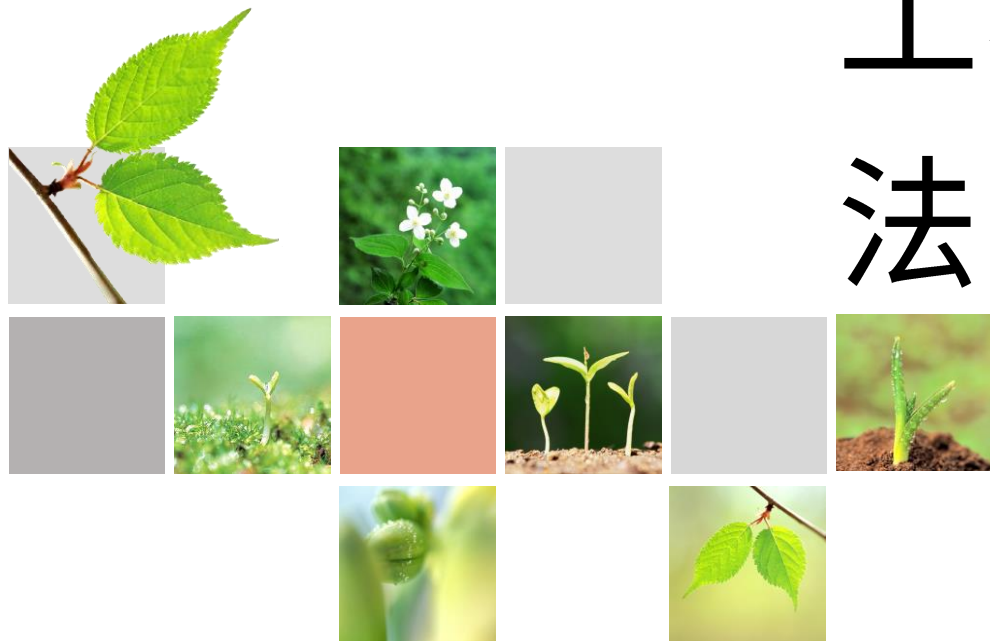


111年度第1學期『租稅與生活講座』



土地增值稅 法令及實務



111年11-12月

簡報大綱



1

土地增值稅基本概念

2

土地增值稅申報方式

3

免徵、減徵及不課徵

4

節稅介紹_自用住宅用地





土地增值稅基本概念



國稅與地方稅



國稅

- 綜合所得稅 (含房地合一)
- 遺產稅
- 贈與稅

地方稅

- 土地增值稅
- 地價稅
- 房屋稅
- 契稅



土地登記謄本範例



土地登記第一類謄本(所有權個人全部) 板橋區民族段1099-0000地號

列印時間：民國104年03月02日08時00分

頁次：000001

板橋地政事務所 主任：魏念銘

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

板橋整謄字第000113號

列印人員：

資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

土地標示部

登記日期：民國094年05月03日

登記原因：合併

面積：*****2,437.25平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國104年01月 公告土地現值：***142,278元/平方公尺

地上建物建號：共119棟

其他登記事項：重測前：後埔段 32-1 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：0157

登記日期：民國100年11月29日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國100年11月08日

所有權人：陳小明

出生日期：民國033年11月11日

統一編號：F123456789

住址：新北市板橋區福德里24鄰忠孝路500號1樓

權利範圍：***1000000分之10364*****

權狀字號：100北板地字第123450 號

當期申報地價：102年01月 *****19,790.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

100年11月 *****95,826.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：***1000000分之10364*****

相關他項權利登記次序：0150-000

其他登記事項：(空白)



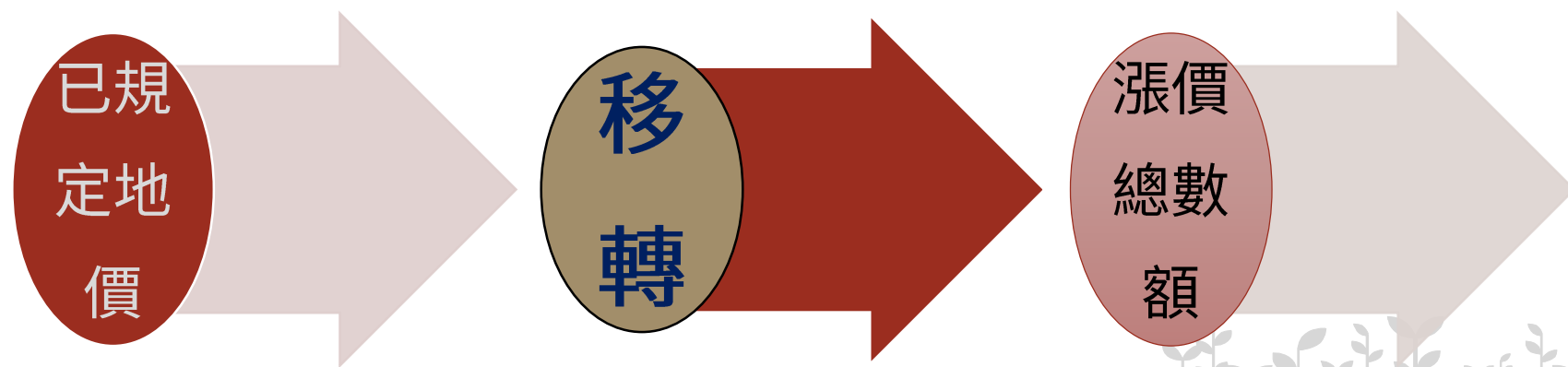
土地增值稅課徵範圍



已規定地價之土地，於土地所有權**移轉**時，
應按其土地**漲價總數額**徵收土地增值稅。

但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

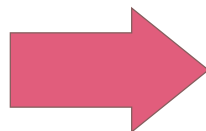
(土地稅法第28條)



土地增值稅納稅義務人



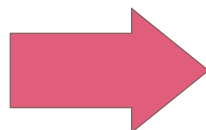
有償移轉



原所有權人

- 移轉時**有對價**關係
- 例如：買賣、交換、政府照價收買或徵收

無償移轉



取得所有權人

- 移轉時**無對價**關係
- 例如：贈與、遺贈



土地增值稅的計算方式



地方稅		(一般○○) 新北市政府稅捐稽徵處				查定表	
		土地增值稅 繳款 書(○○○○)					
納稅義務人：王 ○○						統一編號：F1234000000	
地址：新北市 ○○ 區 ○○ 路 ○○ 號							
管理代號：F301700000000000000000000						延期人員核章：	
繳納期間：自 101 年 01 月 01 日起至 101 年 01 月 30 日止因						展延自 年 月 日起至 年 月 日止	
承受人或贈與人		林 ○○					
土 地 標 示		○○ 區 ○○ 段 ○○ 地號					
100 年 12 月 20 日 立契，100 年 12 月 20 日 收件 第 3017100000000 號 共 1 張							
項目	應 納 稅 額(本 稅)		行政救濟 年 月 日 加計利息	應 繳 金 額 合 計		繳納復查決定應納稅額半數 繳納復查決定應納稅額 半數納稅人蓋章	
	\$6,033,505		\$0	\$6,033,505			
公庫 核算	逾期 天加計滯納金					總 計(元)	
每㎡移轉現值		每㎡原地價		物價指數%	宗地面積(㎡)	移轉持分	
37,600		1,169.7		067/10 248	567.64	1/1	
移轉現值總額		按物價指數調整後原地價總額		改良土地費用		漲價總數額	
0		0		0		0	
21,343,264		1,646,641		0		19,696,623	
漲價總數額 × 稅率		累進差額		長期減徵		查定稅額	
0 × 0%		—		—		0	
16,969,623 × 40%		493,993		0		6,351,057	
查定稅額		減徵稅額		增繳地價稅額		已繳納稅額	
6,351,057		0		317,552		0	
						\$6,033,505	
土地稅費繳納情形：							
承辦人 稅務員							
股 長 股 長							
科 (課) 長 審核員							
(主任) 決 計							
審核員 科長(主任)							
局 (處) 長							

