

新北市政府稅捐稽徵處

107 年度地政士稅務座談會會議紀錄

壹、時間：中華民國 107 年 10 月 31 日（星期三）14 時 30 分

貳、地點：本處 7 樓會議室

參、主席：黃處長育民(提案討論及臨時動議議程由陳副處長正輝代理)

肆、出席人員：詳如簽到簿(略)

記錄：蕭芷甯

伍、主席致詞：

新北市地政士公會潘理事長、新北市地政業務從業人員職業工會林理事長、各位公(工)會理監事、地政士及土地登記專業代理人、各位同仁，大家好！首先本人謹代表稅捐稽徵處全體同仁，感謝各位對本處各項稅政的支持與協助，本處主要業務為財產稅的稽徵，其中將近 9 成以上的申報案件都是藉由地政士朋友們協助代理申報，顯見各位對本處的貢獻與重要性，各位地政士夥伴也是稅捐處與納稅人之間最佳溝通橋樑，謹代表全體同仁表達感謝之意。

在地方稅網路申報的績效上，本處在 106 年度榮獲財政部評定為甲組稅捐機關第 1 名，除了同仁的努力外，也要特別感謝地政士夥伴的大力支持。另本年度土地增值稅網路申報率已達到 95.09%，契稅網路申報率亦達到 96.61%，稽效優異。為鼓勵大家多使用網路申報，本處自 104 年 1 月起開辦網路申報案件跨(所)處收件及完稅服務，並於 107 年 3 月修正擴大服務範圍，增加適用契稅交換案件，大幅節省申報人往返交通時間。為精進整體稅務服務，滿足申報人對跨機關、跨業務的整合服務需求，本處自 107 年 3 月起參與財政部財政資訊中心推動不動產移轉網實整合服務試辦作業，試辦期間就查無欠稅案件匯出已查欠完竣帶有職名章之土地增值稅、契稅繳款書供申報人下載列印，繳納完成後無需再至稽徵機關進行查欠，可持該繳款書逕至地政機關辦理不動產移轉登記，更有效節省作業時間。

另外自 106 年 12 月 28 日起於稅捐處全功能櫃檯設置刷卡機，並由本處自行開發系統，不限期間、稅目及是否含滯納金皆可刷卡，使用信用卡繳稅更加彈性，節省往返金融機構繳納稅款時間，期望各位多加利用。鑒於稅捐法令之修正頻繁，人民申請案件之法律關係日趨複雜，為暢通與納

稅義務人及代理人之溝通管道，除藉由本次座談會向各位說明地方稅新頒法令及解答稅務問題外，更希冀借助各位豐富的實務經驗，提供各項革新建言，以作為本處日後改進稅捐業務之重要參考。

最後，希望各位貴賓、先進們踴躍提出建言，並祝各位身體健康、萬事如意，謝謝大家！

陸、貴賓致詞：

新北市地政士公會潘理事長致詞：

黃處長、陳副處長、黃副處長、林理事長、稅捐處各位主管、各位地政士同仁，大家午安！首先感謝稅捐處每年舉辦座談會，維持稅捐處與地政士同仁良好互動，剛才處長也提到去年網路申報成績是第 1 名，於黃處長大力推動及地政士全力配合下，得以獲得好成績。未來是一個網路世代，以網路送件不僅時效縮短也相當便利，加上目前在推行廢止印鑑證明，地政士們在乎的是交易安全更甚於時效與便利性，本公會不斷推動雙地政士下，也因此阻止了很多詐騙行為，另外不動產網實申報對地政士業務之影響，還請貴處密切注意，各位地政士如有任何建議也歡迎提出，最後祝大家身體健康，萬事如意，謝謝各位！

