

新北市政府稅捐稽徵處

「107 年度地政士稅務座談會」決議事項辦理情形

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|--|---|----------------|
| <p>提案討論：</p> <p>提案一</p> <p>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）</p> | <p>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。</p> | <p>已依決議辦理。</p> |
| <p>提案二</p> <p>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）</p> | <p>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。</p> | <p>已依決議辦理。</p> |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|---|---|---|
| | <p>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。</p> | |
| <p>提案三</p> <p>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)</p> | <p>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。</p> | <p>經查本案業於 107 年度新增修撰會議提報修撰需求，並於同年 11 月 1 日上線。</p> |
| <p>提案四</p> <p>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</p> | <p>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</p> | <p>1. 經徵詢全國各地方稅捐稽徵機關意見，本案為符合契稅條例相關規定並與地政機關登記原因一致，應按公定格式契約書所載移轉原因，以「買賣」稅率核課契稅，尚無「交</p> |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|------------------------------------|--|--|
| <p>稅案件，以免買受人之權益受損。(提案人：沈志揚地政士)</p> | <p>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。</p> <p>2. 另有關合建分屋案件契稅申報作業及稅率之適用，須視土地所有權人是否擔任使用執照起造人，而分別按契稅條例第 12 條第 2 項及第 16 條規定個案審核認定。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。</p> <p>3. 另主管科於會後再行研議上述案件是否可核課交換稅率之可行性。</p> | <p>換」稅率之適用。</p> <p>2. 業以本處 108 年 5 月 15 日新北稅房字第 1083042889 號函回復新北市地政士公會、新北市地政業務從業人員職業工會及提案人。</p> |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|--|--|----------------|
| <p>提案五</p> <p>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)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 | <p>已依決議辦理。</p> |
| <p>提案六</p> <p>被繼承人死亡，繼承人辦理繼承登記完畢後，再申請房屋稅</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>已依決議辦理。</p> |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|---|---|---------|
| <p>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。</p> <p>(提案人：李晏彰地政士)</p> | <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3. 本處為顧及繼承人權益，已詳訂</p> | |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|--|---|--|
| | <p>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。</p> | |
| <p>臨時動議：</p> <p>提案一</p> <p>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)</p> | <p>本處配合辦理，並以企劃服務科為本處聯絡窗口。</p> | <p>業於1樓大廳放置立牌、電子看板以文字跑馬燈方式顯示，並將電子海報傳送各分處運用，適時加強提醒民眾，保障不動產交易安全，防止詐騙及糾紛。</p> |
| <p>提案二</p> <p>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)</p> | <p>經核准農業用地作農業使用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</p> | <p>已依決議辦理。</p> |

| 提案及臨時動議 | 決 議 | 辦 理 情 形 |
|--|--|--|
| | <p>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。</p> | |
| <p>提案三</p> <p>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)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地遭占用，其土地所有權人與占用人間係屬私權關係，如土地所有權人未取得民事確定判決或其他執行名義前，尚難以「利害關係人」名義查調地上未辦保存登記建物之納稅義務人。 2. 另本案經徵詢各地方稅捐稽徵機關意見，基於稅捐稽徵法對於納稅人財產資料權益之維護，仍應按現行規定辦理。 3. 業以本處 107 年 12 月 4 日新北稅房字第 1073087537 號函回復新北市地政士公會、新北市地政業務從業人員職業工會及提案人。 |

