相同

一致的，其衡量方法係根據總務大臣制訂的固定資產評估標準加以評估，由知事或市町村長決定該價格之後，在固定資產課稅台帳上進行登記。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、合併的土地以及新建或進行過增改建之房屋不適用時，則重新進行評估，決定新價格。

（六）土地的課稅標準額

1、課稅標準額：即固定資產課稅台帳登記的價格。但是另有對土地課稅標準的特例措施和住宅用地的負擔調整措施。

2、免稅額：在區市町村的各個區域內，同一個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。如果不課徵固定資產稅，也不課徵都市計畫稅。

3、住宅用地課稅標準額的特例措施：

小規模住宅用地	住宅用地 1 戶住宅用地 200 平方公尺為止的部分	固定資產評價額× 1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外的住宅用地	固定資產評價額× 2/3

4、住宅用地的負擔調整措施：

適用於和固定資產稅同樣的負擔水平區分，實施負擔調整措施。

（1）負擔水平的均衡化

固定資產稅及都市計畫稅原則上按照價格或特例額（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（％）=上年度課稅標準額/本年度價格等x100

(註) “價格等”係指適用住宅用地特例措施後之金額（本則課稅標準額）、市區化調整區域之農業用地其價格x1/3 之金額、左列以外為價格。

（2）負擔水平與課稅標準額

a.住宅用地

負擔水平 100%以上→本則課稅標準額（價格的 1/6 或 1/3）

負擔水平未達 100%→逐漸提高

b.商業地等

負擔水平超過 70% →降低到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

(七)稅率

1、稅率上限：0.3%。

2、現行稅率：實際稅率各個地區不同，目前東京都 23 區為 0.3%，另東京都西部 39 個市町村自治體中有 11 個地方自治體未徵收都市計畫稅，其餘市町村稅率詳如附錄一「日本東京都各行政區都市計畫稅稅率表」(2018 年)。

(八)稅額計算

1、一般應納稅額＝課稅標準額x D_Dd

2、小規模住宅用地應納稅額＝課稅標準額x ^_D_Dd_

減輕額

(註) 小規模住宅用地的減輕額＝小規模住宅用地部分的課稅標準額x0.3%x1/2

(九)納稅期間

都京都 23 區納稅期間為每年 6 月、9 月、12 月、2 月，1 年 4 次。納稅通知書連同土地及房屋的課稅明細單及納稅方法，於第 1 期的納稅月（6 月）寄送納稅義務人，根據此納稅通知書，可在各個納稅時期內繳納各期稅款，亦可 1 次繳納 4 期稅款。都市計畫稅與土地、房屋的固定資產稅一起進行課稅，納稅通知書上記載著都市計畫稅與固定資產稅的稅額。

(十)減稅措施(23 區內)

1、小規模住宅用地的減輕措施

在東京都對小規模住宅用地(每戶 200 平方公尺以下的用地)徵收的都市計畫稅減輕 2 分之 1。

2、根據條例下調商業用地等的負擔水平上限

繼 2017 年度，2018 年度仍對商業用地(非住宅的宅地等)的固定資產稅、都市計畫稅實施減稅措施。根據條例將課稅限度額(負擔水平的上限)由價格 70%降到 65%。

3、對稅額超過前年度 1.1 倍的土地根據條例減稅

為了抑制隨著土地價格上升而急劇增加的稅額，從 2009 年度開始，土地的固定資產稅、都市計畫稅的稅額，超過上年度稅額的 1.1 倍時，按條例減少超過部分的稅額。2018 年度繼續實施此項措施。但如果是土地面積和利用狀況等發生變更時，可能會出現超過上年度稅額 1.1 倍的情況。

4、對小規模非住宅用地的減免

繼 2017 年度，對一塊面積到 400 平方公尺為止非住宅用地，以 200 平方公尺為上限減免 20%。但只限於個人或資本金抑或出資金額在 1 億日圓以下的法人。

5、對不燃化特區內去除老舊住宅後的土地之減免

為了防止在地震時發生大規模市區火災或導致都市功能下降，在木造住宅密集地區中，特別是需要進行改善的地區，

對於採取比以往更進一步措施的特別區，東京都創立了進行特別支援的不燃化推進特定整備地區(以下稱”不燃化特區”)制度。作為不燃化特區制度中的特殊支援措施之一，即對以不燃化為目的而去除老舊住宅後的土地的都市計畫稅最常 5 個年度減免 80%，使之與住宅的占地面積同等水平。

