土地增值稅法規與實務介紹

報告人：新北市政府稅捐稽徵處

汪家儀　股長



簡報大綱

1. 認識土地增值稅
2. 節稅介紹
3. 申報注意事項
4. 便民服務



一、認識土地增值稅

已規定地價之土地，於土地所有權**移轉**時，就土地之**漲價總數額**按**倍數累進稅率**課徵土地增值稅。（土地稅法第28條前段）





什麼時候要繳納土地增值稅？

土地所有權移轉時

1. 有償移轉：移轉時有對價關係

例如:買賣、交換、政府照價收買或徵收

2. 無償移轉：移轉時無對價關係

例如:贈與、遺贈



土地增值稅納稅義務人

項　　目	納稅義務人
土地為有償移轉時	原所有權人
土地為無償移轉時	取得所有權人
土地設定典權時	出典人

(土地稅法第5條)



申報期限

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應在訂定契約之日起30日內，共同向土地所在地之地方稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

（土地稅法第49條）



土地增值稅的計算方式

移轉現值總額 - 按物價指數調整後原地價總額 - 改良土地已支付之全部費用 = 漲價總數額

漲價總數額 * 稅率 - 累進差額 - 長期持有減徵 = 查定稅額

查定稅額 - 減徵稅額 - 增繳地價稅額 = 應納土地增值稅



土地漲價總數額

土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之**申報移轉現值**減除**前次移轉現值或原規定地價**(乘以物價指數)，及土地所有權人為**改良土地已支付之全部費用**。(土地稅法第31條)

漲價總數額	=	申報移轉現值總額	-	按物價指數調整後原地價總額	-	改良土地已支付之全部費用



申報移轉現值

可用下列2種價格擇一：

1. 公告土地現值:為每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值。
2. 雙方當事人合意之價格：自行申報土地移轉現值，但經審核低於當期公告土地現值者，政府得照價收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

★申報移轉現值審核標準：如期申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準；逾期申報者，以受理機關收件日當期公告土地現值為準。(土地稅法第30條)



實例說明

張先生與李先生106年12月15日訂定土地買賣契約，106年公告土地現值50,000元，107年公告土地現值60,000元。

107年1月13日(含)前申報 → 以106年公告現值每平方公尺50,000元計徵土地增值稅

107年1月14日(含)後申報 → 以107年公告現值每平方公尺60,000元計徵土地增值稅



前次移轉現值或原規定地價

- 該筆土地前一次移轉時向地方稅稽徵機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以政府第一次辦理規定地價之地價為準。

（土地稅法第31條）

- 前次移轉現值或原規定地價，應按申報時最新公告之臺灣地區消費者物價指數調整。

（土地稅法第32條）



土地改良費用

1. 已繳納之工程受益費

2. 土地重劃費用

3. 因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額

（土地稅法第31條）



土地增值稅之稅率

- 一般用地稅率：

  3種級距累進稅率【20%、30%、40%】

  （土地稅法第33條）

- 自用住宅用地稅率：10%

  （土地稅法第34條）



一般稅率

- 第1級20%

  土地漲價總數額超過「原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）」未達100%者。

- 第2級30%

  土地漲價總數額超過「原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）」在100%以上未達200%者。

- 第3級40%

  土地漲價總數額超過「原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）」在200%以上。



長期持有減徵

土地稅法第33條自94年2月1日修正生效

1. 持有土地20年以上，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵20%。
2. 持有土地30年以上，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵30%。
3. 持有土地40年以上，就其土地增值稅超過最低稅率部分減徵40%。



持有期間認定原則

1. 持有期間之起算點

   以**取得土地所有權**的時點開始計算，如**買賣**或**贈與**以向地政機關**完成移轉登記日**，**繼承**則以**繼承發生日**。

2. 持有期間之截止點

   一般以向稽徵機關申報土地移轉現值之**申報日**為準。



案例說明

土地所有權人老王於57年7月2日因繼承取得土地所有權，而該土地於66年10月才**第一次規定地價**，如老王於106年5月1日申報出售，持有年限自57年7月2日**繼承發生取得**土地時起算，持有年期達到**48餘年，減徵比率為40%**。



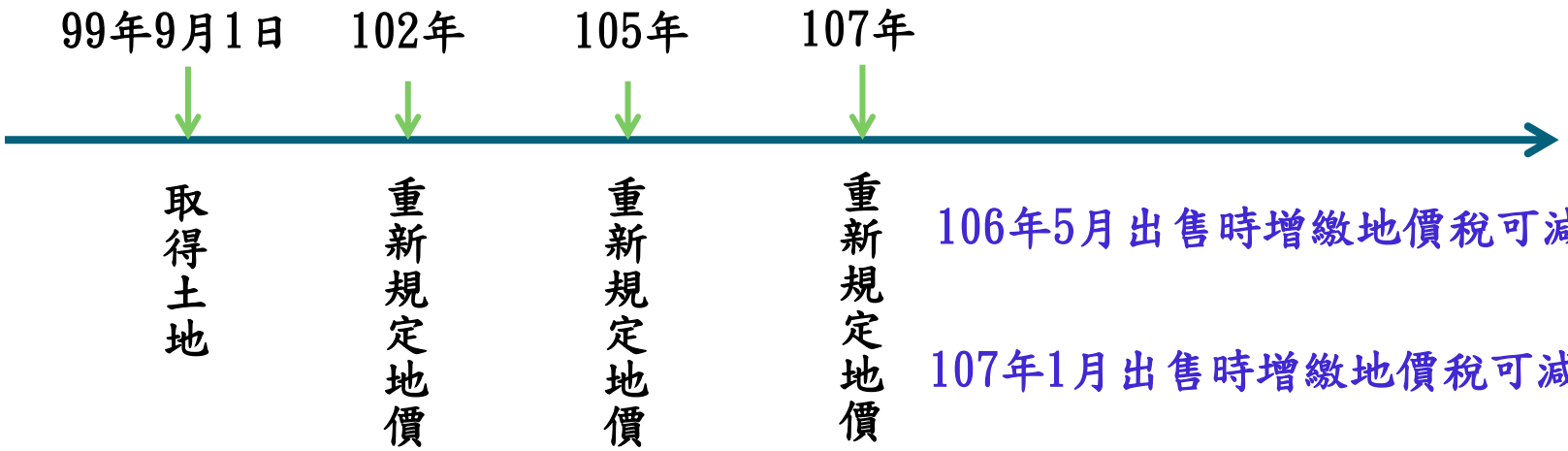
增繳地價稅抵繳土地增值稅

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額5%為限。

（土地稅法第31條第3項）



增繳地價稅抵繳土地增值稅



106年5月出售時增繳地價稅可減除-4%

107年1月出售時增繳地價稅可減除-5%

假設102年、105年、107年重新規定地價皆高於99年取得土地時之地價



土地增值稅計算實例

張三所有1筆土地，面積50平方公尺，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為 60,000元，上次取得土地之申報移轉現值每平方公尺20,000元，最新公告之臺灣地區消費者物價指數為200% ，曾經繳納工程受益費80,000元，張三出售時要繳納之土地增值稅計算公式如下：