處長 ☐

經辦人 ○○○

查詢電話 0000-0000



申報移轉現值



可用下列2種價格擇一：

1.公告土地現值

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。

申報移轉現值審核標準



1. 訂約之日起30日內申報者 → 訂約日
2. 逾訂約之日起30日申報者 → 申報日
3. 遺贈 → 遺贈人死亡日
4. 判決移轉 → 起訴日
5. 拍賣土地 → 拍定價額與拍定日當期現值擇低
6. 政府照價收買或協議價購 → 政府收買(購買)日
當期現值與政府給付地價擇低

(土地稅法第30條)



實例說明



張先生與李先生107年12月27日訂定土地買賣契約，107年公告土地現值50,000元，108年公告土地現值60,000元。

108年1月25日(含)前申報



以107年公告現值
每平方公尺50,000元
計徵土地增值稅

108年1月26日(含)後申報



以108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，應按土地稅法第30條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整後，再計算土地漲價總數額。

(土地稅法第32條、土地稅法施行細則第49條)

小叮嚀



適用之物價指數低於100%時，其物價指數仍以100%計算。

前次移轉現值或原規定地價-案例(1/2)



A地面積10平方公尺，第一次規定地價為66年10月，每平方公尺3,000元；
甲於55年時買賣取得A土地持分全部，
78年3月甲將A地出售予乙，申報移轉現值每平方公尺12,000元，
92年7月乙將A地出售予丙，申報移轉現值每平方公尺60,000元，
107年5月A地被法拍，拍定金額為100萬元，拍定人為丁。

A 地號土地公告現值表	
年期	公告現值
07707	12,000
07807	15,000
09201	59,000
10701	140,000

土地所有權人	每平方公尺前次移轉現值 或原規定地價	
甲	66年10月	3,000
乙	78年3月	12,000
丙	92年7月	60,000
丁	107年5月	100,000

前次移轉現值或原規定地價-案例(2/2)



民國 109年 6月 以各年月為基期之消費者物價總指數—稅務專用													
(本表係以各年(月)為100時，109年6月所當之指數)													
	基期：各年月 = 100												
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
96	114.9	114.5	115.8	114.5	114.3	113.6	113.9	112.4	111.3	109.0	109.7	111.0	112.9
97	111.6	110.2	111.4	110.2	110.2	108.2	107.6	107.3	108.0	106.5	107.6	109.6	109.0
98	110.0	111.7	111.6	110.8	110.3	110.4	110.2	108.2	109.0	108.5	109.4	109.9	110.0
99	109.7	109.2	110.2	109.3	109.5	109.1	108.8	108.7	108.6	107.9	107.7	108.5	108.9
100	108.6	107.7	108.7	107.9	107.7	107.0	107.3	107.3	107.2	106.6	106.6	106.4	107.4
101	106.0	107.5	107.3	106.4	105.8	105.2	104.8	103.7	104.1	104.2	104.9	104.7	105.4
102	104.9	104.4	105.9	105.3	105.1	104.5	104.7	104.6	103.2	103.5	104.2	104.3	104.5
103	104.0	104.4	104.2	103.5	103.4	102.8	102.9	102.4	102.5	102.4	103.4	103.7	103.3
104	105.0	104.6	104.9	104.4	104.1	103.4	103.5	102.9	102.2	102.1	102.8	103.6	103.6
105	104.2	102.2	102.8	102.5	102.9	102.5	102.3	102.3	101.8	100.4	100.8	101.9	102.2
106	101.9	102.2	102.6	102.4	102.3	101.5	101.5	101.3	101.3	100.7	100.5	100.6	101.6
107	101.0	100.0	101.0	100.4	100.5	100.1	99.7	99.8	99.6	99.6	100.2	100.7	100.2
108	100.8	99.8	100.5	99.7	99.6	99.2	99.4	99.4	99.2	99.2	99.6	99.6	99.7
109	99.0	100.0	100.5	100.7	100.8	100.0							100.1

註：1.本表可由月報表1-7之最新月份指數/各年(月)指數 $\times 100$ 計算而得，取至小數一位。
2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

丁於109年7月20日出售A土地，申報移轉現值每平方公尺140,000元，其漲價總數額計算如下：

申報移轉現值總額：140,000 $\times 10=1,400,000$

按物價指數調整後前次移轉現值總額：100,000 $\times 10 \times 100.5\%=1,005,000$

漲價總數額=1,400,000-1,005,000=395,000



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)



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調整後之前次移轉現值或原規定地價，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



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%】

比原(前次)地價【未達1倍者 在1倍以上未達2倍者 在2倍以上】

持有期間 稅級別	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
第1級	20%	20%	20%	20%
第2級	30%	28%	27%	26%
第3級	40%	36%	34%	32%

✓ 自用住宅用地稅率：10%



長期持有減徵



✓ 土地稅法第33條第6項

1. 持有土地年限超過20年以上，就其土地增值稅**超過最低稅率**部分減徵20%。
2. 持有土地年限超過30年以上，就其土地增值稅**超過最低稅率**部分減徵30%。
3. 持有土地年限超過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。



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)

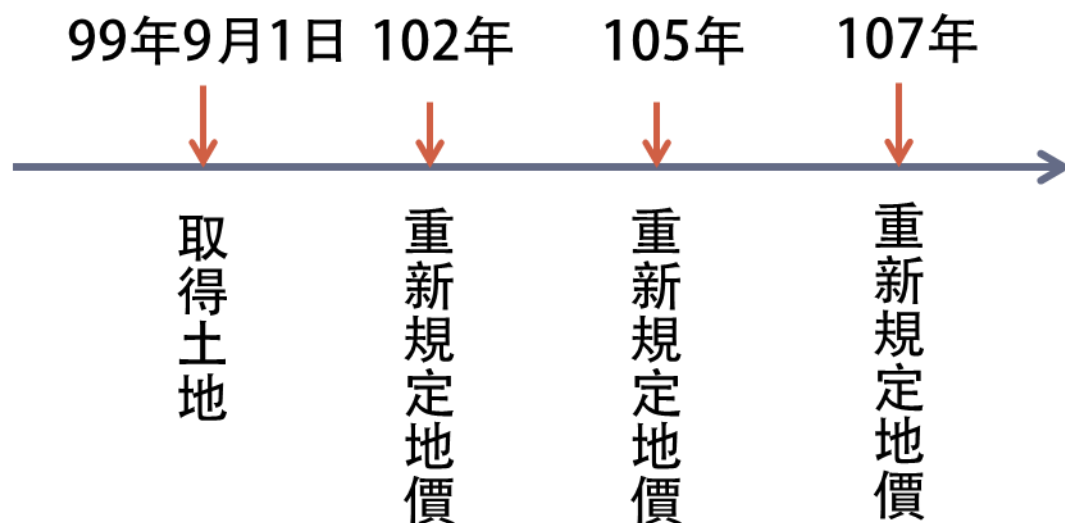
土地所有權人在**持有土地期間**，經**重新規定地價**者，其增繳之地價稅，自重新規定地價起(按新地價核計之稅額)，每繳納1年地價稅抵繳該筆土地增值稅總額**1%**(繳納半年者，抵繳**0.5%**)

