

臺北縣政府稅捐稽徵處

98 年度地政士稅務懇談會會議紀錄

時間：98 年 12 月 4 日（星期五）上午 9 時

地點：本處 7 樓會議室

主席：江局長 美桃

出席：如簽到名冊

記錄：張書銘

壹、主席致詞：略

貳、來賓致詞：略

參、業務工作報告：略

肆、地方稅網路申報作業介紹：略

伍、上次會議決議執行情形報告：詳如附表

陸、提案討論：

提案一：建議公同共有土地之地價稅可依應繼分分單。

決議：依財政部 92 年 9 月 10 日台財稅字第 0920453854 號函辦理，另請土地稅科適時向財政部建議。

提案二：以權利變換方式辦理都市更新，請依統一格式辦理土地增值稅申報。

決議：照案通過，另請將申報清冊格式送地政士公會，請公會代為宣導請各地政士配合辦理。

柒、臨時動議：

一、今年 7、8 月間曾向貴處板橋分處提出申請無償供公眾使用之私有土地免徵地價稅案，迄今仍未獲回復，請貴處告知目前辦理情形。（呂德旺地政士）

決議：本案板橋分處於 98 年 9 月 1 日北稅板一字第 0980029896 號函復土地所有權人，惟因當事人未接獲該核准函，致生誤解，已責成板橋分處儘速補寄核准函。

二、以權利變換方式辦理都市更新可否不需再填寫都市更新權利變換申報清

冊。(陳清福地政士)

決議：依財政部 98 年 7 月 30 日台財稅字第 09800230020 號函規定，以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅申報，係由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅(土地現值)申報書」，向主管稅捐稽徵機關申報。即權利變換除視為原有外均需辦理申報，因權利變換之態樣，可能有領取差額價金，折價抵付、不願、不能參加分配等類型，而權利變換分配結果清冊僅顯現更新前後結果，並無土地持分變動過程，為使各地政士及本處順利辦理相關核稅作業，仍請配合辦理。

三、(1)申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及第 4 項規定不課徵土地增值稅時，鄉公所已核發農業用地作農業使用證明書，惟航照圖顯示該土地於 88、89 年間有部分非作農業使用，稅捐處遂據以否准適用土地稅法第 39 條之 2 第 4 項調高原地價，以航照圖作為審核依據，似有爭議，另該航照圖可否提供納稅義務人影印。(黃梧桐地政士)

(2)可否由土地共有人提供切結書方式辦理，另建議考量行政程序法及稅捐稽徵法對人民有利方向，可研究由納稅人舉證或另填具切結書方式。(潘瑞燦、陳明泉地政士、樹林地政事務所-童清美小姐)

決議：(1)申請依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定核課土地增值稅時，原地價之認定依財政部 89 年 11 月 8 日台財稅第 0890457297 號函、90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900452810 號函、93 年 4 月 21 日台財稅字第 0930450128 號函規定，係以土地稅法 89 年 1 月 28 日修正公布生效時，該筆土地符合民法施行細則第 57 條第 1 項所定之農業用地為範圍且整筆土地均作農業使用為要件。即農業用地於 89 年修法生效時整筆土地均需作農業使用，惟整筆土地如有部分未作農業使用，嗣後辦理分割，始可依分割後整筆土地之使用情形，據以審認適用調整原地價之規定。

(2)依財政部 89 年 11 月 8 日台財稅第 0890457297 號函規定：「…(三)如經查證認定移轉土地確屬農業用地，且無下列事證，證明其於 89 年 1 月 28 日未作農業使用者，應准以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值