6、對耐震重建住宅的減免

拆除 1982 年 1 月 1 日以前建造完成的房屋，並且在 2020 年 3 月 31 日之前的期間內重建住宅，從新建後開始課徵的年度起的 3 個年度，全額減免與居住部分相關的固定資產稅和都市計畫稅。此外，取得新建公寓時，若符合該條件也為減免對象。

7、對耐震改造住宅的減免

1982 年 1 月 1 日以前已經存在的房屋，並且在 2020 年 3 月 31 日之前的期間內，根據當地建築基準法，對住宅進行符合現行抗震基準一定要求的改造工程，在工程完成日的第 2 個年度(1 月 1 日竣工的為該年度)開始的 1 年中，全額免除固定資產稅和都市計畫稅(屬於居住部分，且以每戶 120 平方公尺為上限)。

8、對不燃化特區內以不燃化為目的的而重建之住宅的減免

作為不燃化特區制度的特別支援措施之一，對以不燃化目的而進行重建的住宅，自新建後重新課徵年度起 5 個年度全額減免與居住部分相關的固定資產稅和都市計畫稅。此外，取得新建公寓時，若符合該條件也為減免對象。

五、都市計畫稅之徵收

（一）開徵

以 1 月 1 日登記之土地、房屋為納稅義務人，併同固定資產稅一起發單〈同一繳款書上載明固定資產稅及都市計畫稅合計之應納稅額〉，每年分 4 期〈6 月、9 月、12 月、次年 2 月〉繳納，

每期繳納期間為一個月，且 4 期稅單於第 1 期〈6 月〉開始繳納前一併寄送。此開徵方式與我國現行房屋稅及地價稅分別發單有極大之差異，且我國原則上除納稅義務人符合分期繳納規定，得申請分期外，與日本開徵時即主動分 4 期有極大之不同。其優缺點分析如下：

1、優點：

（1）固定資產稅與都市計畫稅合併於一張繳款書，雖分 4 期，但 4 期稅單於第 1 期〈6 月〉開始繳納前一併計寄送，節省郵資。

（2）將應納稅額分 4 期，可避免一次繳納所造成之衝擊。

2、缺點：

因 4 期稅單於第 1 期〈6 月〉開始繳納前一併寄送，如此第 2 期至第 4 期稅單，與接獲繳納通知之期間相隔甚久，納稅義務人容易忘記繳納，且如保管不當，會發生汙損或遺失之情事。

（二）繳款書送達

日本應納稅額繳款書以一般平信方式寄送納稅義務人即可，無須以雙掛號方式送達，據東京都主稅局承辦人員表示，日本開徵之繳款書交與郵局寄送，經過一定期間，因民眾通常均知有需繳納稅捐義務，所以只要經過督促狀、電話催繳、催告書等程序，如仍不繳納，即可逕行強制執行。我國因行政程序法第 68 條第 3 項「文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。」之規定，稅捐繳款書之送達仍以雙掛號為之。故執行案件則需將繳款書連同雙掛號回執（或其他送達證明）及相關資料移送法務部行政執行署所屬各執行分署強制執行。

（三）繳納方式

日本稅款繳納方式與我國極為相似，包括 1.銀行 2.便利超商

臨櫃繳納 3.網路銀行繳納(含個人電腦及智慧手機)4.信用卡繳納 5.轉帳等方式。

（四）滯納案件催繳

對未依限繳納案件寄發督促狀，大多數案件均會於期限內繳納，如果仍未繳交者，則納入下一階段之滯納處理程序，包括電話催繳、臨門催繳〈相當我國現場執行〉及差押處分〈相當我國之查封〉。日本對此項作業相當於我國各稽徵機關對於定期開徵之各稅寄發催繳通知書。據東京都主稅局承辦人表示，寄發督促狀催繳後，徵起率可達 99.8%，相較於本市房屋稅滯納期滿徵起率 98.8%及地價稅滯納期滿徵起率 98.4%都高，顯見日本國民納稅觀念較佳。

（五）強制執行

日本無專責之強制執行機關，國稅徵收法賦予稅務機關無論國稅或地方稅均擁有強制執行之權利，稅務機關得對欠稅者進行調查，經查有能力卻拒不繳稅者，則進行強制執行，如扣押存款或查封動產、不動產，並可就查封之動產、不動產進行所謂的公賣〈如我國之拍賣〉。相較於我國，公法上產生債權之強制執行業務，由法務部行政執行署辦理，有極大之不同。其優缺點分析如下：