(增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法第5條)

增繳地價稅抵繳土地增值稅



年期	申報地價
10001	12,000
10101	12,000
10201	15,000
10301	15,000
10401	15,000
10501	13,000
10601	13,000
10701	14,000



假設持有期間地價稅均完納

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%

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



- 申報現值總額－前次移轉時所申報之現值總額×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

$$(60,000\text{元} \times 50) - (20,000\text{元} \times 50 \times 200\%) - 80,000\text{元} \\ = 920,000\text{元}$$

- 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×臺灣地區消費者物價指數)

$$920,000\text{元} \div (20,000\text{元} \times 50\text{平方公尺} \times 200\%) = 46/100$$



土地增值稅計算實例



➤ 一般用地稅率

土地漲價總數額 × 稅率 - 累進差額 = 應納稅額

$$920,000\text{元} \times 20\% - 0 = 184,000\text{元}$$

➤ 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

$$920,000\text{元} \times 10\% = 92,000\text{元}$$



土地增值稅額試算網址



➤ 新北不動產愛連網

(<https://i.land.ntpc.gov.tw>)

地價現值/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

➤ 新北市政府稅捐稽徵處稅捐服務網

(<http://www.tax.ntpc.gov.tw>)

進入首頁/線上櫃檯/稅額試算/土增稅試算

➤ 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





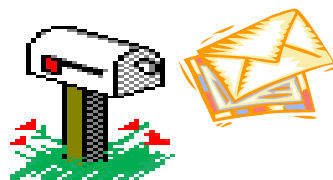
貳 土地增值稅申報方式



土地增值稅申報方式



親自



郵寄



網路



稅捐處



土地增值稅申報期限



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**，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。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)



土地增值稅網路申報



✚ 申報網址

- 地方稅網路申報入口網：<https://net.tax.nat.gov.tw>
- 新北市政府稅捐稽徵處：<http://www.tax.ntpc.gov.tw>

首頁／線上櫃臺／網路申報連結至「地方稅網路申報作業」

✚ 適用對象

一般民眾

- 申報移轉不動產之義務人、權利人、代理人

報稅代理人

- 地政士、會計師、記帳士
- 其他：法令規定得執行報稅業者



申請帳號登錄



➤ 申報人應持有自然人憑證或健保卡

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

(<https://cloudicweb.nhi.gov.tw/cloudic/system/mLogin.aspx>)

➤ 報稅代理人利用網際網路辦理申報作業前， 應先向事務所所在地之地方稅稽徵機關申請帳號登錄

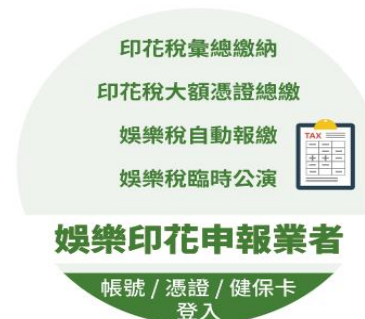
➤ 一般民眾無需先向稽徵機關申請帳號登錄



網路申報登入方式



- 娛樂稅帳號申請
- 網路申報操作手冊
- 查詢曾否享有自用住宅用地稅率
- 不動產移轉宣傳專區



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



不動產網實整合服務



臨櫃申報

第1趟
臨櫃送件

第2趟
臨櫃領繳款書

第3趟臨櫃
繳完至稅處蓋
職名章完稅

申報人
跑**3**趟!

網路申報

網路作業
網路送件+線上印繳款書

第1趟臨櫃
繳完至稅處蓋
職名章完稅

申報人
跑**1**趟!

網實服務

網路作業
網路送件(含完稅附件)+線上印「職名章」繳款書

申報人
用網路



網實整合服務



功能選單

- + 房屋稅
- + 地價稅
- 不動產移轉申報

新案件
申報與查詢
代書軟體申報資料上傳
整批案件上傳
不動產過戶流程查詢

+ 個人資料管理

入者: XXXXXXXXXX
登入時間: 107-01-17 09:55:46
版次: 1.0.100
版次日期: 106/12/29

登出



LRX301_不動產移轉申報

字

請依次從 步驟1-->步驟2-->步驟3-->步驟4-->步驟5-->步驟6-->步驟7 完成作業

步驟1 土地資料

步驟2 建物資料

步驟3 原所有權人(賣方)

步驟4 新所有權人(買方)

步驟5 持分明細

案件號: 1070100012

完稅附件上傳

附件上傳

案件號

鄉鎮區

段小段

地號

新北市 -

107年3月起試辦網實整合服務，

109年1月起正式實施～

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

也號時分別建置契約書上之地號」

告現值

土地

*原規定地價

☐ 都市土地 ☐ 非都市土地

☐ 有「遺產及贈與稅法」第五條規定視同贈與各款情事之一 (若無勾選，在申報書該選項會自動設為"無")

☐ 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

☐ 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 (第 層供自用住宅使用面積 平方公尺，非自



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)
- ◆義務人、權利人**身分證明文件影本**
- ◆其他相關證明文件
 - 自用:**土地所有權人無租賃情形申明書**
 - 公共設施保留地:**土地使用分區證明書**
 - 農地不課徵:**農業用地作農業使用證明書**



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	日期	
收文	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費

(下面這一欄申報人不必填寫)

稽徵機關	日期	參考範例
收文	字號	

① 受理機關		局(處)		
② 土地坐落		③ 移轉或設定比率	④ 土地面積(平方公尺)	
鄉鎮區	段小段地號	☐ 全筆 ☒ 持分 1/6	整筆 66	
土地	學成 326	移轉或設定面積	11	
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)		
原因發生日期 96 年 6 月 日		☒ 按公告土地現值計課 ☐ 按每平方公尺 元計課		
每平方公尺 60,000 元				
⑦ 本筆土地契約所載金額 880,000 元		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 110 年 10 月 15 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，請依法扣除土地漲價總數額。				
☐ 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(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核課。				
☐ 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。				
☐ 本筆土地為都市公共設施保留地，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。				
☐ 本筆土地為非都市土地供公共設施使用，檢附非都市土地供公共設施使用證明書，請依土地稅法第39條第3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)	姓名或國民身分證號	出生年	
	權利人(新所有權人)	姓名或統一編號	月 日	
	義務人	李四	A100000000	66 6 6
	權利人	張三	B100000000	55 5 5
代理人	王五	C100000000	56 5 6	
	住居所：新設市土城區學○路○號			
⑫ 繳款書送達 ☐ 郵寄送達：受送達人：住居所： ☐ ☐ ☐				
方 式 ☒ 親自領取(本欄如未勾劃者視為親自領取) 應代理申報之土地增值稅案件於報單完成時 ☐ 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，供辦妥土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日(9月22日，如遇例假日，則順延至次1工作日)前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准予本年按自用住宅用地稅率課徵地價稅。 ☐ 申請 ☒ 不申請 (請務必勾選)				
※依都市計畫規定不得作為住宅使用地區(例如：工業區)，如違反規定，將依都市計畫法第79條處以6至30萬元罰鍰並勒令停止使用，如有疑問請洽新北市政府城鄉發展				