土地增值稅計算實例

(1)申報現值總額－前次移轉時所申報之現值總額X臺灣地區消費者物價指數－土地改良費用(工程受益費)＝土地漲價總數額

(60,000元x50)－(20,000元x50x200%)－80,000元＝920,000元

(2)漲價倍數之計算＝土地漲價總數額÷(前次移轉時所申報之現值總額x臺灣地區消費者物價指數)

920,000元÷(20,000元x50平方公尺x200%)＝46/100



土地增值稅計算實例

(3)一般用地稅率

土地漲價總數額×稅率－累進差額=應納稅額

920,000元 × 20%－0＝184,000元

(4)自用住宅用地稅率10%

前揭例題如為自用住宅用地，則其應納稅額為

920,000元 × 10%＝92,000元



土地增值稅額試算網址

- 新北市政府不動產買賣交易服務網
  (https://e-land.land.ntpc.gov.tw)
  公告土地現值/公告土地現值查詢/自動估算土地增值稅
- 新北市政府稅捐稽徵處稅捐服務網
  （http://www.tax.ntpc.gov.tw）
  線上櫃檯/稅額試算/土地增值稅
- 財政部稅務入口網**(https://www.etax.nat.gov.tw)**
  線上服務/線上稅務試算/土地增值稅試算



土地增值稅試算



輸入行政區、地段、地號，並勾選「自動估算土地增值稅」後按查詢



https://e-land.land.ntpc.gov.tw

土地增值稅試算



輸入所有權人身分證字號或統一編號及驗證碼後按查詢

改良土地費用、工程受益費及土地重劃負擔總費用等三項費用暫不計算,試算結果僅供參考,實際應納稅額仍應以稅捐單位所開立之土地增值稅單為準
本試算結果已考量長期持有土地之土地增值稅減徵金額



https://e-land.land.ntpc.gov.tw

土地增值稅試算

林口區		
地段	地號	面積
麗林段	04070002	7553.97平方公尺
107年公告土地現值:160000 元/平方公尺，公告土地地價:32000 元/平方公尺		

所有權人:			
前次移轉年月	物價指數	原規定地價或前次移轉現值	持分
100年04月	108.4	71200.0	123/100000
			持分合計:123/100000
			(物價指數)當期年月:107/10

土地增值稅估算		
土地漲價總數額數	一般/工業用地	自用住宅用地
769504.92	159139.84	76950.49
合計		
769504.92	159139.84	76950.49

改良土地費用，工程受益費及土地重劃負擔總費用等三項費用暫不計算,試算結果僅供參考,實際應納稅額仍應以稅捐單位所開立之土地增值稅單為準
本試算結果已考量長期持有土地之土地增值稅減徵金額



https://e-land.land.ntpc.gov.tw

土地增值稅試算







http://www.tax.ntpc.gov.tw

土地增值稅試算

試算網站僅為估算，實際應納稅額仍應以申報時核定之資料為準

土地宗地面積(㎡)*
請輸入數字(平方公尺) ㎡
請輸入有效的數字。

申報移轉現值或公告土地現值*
請輸入金額(元/平方 元/㎡
查詢土地公告現值

移轉權利範圍*
分子 ／ 分母
分子／分母

前次移轉現值*
請輸入金額(元/平方 元/㎡
請輸入有效的數字(金額)

前次移轉年月*
例：10609
民國年3碼+月份2碼 例：10609

物價指數*
請輸入物價指數
查詢物價指數

改良土地費用
請依土地重劃負擔總費用證明書、工程受益費繳納收據或改良土地費用證明書上所記載金額依移轉持分比例覈實填寫。

重劃費用
請輸入金額(元) 元
請輸入有效的數字(金額)

工程受益費用
請輸入金額(元) 元
請輸入有效的數字(金額)

扣抵費用
請輸入金額(元) 元
請輸入有效的數字(金額)

持有年限*
- ◉ 20年以下
- ○ 超過20年以上~30年以下
- ○ 超過30年以上~40年以下
- ○ 超過40年以上

土地類型*
- ◉ 都市土地
- ○ 非都市土地

減徵比率
0~100 %
如經重劃後第1次移轉之土地，減徵40%



http://www.tax.ntpc.gov.tw

土地增值稅的減、免及不課徵

免徵土地增值稅

1. 繼承。
2. 政府出售、政府贈與、政府受贈。
3. 徵收。
4. 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。
5. 社會福利事業或私立學校受贈土地。
6. 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關。



繼承土地免徵土地增值稅

- 依土地稅法第28條但書規定，因繼承而移轉的土地，免徵土地增值稅。
- 繼承土地**無須辦理土地增值稅申報**。民眾辦理繼承時，須先向國稅局申報遺產稅，再持核發之遺產稅繳清或免稅證明書至稅捐稽徵機關查註**查無欠繳地方稅**後，即可到地政機關辦理**所有權移轉登記**。