稅：1. 依相關主管機關通報（如建築執照等）或稽徵機關稅籍資料（如田賦改課地價稅等），查得該土地於 89 年 1 月 28 日已未作農業使用者。2. 其他具體事證足以證明移轉土地，於 89 年 1 月 28 日未作農業使用者」。即如有具體事證足以證明移轉土地，於 89 年 1 月 28 日未作農業使用者，則無調整原地價之適用。而該事證之查證，目前各稅捐機關多以行政院農業委員會林務局農林航空測量所空拍之正射影像圖為查核依據，其應具有相當之公信力及證據力；惟稅捐單位以航照圖作為是否適用土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定之審核依據，造成徵納雙方迭有爭議部分，前經屏東縣政府稅務局於 98 年 8 月 24 日報請財政部核示中，俟該部核示後，再依其核示辦理。目前仍請依現行作業方式辦理。

(3) 因 88 年航照圖為黑白照片，89 年以後為彩色照片，若影印可能不清楚，但如納稅人需影印可向本處提出申請。

四、出售土地原已按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，辦理重購退稅時，稅捐處仍要求檢附無租賃情形申明書，因原出售土地申報現值時已檢附無租賃申明書並經核准，申請重購退稅時又需檢附是否有重覆。(蔡明輝地政士)

決議：依規定申請重購退稅時，如出售地原已按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，則不需再檢附出售地土地所有權人無租賃情形申明書，本處將請各業務單位確實依規定辦理。

五、貴處自 5 月開辦網路申報以來成效如何，可否請貴處提供截至目前網路申報件數，包含利用自然人憑證或工商憑證申報件數，另網路申報是否對地政士業務有影響，及如有需要可否請貴處再辦理網路申報講習。(潘瑞燦地政士、地政士公會)

決議：(1) 本處自 98 年 5 月 1 日開辦網路申報以來，申報不動產移轉 14,263 件，約占申報件數 2.70%。

(2) 按現行程式尚無法以自然人或工商憑證統計申報件數，本處將適時向財稅資料中心提出需求。

(3)網路申報僅需到稅捐處、公所一趟完稅後即可至地政事務所辦理登記，大幅縮短各位地政士往返奔波時間及交通費用，且因民眾不諳稅法規定，大部分移轉案件仍需委託各位地政士辦理，網路申報對各位業務應不致有影響。

(4)各位地政士如需進一步瞭解網路申報作業流程，本處可提供講師及電腦教室實機操練，請公會統計人數，報名人數達 20 人次即可向本處提出需求，本處將全力配合辦理。

六、為考量民眾之福利，建議貴處適時向財政部建議將土地稅法第 35 條重購退稅「土地所有權人於出售土地或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於規定者」修改為「土地所有權人於出售土地或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，五年內重購土地合於規定者」之條件。(蔡明輝地政士)

決議：錄案辦理，本處將適時向財政部建議。

七、(1)申請房屋稅稅籍證明時，稅捐處承辦人員要求檢附申請人身分證影本，可否以其他相關身分證明文件辦理。

(2)已於土地增值稅申報書附聯，填寫申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟資料尚未補齊者，可否於地價稅開徵前一個月通知當事人。(蔣金桃地政士)

決議：(1)請房屋稅科研究辦理，另請房屋稅科對於應檢附之證件統一審核標準。

(2)如於 9 月 22 日以前已填寫土地增值稅申報書附聯申請適用地價稅特別稅率，則已符程序要件，至實體部分雖 9 月 22 日以後始補齊證明文件，如經審核在 9 月 22 日符合要件，申請當年仍有其適用。

八、對於繼承、夫妻贈與等移轉案件，可否由稅捐處逕行按自用住宅用地稅率核定地價稅，而不需另行提出申請。(陳清福地政士)

決議：本案已報請財政部研議中。

九、辦理房地買賣過戶時，房屋稅、地價稅可否辦理分單。(余清雲地政士)

決議：(1)「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省(市)政府定之」為房屋稅條例第 12 條所明定，依現行規定於辦理房地買賣過戶時尚不得辦理房屋稅分單，惟因本縣將於 99 年升格直轄市，屆時可依