契約書填寫



S0700003402

土地所有權買賣移轉契約書 建築改良物											
土地買受人 下列經雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約： 建物出賣人											
土地 坐落 地號 地目 面積 (平方公尺) 權利範圍	(1)	鄉鎮市區	新莊區				(6) 建號	658			
		段	中華	以下空白				(7) 門牌	鄉鎮市區	新莊區	以下空白
									街路	中華路	
	小段					(8) 建物坐落	段巷弄	二段			
							號樓	75			
	(2) 地號	2384				(9) 面積 (平方公尺)	段	中華			
							小段				
	(3) 地目	建				(10) 附屬建物	地號	2384			
							面積 (平方公尺)	360			
	(4) 面積 (平方公尺)	360				(11) 權利範圍	地面層	200			
							第二層	200			
	(5) 權利範圍	全部					層				
層											
						層					
						層					
						共計	400				
						用途					
						面積 (平方公尺)					
(12) 買賣價款總金額 新台幣 500 萬元整											



契約書填寫



S0700003402

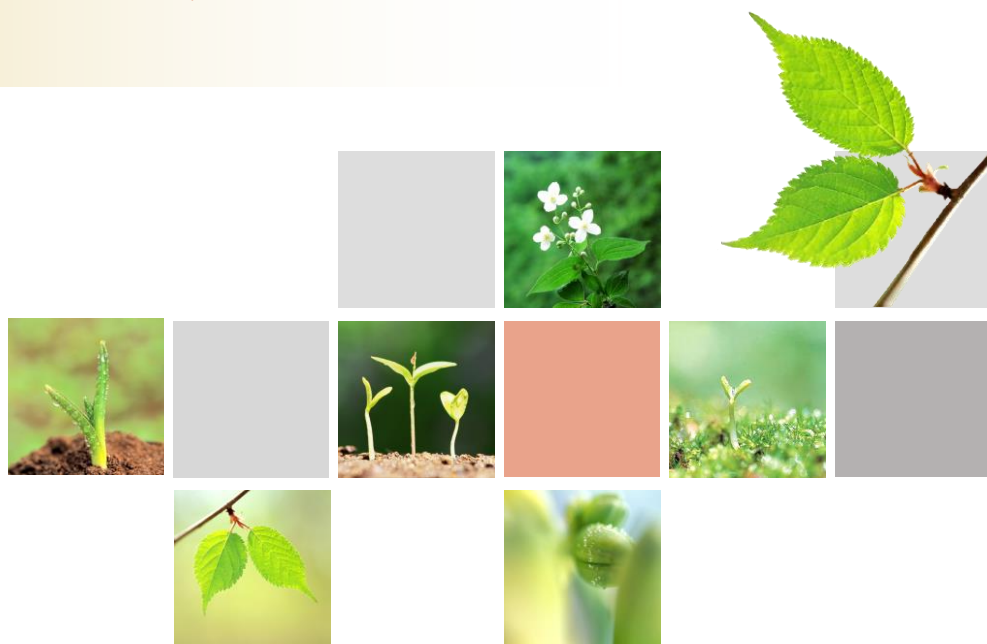
(13) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形：					(14) 簽名或簽證												
	2. 以下空白																	
	3.																	
	4.																	
	5.																	
	6.																	
訂立契約人	(15) 買受人或出賣人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 買受持分 出賣持分		(18) 出生 年月日	(19) 統一編號	(20)住所 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷弄 號 樓										(21) 蓋章	
	買受人	張○勝	全部		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																





叁

免徵、減徵及不課徵



土地增值稅的減徵



1. 重劃土地
2. 區段徵收土地
3. 水源特定區土地
4. 都市更新



重劃、區段徵收減徵



➤ 土地稅法第39條第4項

經重劃之土地，於重劃後第1次移轉，土地增值稅減徵40%

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移轉時，已**非屬**重劃後第1次移轉，故無土地稅法第39條第4項，其土地增值稅減徵40%規定之適用。

↓
土地重劃

↓
繼承

↓
所有權移轉

➤ 土地稅法第39條之1第2項

區段徵收之土地，領回抵價地後第1次移轉，準用重劃土地減徵40%之規定。



水源特定區土地減徵



➤ 水源特定區土地減免土地增值稅贈與稅及遺產稅標準第2條

摘要：水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地，其土地增值稅依使用分區不同有不同比例之減徵。

- 農業區、保護區、河川區、行水區等：**減徵50%**
- 風景區、甲(乙)種風景區：**減徵40%**
- 住宅區：**減徵30%**
- 商業區及社區中心：**減徵20%**



都市更新-權利變換



◆ 都市更新條例第67條

依權利變換
取得之土地

更新後
第1次移轉

減徵40%

不願參加
權利變換

領取現金補償

減徵40%

應分配土地未達最
小分配面積單元

改領現金

免徵

實施權利變換

以土地抵付
權利變換負擔

免徵

都市更新-協議合建



◆ 都市更新條例第67條

原所有權人與實施者間因**協議合建**辦理
產權移轉

經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者 **（新北市已簽奉核准）**

得減徵40%

實施年限，自都市更新條例107年12月28日修正之條文施行之日起算5年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以1次為限。

土地增值稅的免徵



1. 繼承(免申報)
2. 政府出售、政府贈與、政府受贈
3. 徵收(以清冊代替申報)
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(得以清冊代替申報)