目前本處可跨縣市辦理查欠業務

公共設施保留地

一、被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

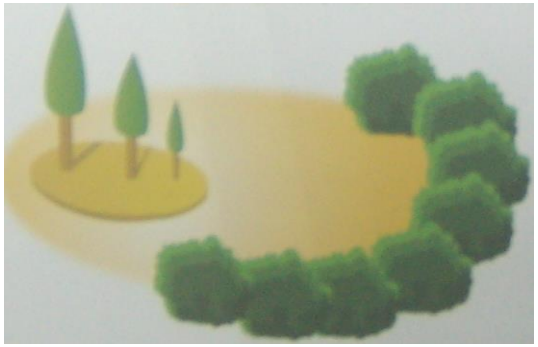
（土地稅法第39條第1項）

二、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。（土地稅法第39條第2項）



土地增值稅的減徵

- 減徵土地增值稅



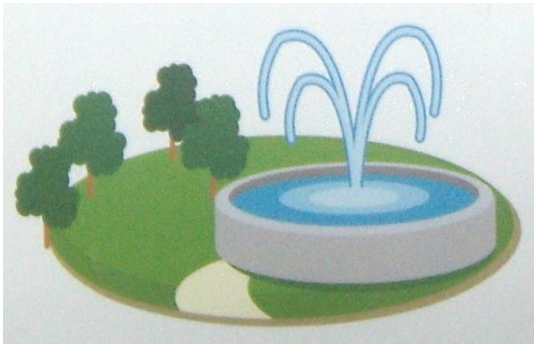
重劃：

重劃後第一次移轉時，減徵40%



都市更新：

依權利變換取得之土地，於更新後第一次移轉時，減徵40%



水源特定區：

減徵50%、30%、20%



重劃後繼承再移轉時不適用減徵

繼承原因發生在重劃後之土地，繼承人於辦竣繼承登記後再行移轉，已非屬重劃後第一次移轉，故土地增值稅無法適用減徵40及扣除重劃費用等優惠措施。





土地增值稅的減免及不課徵

- 不課徵土地增值稅
  1. 配偶相互贈與
  2. 農地移轉
  3. 信託



配偶相互贈與不課徵

- 土地稅法第28條之2第1項規定:配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅。
- 不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。
- 如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明配偶相互贈與字樣提出申請，經稅捐稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理所有權移轉登記 。

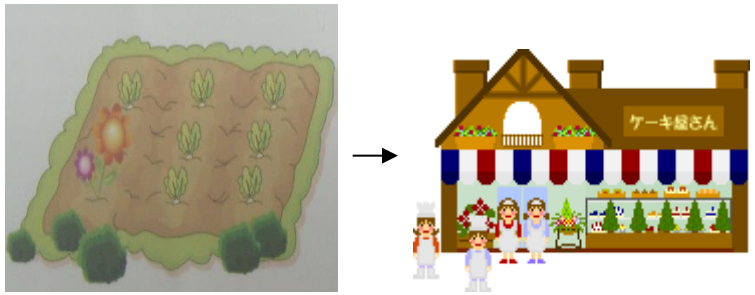


農地移轉不課徵

- 土地稅法第39條之2第1項規定:作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 具備「作農業使用之農業用地」及「移轉與自然人」這2項要件，並檢附農業主管機關核發之「農業用地作農業使用證明書」 。
- 土地稅法第39條之2第2項規定: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已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。



實例說明



原不課徵土地增值稅的農地改作餐廳使用

- 經有關機關查獲該土地未作農業使用，如未限期改善或改善後再有未作農業使用
  1. 違反區域計畫法或都市計畫法，會被主管機關裁罰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等。
  2. 再移轉時還要被課徵土地增值稅。



二、節稅介紹

自用住宅用地（稅率：10%）

適用條件

1. 出售前一年無出租、營業。
2. 地上建物須為本人、配偶、直系親屬所有，出售時並已在該地辦竣戶籍登記。
3. 都市土地面積未超過3公畝（300平方公尺,約90.75坪），非都市面積未超過7公畝（700平方公尺,約211.75坪）。
4. 一生一次。
5. 地上建物建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10% 。

（土地稅法第34條第1項至第4項）



自用住宅用地申請期限

1. 一般買賣案件於申報移轉現值時。
2. 土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期限屆滿前。
3. 單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到稽徵機關通知之次日起30日內。



實例 1







媽媽贈與房地給小孩

贈與移轉不適用自用稅率核課土地增值稅

土地稅法第34條規定適用於「出售」之情況，始得依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。



實例2

臺北市



新北市



桃園市



新北市、臺北市、桃園縣各有 1筆自用住宅用地



同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售時，如其**合計面積**不超過都市土地**3公畝**或非都市土地**7公畝**，可以視同是一次出售，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

所謂同時出售除了訂定**契約日期**要**相同**外，並且要在**同一天提出土地移轉現值申報書**，這樣才可視為一次出售。

實例3



1樓部分作早餐店使用
另一部分作住家使用



按房屋實際使用比例計算所占土地面積分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅

土地稅法第34條增訂第5項--一生一屋

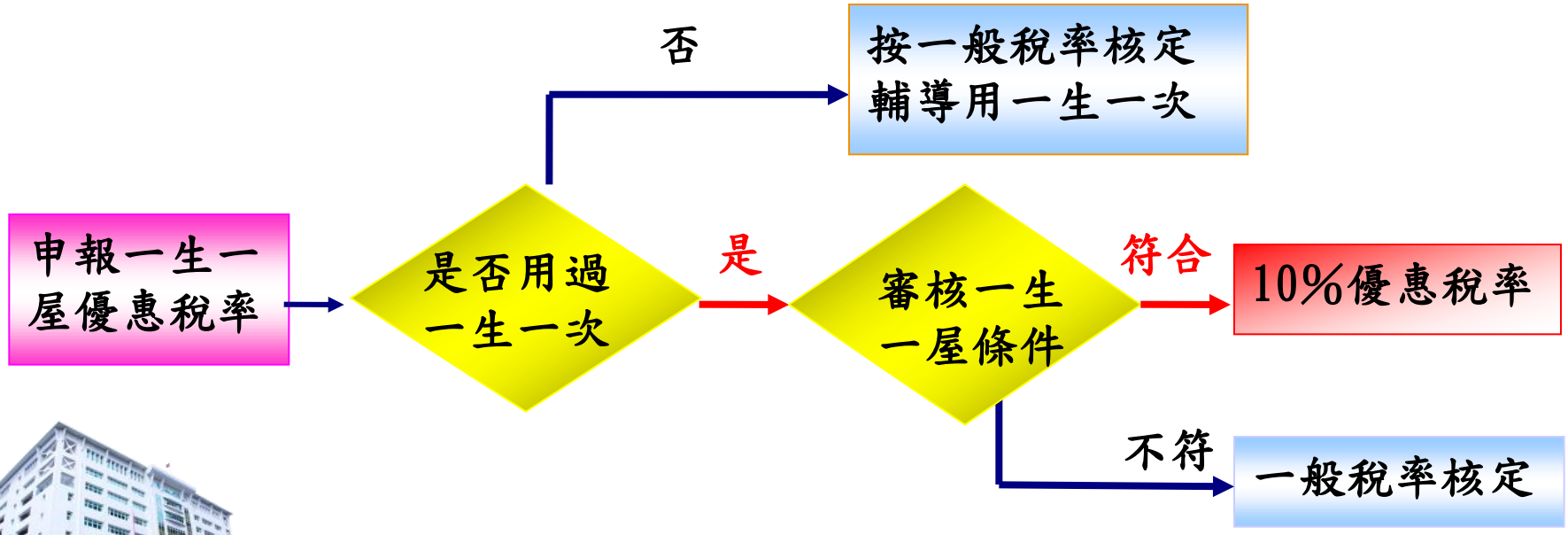
土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

