

新北市政府稅捐稽徵處

103 年度地政士稅務座談會會議紀錄

壹、時間：中華民國 103 年 10 月 24 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：本處 7 樓會議室

參、主席：黃代理處長育民

肆、出席人員：詳如簽到簿(略)

記錄：蔡靜如

伍、主席致詞：

新北市地政士公會張常務監事、新北市地政業務從業人員職業工會林理事長、與會的地政士及土地登記專業代理人、各位貴賓、各位先進、各位同仁，大家好！首先本人謹代表新北市政府稅捐稽徵處全體同仁，感謝各位這一年來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，其中土地增值稅在 101 年稅收為 169 億元，而至 102 年稅收達 248 億元，成長近 80 億元，其中有 90% 以上的土地增值稅及契稅案件都是藉由各位地政士朋友們協助代理申報，故新北市的稅政最重要的支柱就是各位地政士，謹代表稅捐處全體同仁表達崇高的敬意，謝謝。

另截至 103 年 9 月底止土地增值稅稅收達 189 億，較去年同期，件數大約減少 12%，稅額成長大約 6%，可看出目前房市交易量逐漸下降，無論如何，本處各項稅收徵起過程都非常順利，在此非常感謝各位地政士的配合與幫忙。

每年召開的地政士座談會除向各位說明、宣導地方稅新頒法令，同時就去年提案辦理情形、新提案及各位意見作互相交流以達成共識。過去做得不夠完善的部分，我們將盡力改善，也歡迎各位地政士有任何意見或建議可隨時提出。而有關房屋稅條例在今年也有相當多變革，在簡報中我們也請業務單位再跟各位說明，而今(103)年 6 月本市不動產地價評議委員會也重行評定房屋標準價格，104 年房屋稅將適用新的評價基準，其中包含標準單價及地段率，本處由衷感謝各位地政士夥伴在各種場合幫助我們推動各項稅務活動，也希望大家持續給稅捐處鼓勵及支持。

最後，希望各位貴賓、先進們踴躍提出建言，謝謝大家！

陸、新北市地政士公會張常務監事致詞：

黃處長、各科科長、各分處主任、地政士公會同仁、職業工會林理事長及在場各位地政士先進大家午安，大家好！因鄭理事長有事無法前來，僅代表地政士公會參與貴處舉辦之稅務座談會，感謝貴處提供這個會議平臺，讓地政士能夠面對面與稅捐處人員溝通交換問題及法令疑義，也期許今日會議能夠充分解答各位的疑慮，另針對近日修正的房屋稅條例，實務上也讓許多民眾困擾，希望透過座談會讓我們有更深的瞭解，能夠服務更多民眾，敬祝各位身體健康、平安喜樂，謝謝各位。

柒、新北市地政業務從業人員職業工會林理事長致詞：

黃處長、張常務監事及各位地政士先進，大家好！今天很高興參加稅捐處一年一度之座談會，今年參與人數特別多，也請大家踴躍發言，也期望黃處長儘量給我們滿意的回答，謝謝各位。

捌、上次會議決議執行情形報告：如會議資料(略)

玖、提案討論：

提案一、依據土地稅法第 35 條辦理重購退稅，因前手所有權人有第三人設籍，於新所有權人登記完成後，始遷出戶籍登記，應免該第三人為無租賃切結聲明。(提案人：鄭文在地政士)

決議：重購退稅案件設籍之他人，除有免辦理說明手續之情形外，仍應至辦公處所說明有無租賃之情事；重購土地前手之設籍人，如經查明該設籍人與前手無租賃情事，且土地所有權人於新購土地完成移轉登記後，即依戶籍法第 50 條規定申請將設籍人等全戶戶籍暫遷至戶政事務所，經提出證明文件者，得依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點貳、五、(六)規定免辦理說明手續。

提案二、自用土地增值稅案，請免附戶口名簿影本，以資便民。(提案人：鄭文在地政士)

決議：為簡政便民，本處已於 102 年 6 月修正受理自用住宅用地稅率課徵土地增值稅案件得免附戶口名簿影本，故如申報書填寫完整得免附戶口名簿影本。

拾、臨時動議：

提案一、有關房屋稅條例第 5 條修正第 4 屋適用非自住稅率問題，建議以金額級距作為課徵房屋稅自住及非自住稅率考量。(提案人：謝志良地政士)

決議：因房屋稅係以每「戶」房屋為課徵單位，非以個人持有房屋價值金額加總「歸戶」方式課徵，經財政部綜合考量，認為 3 戶為合理之自住需求，故超過 3 戶部分按非自住稅率課徵，惟相關建議再請房屋稅科於適當場合向賦稅署反應。