1、優點：

由債權機關辦理強制執行，債權資料無須移送，節省時間，可及時辦理查封扣押等強制作業，避免欠稅人脫產。

2、缺點：

欠稅人可能仍有其他公法上之債務，如中央政府或地方政府之規費、罰鍰等，各自獨立辦理強制執行工作，需耗費較大之執行成本。

（六）滯納金之計算

日本滯納金之計算分為 2 階段，第 1 階段為繳納期限次日至經過一個月期間內加徵特例基準比例〈日本政府公告之比例〉+1%，第 2 階段為繳納期限次日至經過一個月以後加徵特例基準比例+7.3%，以 2018 年為例，第 1 階段加徵 2.6%，第 2 階段加徵 8.9%。我國滯納金之計算為逾期繳納稅捐，每逾 2 日按滯納數額加徵 1%滯納金，最高加徵 15%，逾 30 日仍未繳納者，移送強制執行。相較於我國，日本滯納金處罰較輕且計算簡單。

六、議題及意見交流

本次參訪東京都主稅局，實地瞭解日本在稽徵業務之運作模式，也籍此機會交換許多寶貴意見，將本次討論議題整理如下：

（一）請問貴國徵收都市計畫稅之立法背景、徵收目的為何？並自何時開徵？本項租稅自實施以來有無發生重大變革（含課徵方式、對象、稅率、減免…等）？變動原因為何？有無因特殊情況停徵？

➢主稅局說明：

1、都市計畫稅的立法背景及徵收目的係為籌措都市建設必要的費用，對都市計畫區域內擁有土地及房屋等不動產所有人而徵收的特定目的稅。

2、都市計畫稅的前身名為都市計畫特別稅，自 1940 年以前即已存在，1950 年地方稅法修法時，合併水利地益稅，暫時廢止都市計畫稅，1956 年重新制定都市計畫稅，與固定資產稅一併實施，成為今日之都市計畫稅。

3、1956 年稅率上限訂為 0.2%，因都市計畫所需經費日益龐大，都市計畫稅不敷使用，1978 年將稅率上限調高至 0.3%，開始實施後民眾多有抱怨，為確保人口不流出、商業空間協調目的，於是東京都於 1988 年單獨率先實施小規模住宅用地

負擔減輕措施，1994 年修法通過減輕措施，全日本適用，內容如下：

a.小規模住宅用地：課稅標準評價額x1/3

b.一般住宅用地：課稅標準評價額x2/3

（二）貴國對不動產已課徵固定資產稅，再就同一標的加徵都市計畫稅有無重複課稅之爭議？

- 主稅局說明：都市計畫稅係為籌措都市建設必要的費用，對都市計畫區域內擁有土地及房屋等不動產所有人而徵收的特定目的稅，有別於不論土地或房屋是否為位於都市計畫區內皆須課徵屬普通稅性質的固定資產稅，因此無重複課稅之爭議，且目前納稅民眾對於東京都並沒有這些批判聲浪。

（三）貴國實施都市計畫稅新稅目有無遭遇困難？如何克服？對納稅義務人如何宣導及解說以利新稅目順利實行？

- 主稅局說明：除了 1978 年將稅率上限調高至 0.3%，造成民怨，並透過實施小規模住宅用地負擔減輕措施解決民怨外，都市計畫稅實施約百年期間，尚無關於困境及克服方法之紀錄。

（四）貴國都市計畫稅徵收（歷年稅收、占地方稅比率、開徵件數）及運用情形（是否專款專用，是否由中央或地方政府設立基金管理運用？有無指定用途？指定哪些用途？可否移作他用？納稅義務人是否得知都市計畫稅收之明確用途？收入及支出資訊是否公開透明？

- 主稅局說明：

1、都市計畫稅課稅情況

（1）東京都都税決算(2017 年)- 東京都 23 區(單位：億日元、%)

稅目		決算額	構成比
都税總額		52,730	100
法人二税		18,509	35.1
固定資產税及都市計畫税	固定資產税及都市計畫税合計	14,233	27
	固定資產税(土地)	6,075	11.5
	固定資產税(房屋)	4,399	8.3
	固定資產税(償却資產)	1,357	2.6
	都市計畫税	**2,305**	**4.4**
	交付金	98	0.2
個人都民税		9,213	17.5
地方消費税		6,474	12.3
其他		4,301	8.2

註：a.法人二税受到景氣變動影響，歷年税收變動較大。

b. 固定資產税及都市計畫税不易受到景氣變動影響，歷年税收安定，為政府推動各項政策之重要財源。

（2）市町村税收入額(2017 年)　　(單位：億日元、%)

稅目	收入	構成比
市町村税合計	211,143	100
固定資產税	89,022	42
都市計畫税	**12,767**	**6**
市町村民税	93,407	44
其他	15,947	8