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。

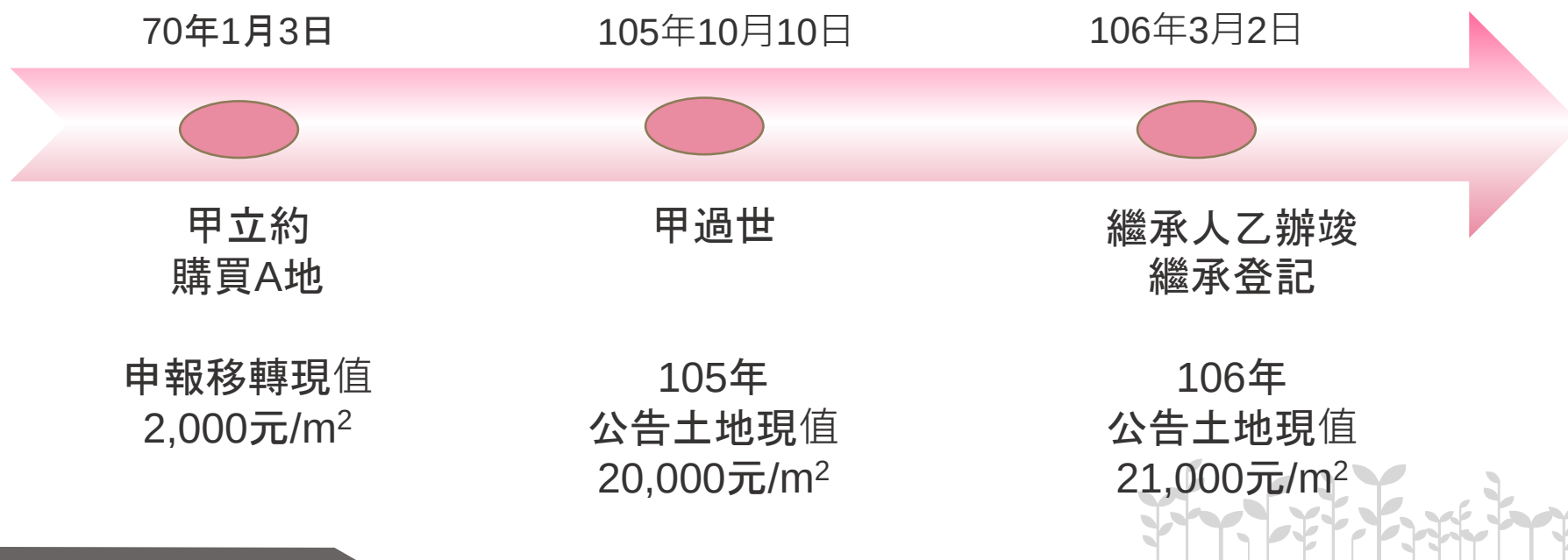
目前本處可跨縣市辦理查欠業務



繼承土地免徵土地增值稅



甲於70年1月3日立約購買A土地，取得土地時之申報移轉現值為每平方公尺2,000元，甲於105年10月10日不幸過世，A土地由其子乙繼承，並於106年3月2日辦竣登記，乙於109年8月11日立約出售A土地，其前次移轉年月及現值為何？



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。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(土地稅法第39條第2項)



公共設施保留地



三、非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（土地稅法第39條第3項）—配合大法官釋字779號於110年5月21日增訂



司法院釋字第779號



司法院釋字第779號解釋專區

解釋文

土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至**非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者**，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。**相關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。**

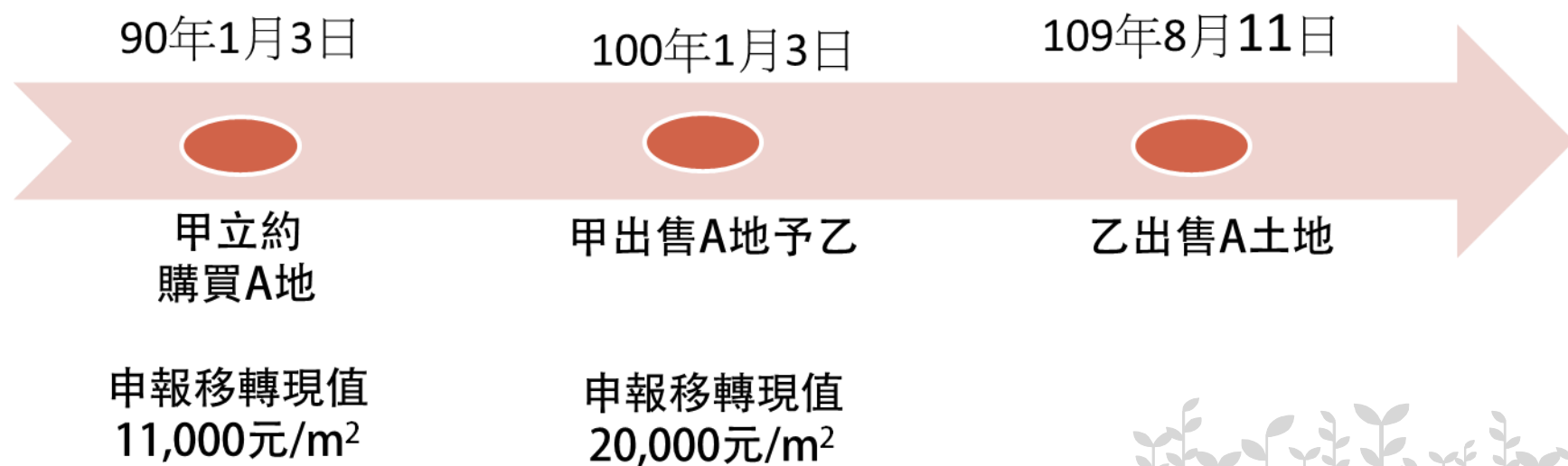
財政部中華民國90年11月13日台財稅字第0900457200號函關於非都市土地地目為道之交通用地，無土地稅法第39條第2項免徵土地增值稅規定之適用部分，應自本解釋公布之日起不再援用。



公共設施保留地



甲於90年1月3日立約購買A土地，申報移轉現值為每平方公尺11,000元，復於100年1月3日將A土地出售於乙，申報移轉現值為每平方公尺20,000元，並經核准依土地稅法第39條第2項公共設施保留地尚未被徵收前移轉免徵土地增值稅，A土地於107年變更為非公共設施保留地，乙於109年8月11日立約出售A土地，其前次移轉年月及現值為何？



土地增值稅的不課徵



1. 配偶相互贈與
2. 農地移轉
3. 信託土地移轉



配偶相互贈與不課徵



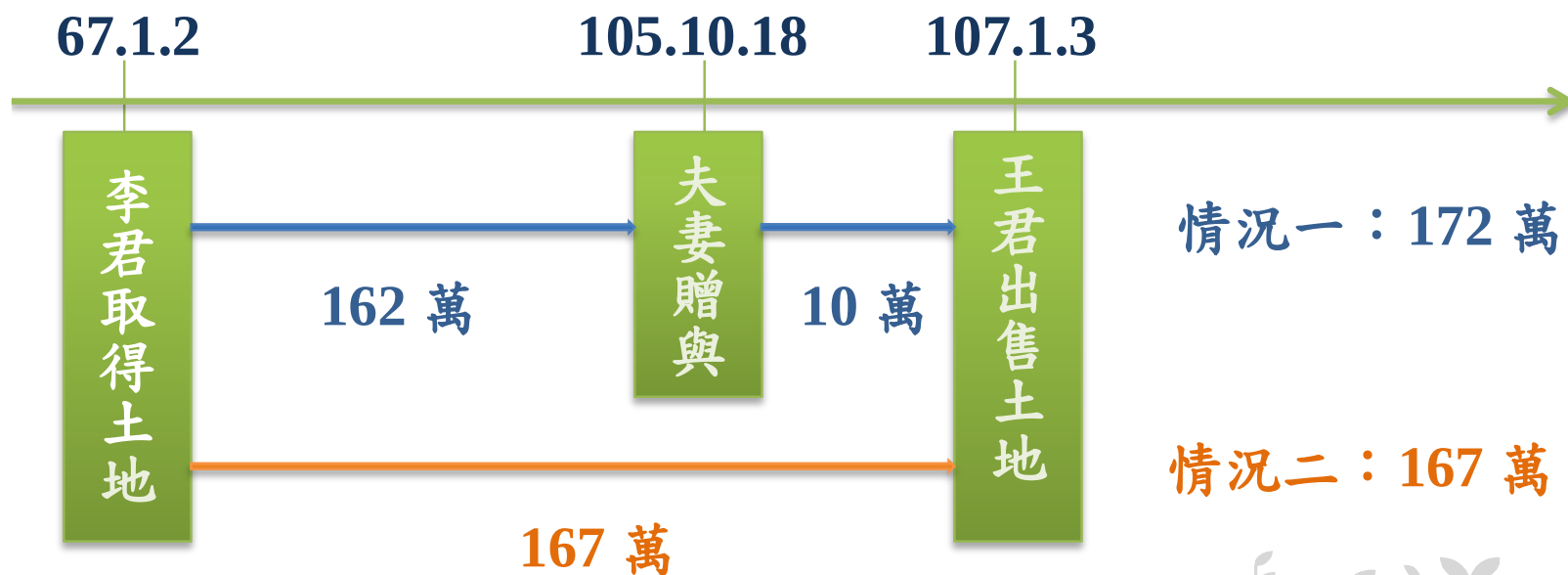
- 土地稅法第28條之2第1項規定:配偶相互贈與之土地**得申請不課徵**土地增值稅。
- 不論是否申請不課徵土地增值稅，均**須申報**土地移轉現值。
- 如要申請不課徵，應於土地現值申報書**註明配偶相互贈與**字樣提出申請，經稅捐稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理所有權移轉登記。