提案二、房屋係為一、二樓，其為相鄰打通但無外梯，惟其房屋權狀所載係為兩個建號，得否援用地價稅「一處」的概念，視其為「一屋」？(提案人：地政士)

決議：原則上仍應以地政機關登記之狀態為主，若係登載為兩個建號則視為二戶，另可透過向工務局申請使照變更，持憑向所轄地政事務所申請建物合併，方可合併為一戶。另請房屋稅科就相關疑義報部核釋。

提案三、土地分次取得後亦分次出售，得否由申請人自行切結依其主張之前次移轉現值申報土地增值稅？若否，其取得時間點為兩年內，是否涉及奢侈稅問題，該如何解決？(提案人：黃翠香地政士)

決議：同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如經查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價認定(分批認定法)，至分別確認移轉持分之原地價有困難時，應按各次取得之比例認定之(比例認定法)，財政部亦解釋分批認定法認定原地價有困難時，尚不得依當事人主張之切結書認定，仍應按比例認定法認定。惟因比例認定法而涉及課徵奢侈稅問題，請土

地稅科適時向賦稅署反應。

提案四、有關未辦保存登記之建物移轉，申報契稅並繳款完畢後，房屋稅變更納稅義務人，是否得由稅捐處發公文通知申請人及代理人該納稅義務人業已變更？(提案人：魏瑜珺地政士)

決議：這幾年房屋稅相關法規修正已然造成承辦同仁業務量增加，考量稽徵作業成本，目前暫不考慮，若代理人或申請人針對個案有需求，得洽詢業務單位申請。

提案五、本人於今(103)年 8 月 28 日代理申報坐落新莊都市計畫外之農牧用地判決移轉案件，因其地上房屋之稅籍未申報，該分處以此為由遲延核發土地增值稅單，經過多方溝通並於現場勘查後，才於近日核發稅單，造成申請人不滿。(提案人：地政士公會理事)

決議：各單位受理申報土地增值稅案件，請確實依規定期限核定稅額並發單。

提案六、利用地方稅網路平台申報建物公設移轉，經承辦人員告知後更改契稅申報書移轉價格，卻未同時提醒印花稅填報契約價額應一併修改，致造成溢繳印花稅額。(提案人：陳碧玉地政士)

決議：契稅申報書第 6 欄主要用以反映該建物實際買賣金額，其與第 6 欄(1)係作為核課契稅之依據，二者作用不同，按印花稅法規定，典賣、讓受及分割不動產契據，係以持向地政機關辦理物權登記之契據所載契約金額核課。針對此一狀況，請各業務科提醒同仁遇有契約金額與申報現值過於懸殊案件，可適時提醒代理人。

提案七、未成年子女和他人辦理交換移轉，何以需於土地增值稅單加蓋「另有贈與稅」；另移轉徵收前之公共設施保留地免徵土地增值稅，若係為多個前次移轉現值，得否統一開一張稅單，餘以附表表示之？(提案人：黃翠香地政士)

決議：

- (一) 有關未成年人辦理不動產交換，若雙方無交換差額時，是否需申報贈與稅，業經財政部北區國稅局以 103 年 4 月 25 日北區國稅審二字第 1030007189 號函復：「...財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與稅：...五、限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。...」為遺產及贈與稅法第 5 條第 5 款所明定，因不動產交換係以物易物之行為，其性質與買賣無異，故未成年人之不動產交換契約，即使雙方無交換差額，仍需依前揭規定申報贈與稅。」，基於國稅與地方稅稽徵機關應密切配合聯繫，如有遺產及贈與稅法第 5 條規定情形，仍應配合於繳款書加蓋「另有贈與稅」戳記。
- (二) 稅捐稽徵法第 16 條規定：「繳納通知文書，應載明繳納義務人之姓名或名稱、地址、稅別、稅額、稅率、繳納期限等項，由稅捐稽徵機關填發。」，公共設施保留地免徵土地增值稅案件，雖為免稅但不同前次移轉現值核算之免稅額亦不同，為兼顧徵納雙方之權利義務，繳納通知文書仍需分別列示。