1. 出售都市土地面積未超過1.5公畝（150平方公尺,約45.38坪）、非都市土地面積未超過3.5公畝（350平方公尺,約105.88坪）。
2. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
3. 出售前持有該土地6年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年。
5. 出售前5年內，無供營業使用或出租。



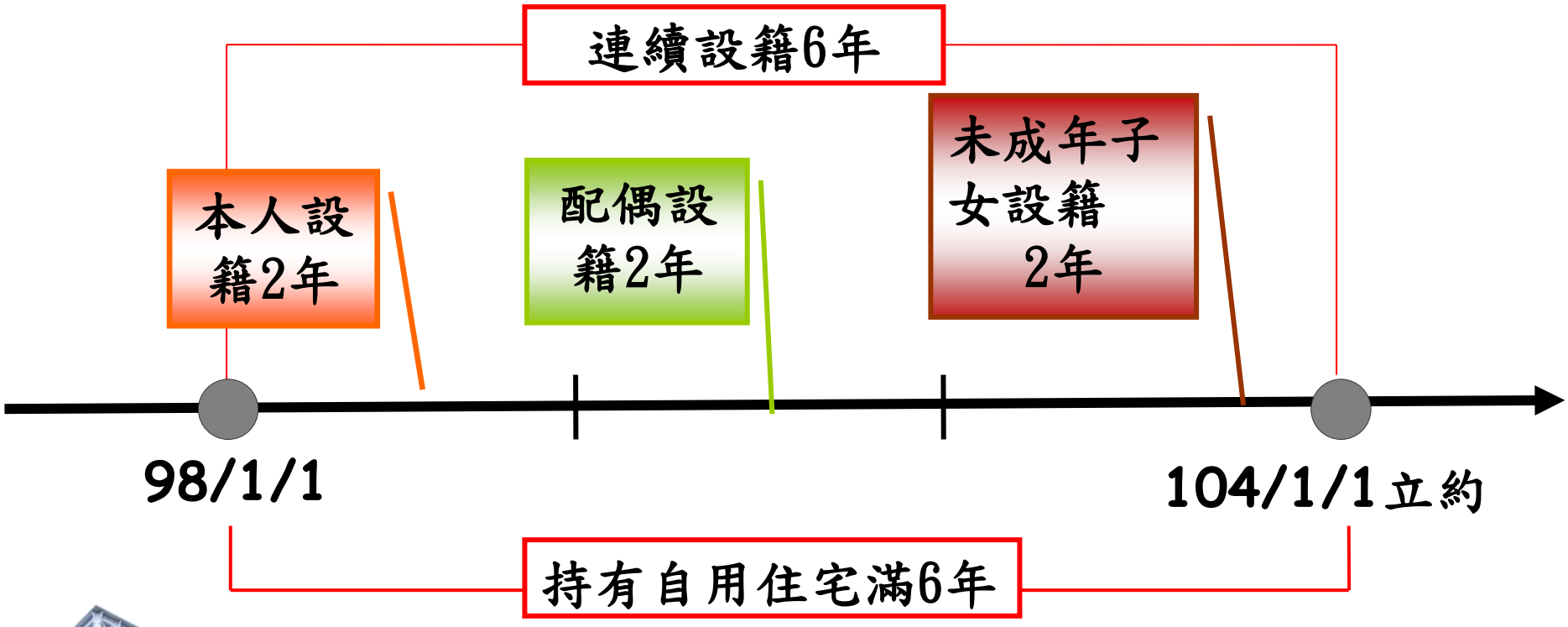
「一生一次」「一生一屋」適用順序

土地所有權人先適用過「一生一次」優惠稅率後，始可適用「一生一屋」優惠稅率





「一生一屋」設籍6年認定





先購後售同時擁有2屋之認定

土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成**移轉登記之日起一年內**，出售原有自用住宅用地者，亦符合本法第34條第5項第2款之規定。





信託房屋同時擁有2屋之認定

- 土地稅法第34條第5項第2款規定所稱出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋。
- 避免藉信託方式移轉所有權，以規避一生一屋規定。



自用住宅用地重購退稅

1. 土地出售後自完成移轉登記之日起2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。
2. 自用住宅用地。
3. 原出售與重購土地屬同一土地所有權人。
4. 重購土地地價超過出售土地地價扣除土地增值稅後之餘額。
5. 如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有自用住宅用地。



2年期限如何計算

先售後購

自出售土地**完成移轉登記**之日起**2年內**重購土地，其2年內重購土地日期之認定：重購土地**如期申報**者，以**訂約日**為準；**逾期申報**者以**申報日**為準。

先購後售

自重購土地**完成移轉登記**之日起**2年內**出售土地，其2年內出售土地日期之認定：出售土地移轉現值**如期申報**者，以**訂約日**為準；**逾期申報**者以**申報日**為準。