案例-配偶相互贈與



李君於67年1月2日購買A地，面積50平方公尺，取得土地之申報移轉現值每平方公尺2萬元，105年10月18日贈與予配偶王君，107年1月3日配偶王君出售A地



案例-配偶相互贈與



〔情況一〕

105年10月18日贈與予配偶時課徵土地增值稅

(一)105年10月18日贈與予配偶時申報移轉現值每平方公尺16 萬元，移轉時最新公告之臺灣地區消費者物價總指數為200%，持有土地年限38年，課徵土地增值稅**162萬元**

(1)申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數＝土地漲價總數額

$$(160,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺}) - (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 200\%) = 6,000,000 \text{ 元}$$

(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×臺灣地區消費者物價總指數)

$$6,000,000 \text{ 元} \div (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 200\%) = 3$$

(3)土地漲價總數額×稅率-累進差額＝應徵稅額

$$6,000,000 \text{ 元} \times 0.34 - 2,000,000 \times 0.21 = \underline{\underline{1,620,000 \text{ 元}}}$$



案例-配偶相互贈與



(二)107年1月3日配偶王君出售A地，申報移轉現值每平方公尺17萬元，
移轉時最新公告之臺灣地區消費者物價總指數為100%，持有土地年
限2年，課徵土地增值稅10萬元

(1)申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總
指數＝土地漲價總數額

$$(170,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺}) - (160,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 100\%) = 500,000 \text{ 元}$$

(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×臺
灣地區消費者物價總指數)

$$500,000 \text{ 元} \div (160,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 100\%) = 0.0625$$

(3)土地漲價總數額×稅率-累進差額＝應徵稅額

$$500,000 \text{ 元} \times 20\% = 100,000 \text{ 元}$$

合計繳納土地增值稅162萬元+10萬元=172萬元



案例-配偶相互贈與



〔情況二〕

105年10月18日贈與予配偶時申請不課徵土地增值稅，前次移轉現值仍為67年1月每平方公尺2萬元，申報移轉現值每平方公尺17萬元，移轉時最新公告之臺灣地區消費者物價總指數210%，持有土地年限40年，出售時應繳納之土地增值稅計算公式如下：

(1) 申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數=土地漲價總數額

$$(170,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺}) - (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 210\%) = 6,400,000 \text{ 元}$$

(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×臺灣地區消費者物價總指數)

$$6,400,000 \text{ 元} \div (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ 平方公尺} \times 210\%) = 3.04$$

(3) 土地漲價總數額×稅率-累進差額=應徵稅額

$$6,400,000 \text{ 元} \times 0.32 - 2,100,000 \times 0.18 = \underline{\underline{1,670,000 \text{ 元}}}$$



農地移轉不課徵



- ◆ 土地稅法第39條之2第1項：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：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。



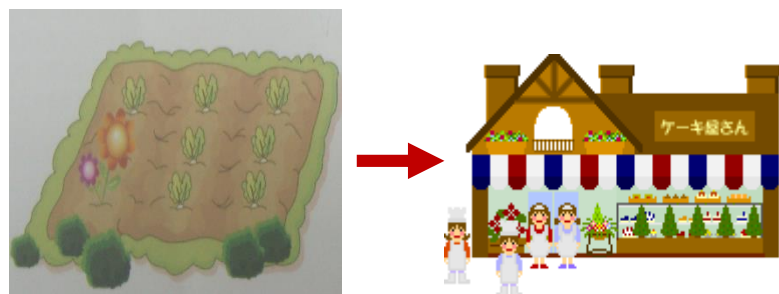
農地移轉不課徵-申請程序



- 雙方共同申報，應於土地現值申報書第9欄註明「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，請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅。」
- 申報時未申請者，雙方得依土地稅法第39條之3規定，於土地增值稅繳納期限屆滿前補行申請，逾期不得申請。
- 屬無須申報土地移轉現值者（例如：法拍案件），主管稽徵機關應通知權利人及義務人，其屬權利人單獨申報土地移轉現值者（例如：判決移轉案件），應通知義務人，權利人或義務人應於收到通知之次日起30日內提出申請，逾期不得申請。



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。



信託土地移轉



需查有無欠土地稅及工程受益費，無需申報土地增值稅

土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

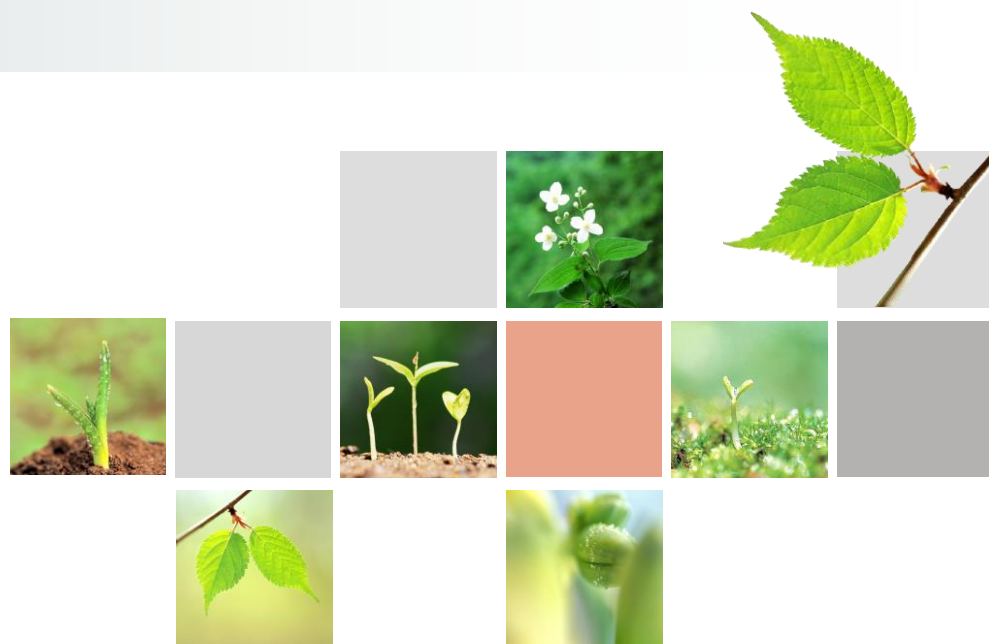
(土地稅法第28條之3)





肆

節稅介紹_自用住宅用地



自用住宅用地



一生一次

- 無出租營業：出售前1年。
- 設籍：本人、配偶、**直系親屬**。
- 地上建物：本人、配偶、**直系親屬**。
- 面積限制：都市土地面積未超過3公畝(300平方公尺,約90.75坪)或非都市面積未超過7公畝(700平方公尺,約211.75坪)。