新北市地政業務從業人員職業工會林理事長致詞：

處長、2 位副處長、潘理事長、各位長官、各位地政士、各位同仁先進，大家午安。很高興來參加一年一度的稅務座談會，記得之前建議解決與會者機車停車位問題及於網站公告工程受益費欠費資訊，貴處均依建言提出解決方法，感謝處長的全力配合。最後祝大家身體健康，萬事如意，謝謝各位。

柒、提案討論：

提案一、多人共有建物移轉，於辦竣移轉登記後，為便利出賣人翌年申報所得稅，請分別開立契稅單據。（提案人：新北市地政士公會）

決議：因契稅係由新所有權人(買方)申報及繳納，是以原所有權人(賣方)為多人持分共有之建物移轉，仍僅開立 1 份契稅繳款書供納稅義務人(買方)繳納及收執；如出賣人因申報所得稅需要相關契稅之證明資

料，可由原所有權人向本處申請「契價證明書」參考運用。

提案二、就網路申報土地增值稅，因貴處於核稅時已完成查欠稅款事宜，對於查無欠稅之土地增值稅單於稅單匯出前，應有查欠人員職章完成查欠程序，以便下載列印後繳清土地增值稅款即可，不需再重複查欠。(提案人：林妙儀地政士)

決議：1. 本處於 107 年 3 月起參與不動產移轉網實整合服務試辦作業，針對無舊欠稅(費)案件於原網路申報作業系統下新增匯出已查欠完竣帶有職名章之土地增值稅繳款書供申報人下載列印，繳納稅款完成後無需再至稽徵機關進行查欠，可持該繳款書逕至地政機關辦理不動產移轉登記，以減少納稅義務人及其代理人辦理不動產移轉時往來各機關的奔波及等待時間。

2. 在試辦期間，申報人應在案件承辦人匯出繳款書前上傳完稅附件，且匯出繳款書後紙本完稅文件仍需郵寄；或逕送本市地政事務所之稅捐服務櫃檯或稽徵機關以完成完稅程序。

提案三、地方稅網路申報作業系統中，若建物坐落之地號有 2 個以上者，輸入之地號欄位只有一個地號欄位，若有 2 個地號以上者，則須列印後再以手寫方式填入契約書中，易造成遺漏或地政補正之虞，建請增列輸入欄位。(提案人：李武龍地政士)

決議：本案涉及地方稅網路申報作業系統之程式修撰，本處將於 108 年度新增修撰會議中提報程式修撰需求。

提案四、建設公司與地主係訂立合建分屋契約，於申報契稅時卻以「買賣」原因申報(6%稅率)，而非以「交換」原因申報(2%稅率)，希望稅捐稽徵處有收到類似情況時，可以輔導買受人是否為合建分屋的交換契稅案件，以免買受人之權益受損。(提案人：沈志揚地政士)

決議：1. 本案地主與建設公司採合建分屋方式興建房屋，如以建設公司為起造人並完成建物第一次登記後，再檢附公定買賣契約書由建設公司以「買賣」為登記原因移轉與地主；此種情形為符合契稅條例相關規定並與地政機關登記一致，應依契稅條例第 16 條規定於買賣契約成立之日起 30 日內填具契稅申報書，檢附「買賣」公定格式契約書，

向當地主管稽徵機關申報契稅，稽徵機關依規定應核課「買賣契稅」，尚無核課交換契稅之適用。

2. 為避免合建分屋案件之地主於建物興建完成前先行將土地買賣過戶予建商，待建物辦竣登記後因無標的與建商辦理交換，建議是類案件由土地所有權人參與擔任使用執照起造人或勿於建物興建完成前先行將土地移轉與建商，始得以交換方式申報核課契稅，維護納稅人權益。
3. 另請主管科再研議上述案件有無核課交換稅率之可行性。