（3）固定定資產評價(2018 年)-東京都 23 區

項目	評價地積/棟數	評價筆數/樓地板面積	評價總額
土地	333KM^2	203 萬筆	136 兆日元
房屋	172 萬棟(66%木造)	5 億m^2(77%非木造)	33 兆日元

（4）定期開稅情況(2018 年) -東京都 23 區

項目		繳納通知書	固定資產稅	**都市計畫稅**
土地及房屋合計		300 萬封	10,918 億日元	2,397 億日元
細項	土地	—	6,517 億日元	1,426 億日元
	房屋	—	4,401 億日元	972 億日元

註：東京地價高，故土地稅收較房屋高。

2、都市計畫稅係用於都市計畫等事業，成立特別基金，稅收不能用在其他部分，使用目的受限，如有剩餘則用在下一個事業，東京都雖然會公開年度核銷，但並沒有對外公開都市計畫稅稅收所限制的用途內容。

（五）請說明貴國都市計畫稅稅基之評價組織、運作模式及評價方式？土地及房屋課稅標準額分別占市價比率平均約各為多少？

➢主稅局說明：

1、固定資產評定機關：固定資產價格係依據總務大臣制訂的「固定資產評價基準」加以評估，由知事或市町村長決定該價格後，在固定資產課稅台帳上進行登記。

2、稅基評定方式：

（1）房屋評價採用「再建築價格」即重置成本的概念，係以一棟建築物的成本及考量房屋經歷年數，計算折舊後進行評價。

房屋評定價格＝單位再建築費用評點數x經年減點補正率x面積x每一評點的價格

（2）土地則由依「固定資產評價基準」所制定的「東京都固定資產評價事務處理要領」進行評價，採市街地宅地評價法【路線價方式】評價，其評價方式如下：

a.區分土地用途，如商業區、住宅區、工業區。

b.區分狀況類似地區，如把住宅區再細分為高級住宅區、一般住宅區、中高層住宅區、低樓層住宅區。

c.選定主要道路

d.選定標準宅地

e.評定標準宅地價格

f.制訂主要道路路線價

g.制訂其他道路路線價

h.畫地計算法

i.時點修正

j.計算出各土地評價額

3、評定價格與市價差距：土地評定價格約占市價 7 成，而房屋評價係考量重新建造所需的費用，會與市價完全不同，無占市價比例的問題。

（六）開徵都市計畫稅之區域範圍由何機關決定？選定範圍之標準及考量因素為何？徵收年限有無規定？每一區域徵收年限是否相同？目前東京有幾個區域徵收都市計畫稅？

➢主稅局說明：

1、開徵都市計畫稅的區域範圍乃由東京都廳決定，選定範圍乃是基於都市計畫所需，被列為都市計畫區域均為「市街化地區」，而東京都之 23 區（特區）均屬市街化地區，目前東京都 23 區皆為課稅範圍，稅率為 0.3%，且無年限之限制。

2、另東京都西部的 39 個市町村自治體中有 28 個地方自治體有徵收都市計畫稅，稅率介於 0.2%至 0.29%。

（七）貴國目前對持有不動產(土地、房屋)課徵之稅目，除固定資產稅及都市計畫稅外，還有其他稅目嗎？

➢主稅局說明：向不動產(土地、房屋)持有者徵收的稅目僅有固定資產稅及都市計畫稅。

（八）貴國都市計畫稅之納稅義務基準日以固定資產課稅台上 1 月 1 日所登記在冊之土地、房屋所有人為納稅義務人，每年分 4 期（6 月、9 月、12 月、2 月）繳納，1.納稅通知在第 1 期(6 月)寄到，相關的減稅措施是否均以每年 1 月 1 日為基準？2.係由稅務單位主動辦理或由納稅義務人提出申請？是否均須由承辦人現場勘查認定？3.已適用之減稅案件是否每年均須重新提出申請？4.倘變更用途是否須主動申報？5.有無申報期限？6.若於年度中不符減免要件是否於次年改課？

