

從土地增值稅觀察新北市發展概況

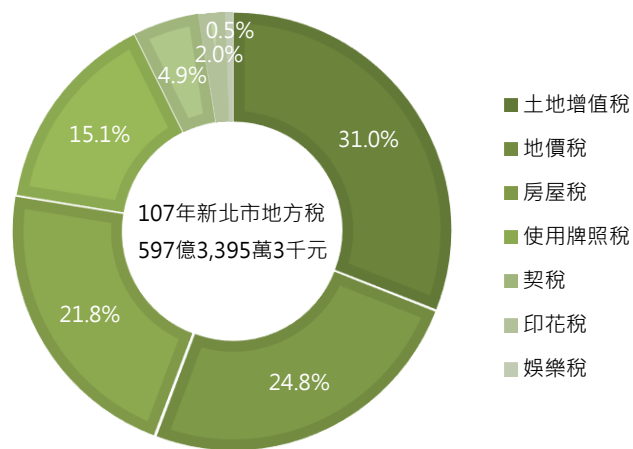
經濟統計科 曾婷鈺

一個城市發展的程度，有許多不同角度的衡量方式，當城市的發展狀況愈佳，將吸引愈多人口居住，並活絡當地不動產之交易市場，進而衍生政府所課徵之土地增值稅¹，爰土地增值稅稅收多寡亦可為衡量城市發展之重要指標。本文先分析六都土地增值稅稅收情形，再探討近年新北市土地增值稅實徵淨額與人口數變動之關係，藉以觀察各行政區發展概況，以供施政參考應用。

一、107 年新北市土地增值稅近 185 億元，占其整體地方稅收逾三成，為新北市第 1 大稅收來源

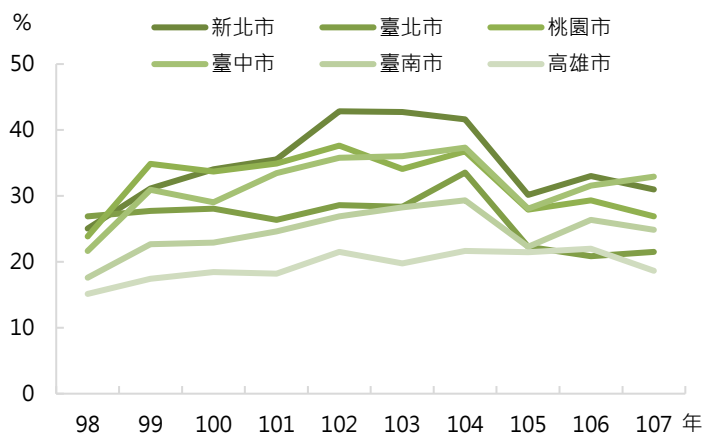
我國現行租稅制度，依財政收支劃分法的規定，可分為國稅和地方稅兩大類，分別屬中央及地方政府可支用的稅收，而土地增值稅為地方稅，係各地方政府稅收之重要來源。以 107 年為例，新北市地方稅實徵淨額計 597 億 3,395 萬 3 千元，依稅目別觀察其結構(圖一)，由大至小依序為土地增值稅 184 億 9,578 萬 5 千元(占 31.0%)、地價稅 148 億 414 萬 1 千元(占 24.8%)、房屋稅 130 億 2,927 萬 3 千元(占 21.8%)、使用牌照稅 90 億 755 萬 1 千元(占 15.1%)、契稅 29 億 2,089 萬 8 千元(占 4.9%)、印花稅 11 億 7,906 萬 3 千元(占 2.0%)及娛樂稅 2 億 9,724 萬 2 千元(占 0.5%)。綜上，107 年新北市土地增值稅占整體地方稅收逾三成，為新北市第 1 大稅收來源。