提案五、因發現尚有是公共設施保留地之土地的地價稅仍然是課繳一般稅率 10/1000，是不符合稅法規定。因為(一)若是為隔離均未使用的公共設施保留地土地，係可以申請免繳地價稅，(二)若是為自用住宅使用的公共設施保留地土地，係可以申請以 2/1000 稅率課徵。另外，非隔離或是非自用住宅稅率的公共設施保留地土地，則是不需向稅捐稽徵處申請就可以為 6/1000 的稅率課徵地價稅，敬請貴處可以主動清查後，通知土地所有權人申請退還溢繳之地價稅。(提案人：沈志揚地政士)

- 決議**：1. 依平均地權條例施行細則第 3 條第 2 項規定，地政機關依前項規定在已規定地價地區，辦理測量及分割登記後，應將都市土地或非都市土地，及使用分區或都市計畫公共設施用地之類別，並通知當地稅捐稽徵機關，據以註記稅籍。
2. 依土地稅法施行細則第 25 條規定，直轄市或縣(市)主管機關對公共設施保留地之地區範圍內，如有變動，應就變動地區範圍內應行改課地價稅之土地，於每年 5 月底前列冊移送主管稽徵機關。
 3. 本處亦每年皆主動函請本府地政局及城鄉發展局提供清冊進行查核，如發現核課錯誤，均主動依規定改課，如有溢繳稅額並辦理退稅。另有關公共設施保留地適用特別稅率及免徵標準規定，本處將再進行宣導。

提案六、被繼承人死亡，繼承人辦理繼承登記完畢後，再申請房屋稅住家稅率，在辦理繼承登記期間，新北市稅捐處是用非自住課徵房屋稅，希望貴

處住家稅率從被繼承人死亡之日起算，而不是繼承人申請日起算。(提案人：李晏彰地政士)

- 決議：**1. 因房屋原納稅義務人死亡後，各繼承人持有房屋戶數不一且受自住3戶條件限制，是依房屋稅條例第7條規定，仍應由繼承人重新提出申請，經稽徵機關審查符合自住條件後，始可適用自住稅率課徵房屋稅。
2. 為維護納稅義務人權益，本處針對繼承案件房屋稅認定適用自住作業原則說明如下：
- (1) 倘繼承人於原納稅義務人死亡之日起30日內自行提出申請，並經查明自繼承開始之日起無不符自住條件者，則自住適用日期以「繼承開始日」為準。
 - (2) 另本處每月均依戶政機關通報死亡清冊資料，主動以掛號郵寄通知書輔導繼承人提出申請，如繼承人於收到輔導通知書之日起30日內提出申請，經查明自繼承開始之日起無不符自住條件者，則自住適用日期亦以「繼承開始日」為準。
 - (3) 未於上述期間提出申請者，自住適用日期以申請日為準。惟繼承人能提供確切證明或經查得事實，使用情形已變更為自住者，則自住適用日期以變更日為準。
3. 本處為顧及繼承人權益，已詳訂輔導作業措施及追溯適用條件，是以仍請地政士協助詳予說明及依上揭規定辦理。

捌、臨時動議：

提案一、為保障不動產交易安全，本會努力推動雙地政士，懇請貴處協助宣傳，以維持政府公信力，本公會由會員自發性提供牆面廣告，並請貴處及各分處給予適當地點張貼全開海報，提醒消費者。另請提供LED跑馬燈，適時的加強提醒，一起杜絕不動產買賣詐騙。(提案人：新北市地政士公會)

決議：本處配合辦理，並以企劃服務科為本處聯絡窗口。

提案二、有關農地移轉申請不課徵土地增值稅案件，可否提前繳納土地增值稅

以解除列管。(提案人：李武龍地政士)

決議：經核准農業不課徵土地增值稅土地，嗣後申請依法課徵土地增值稅，依財政部 90 年 7 月 19 日台財稅字第 0900038524 號令規定，雙方當事人於辦竣移轉登記前提出申請，方可受理；另依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定准予不課徵土地增值稅之土地承受人於其持有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。前項所定土地承受人有未作農業使用情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