規定自行訂定房屋稅徵收自治條例，是否分單請房屋稅科研究辦理。

- (2)「地價稅依土地稅法第 40 條之規定，每年一次徵收者，以 8 月 31 日為納稅義務基準日；...。各年(期)地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人」為土地稅法施行細則第 20 條所明定。故地價稅因上開稅法明定以每年 8 月 31 日為納稅義務基準日，故無法辦理稅單分單。

柒、散會：上午 11 時 17 分

臺北縣政府稅捐稽徵處

「98 年度地政士稅務講習會及懇談會」決議事項辦理情形

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
提案部分： 一、建議公司共有土地之地價稅可依應繼分分單。	依財政部 92 年 9 月 10 日台財稅字第 0920453854 號函辦理，另請土地稅科適時向財政部建議。	一、依財政部 92/09/10 台財稅字第 0920453854 號函釋，地價稅經全體公司共有人共同提出申請分單繳納，准按各公司共有人約定之比例分單繳納。如僅由部分共有人申請分單，且其公司共有關係所由規定之法律或契約定有公司共有人可分之權利義務範圍，經稅捐稽徵機關查明屬實者，准就該申請人應有權利部分分單繳納，惟分單後之地價稅繳款書上納稅義務人之記載除應逐一系列納稅義務人姓名之規定辦理外，並另載明「分單繳納人」字樣及其姓名。 二、本案可依上揭函釋辦理分單，故未向財政部建議。
二、以權利變換方式辦理都市更新，請依統一格式辦理土地增值稅申報。	照案通過，另請將申報清冊格式送地政士公會，請公會代為宣導請各地政士配合辦理。	統一後之申報清冊格式，本處業於 99 年 9 月 6 日以北稅土字第 0990092087 號函送地政士公會。
臨時動議部分： 一、今年 7、8 月間曾向貴處板橋分處提出申請無償供公眾使用之私有土地免徵地價稅案，迄今仍未獲回復，請貴處告知目前辦理情形。	本案板橋分處於 98 年 9 月 1 日北稅板一字第 0980029896 號函復土地所有權人，惟因當事人未接獲該核准函，致生誤解，已責成板橋分處儘速補寄核准函。	經本處板橋分處查復，本案已於 98 年 9 月 1 日北稅板一字第 0980229896 號函核准在案，該函已寄送納稅義務人收訖。

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
二、以權利變換方式辦理都市更新可否不需再填寫都市更新權利變換申報清冊。	依財政部 98 年 7 月 30 日台財稅字第 09800230020 號函規定，以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅申報，係由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅(土地現值)申報書」，向主管稅捐稽徵機關申報。即權利變換除視為原有外均需辦理申報，因權利變換之態樣，可能有領取差額價金，折價抵付、不願、不能參加分配等類型，而權利變換分配結果清冊僅顯現更新前後結果，並無土地持分變動過程，為使各地政士及本處順利辦理相關核稅作業，仍請配合辦理。	依決議辦理。
三、 (1)申請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項及第 4 項規定不課徵土地增值稅時，鄉公所已核發農業用地作農業使用證明書，惟航照圖顯示該土地於 88、89 年間有部分非作農業使	(1)申請依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定核課土地增值稅時，原地價之認定依財政部 89 年 11 月 8 日台財稅第 0890457297 號函、90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900452810 號函、93 年 4 月 21 日台財稅字	(1)、(3)依決議辦理。 (2)屏東縣政府稅務局於 98 年 8 月 24 日報請財政部核示，目前本案已列為 100 年 1 月 6 日臺灣地區地方稅務機關第 11 次稽徵業務聯繫會議提案討論項目。目前仍請依現行作業方式辦理。

