

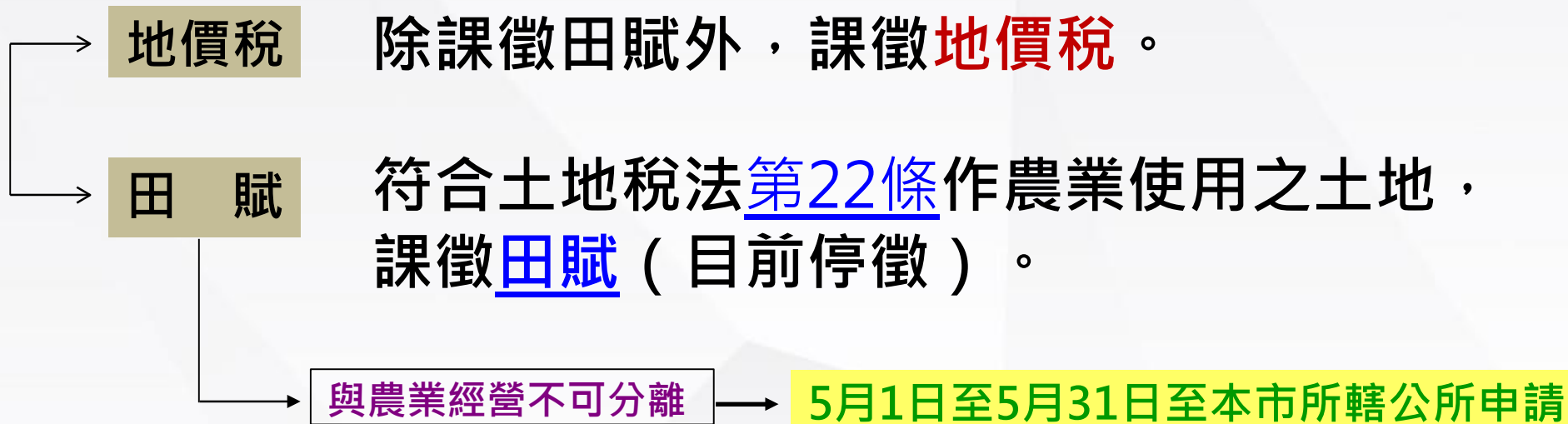
114 年節稅教室「租稅報你知」講座

地價稅及 土地增值稅

土地稅科 林品妤



● 課徵標的-土地



● 開徵期間

開徵期間	稅款所屬期間
11月1日至11月30日	同年1月1日至12月31日



- 納稅基準日- 當年度8月31日

當日地政機關土地登記所記載土地所有權人，為地價稅的納稅義務人，負責繳納**全年度地價稅**。

- 可否按月計算？

買賣雙方在買賣契約書中所約定之稅捐負擔，是屬當事人間之**私權行為**，依規定仍以**全年度**課徵。



- 納稅義務人：
 1. 土地所有權人
 2. 管理機關(土地所有權屬公有)、管理人(土地所有權屬公司共有，含未辦繼承登記)
 3. 受託人(土地為信託財產者)
- 代繳義務人：有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用部分
 1. 納稅義務人行蹤不明者
 2. 權屬不明者
 3. 無人管理者
 4. 土地所有權人申請由占有人代繳者



課稅地價如何決定？

1

公告地價

申報地價*面積*稅率

地價稅
應納稅額

調整
期間

- ◎自105年起每2年調整1次
- ◎ 1月1日公告

公告地
價調整
原則

市場
價格

- 當年公告土地現值
- 實價登錄資料
- 各區段地價佔一般正常交易價格百分比

調幅
負擔

- 前次公告地價
- 民眾負擔能力

社會經
濟發展

地方財
政需要



一般稅率：級距累進稅率(15‰~55‰)



特別稅率：

適用土地	稅率
(1)自用住宅、勞工宿舍、國民住宅	2‰
(2)公共設施保留地	6‰
(3)工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地	10‰
(4)公有土地（按基本稅率徵收）	10‰



- 條件：

1. 本人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記。
2. 房屋為本人或其配偶、直系親屬所有者。
3. 無出租或供營業使用。(倘屋主提供合法房屋作包租代管社會住宅或將住宅出租予符合租金補貼申請資格的人(如低收入戶、中低收入戶、身心障礙者等)，且經認定為公益出租人者，則仍可適用自用稅率課徵地價稅，惟土增稅不適用)
4. 本人與其配偶及未成年受扶養親屬，以一處為限。
5. 都市土地面積未超過3公畝（即300平方公尺，約90.75坪）
非都市土地面積未超過7公畝（即700平方公尺，約211.75坪）



- 申請期限：

1. 土地稅法第41條：

土地所有權人或管理機關，應於地價稅開徵40日(即9/22)前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途及適用條件未變更者，免再申請。

2. 原核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於所有權移轉後（如買賣、繼承、贈與等），新所有權人仍應依規定重新提出申請。



- 如何申請：

1. 填申請書。

2. 原則免附資料，房屋有以下情形之一者應檢附：

- ① 無建物所有權狀者：「使用執照影本」或「建物測量成果圖」、「建物勘測結果通知書」。
- ② 屬77年4月29日以前建築完成之未辦建物者：房屋基地坐落申明書。