➢主稅局說明：

1、負擔調整措施及減額是以 1 月 1 日為基準判定是否符合減免資格，減免措施是以下一期的課稅期限日為基準。

2、減免減額原則上均需納稅義務人自行提出申請(負擔調整措施則不需自行申請)。依據實際內容，主稅局會進行實地調查以判定是否符合減免資格。

3、原則上減免措施每年都需要重新申請。

4、若登記的用途有變更，基本上納稅義務人必須自行提出申請。

5、減額及減免均有申告期限，一旦超過期限即無法適用減免減額措施。

6、適用減免資格者若在實施減免途中有不當行徑，將會自當年度下一期未繳納的部分取消其減免資格。

（九）倘房屋於年度中拆除，是否比例計算該年應負擔的都市計畫稅？

➢主稅局說明：以每年 1 月 1 日為課稅基準日，目前稅金不考慮比例計算或以日計收。

（十）請貴單位說明輔導納稅義務人申請都市計畫稅減稅之相關措施？

➢主稅局說明：透過納稅通知書(繳款書)及官方網站等加以宣導。

（十一）請貴單位說明都市計畫稅每年開徵前之相關宣導措施？

➢主稅局說明：透過納稅通知書及宣傳海報等加以宣導。

（十二）不動產如為分別共有或公同共有，繳款書之寄送方式為何？

➢主稅局說明：僅會寄送納稅通知書給代表人。

（十三）納稅義務人如已死亡，會對誰寄送繳款書？

➢主稅局說明：將會寄送納稅義務承繼通知給該稅務的繼承人。

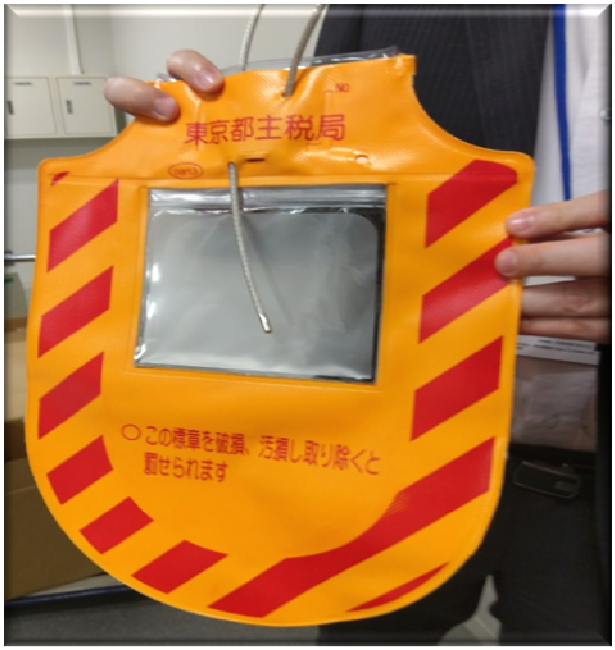
參訪情形照片之一

參訪情形照片之二

參訪後合影之一

參訪後合影之二

滯納處分之一



滯納處分之二

陸、心得

此次參訪透過日方簡報、雙方溝通、提問及解答，歸納日本與我國不動產稅制之異同如下：

一、都市計畫稅徵收之方式〈含開徵、繳納、催繳、強制執行〉與我國財產稅〈房屋、地價稅〉之徵收有些許不同

（一）日本都市計畫稅之徵收方式與我國之財產稅之徵收不同之地方有三項：

1、繳款書以平信寄送，即發生通知到達之效力，與我國繳款書須實質送達納稅義務人或完成現行行政程序法所規定發生送達效力之送達程序方屬送達不同。

2、稅捐稽徵機關就其開徵職掌之稅目，如納稅義務人滯納而產生欠稅時，擁有強制執行之公權力 。

3、都市計畫稅與固定資產稅一起歸戶發單。

（二）上述第 1、2 項之不同，實因雙方國情不同所造成，日本國民普遍有依法納稅之觀念，故繳款書以平信寄送，滯納期滿之徵起率即達到 99.8%，相較於本市房屋稅滯納期滿徵起率 98.8%及地價稅滯納期滿徵起率 98.4%都高，且因欠稅少，由法律賦予稅捐稽徵機關強制執行之公權力，稅捐稽徵機關自行辦理強制執行之工作即可。相較我國國人納稅觀念，從稅款之徵起率來看，顯不及日本，加上現行法律之規定，繳款書以平信寄送即生送達效力及賦予稽徵機關擁有強制執行之公權力，現階段我國恐難以施行。目前加強宣導國人依法納稅觀念，實為稽徵機關之重要工作。

（三）另有關第 3 項，日本都市計畫稅與固定資產稅一起歸戶開徵，與我國現行房屋稅及地價稅分別開徵且房屋稅以戶開徵並不歸戶有極大不同。日本歸戶開徵一併寄送，可節省繳款書製作成本及郵資，可作為我國房屋稅研議是否歸戶開徵之參考。

二、提高稅率與開徵新稅，孰優孰劣？

都市計畫稅乃是日本地方政府為籌措都市建設必要的費用，對都市計畫區域內擁有土地及房屋等不動產所有人而徵收的特定目的稅，而經由本次的參訪發現，日本的都市計畫稅與固定資產稅之課徵方式高度相似，不論是課稅標的、納稅義務人、固定資產的價格及評價方式、免稅點、納稅期間大部分都是相同的，更令人訝異的是都市計畫稅與固定資產稅每年應課的稅捐還是合併成一張課稅通知書，一起通知納稅義務人繳納，這不經要問，「既然如此兩稅課徵方式如此雷同，那何必大費周章分成兩個稅呢？只要把既有的固定資產稅稅率調高，問題不就迎刃而解了嗎？」