提案三、土地地上倘尚有未辦保存登記建物(因遭占用)，土地所有權人可否以利害關係人名義查調該建物之納稅義務人。(提案人：鄭文在地政士)

決議：1. 依稅捐稽徵法第 33 條規定，尚無土地所有權人可以利害關係人名義查調該建物納稅義務人規定之適用。
2. 惟本案因涉及土地所有權人權益，請業務主管科再行檢討相關規定可否適用。

玖、散會：16 時 45 分

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

105 年 提 案 討 論	決 議	辦 理 情 形
<p>提案三、</p> <p>有關新市鎮開發條例第 25 條規定，新市鎮特定區內之建築物於興建完成後，其買賣契稅第 1 年免徵。若工務局核發使用執照時漏未加註「新市鎮特定區建築物」文字，現行做法需請工務局再加註，曠日廢時，影響辦理房屋移轉時效，建議可否改依房屋所在地之土地基地號認定。</p> <p>(提案人：潘惠燦常務理事)</p>	<p>1.依新市鎮開發條例施行細則第 34 條第 3 項明定，新市鎮特定區主管建築機關核發建築物使用執照時，應註明「新市鎮特定區建築物」文字。其稅捐之減免，應由納稅義務人檢具使用執照影本及相關證明文件，向土地或建築物所在地之主管稽徵機關申請。本處非屬新市鎮特定區建築物認定權責機關，仍需由建築主管機關於使用執照載明方可適用稅捐減免。惟為縮短辦理時效，日後若使用執照上漏未註明，請轄區分處與工務局協調，以函文方式協助認定，作為稅捐減免依據。</p> <p>2.另為節省公文往返所需時間，請主管科室研議可行辦理方式。</p>	<p>1. 經洽本府工務局表示，有關位於新市鎮特定區建築物，於核發使用執照時，皆會加註「新市鎮特定區建築物」文字，本案漏未加註應屬個案。</p> <p>2. 另本科已發通報轉知所屬淡水及林口分處等轄區承辦人員，倘收到位屬淡水新市鎮及林口地區之使用執照，若工務局核發使用執照時漏未加註「新市鎮特定區建築物」文字，影響辦理房屋移轉時效，承辦人員可利用本府城鄉資訊服務網先行查詢確認後辦理，再發文至本府工務局協助認定，以縮短辦理時效。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提案討論	決議	辦理情形
<p>提案一、</p> <p>因現今新北市多數地區已進行重劃，且重劃區皆為買賣交易之重點區域，建請於官網設立含「重劃負擔費用扣抵」及「重劃後第一次移轉減徵」功能之「土地增值稅計算公式」網頁。</p> <p>(提案人：邱明嬌監事)</p>	<p>擬於本處官網新增含可扣除土地改良費用負擔及減徵比率欄位之土地增值稅試算公式，以供有需要的民眾使用。</p>	<p>本處已於官網增設土地增值稅試算頁面，其中含「重劃負擔費用扣抵」、「重劃後第一次移轉減徵」、「一生一次自用住宅用地」及「一生一屋自用住宅用地」等試算功能，其路徑為首頁/稅額試算/土地增值稅試算。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提案討論	決議	辦理情形
<p>提案二、</p> <p>因有些自用住宅優惠稅率申請或公設保留地免徵申請等網路申報案件，需傳真紙本證明文件，請參考國稅局網路申報作業，於兩個小時後配件完成，提升網路申報收件速度，以便確定承辦人員後可傳真補件。</p> <p>(提案人：邱明嬌監事)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.不論網路申報或臨櫃申報案件，案件處理時效均相同，與配件速度無關，故原則上仍尊重各分處處理方式，如有特殊急迫情形，可洽各轄區承辦單位協助辦理。另網路申報案件如遇有須補件情況，可利用附件上傳功能，將補正資料自動上傳予承辦人員，亦可書明收件號碼後將補正資料傳真至所轄承辦單位，俟配件完成後，會轉交承辦人員。 2.國稅局網路申報作業係網路「申辦」作業，申辦上傳後須將相關附件送至國稅局始完成申報程序，與地方稅網路申報作業程序不同，且因國稅局辦理遺產贈與案件係採行「管區」制，與本處案件採輪案制分案方式不同，併予說明。 	<p>已依決議辦理。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提案討論	決議	辦理情形
<p>提案三、 部分案件例如不動產交換或是信託登記無法跨區查欠，請研議解決方式。 (提案人：邱明嬌監事)</p>	<p>1.考量本處派駐地政事務所人力僅有 1 人，若遇大批或特殊案件時，恐無法負荷，故派駐人員僅受理土地增值稅、契稅網路申報案件之收件及完稅作業。另本處於 104 年開辦跨區完稅服務實施初期，參考本府地政局所屬各地政事務所辦理跨所申辦登記案件作業要點，訂定不得跨區完稅辦理項目，相關項目因地政機關有部分修正，本處將適時研議修訂。</p> <p>2.有關網路申報無法跨所辦理完稅案件、臨櫃申報案件及非申報案件查欠作業，可洽本處任一稅捐稽徵(分)處辦理，並請承辦同仁確實配合。</p>	<p>本處業於 107 年 3 月 1 日新北稅土字第 1073019707 號函修正「本處服務櫃檯人員暨派駐地政事務所人員服務注意事項」，將交換案件列入派駐地政事務所人員收件及完稅作業範圍，並新增本(分)處服務櫃檯人員應受理所有案件之收件及完稅作業。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提案討論	決 議	辦 理 情 形
<p>提案四、 建議地政士於代理申報土地增值稅及契稅時，可向稅捐處有關課稅單位，查詢現值等相關資料。 (提案人：呂耀元監事)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.本處為服務民眾因買賣房屋，需查詢房屋現值以估算應繳契稅金額，各單位目前均受理電話查詢，核對納稅義務人名稱、統一編號及該房屋門牌坐落地址等無誤後，即告知「房屋現值」。 2.另有關地價稅部分，一般土地係按當年度 8 月 31 日該土地所有權人所有本市土地之地價總額歸戶累進計徵，未核稅前尚無法就單筆土地提供稅額資料。土地移轉時，本處可提供稅地種類(如一般土地、自用住宅用地)及申報地價查詢，至於稅額計算仍由地政士自行估算。 3.不動產申報移轉之代理人以電話向本處查詢有關移轉標的之相關資料時，請承辦同仁確實配合辦理。 	<p>已依決議辦理。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