重購退稅-先售後購

出售前一年

103/1/21立約

先售

103/4/1登記

出售新莊土地

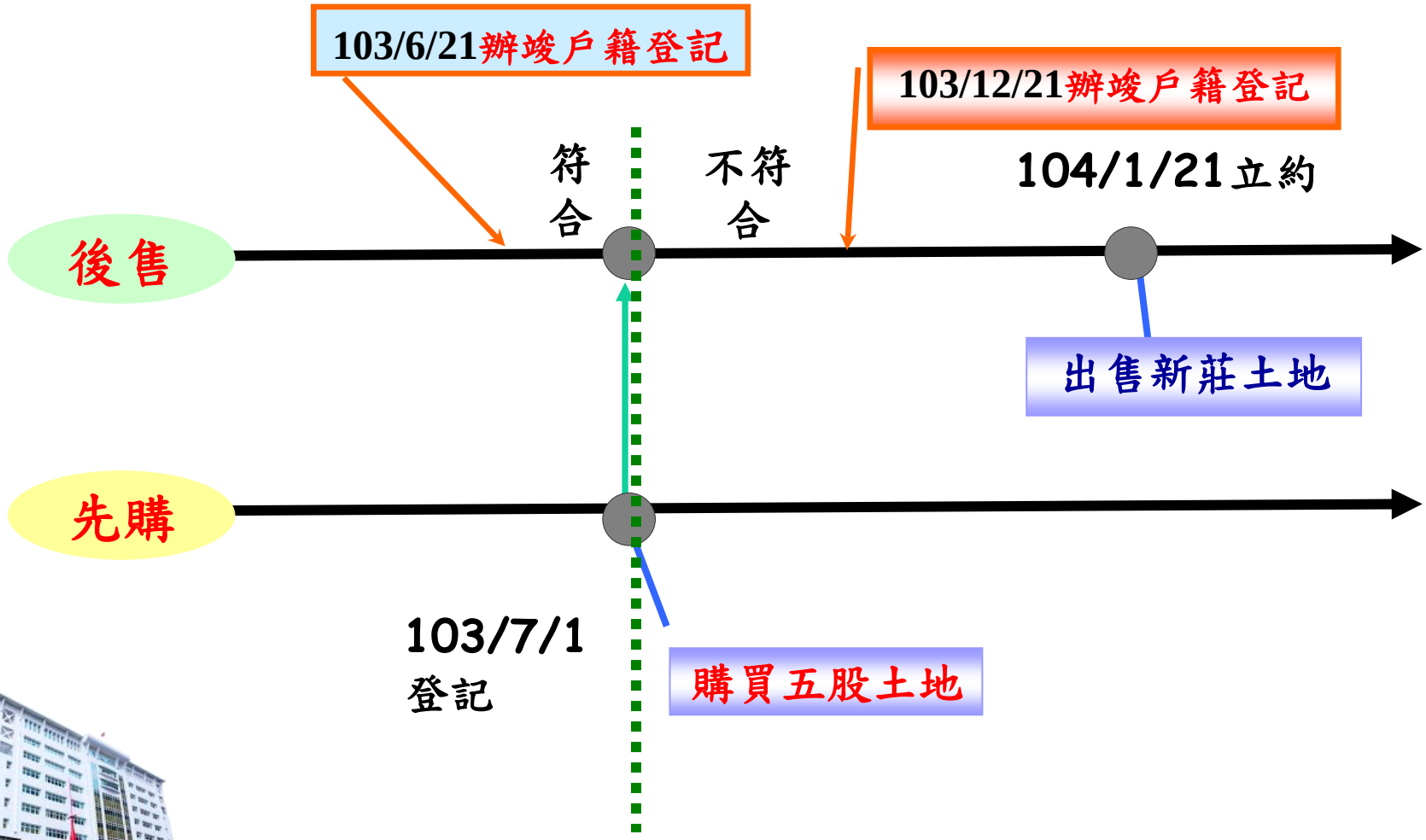
後購

購買五股土地

104/7/1登記



重購土地時已持有自用住宅用地





自用住宅用地重購退稅

- 計算公式

$$\text{新購地價} - \left(\text{原出售地價} - \text{原繳土地增值稅}\right) = A$$

A>=原繳土地增值稅	全退
0<A<原繳土地增值稅	退A
A=<0	不退



案例

張三於103年10月1日辦妥出售自用住宅用地移轉登記，申報移轉現值總價120萬元，課徵土地增值稅25萬元，復於104年9月25日訂約，同年10月15日申報移轉重購自用住宅用地乙筆，申報移轉現值110萬元，張三是否符合重購退稅要件？可申請退稅若干？



案例說明

- 先決定不足支付新購土地地價之總額：

  新購土地申報移轉現值減(出售土地申報移轉現值減土地增值稅)等於不足支付價款數

  【110萬元-(120萬元-25萬元)=15萬元】

- 張三可申請退還的土地增值稅是15萬元。



案例說明

- 假設新購土地申報移轉現值為125萬元，則不足額為30萬元，已繳納之土地增值稅 25萬元就可以全部申請退還。

  【125萬元-(120萬元-25萬元)=30萬元】

- 假設新購土地申報移轉現值為80萬元，則不足額為負數，表示原出售土地即使繳了土地增值稅還是足夠購買新的土地，已繳納之土地增值稅，不得申請退還。

  【80萬元-(120萬元-25萬元)=-15萬元】



重購退稅其他相關規定

- 重購退稅列管，重購土地5年內再行移轉或改變用途者，補繳原退稅款。
- 重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。
- 出售時未申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。
- 2年內出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。
- 重購退稅請求權時效為10年。（102年5月22日行政程序法第131條修正前請求權時效為5年）



重購退稅案定期清查

土地所有權人申請重購土地退稅後，若將重購之土地出售或轉作其他用途，藉以規避應納土地增值稅，在5年內有無再行移轉或改作其他用途，稽徵機關每年均列入定期清查，防杜逃漏並維護租稅公平；清查重點以重購土地後，戶籍有無遷出，所有權有無移轉他人、夫妻贈與，或出租、營業使用等情形