提案八、網路申報針對多個義務人移轉不動產予多個權利人時，得否增加供顯示其對應關係之功能？（提案人：鄭文在地政士）

決議：為兼顧徵納雙方之權利義務，建議可就當事人指定之對應關係分別填寫申報書，權利義務對應關係較為明確及減少爭議。

提案九、現行新屋設籍連同大公及小公會有相當多卡序，建議可研議縮減卡序數目讓稅籍簡化。（提案人：地政士公會溫獅雄總幹事）

決議：建議提案人提供個案供參考研究，俾就個案專責討論。

拾壹、散會：下午 5 時 10 分

新北市政府稅捐稽徵處

「103 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： 提案一 依據土地稅法第 35 條辦理重購退稅，因前手所有權人有第三人設籍，於新所有權人登記完成後，始遷出戶籍登記，應免該第三人為無租賃切結聲明。(提案人：鄭文在地政士)</p>	<p>重購退稅案件設籍之他人，除有免辦理說明手續之情形外，仍應至辦公處所說明有無租賃之情事；重購土地前手之設籍人，如經查明該設籍人與前手無租賃情事，且土地所有權人於新購土地完成移轉登記後，即依戶籍法第 50 條規定申請將設籍人等全戶戶籍暫遷至戶政事務所，經提出證明文件者，得依自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點貳、五、(六)規定免辦理說明手續。</p>	<p>已依決議事項辦理。</p>
<p>提案二 自用土地增值稅案，請免附戶口名簿影本，以資便民。(提案人：鄭文在地政士)</p>	<p>為簡政便民，本處已於 102 年 6 月修正受理自用住宅用地稅率課徵土地增值稅案件得免附戶口名簿影本，故如申報書填寫完整得免附戶口名簿影本。</p>	<p>已依決議事項辦理。</p>
<p>臨時動議： 一、有關房屋稅條例第 5 條修正第 4 屋適用非自住稅率問題，建議以金額級距作為課徵房屋稅自住及非自住稅率考量。(提案人：謝志良地政士)</p>	<p>因房屋稅係以每「戶」房屋為課徵單位，非以個人持有房屋價值金額加總「歸戶」方式課徵，經財政部綜合考量，認為 3 戶為合理之自住需求，故超過 3 戶部分按非自住稅率課徵，惟相關建議再請房屋稅科於適當場合向賦稅署反應。</p>	<p>房屋稅條例第 5 條規定略以，各地方政府得視所有權人持有房屋「戶數」訂定差別稅率，故依規定，仍應以「戶」為課徵單位。</p>

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>二、房屋係為一、二樓，其為相鄰打通但無外梯，惟其房屋權狀所載係為兩個建號，得否援用地價稅「一處」的概念，視其為「一屋」？(提案人：地政士)</p>	<p>原則上仍應以地政機關登記之狀態為主，若係登載為兩個建號則視為二戶，另可透過向工務局申請使照變更，持憑向所轄地政事務所申請建物合併，方可合併為一戶。另請房屋稅科就相關疑義報部核釋。</p>	<p>本處前於103年11月20日北財稅房字第1033152279號函報部核釋，案經財政部賦稅署104年3月6日臺稅財產字第10304650430號函釋略以，房屋稅籍之編配，依規定以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為1戶，並編配1個稅籍編號；至個人將毗鄰房屋打通合併使用，如依規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍。故仍應依上開原則審認之。</p>
<p>三、土地分次取得後亦分次出售，得否由申請人自行切結依其主張之前次移轉現值申報土地增值稅？若否，其取得時間點為兩年內，是否涉及奢侈稅問題，該如何解決？(提案人：黃翠香地政士)</p>	<p>同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如經查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價認定(分批認定法)，至分別確認移轉持分之原地價有困難，應按各次取得之比例認定之(比例認定法)，財政部亦解釋分批認定法認定原地價有困難時，尚不得依當事人主張之切結書認定，仍應按比例認定法認定。惟因比例認定法而涉及課徵奢侈稅問題，請土地稅科適時向賦稅署反應。</p>	<p>依財政部北區國稅局總局104年8月12日北區國稅審三字第1040013232號函復略以，二、依財政部101年1月2日台財稅字第1000043320號函釋，土地所有權人分次取得土地後分次出售，其持有期間之計算應依下列規定辦理：(1)能確認其移轉之持分係在何時取得者應按各取得日計算至訂定銷售契約日。(2)確認出售持分土地取得時點有困難者，應按各次取得之比例認定之。三、本件土地所有權人如對特銷稅之徵免認定持有疑義，可敘明事實並檢附相關具體資料向戶籍所在地國稅局洽詢，俾憑就事實予以審酌。(如附件一)即國稅局對於分次取得後再分次出售，如以分批認定法認定持有期間有困</p>