其實不然！如果為籌措資金，在既有的稅目下提高稅率，必然引來大量民眾的質疑聲音，民眾知道須加稅必然立刻反對，政府再多正當的理由也很難說服民眾，但是如果先跟民眾說政府沒有經費建設地方，如果大家希望政府有更多的建設那必須由大家來負擔，透過開徵新的稅目，專款專用來支應這些公共建設，那民眾就不會馬上立即反對，而是開始理性的思考，進而形成共識，達成新稅目的開徵。日本為整備都市計畫專設這項都市計畫稅，可謂用心良苦!

因此，我國未來如需籌措都市計畫所需之經費，似不宜貿然在既有的稅目上提高稅率，必須廣聽民眾心聲，舉辦各種公聽會，讓民眾的聲音充分表達之後，再來增修法律相關規定，這也就是為什麼日本實施都市計畫稅百年來，鮮少發生民眾抱怨抗議的原因。

三、以每年的 1 月 1 日為納稅義務基準日，稽徵便利

日本固定資產稅及都市計畫稅的課徵對象為每年 1 月 1 日已在固定資產課稅台帳上登記在冊的土地及房屋所有人為納稅義務人，並分四期繳稅，即使於納稅期間移轉，納稅義務人並不予變動，稽徵程序簡便。

我國對土地課徵之地價稅，納稅義務基準日為每年 8 月 31 日，以

該日地政機關登記之土地所有人為納稅義務人，開徵期間為每年 11 月，課稅所屬期間為 1 月 1 日至 12 月 31 日，地價稅之納稅義務基準以 1 日之所有權人為課徵對象與日本之不動產稅雷同。

惟我國之房屋稅制係按月計算，開徵期間為每年 5 月，課稅所屬期間為前年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日，倘於課稅期間移轉所有權，須對原所有人即予開徵其持有月份之稅額，繳清稅額後始能辦理過戶登記，剩餘月份之稅額則由後持有人繳納，稽徵程序複雜，稽徵成本較高。

四、不動產如為多人持有，納稅通知書之寄送方式較我國節省稽徵成本

日本對分別共有或公同共有之不動產，繳款書之寄送對象原則上係對固定資產課稅台帳上登記在冊之第一個所有權人為代表人寄送。另對尚未辦理繼承登記之不動產繳款書寄送對象，係對其中一位繼承人為代表人寄送，實務上，日本政府會調查不動產為誰繼承，或請繼承人推派一位代表人，若繼承人不回復，則寄送至遺產受益最多之繼承人。

我國分別共有土地，因地價稅採同一納稅義務人持有之同一縣市所有土地歸戶課稅對其寄送繳款書，較為簡便。而房屋稅若全部之持分人未共同推派指定代表繳稅，則稅捐稽徵機關須強制分單分別寄送予所有共有人，增加稽徵成本。另已辦繼承或未辦繼承之公同共有土地或房屋，全體繼承人若共同依法選定其中一位繼承人寄送繳款書，則僅寄繳款書予該代表人，但若未依法選定代表人，稽徵機關須自行選定其中一位繼承人為繳款書受送達人，並對所有繼承人寄送核定稅額通知書，雖然程序複雜，稽徵成本較高，但較能維護納稅義務人之行政救濟權利。

五、日本財產稅稅基與我國之異同

日本對固定資產稅及都市計畫稅稅基的評定是將土地及房屋分開評定，評定方式係以市場價值法中的重置成本法為基礎，先就評定時依該房屋新建必要之建築費、建築物本身結構樣式及建築物所在地域性等因素訂定補正辦法，對各地之差異進行地域性調整。房屋評價額為再建築費評點數乘以耗損減點補正率乘以評定時一點的價額，再建築費評定點

數等於標準評點數（依用途別區分：如專用住宅用建物、兼用住宅用建物等）乘以補正係數乘以計算單位（建築面積、棟數）。有評定價值之固定資產登記冊須向納稅義務人公開展示，展示期間納稅義務人可以進行查詢，如對評定價值有疑問，可以向固定資產評估委員會提出申訴。登記冊中所列的房屋或土地評定價值，可依據土地市價、房屋的重置成本變化，每三年修訂一次，但分割、合併的土地，及新建或增改建的房屋不適用時，則重新進行評估，決定新價格。