續以 98 至 107 年六都土地增值稅實徵淨額占各該地方稅之比率(以下簡稱土地增值稅占比)觀察六都地方稅收依賴



圖一 107 年新北市地方稅實徵淨額結構

資料來源：財政部。



圖二 98 至 107 年六都土地增值稅占各該地方稅比率

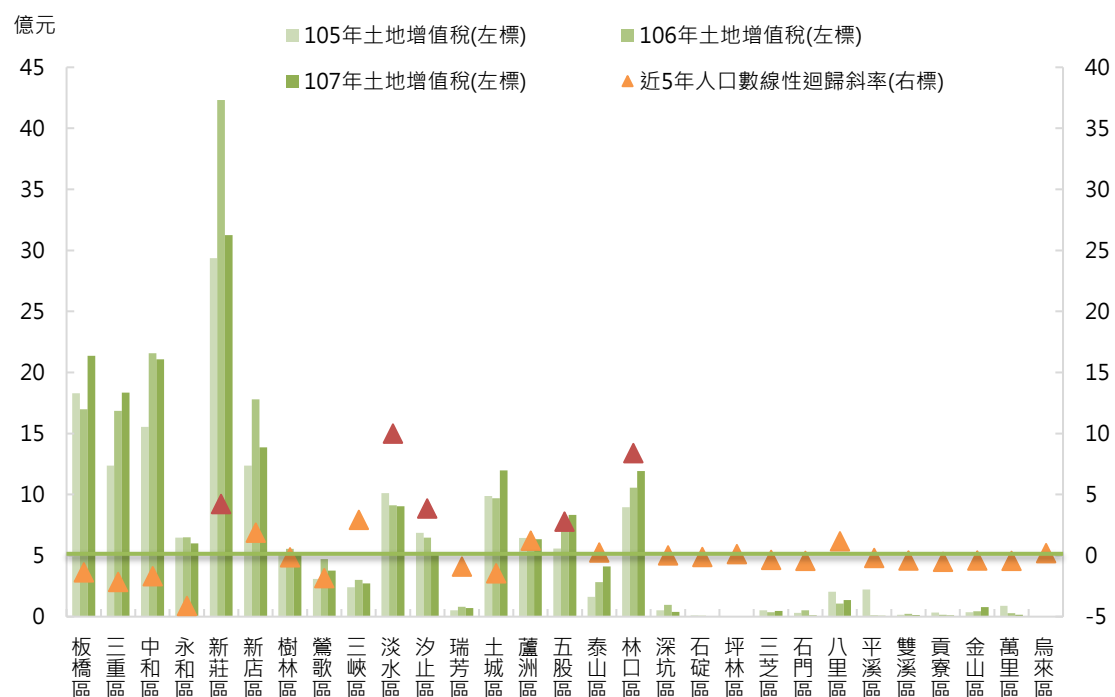
資料來源：財政部。

¹ 土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅，係按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種稅租。

土地增值稅之程度(圖二),自 98 年至 102 年,六都之土地增值稅占比皆微幅成長,主因受 98 年金融海嘯影響,國內景氣不佳,各項建設及房地產市場較不活絡,致土地增值稅稅收較低,然而自 99 年起,除經濟復甦外,部分縣市升格改制直轄市,引發民眾預期城市之發展,進而刺激不動產交易,致除臺北市之外其餘五都土地增值稅占比均呈微幅成長;迨至 105 年則受實施房地合一稅制²影響,不動產移轉量減少,衝擊土地增值稅稅收,除高雄市之外,其餘五都土地增值稅占比均大幅減少。另自 99 年後新北市、臺中市及桃園市之土地增值稅占比均大於 25%,顯示近年來上述三都城市之發展讓民眾有感,致其不動產市場交易較為活絡。

二、近 3 年新北市淡水區、新莊區、五股區、汐止區及林口區等 5 行政區課徵之土地增值稅淨額均逾 5 億元,且行政區人口數明顯成長,發展狀況較佳

若以近 3 年(105 至 107 年)土地增值稅稅收情形觀察新北市 29 個行政區之發展概況(圖三),可發現板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、樹林區、淡水區、汐止區、土城區、蘆洲區、五股區及林口區等 13 個行政區,近 3 年課徵之土地增值稅淨額均逾 5 億元,其中 107 年以新莊區 31 億 2,500 萬元最多,板橋區 21 億 3,800 萬元次之,中和區 21 億 700 萬元再次之;另再輔以近 5 年(103 至 107 年底)人口數線性迴歸線斜率³觀察上述行政區之人口變動趨勢,其中淡水區、新莊區、五股區、汐止區及林口區等 5 個行政區之人口數線性迴歸斜率均為正值,且其數值較大,表示近 5 年該等地區人口數成長趨勢明顯,分析其原因



圖三 新北市各行政區土地增值稅實徵淨額及其人口數變動趨勢

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處及民政局。

² 房地合一稅制係指房屋及土地,以合併後的實價總額,扣除實際取得成本後,按實際獲利課徵之所得稅。

³ 人口數線性迴歸線斜率:為人口數配適線性迴歸線的斜率,係用以衡量一段期間內之人口變動趨勢;若值為 0,表示該期間人口變動幅度不明顯,若為正值,表示該期間人口呈正成長趨勢,若為負值,表示該期間人口呈負成長趨勢,其值越大,即變動趨勢愈明顯。

可能係新北市政府(以下簡稱市府)推動三環六線政策(如淡海輕軌、機場捷運線、環狀線、五股泰山輕軌及汐止民生線等)，帶動或預期當地發展及交通便利性，致其周邊房地產交易熱絡，人口也朝該地區移動。綜上，市府推動便捷的交通建設，帶動區域發展，不僅不動產交易熱絡、人口成長，更均衡新北市轄內之城鄉發展。

三、新北市政府推動都更三箭，結合交通建設帶動新北市整體發展，致力改變新北市城市新面貌

土地是人類活動的基礎，在城市發展的同時，如何妥善運用土地資源實為重要關鍵，爰市府除積極建設完善交通網外，自 108 年更啟動都更三箭，策略包括：「以捷運帶動城市發展」、「主幹道沿線都更，讓城市風貌改變」及「以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題」，以交通路網作為發展軸線，藉由市府近年建構之完善交通路網，引領城市發展；進一步透過都更打造土地新面貌，致力改變新北市城市新風貌，以提供新北市民更加友善的行人空間以及舒適便利的生活環境。