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
		<p>難時，亦採比例認定法認定之，惟如新所有權人對特銷稅之徵免認定持有疑義，可檢附具體資料向所轄國稅局查詢辦理。</p>
<p>四、有關未辦保存登記之建物移轉，申報契稅並繳款完畢後，房屋稅變更納稅義務人，是否得由稅捐處發公文通知申請人及代理人該納稅義務人業已變更？（提案人：魏瑜珺地政士）</p>	<p>這幾年房屋稅相關法規修正已然造成承辦同仁業務量增加，考量稽徵作業成本，目前暫不考慮，若代理人或申請人針對個案有需求，得洽詢業務單位申請。</p>	<p>已依決議事項辦理。</p>
<p>五、本人於今(103)年8月28日代理申報坐落新莊都市計畫外之農牧用地判決移轉案件，因其地上房屋之稅籍未申報，該分處以此為由遲延核發土地增值稅單，經過多方溝通並於現場勘查後，才於近日核發稅單，造成申請人不滿。(提案人：地政士公會理事)</p>	<p>各單位受理申報土地增值稅案件，請確實依規定期限核定稅額並發單。</p>	<p>本處新莊分處受理申報土地增值稅案件，確實依規定期限核定稅額並發單。</p>

提案及臨時動議	決 議	辦 理 情 形
<p>六、利用地方稅網路平台申報建物公設移轉，經承辦人員告知後更改契稅申報書移轉價格，卻未同時提醒印花稅填報契約價額應一併修改，致造成溢繳印花稅額。(提案人：陳碧玉地政士)</p>	<p>契稅申報書第 6 欄主要用以反映該建物實際買賣金額，其與第 6 欄(1)係作為核課契稅之依據，二者作用不同，按印花稅法規定，典賣、讓受及分割不動產契據，係以持向地政機關辦理物權登記之契據所載契約金額核課。針對此一狀況，請各業務科提醒同仁遇有契約金額與申報現值過於懸殊案件，可適時提醒代理人。</p>	<p>本處業已於 103 年 11 月 20 日通報總分處契稅承辦人員就印花稅部分，倘契稅申報書之「移轉價格」欄位更正，請向申報人(或代理人)確認契約書填寫之金額是否一併修改及印花稅繳納稅額是否正確(網路申報案件須傳真確認)，以避免產生徵納雙方爭議。</p>
<p>七、未成年子女和他人辦理交換移轉，何以需於土地增值稅單加蓋「另有贈與稅」；另移轉徵收前之公共設施保留地免徵土地增值稅，若係為多個前次移轉現值，得否統一開一張稅單，餘以附表表示之？(提案人：黃翠香地政士)</p>	<p>(一)有關未成年人辦理不動產交換，若雙方無交換差額時，是否需申報贈與稅，業經財政部北區國稅局以 103 年 4 月 25 日北區國稅審二字第 1030007189 號函復：「...財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與稅：...五、限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。...」為遺產及贈與稅法第 5 條第 5 款所明定，因不動產交換係以物易物之行為，其性質與買賣無異，故未成年人之不動產交換契約，即使雙方無交換差額，仍需依前揭規定申報贈與</p>	<p>已依決議事項辦理。</p>

提案及臨時動議	決議	辦理情形
	<p>稅。」，基於國稅與地方稅稽徵機關應密切配合聯繫，如有遺產及贈與稅法第 5 條規定情形，仍應配合於繳款書加蓋「另有贈與稅」戳記。</p> <p>(二)稅捐稽徵法第 16 條規定：「繳納通知文書，應載明繳納義務人之姓名或名稱、地址、稅別、稅額、稅率、繳納期限等項，由稅捐稽徵機關填發。」，公共設施保留地免徵土地增值稅案件，雖為免稅但不同前次移轉現值核算之免稅額亦不同，為兼顧徵納雙方之權利義務，繳納通知文書仍需分別列示。</p>	
<p>八、網路申報針對多個義務人移轉不動產予多個權利人時，得否增加供顯示其對應關係之功能？(提案人：鄭文在地政士)</p>	<p>為兼顧徵納雙方之權利義務，建議可就當事人指定之對應關係分別填寫申報書，權利義務對應關係較為明確及減少爭議。</p>	<p>已依決議事項辦理。</p>
<p>九、現行新屋設籍連同大公及小公會有相當多卡序，建議可研議縮減卡序數目讓稅籍簡化。(提案人：地政士公會溫獅雄總幹事)</p>	<p>建議提案人提供個案供參考研究，俾就個案專責討論。</p>	<p>本處房屋新設籍案件，卡序數目已儘量簡化，個案卡序之設置較多，係因其公設較為複雜；嗣後個案可事前溝通增進了解，以簡化徵納雙方作業。</p>