我國與日本都將房地分開評定，也都採重置成本法，所不同的是我國房屋現值是以標準單價所反映的重置成本為基礎，再考量地段率來反映街路繁榮情形；日本則在評定房屋重建價格時，同時考慮建築物之種類、折舊、用途及房屋所在地之地域性影響因素，而無地段率之設定。我國房屋標準價格亦為每三年重行評定一次，而土地地價內政部已於 106 年修正平均地權條例，將重新規定地價之週期由每三年一次，改為每二年一次，以更即時反映市場狀況。而房屋評價仍維持每三年重行評定一次，主要考量為我國規定地價之程序需分區調查最近 1 年之土地買賣或收益價格等資料，其與房屋標準價格評定方式不同，又縮短期程未必有助稅基合理化、恐使民眾誤為加稅而不安及增加稽徵作業成本且排擠其他業務，無助於地方稅收。

六、都市計畫稅制徵收成本小、徵收基礎廣闊、籌措都市建設財源穩定

日本為籌措下水道、公園、道路、學校、醫院、河流等都市建設財源，對都市計畫區域範圍內持有土地及房屋的所有權人課徵都市計畫稅之目的稅，評定之課稅標準額與固定資產稅相同，同採比例稅率，並設立特別基金專款專用，使用目的受限，稅收不能用在其他地方，如有剩餘則用在下一個事業，但實質上，東京都尚無剩餘情形。因都市計畫稅收係用在都市建設，有利都市發展，都市計畫稅制符合與都市建設有關、受益者付費、徵收基礎廣闊、徵收成本小等四個原則，故實施迄今，課徵區域之居民對於徵收該目的稅尚無爭議情事。

而我國早在都市計畫法於民國 62 年 9 月 6 日修正公布時，即於該法第 77 條所定之籌措都市建設財源方式中增列「都市建設捐」項目，並規定其徵收，另以法律定之。惟因涉及地方政府的財政收入、人民的租稅負擔及現行稅制的配合等因素，致迄今仍未制定法律開徵。日本公共建設快速發展，其實施都市計畫稅之成功經驗，可做為我國未來規劃合理稅制籌措都市建設財源之參考。

柒、建議

本次參訪日本獲得豐碩成果，以下幾點建議，可供國內日後辦理參考：

一、房屋稅以納稅義務人歸戶開徵

日本都市計畫稅與固定資產稅一起歸戶開徵，且一年只郵寄一次，與我國現行房屋稅及地價稅分別開徵不同，且我國地價稅歸戶開徵，但房屋稅並不歸戶開徵，造成如有 2 戶以上房屋之納稅義務人，將接獲 2 張以上之房屋稅繳款書，形成紙張之浪費，又不環保。且增加繳款書製作成本及郵寄成本，造成稽徵成本之增加。

基於現行各稅法之規定，如地價稅與房屋稅合併歸戶開徵，現階段於我國短期間恐不易施行，但應可研議房屋稅以納稅義務人歸戶開徵，如此即可省下相當多之稽徵成本。以本市為例，擁有臺中市房屋之納稅義務人為 99 萬 5,617 人，其中擁有 2 戶以上之納稅義務人達 26 萬 9,336 人，約占 27%〈詳附錄二〉，如歸戶開徵，本市至少可省下 30 萬張房屋稅之繳款書製作成本及郵寄成本達 300 萬元。如全國一併施行，估算每年節省之稽徵成本應可達 3,000 萬元。

二、倘時機成熟，建議由中央立法「都市建設捐徵收條例」

現行地方政府因自有財源不足，長期收支失衡，僅能仰賴舉債以填補財政缺口，致債臺高築，債務比率瀕臨債限，許多公共建設無法順利推動，影響經濟發展。地方稅法通則雖規定各地方政府得視自治財政需要，開徵特別稅課、臨時稅課或附加稅課，並送各縣市議會完成三讀立法程序後公布實施；惟地方政府因人民租稅負擔增加及地方民意機關之壓力，執行上困難重重。

日本都市計畫稅制符合與都市建設有關、受益者付費、徵收基礎廣闊、徵收成本小等四個原則，造就日本東京都公共建設快速發展，成為國際級大都市，且日本實施都市計畫稅百年來，也鮮少發生民眾抱怨抗爭情事。日本實施都市計畫稅之成功經驗，或可做為我國中央

依據都市計畫法第 77 條制定都市建設捐徵收條例之參考，進而有助於地方財政之改善，以利都市建設之推行，至於都市建設捐應否開徵及其開徵時機，宜由地方政府視本身實際需要自行決定，以符地方自治精神。