➤以一次為限

- 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%。

適用
順序



一生一屋

- 無出租營業：出售前5年。
- 設籍：本人、配偶、**未成年子女**設籍**連續滿6年**。
- 地上建物：本人、配偶、**未成年子女**持有**連續滿6年**。
- 面積限制：都市土地面積未超過1.5公畝(150平方公尺,約45.38坪)或非都市土地面積未超過3.5公畝(350平方公尺,約105.88坪)。
- 出售時**本人、配偶及未成年子女無其他房屋**。
- 出售前持有該土地6年以上。

自用住宅用地



小叮嚀



贈與移轉不適用自用稅率核課土地增值稅

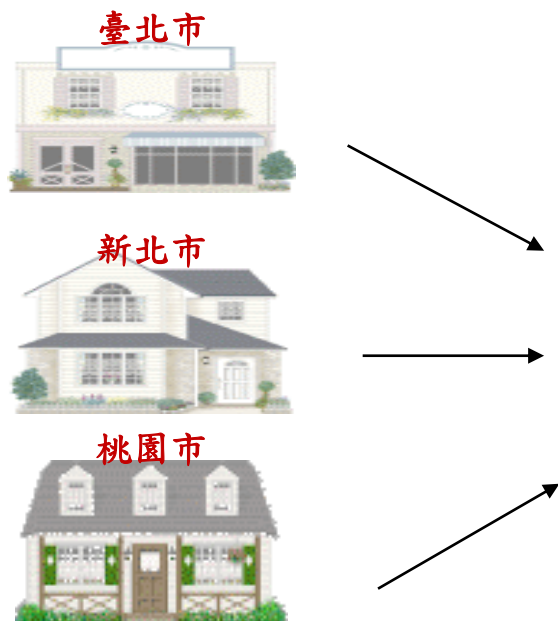
土地稅法第34條規定適用於「**出售**」之情況，始得依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