換屋族減免土地增值稅之優惠

- 優惠措施有3項

  一生一次 10% 優惠稅率

  一生一屋 10% 優惠稅率

  重購退稅（最節稅）

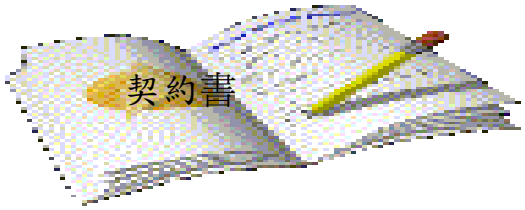
- 「一生一次」與「一生一屋」不能併用，但均可同時搭配重購退稅優惠措施一起使用

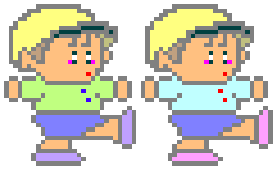


換屋族減免土地增值稅之優惠

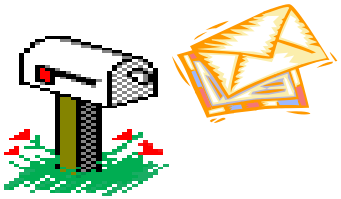
項　目		一生一次	一生一屋	重購退稅
土地稅法		第34條第1-4項	第34條第5項	第35條
稅率		10 %	10 %	退稅
限制條件	出售面積	都市：3公畝 非都市：7公畝	都市：1.5公畝 非都市：3.5公畝	不限
	設籍對象	本人、配偶或直系親屬	本人、配偶或未成年子女	本人、配偶或直系親屬
	設籍及持有年限	不限	連續6年	不限
	擁有房地戶數	不限	本人、配偶及**未成年子女**，一屋為限	不限
	無出租營業	出售前1年內	出售前5年內	出售前1年內
使用次數		一次	不限	不限
新舊土地買賣價格		不限	不限	◆ 新購土地之地價必須超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後之餘額
備註		無	◆ 先購後售視為1屋須自登記日起1年內出售 ◆ 1屋包括信託移轉之房屋	◆ 買賣時間須在2年內 ◆ 退稅後5年內不得移轉或改作其他用途 （改作其他用途包括供營使用、出租他人及戶籍遷出等情形）

三、申報注意事項





親自



郵寄



網路

稅捐處





申報應檢附文件

- 土地增值稅申報書
- 契約書影本〈已銷花〉(正本查對後退還)
- 雙方身分證明文件
- 其他相關證明文件:
  - 自用案件：無租賃申明書
  - 公共設施保留地案件：土地使用分區證明書
  - 農業用地不課徵案件：
    農業用地作農業使用證明書



移轉契約書填寫

S0700003402

土　　地
建築改良物　所有權買賣移轉契約書

下列　土地　經　買受人　雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約：
　　建物　　出賣人

土地標示

(1) 坐落	鄉鎮市區	新莊區			
	段	中華	以下空白		
	小段				
(2) 地號		2384			
(3) 地目		建			
(4) 面積（平方公尺）		360			
(5) 權利範圍		全部			

建物標示

(6) 建號		658			
(7) 門牌	鄉鎮市區	新莊區			
	街路	中華路	以下空白		
	段巷弄	二段			
	號樓	75			
(8) 建物坐落	段	中華			
	小段				
	地號	2384			
(9) 面積（平方公尺）	地面層	200			
	第二層	200			
	層				
	層				
	層				
	層				
	共計	400			
(10) 附屬建物	用途				
	面積（平方公尺）				
(11) 權利範圍		全部			

(12) 買賣價款總金額　新台幣 500 萬元整



移轉契約書填寫

S0700003402

(13)申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形： 2. 以下空白 3. 4. 5. 6.	(14)簽名或簽證	

訂立契約人	(15)買受人或出賣人	(16)姓名或名稱	(17)權利範圍		(18)出生年月日	(19)統一編號	(20)住所										(21)蓋章
			買受持分	出賣持分			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
	買受人	張○勝	全部		30.3.1	C100587800	新北	三芝	埔頭	11	中山	一		17			印
	出賣人	李○興		全部	35.3.7	C100234822	新北	淡水	新興	10	中正			22			印鑑章
	以	下	空	白													

(22)立約日期	中 華 民 國	99	年	12	月	25	日



土地登記第二類謄本（部分）

○○市○○段○小段　００＊＊-００＊＊地號

列印時間：民國09　年00月00日00時00分　　頁次：1

管轄機關：臺北 地政事務所　　謄本核發機關：臺北　　地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國094年05月09日　　登記原因：合併

地　　目：建　　等則：--　　面　　積：****1,768.00平方公尺

民國099年01月　　公告土地現值：**245,081元／平方公尺

地上建物建號：共292棟 其他登記事項：重測前：五分埔段３４８－４地號

因分割增加地號：９１－１地號 合併自：００９２－００００地號，００９４－００００地號，００９４－００００１地號

（權狀註記事項）永吉段四小段１８８８建號至２３３７建號之建築基地地 號：永吉段四小段９１、９３、９３－１地號

本謄本未申請列印地上建物建號， 詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0005

登記日期：民國094年05月09日　　登記原因：買賣

原因發生日期：民國094年05月06日

所有權人：林銘天

住　　址：（空白）

住　　址：台北市中山南路　　號

權利範圍：*****6分之1*******

權狀字號：---（空白）字第------號

當期申報地價：096年01月***88,915.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價094年03月174,208.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10000分之12******* 其他登記事項：申請免繕

發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈　本謄本列印完畢　〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發 紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子 簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。

二、為確保您的權益，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電 子謄本



土地增值稅申報書填寫

（下面這一欄申報人不必填寫）

地政事務所		
收文	日期	
	字號	
通知日期		

土地增值稅（土地現值）申報書

本聯供稽徵機關查定土地增值稅及查欠稅賃

（下面這一欄申報人不必填寫）

稽徵機關		
收文	日期	參考範例
	號碼	

① 受理機關				局(處)				
② 土地坐落				③移轉或設典比率	④土地面積（平方公尺）		⑤原規定地價或前次移轉現值	⑥申報移轉現值（請二擇一勾選）
鄉鎮市區	段	小段	地號	□全部	整筆	66	原因發生日期	96 年 6 月 日	☑按公告土地現值計課
土城	學成		326	☑持分 1/6	移轉或設典面積	11	每平方公尺	60,000 元	□按每平方公尺 元計課

⑦本筆土地契約所載金額：880,000　⑧有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與各款情事之一　□有　□無