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
用，稅捐處遂據以否准適用土地稅法第39條之2第4項調高原地價，以航照圖作為審核依據，似有爭議，另該航照圖可否提供納稅義務人影印。 (2)可否由土地共有人提供切結書方式辦理，另建議考量行政程序法及稅捐稽徵法對人民有利方向，可研究由納稅人舉證或另填具切結書方式。	第0930450128號函規定，係以土地稅法89年1月28日修正公布生效時，該筆土地符合同法施行細則第57條第1項所定之農業用地為範圍且整筆土地均作農業使用為要件。即農業用地於89年修法生效時整筆土地均需作農業使用，惟整筆土地如有部分未作農業使用，嗣後辦理分割，始可依分割後整筆土地之使用情形，據以審認適用調整原地價之規定。 (2)依財政部89年11月8日台財稅第0890457297號函規定：「…(三)如經查證認定移轉土地確屬農業用地，且無下列事證，證明其於89年1月28日未作農業使用者，應准以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價	

提案及臨時動議	決議	辦理情形
	總數額，課徵土地增值稅：1. 依相關主管機關通報（如建築執照等）或稽徵機關稅籍資料（如田賦改課地價稅等），查得該土地於 89 年 1 月 28 日已未作農業使用者。2. 其他具體事證足以證明移轉土地，於 89 年 1 月 28 日未作農業使用者。即如有具體事證足以證明移轉土地，於 89 年 1 月 28 日未作農業使用者，則無調整原地價之適用。而該事證之查證，目前各稅捐機關多以行政院農業委員會林務局農林航空測量所空拍之正射影像圖為查核依據，其應具有相當之公信力及證據力；惟稅捐單位以航照圖作為是否適用土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定之審核依據，造成徵納雙方迭有爭議部分，前經屏東縣政府	

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
	稅務局於 98 年 8 月 24 日報請財政部核示中，俟該部核示後，再依其核示辦理。目前仍請依現行作業方式辦理。 (3)因 88 年航照圖為黑白照片，89 年以後為彩色照片，若影印可能不清楚，但如納稅人需影印可向本處提出申請。	
四、出售土地原已按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，辦理重購退稅時，稅捐處仍要求檢附無租賃情形申明書，因原出售土地申報現值時已檢附無租賃申明書並經核准，申請重購退稅時又需檢附是否有重覆。	依規定申請重購退稅時，如出售地原已按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，則不需再檢附出售地土地所有權人無租賃情形申明書，本處將請各業務單位確實依規定辦理。	依決議辦理。

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
五、貴處自 5 月開辦網路申報以來成效如何，可否請貴處提供截至目前網路申報件數，包含利用自然人憑證或工商憑證申報件數，另網路申報是否對地政士業務有影響，及如有需要可否請貴處再辦理網路申報講習。	(1)本處自 98 年 5 月 1 日開辦網路申報以來，申報不動產移轉 14,263 件，約占申報件數 2.70%。 (2)按現行程式尚無法以自然人或工商憑證統計申報件數，本處將適時向財稅資料中心提出需求。 (3)網路申報僅需到稅捐處、公所一趟完稅後即可至地政事務所辦理登記，大幅縮短各位地政士往返奔波時間及交通費用，且因民眾不諳稅法規定，大部分移轉案件仍需委託各位地政士辦理，網路申報對各位業務應不致有影響。 (4)各位地政士如需進一步瞭解網路申報作業流程，本處可提供講師及電腦教室實機操練，請公會統計人數，報名人數達 20 人次即可向本處提出需	(1)地方稅網路申報作業，自 98 年 5 月 1 日至 99 年 10 月 25 日止，自然人申報不動產移轉案件共 523 件，占總申報案件(共 23,670 件)的 2.2%。 (2)本處業於 99 年 3 月 30 日應地政士公會之需求，開辦地方稅網路申報作業教育訓練，未來如仍有訓練需求，本處當配合辦理。