提 案 討 論	決 議	辦 理 情 形
<p>提案五、 網路申報契稅、土地增值稅時，如有地價稅或房屋稅欠稅，並已移送法院強制執行時，建議可在稅單或相關文件上註記。 (提案人：呂耀元監事)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.移送執行案件因有執行費用，原則上只要有強制執行之欠稅，該案全部欠稅皆不匯出繳款書，並通知地政士前來本處補單，遇有個案地政士要求匯出繳款書，則依現行作業方式辦理。 2.日後希冀透過新增修撰程式，強制執行案件可輸入執行費用後匯出地價稅或房屋稅欠稅繳款書，以提供更完善的網路申報服務。 	<p>已依決議辦理。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>提案一、 網路申報土地增值稅及契稅案件，建議完稅時無需檢附申報書正本及相關附件，以達環保減碳之效。 (提案人：吳美玉地政士)</p>	<p>依土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點第 15 點規定，申報人應於滯納期限屆滿前(免稅或不課徵案件應於申報日起第 45 日前)，將蓋妥義務人及權利人印章之土地現值或契稅現值申報書及相關附件送稽徵機關完成申報及完稅程序，故依目前法規規定仍應檢附申報書正本及相關附件。</p>	<p>已依決議辦理。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>提案二、 關於老舊建物稅籍證明面積與地政事務所建物存登記面積不符事，建請核課契稅。 (提案人：李逸華常務理事)</p>	<p>1.有關房屋稅籍資料與地政機關登記面積不符案件，先確認房屋現況、房屋稅籍資料記載建物及地政機關建物保存登記資料是否一致，若為同一建物，則依地政機關登載資料釐正課稅面積核課契稅，若非同一建物，則依未辦保存登記建物方式核課契稅。</p> <p>2.本案因事涉複雜，無法於本會議作成結論，請主管科室協助了解並請淡水分處再與納稅義務人及地政機關溝通處理。</p>	<p>1. 本案淡水分處於會後收到提案人以稅務信箱詢問相關事宜。</p> <p>2. 經查淡水分處已於106年10月26日回覆提案人，說明本處受理契稅申報案件作業流程，倘審核時發現申報書書寫面積、權狀面積與房屋稅籍主檔面積不符時，案件會由房屋稅承辦人員至現場勘查，如現勘結果與地政謄本資料不符，則需再會同地政事務所人員勘查釐清，如地政機關無法確認或更正資料，本處將以「未辦保存登記」方式辦理契稅申報，並無所述無法申辦之情事</p> <p>3. 經回覆後提案人未再表示異議。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