上列土地於民國 102 年 7 月 26 日訂約☑買賣□贈與□配偶贈與□交換□共有土地分割□設定典權□土地合併□＿＿＿，依法按實申報現值如上。

⑨□檢附土地改良費用證明書　張，工程受益費繳納收據　張，重劃費用證明書　張，捐贈土地公告現值證明文件　張，請依法扣除土地漲價總數額。

□本筆土地符合□土地稅法第24條第1項至第4項規定，□全部□部分(第　層供自用住宅使用面積　平方公尺，非自用住宅使用面積　平方公尺)符合自用住宅用地條件(倘出售面積超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書)。

□土地稅法第24條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書)，檢附建築改良物資料影本　份，請按自用住宅用地稅率課徵。

□本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件　份，請依土地稅法第29條之2第1項規定不課徵土地增值稅。□並依89年1月28日土地稅法修正生效前期公告土地現值調整原地價。

□本筆土地於89年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附相關證明文件　份，請依修正生效前期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

□本筆土地為公共設施保留地，檢附相關證明文件　份，請依土地稅法第29條第2項規定免徵土地增值稅。

□本筆土地為配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件　份，請依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅。

□本筆土地符合　規定，檢附相關證明文件，請准予　土地增值稅。

⑩茲委託　王五　君代辦土地現值申報、領取土地增值稅繳款書或免稅/不課徵證明書及應納未納土地稅繳款書、工程受益費繳款書等事項。

⑪申報人	義務人(原所有權人)／權利人(新所有權人)姓名或稱	國民身分證號或統一編號	出生年月日	權利移轉範圍	戶籍地址／住居所 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路段巷弄號	蓋章	電話
	義務人	李四	A123456789	66 6 6	1/6	新北市土城區學○路○號	印	
	權利人	張三	B123456789	55 5 5	1/6	新北市土城區學○路○號	印	
代理人		王五	C123456789	56 5 6		新北市土城區學○路○號	印	0912345678

⑫繳款書送達方式：□郵寄送達：受送達人：　住居所：□□□

☑親自領取（本欄如未勾劃者視為親自領取）

本處已提供土地增值稅申報案件結案簡訊通知服務
您代理申報之土地增值稅案件於核算完成時
☑需要結案簡訊通知服務　□不需要結案簡訊通知服務

⑬移轉後新所有權人地價稅繳款書寄送地址：同第⑪欄所填☑戶籍地址、□住居所、□請寄：□□□

⑭本申報書所列房屋基地土地係購供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日前(9月22日)辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

□申請　☑不申請　(請務必勾選)



土地增值稅申報書填寫

（下面這一欄申報人不必填寫）

地政事務所		
收文	日期	
	字號	
通知日期		

土地增值稅（土地現值）申報書

本聯供稽徵機關查定土地增值稅及查欠稅賃

（下面這一欄申報人不必填寫）

稽徵機關		
收文	日期	
	號碼	

① 受理機關					局(處)				
② 土地坐落					③移轉或設典比率	④土地面積（平方公尺）		⑤原規定地價或前次移轉現值	⑥申報移轉現值（請二擇一勾選）
鄉鎮市區	段	小段	地號		□全部	整筆		原因發生日期 年 月 日	□按公告土地現值計課
					□持分	移轉或設典面積		每平方公尺 元	□按每平方公尺 元計課

⑦本筆土地契約所載金額 ⑧有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與各款情事之一 □有 □無

上列土地於民國 年 月 日訂約□買賣□贈與□配偶贈與□交換□共有土地分割□設定典權□土地合併□_____，依法據實申報現值如上。

⑨□檢附土地改良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐贈土地公告現值證明文件 張，請依法扣除土地增值總數額。

□本筆土地符合□土地稅法第34條第1項至第4項規定，□全部□部分(其 層供自用住宅使用面積 平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用地條件(偏出售面積超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書)。

□土地稅法第34條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書)，檢附建築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率檔課。

□本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅。□並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價。

□本筆土地於89年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附相關證明文件 份，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

□本筆土地為公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅。

□本筆土地為配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅。

□本筆土地符合 規定，檢附相關證明文件，請准予 土地增值稅。

⑩茲委託 君代辦土地現值申報、領取土地增值稅繳款書或免稅/不課徵證明書及應納未納土地稅繳款書、工程受益費繳款書等事項。

⑪申報人	義務人(原所有權人) 權利人(新所有權人)	姓名或名稱	國民身分證號或統一編號	出生年月日	權利移轉範圍	戶籍地址 住居所	縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷 弄 號	蓋章	電話
						□□□			
						□□□			
						□□□			
						□□□			
代理人						□□□			

⑫繳款書送達方式：□郵寄送達：受送達人： 住居所：□□□

□親自領取（本欄如未勾劃者視為親自領取）

本處已提供土地增值稅申報案件結案簡訊通知服務
您代理申報之土地增值稅案件於核單完成時
□需要結案簡訊通知服務 □不需要結案簡訊通知服務

⑬移轉後新所有權人地價稅繳款書寄送地址：同第⑪欄所填□戶籍地址、□住居所，□請寄：□□□

⑭本申報書所列房屋基地土地係購供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日前(9月22日)辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

□申請 □不申請 (請務必勾選)



四、便民服務

1. 土地增值稅快速發單

2. 土地增值稅網路申報



土地增值稅快速發單

適用條件

1. 依現值申報書所載，申報土地移轉現值小於或等於前次移轉現值或原地價之一般簡易案件。
2. 義務人1人（土地所有權人）、權利人1人（土地承受人）之單一移轉案件。
3. 每人每次申報在3件以內者。
4. 證件完備齊全，並於當日下午4點30分前申報收件。