三、調整房屋稅課稅所屬期間及開徵日期

日本固定資產稅及都市計畫稅納稅基準日為每年 1 月 1 日，都京都 23 區統一於每年 6 月寄發 4 期繳款書，採單一稅率，稽徵簡便。我國房屋稅稅率因使用情形不同，區分「自住住家用（公益出租人出租使用）」、「非自住住家用」、「人民團體等非住家非營業用」、「供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所用」等稅率，另符合減半徵收要件，可申請適用減半稅率。房屋稅按月計課，課稅所屬期間為前年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日，倘有變更房屋使用情形，須按月分別計算，另開徵期間為每年 5 月，若於開徵作業結檔後發生使用情形變更情事，須更正稅額、重新寄送繳款書並辦理補退稅，稽徵實務較為複雜，耗費稽徵成本，造成徵納雙方困擾，似不符合稽徵便利性。

房屋稅條例第 12 條規定房屋稅每年徵收一次，開徵日期由地方政府定之。各縣市如能取得共識，將房屋稅課稅所屬期間改為曆年制，開徵期間改為次年 3 月以後，將可簡化房屋稅稽徵作業。

捌、參考資料

一、日本行政區劃分　https://zh.wikipedia.org/wiki/日本行政區劃。

二、日本行政區劃圖片　https://blog.xuite.net/wendyhg40/90833952/39919455-日本行政區域劃分（圖）

三、東京都政府簡介　https://zh.wikipedia.org/wiki/東京

四、東京都主稅局網站　http://www.tax.metro.tokyo.jp/

五、東京都主稅局編印，都稅指南 2018（中國語版）。

六、東京都主稅局提供參訪書面資料。

七、財政部國庫署（2013），「財產稅稅基評定作業之檢討」，財政部 102 年度委託研究計畫。

八、四平（1988），「對都市建設捐徵收條例草案的分析與建議」，《稅務旬刊》，第 1338 期。

玖、附錄

一、日本東京都各行政區都市計畫稅稅率表(2018 年)　　(單位：%)

序號	行政區	稅率	序號	行政區	稅率	序號	行政區	稅率
A01	足立區	0.30	B01	八王子市	0.27	C01	瑞穗町	0.27
A02	荒川區	0.30	B02	立川市	0.24	C02	日之出町	0.27
A03	板橋區	0.30	B03	武藏野市	0.20	C03	奧多摩町	---
A04	江戶川區	0.30	B04	三鷹市	0.225	C04	大島町	---
A05	大田區	0.30	B05	青梅市	0.25	C05	八丈町	---
A06	葛飾區	0.30	B06	府中市	0.20	D01	檜原村	---
A07	北區	0.30	B07	昭島市	0.25	D02	利島村	---
A08	江東區	0.30	B08	調布市	0.24	D03	新島村	---
A09	品川區	0.30	B09	町田市	0.24	D04	神津島村	---
A10	澀谷區	0.30	B10	小金井市	0.27	D05	三宅村	---
A11	新宿區	0.30	B11	小平市	0.24	D06	御藏島村	---
A12	杉並區	0.30	B12	日野市	0.27	D07	青島村	---
A13	墨田區	0.30	B13	東村山市	0.29	D08	小笠原村	---
A14	世田谷區	0.30	B14	國分寺市	0.27			
A15	台東區	0.30	B15	國立市	0.27			
A16	中央區	0.30	B16	福生市	0.24			
A17	千代田區	0.30	B17	狛江市	0.25			
A18	豐島區	0.30	B18	東大和市	0.26			
A19	中野區	0.30	B19	清瀨市	0.25			
A20	練馬區	0.30	B20	東久留米市	0.24			
A21	文京區	0.30	B21	武藏村山市	0.26			
A22	港區	0.30	B22	多摩市	0.20			
A23	目黑區	0.30	B23	稻城市	0.27			
			B24	羽村市	0.25			
			B25	秋留野市	0.27			
			B26	西東京市	0.25			
23 區			26 市			5 町 8 村		

二、個人及法人持有臺中市房屋戶數統計(107 年 1 月統計)

（一）個人

持有戶數	人數	比率（%）
1	717,842	73.25
2	178,804	18.25
3	49,131	5.01
4	16,398	1.67
5	7,023	0.72
6-10	8,938	0.91
11-20	1,524	0.16
21-30	181	0.02
31 以上	114	0.01
合計	979,955	100

（二）法人

持有戶數	人數	比率（%）
1	8,439	53.88
2	2,947	18.82
3	1,290	8.24
4	673	4.30
5	469	2.99
6-10	942	6.01
11-20	437	2.79
21-30	168	1.07
31 以上	297	1.90
合計	15,662	100