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
	求，本處將全力配合辦理。	
六、為考量民眾之福利，建議貴處適時向財政部建議將土地稅法第 35 條重購退稅「土地所有權人於出售土地或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於規定者」修改為「土地所有權人於出售土地或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，五年內重購土地合於規定者」之條件。	錄案辦理，本處將適時向財政部建議。	一、經詢問甲等稅捐稽徵機關均表示：應依現行土地稅法第 35 條維持 2 年之規定，因重購退稅立法意旨，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，乃准就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額，以減輕租稅負擔，依一般民眾之習性與需求，2 年之換屋時間限制，尚稱合理。 二、考量各甲等稅捐稽徵機關意見一致，如向財政部建議修正為 5 年內重購土地退稅，財政部將予以保留，故本處未向財政部建議。

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
七、 (1)申請房屋稅稅籍證明時，稅捐處承辦人員要求檢附申請人身分證影本，可否以其他相關身分證明文件辦理。 (2)已於土地增值稅申報書附聯，填寫申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟資料尚未補齊者，可否於地價稅開徵前一個月通知當事人。	(1)請房屋稅科研究辦理，另請房屋稅科對於應檢附之證件統一審核標準。 (2)如於9月22日以前已填寫土地增值稅申報書附聯申請適用地價稅特別稅率，則已符程序要件，至實體部分雖9月22日以後始補齊證明文件，如經審核在9月22日符合要件，申請當年仍有其適用	(1)依財政部 96/2/27 台財稅字第 09604512250 號函釋，納稅義務人至全功能櫃台申請查調所得財產等相關課稅資料時，仍應依本部 93/8/2 台財稅字第 09300369980 號函規定，以國民身分證為限。簡政便民固為重要，惟為維護納稅資料不對外洩露，以確保納稅義務人法益並維護社會秩序。故臨櫃申請此類案件應檢附證件如下： 1. 本人查詢：本人身分證正本及本人印章。 2. 代理人查詢：代理人身分證正本及印章、委託書、委託人身分證影本及印章。 (2)依決議辦理。
八、對於繼承、夫妻贈與等移轉案件，可否由稅捐處逕行按自用住宅用地稅率核定地價稅，而不需另行提出申請。	本案已報請財政部研議中。	(1)繼承、夫妻贈與等移轉案件，因土地所有權人已變更，縱其用途未變更，其是否仍具備適用自用住宅之規定，尚須視新所有權人之主體條件而定，故仍應由新土地所有權人依土地稅法第 41 條規定重新提出申請。 (2)本處於 98 年 11 月 13 日北稅土字第 0980130118 號函報財政部「夫妻贈與取得土地應重新申請始可適用地價稅自用住宅

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
		優惠稅率妥適性之探討」研析報告及建議修正土地增值稅（土地現值）申報書函，財政部於98年12月18日台財稅字第09804584130號函復：有關夫妻相互贈與而移轉土地之案件，請確實依財政部81年4月2日台財稅第810773405號函及83年7月25日台財稅第831602961號函加強輔導新土地所有權人依規定提出按自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請。本處針對是類案件已產製自用住宅用地申請書輔導函交中華郵政股份有限公司寄送，以加強輔導新土地所有權人依規定提出申請。
九、辦理房地買賣過戶時，房屋稅、地價稅可否辦理分單。	(1)「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省(市)政府定之」為房屋稅條例第12條所明定，依現行規定於辦理房地買賣過戶時尚不得辦理房屋稅分單，惟因本縣將於99年升格直轄市，屆時可依規定自行訂定房屋稅徵收自治條例，是否分單請房屋稅科研究辦理。 (2)「地價稅依土地稅法第40條之規定，每年一次徵收者，以8月31	(1)本縣將於99年升格為直轄市，即予開徵之相關規定已納入本縣房屋稅徵收細則修訂事項，俟報經審議後，據以公告實施。 (2)依決議辦理。

提案及臨時動議	決議	辦理情形
	日為納稅義務基準日；...。各年(期)地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人」為土地稅法施行細則第 20 條所明定。故地價稅因上開稅法明定以每年 8 月 31 日為納稅義務基準日，故無法辦理稅單分單。	