土地增值稅網路申報

適用對象

一般民眾 → 申報移轉不動產之義務人、權利人或代理人

報稅代理人 → 地政士、會計師、記帳士、記帳及報稅代理業務人或其他法令規定得執行報稅業者



網路申報登入方式



網址 https://net.tax.nat.gov.tw
登入後即可線上申報(辦)地方稅

首次使用健保卡登入
請先至衛生福利部中央健康保險署網站註冊



網路申報流程



上傳申報

網路申報入口網站



各稅捐處申報主機



稅捐處



下載列印繳款書



匯出繳款書





至任一地政事務所稅捐服務櫃檯

送件、完稅及辦理移轉登記

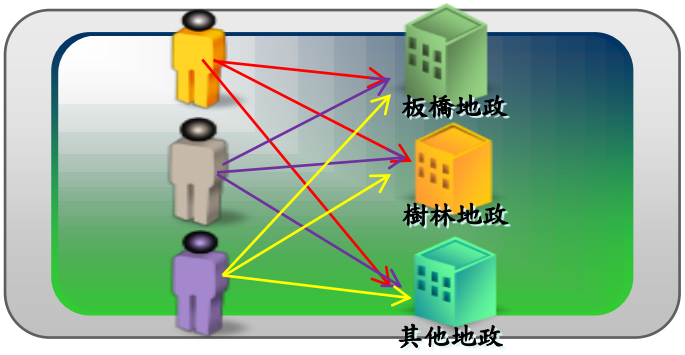
網路申報駐地政事務所服務專櫃

104年1月1日起開辦本市跨地政事務所(稅捐稽徵處)
受理不動產網路申報土地增值稅契稅完稅服務

開辦前

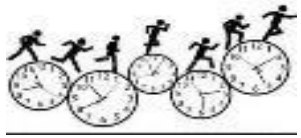


網路申報人



土地建物所轄地政事務所
或稅捐處送件及登記

耗時耗力



於各地政機關間
往返收件完稅及登記

開辦後





網路申報人



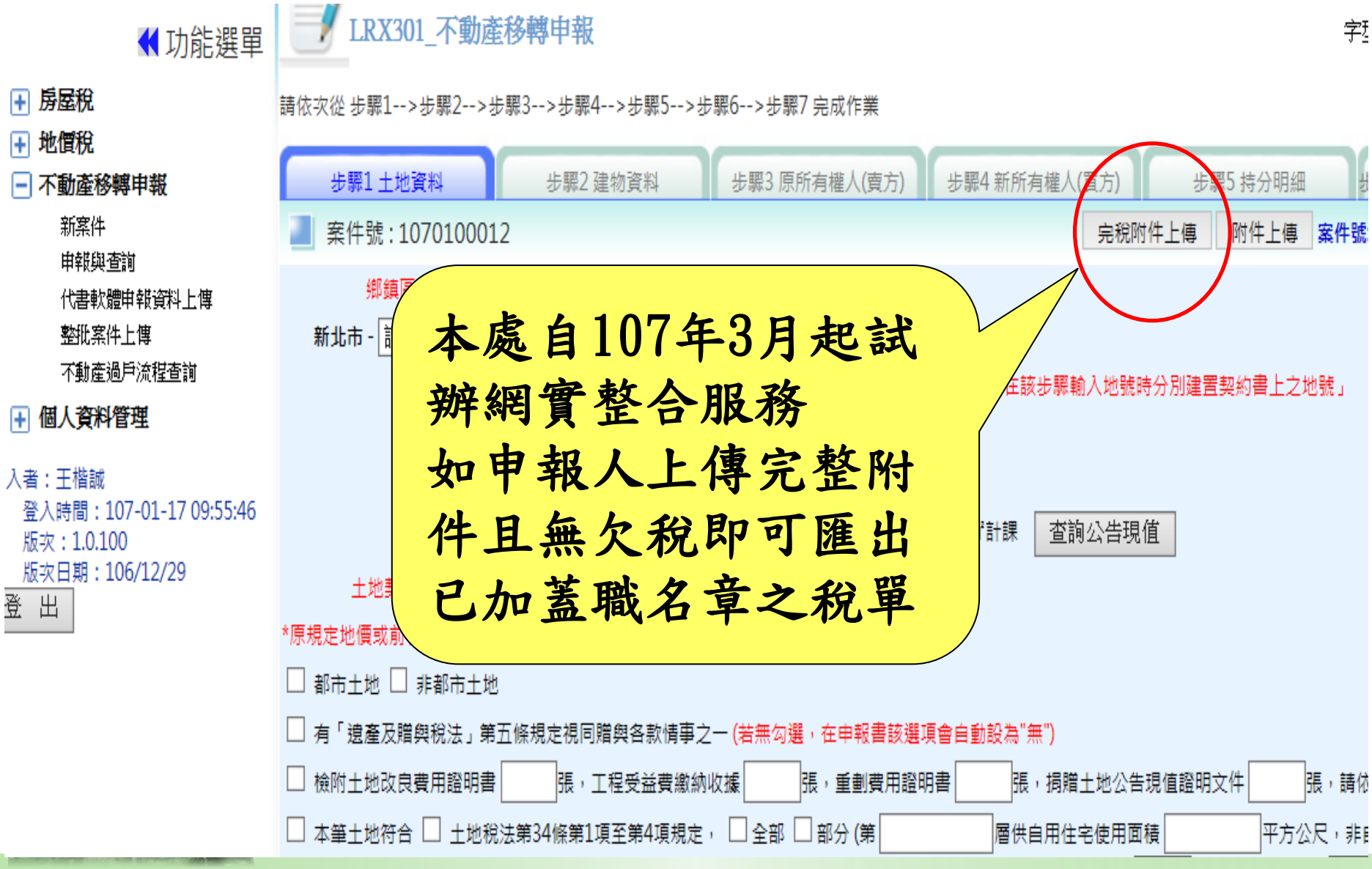
省時省力



跨區
收件完稅及登記

不動產移轉網實整合服務





本處自107年3月起試辦網實整合服務
如申報人上傳完整附件且無欠稅即可匯出已加蓋職名章之稅單

網路申報作業方式

均 可使用

- 土地增值稅申報案件均可使用網路申報

全 24小時

- 系統開放時間為全年每日24小時
- 以上傳成功日為收件日

內 特殊案件期限內補文件

- 特殊案件未於期限內補送證明文件得先按一般稅率課徵或逕行註銷該案件。

增 撤回案件系統功能

- 新增網路申報申請撤回案件可使用地方稅網路申報作業系統申請，並於傳輸成功後5日內檢送有關文件至轄區總分處。



網路申報網址

- 地方稅網路申報入口：
  https://net.tax.nat.gov.tw
- 本處稅捐服務網： http://www.tax.ntpc.gov.tw
  再點選「地方稅網路申報入口」
- 財政部稅務入口網：http://www.etax.nat.gov.tw
  再點選「地方稅網路申報入口」



簡報完畢

敬請指教