臨時動議	決議	辦理情形
<p>提案三、 相關稅籍資料因無記載 土地使用分區，造成地價 稅核課錯誤情形。 (提案人：沈志揚地政士)</p>	<p>公共設施保留地案件本 處每年皆主動函請城鄉 發展局提供清冊並主動 查核，於發現核課錯誤後 均會主動依規定辦理退 稅。</p>	<p>已依決議辦理</p>
<p>提案四、 請說明目前中央規劃之 不動產移轉網實整合。 (提案人：潘惠燦常務理 事)</p>	<p>不動產網實整合為網路 申報進階版，可解決網路 申報後尚需檢送紙本文 件完稅及至稅捐處辦理 查欠問題，目前規劃於申 報時上傳申報書、契約書 等資料，無需再檢附紙本 申報書，線上完稅查欠 後，使用端即可印製完稅 證明。未來亦會結合戶 政、國稅局及地政系統， 節省作業時間。</p>	<p>已依決議辦理</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>提案五、 建議比照房屋稅，於移轉過戶時可隨課地價稅。 (提案人：邱明嬌監事)</p>	<p>房屋稅為按月課徵，地價稅為按年計課，每年徵收 1 次且以當年度 8 月 31 日為納稅基準日，因屬法律明訂，非屬稅捐機關權責範圍，本處無法自行改採隨課方式辦理。</p>	<p>已依決議辦理</p>
<p>提案六、 建議提高契稅稅額股長核章層級。 (提案人：黃翠香常務理事)</p>	<p>102 年度時考量 98 至 100 年度時契稅申報案件約在 10 萬件以上，近年因受房地合一及整體景氣影響，每年申報案件約在 6 至 7 萬件，而需由股長以上層級決行案件約占 2 至 3 成，若再提高稅額不利於內部管控及作業，目前仍會依現行規定辦理，日後會再依案件比例起伏作適當調整。</p>	<p>103 年 7 月 1 日調高房屋標準單價後，對部份分處契稅案件決行層級之件數影響較大，經本處召開會議檢討各類案件分層負責明細表時，已彙整總分處意見後，調整股長決行案件為契稅稅額 7 萬元以上案件。</p>

新北市政府稅捐稽處

「106 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

臨時動議	決議	辦理情形
<p>提案七、 建議於網站公告工程受益費欠費資訊。 (提案人：新北市地政業務從業人員職業工會林理事長)</p>	<p>請土地稅科研議辦理。</p>	<p>本處已於官網將工程受益費尚有欠費地段建置完成，提供地政士先進們參閱，其路徑為首頁/地政士/工程受益費尚有欠費地段。</p>