申請期限

- 一般買賣案件於**申報移轉現值時**。
- 土地現值申報書**未註明**申請者，於繳款書**繳納期限**屆滿前。



實例



新北市、臺北市、桃園市
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。



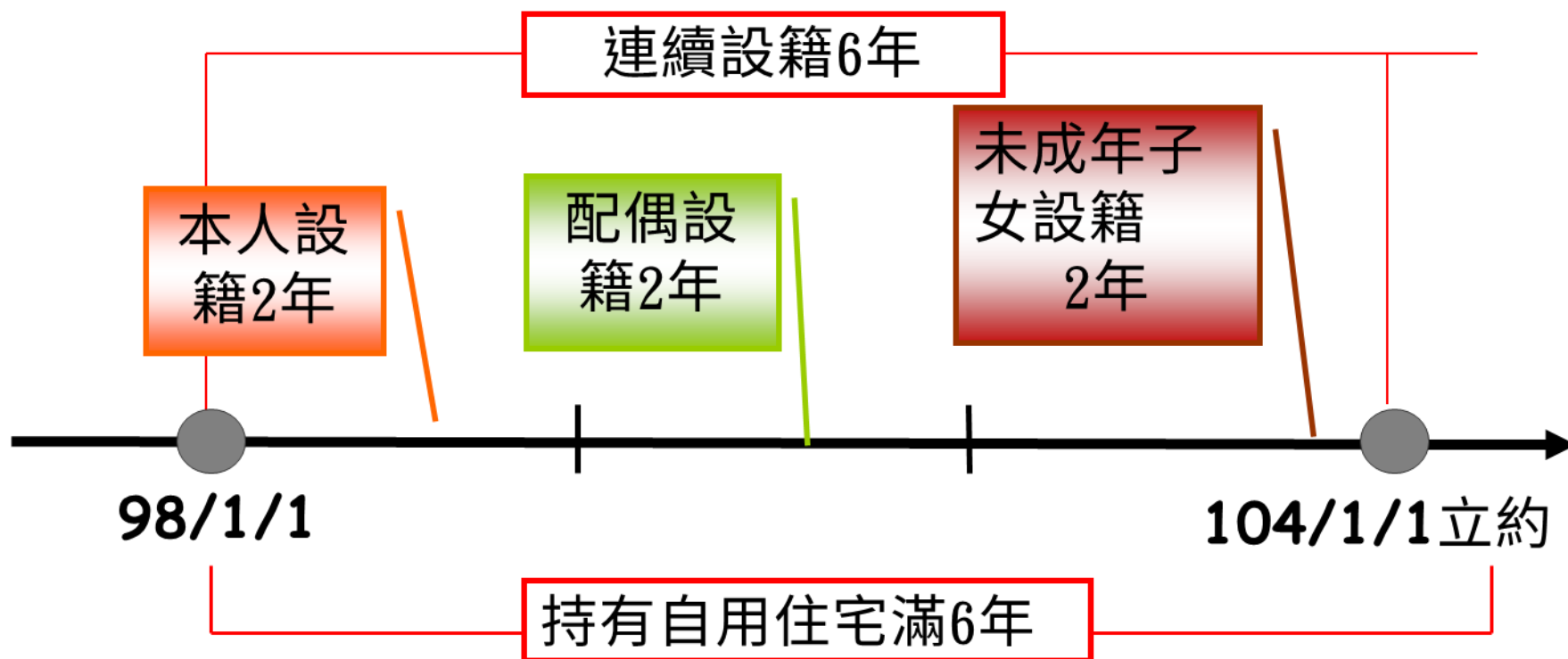


部分作早餐店使用
部分作住家使用

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



「一生一屋」設籍6年認定



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。**



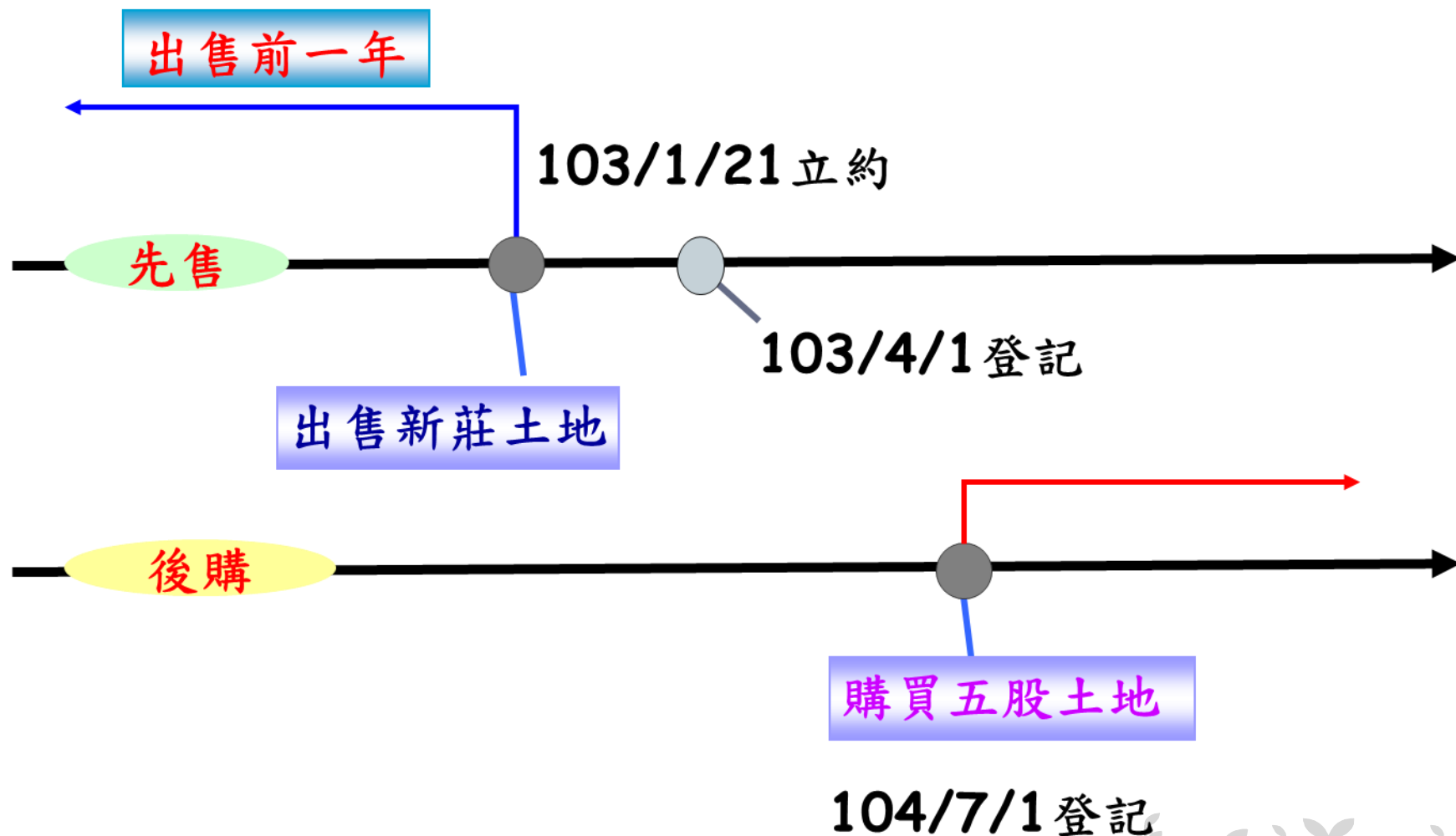
自用住宅用地重購退稅



- 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。
- **自用住宅用地。**
- 原出售與重購土地屬**同一土地所有權人。**
- 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。**
- 如為**先購後售**案件，應於重購土地時，已持有**自用住宅用地。**



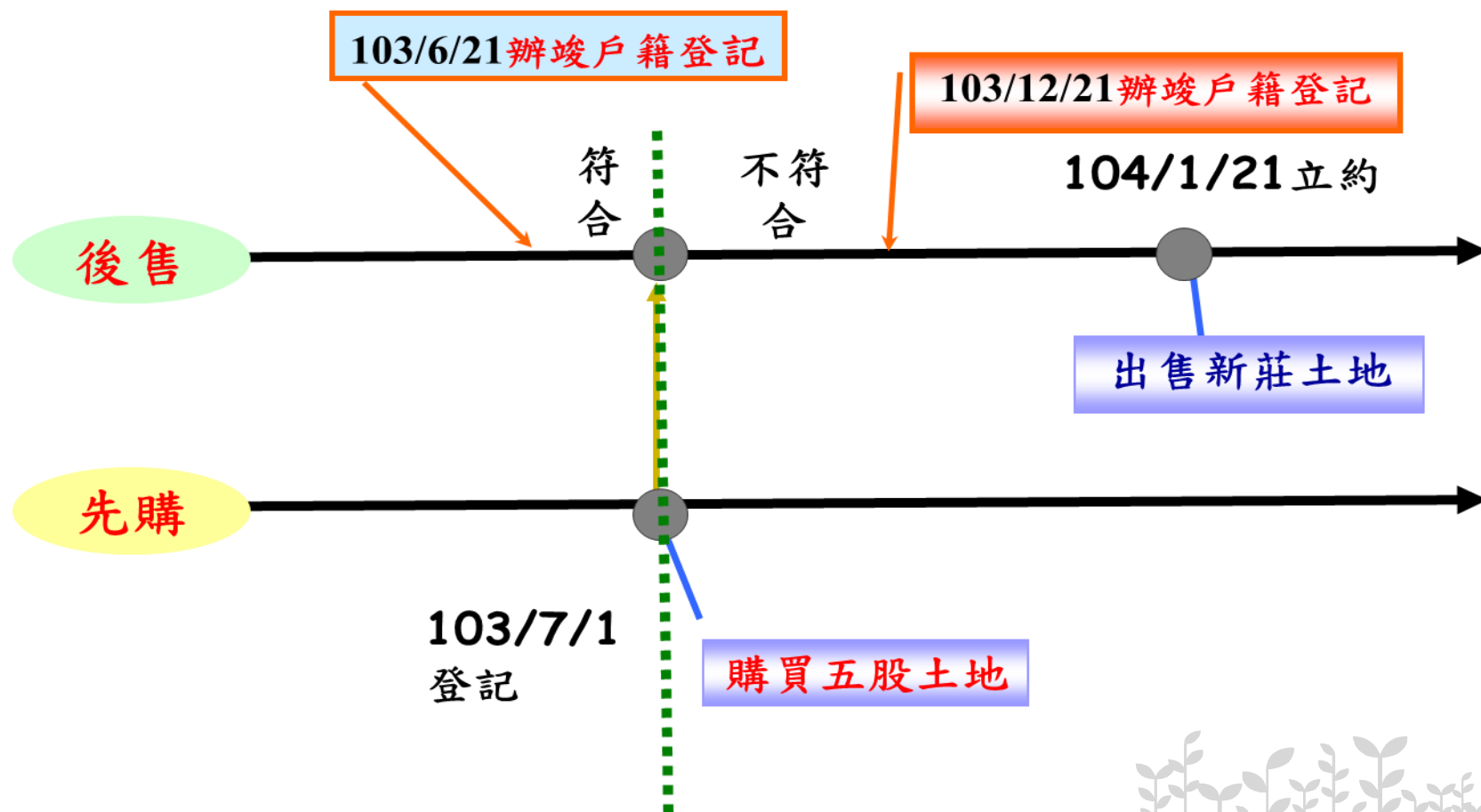
重購退稅-先售後購



重購退稅-先購後售



➤ 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

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

$A \geq$ 原繳土地增值稅	全退
$0 < A <$ 原繳土地增值稅	退A
$A \leq 0$	不退

所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。

所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。

(土地稅法第36條)

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。

$$\text{【125萬元}-(120\text{萬元}-25\text{萬元})=30\text{萬元】}$$

- ◆ 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。

$$\text{【80萬元}-(120\text{萬元}-25\text{萬元})=-15\text{萬元】}$$



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



列管期間：重購登記日起 **5 年**

清查重點

- 所有權有無移轉他人（包括夫妻贈與）
- 是否有本人或配偶、直系親屬設籍
- 有無出租、營業

小叮嚀



重購自用住宅用地需「**持續**」符合自用住宅用地規定，即使僅遷出戶籍 1 天，或短暫出租營業，仍會被迫繳原退還稅款。

土地增值稅之自用優惠



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	出售地：不限 重購地：都市3公畝或非都市7公畝
	擁有房屋戶數	不限	本人、配偶及未成年子女，一屋為限	不限
	持有土地年限	不限	連續6年	不限
	設立戶籍及地上房屋所有權人	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
	地上房屋持有年限	不限	連續6年	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
備註		無	◆ 先購後售視為1屋須自登記日起1年內出售 ◆ 1屋包括未辦保存登記房屋及信託移轉之房屋	◆ 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 ◆ 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業使用、出租他人及戶籍遷出等情形)