地價稅自用住宅用地申請書

參考範例

一、土地使用情形

土地坐落				宗地面積 (平方公尺)	權利範圍	持分面積 (平方公尺)
區	段	小段	地號			
板橋	民權		32-1	102	全	102

房屋坐落：板橋 鄉鎮市區 中山 路街 段 巷 弄 143 號 5 樓 房屋建號：

實 際 使 用 面 積

☐ 1. 全棟均自用並無出租或營業情形 ☐ 2. 本棟房屋共 層其中第 層供：☐營業使用：名稱 面積 平方公尺
☐出租使用： 面積 平方公尺
☐ 3. 持分土地地上樓層房屋係：自用： 平方公尺，營業： 平方公尺，出租： 平方公尺

二、土地所有權人及配偶、未成年之受扶養親屬設籍人資料：(已於申請書填寫完整得免附戶口名簿影本)

項 目	姓 名	國 民 身 分 證 統 一 編 號	出 年 月 日	戶 籍 地 址 (包括村里別)
土地所有權人				
配 偶				
未成年 受扶養 親屬	稱謂			
設籍人(稱謂)				

三、本人所有土地申請自用住宅用地已達 2 處以上，依土地稅法第 17 條第 3 項規定僅能有 1 處適用，或已達 2 處以上且面積超過都市土地 300 平方公尺、非都市土地 700 平方公尺，請依下列勾選方式認定適用順序：(如無此情況者，本項免填)

☐自行擇定，檢附「地價稅自用住宅用地適用順序申明書」。

☐不擇定，請依土地稅法施行細則第 8 條第 1 項或第 9 條規定認定。

四、本人及配偶、未成年之受扶養親屬所有符合土地稅法第 9 條及第 17 條第 1 項規定之自用住宅用地，依同法第 17 條第 3 項規定僅以 1 處為限，請依下列勾選方式認定：(如無此情況者，本項免填)

☐自行擇定，檢附「地價稅依土地稅法第 17 條第 3 項規定適用自用住宅用地申明書」。

☐不擇定，請依土地稅法施行細則第 8 條第 2 項規定認定。

五、**本案申請之房屋現已變更為住家使用，請同時改按下列稅率課徵房屋稅：**

☐全國單一自住使用，倘未符合則改申請自住使用。

☐自住使用(本人、配偶及未成年子女持有自住房屋未超過全國 3 戶)。

☐非自住住家使用。【適用☐出租申報租賃所得達租金標準☐繼承取得共有☐其他住家用】

◎自住房屋，指所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋，符合無出租或供營業情形，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記，同時本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內之情形者。

六、上述房屋如有三親等外之設籍人設立戶籍時請填下列無租賃關係申明書：

土地所有權人無租賃關係申明書 本欄限土地所有權人填寫

一、本人所有坐落 市 區 里 鄰 街路 段 巷 弄 號 樓之房屋，自民國 年 月 日起有 及其家屬設戶籍。
二、該設籍人因 設戶籍於上址，自民國 年 月 日起確無租賃關係，如有不實，願依法接受處罰。

設籍人無租賃關係申明書 本欄限設籍人填寫

本人及家屬戶籍自民國 年 月 日至 年 月 日設於 市 區 里 鄰 路街 段 巷 弄 號 樓之房屋，確無租賃關係，如有不實，願依法接受處罰。

申明人： (簽名或蓋章)

身分證統一編號：

連絡電話：

檢附設籍人
身份證影本

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局。

此致 新北市政府稅捐稽徵處 分處

所有權人姓名： 李大明 (簽名或蓋章)

※土地所有權人有 2 人以上時，其餘所有權人亦應提出申請。

國民身分證統一編號(或扣繳單位)：

M	1	0	0	2	0	0	3	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

地址：新北 縣市 板橋市區 三和村里 鄰 中山路街 1 段 巷 弄 143 號 5 樓

※上開地址為地價稅繳款書送單地址，日後如需變更送單地址，請洽承辦人辦理更址。

聯絡電話： 02-89528625

申請日期： XX 年 XX 月 XX 日



● 巷道用地：

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。

供社區內道路使用土地可否免徵地價稅？

※ 要件：

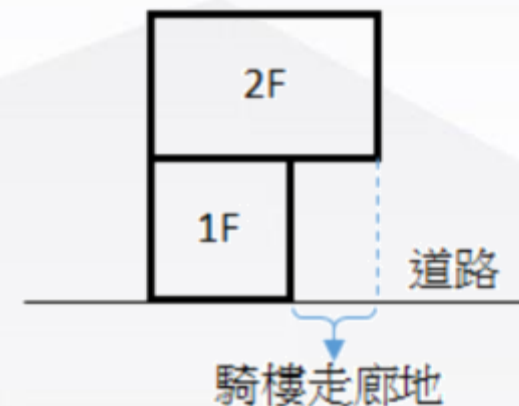
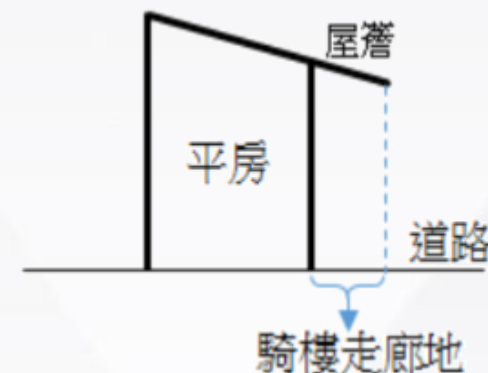
1. 不能是建造房屋應保留之法定空地。
2. 經由巷道**權責機關**出具證明者。



- 無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，全免。
 - ✓ 無償提供里辦公處使用之土地，免徵地價稅。
 - x 民意代表服務處基地不得免徵。



- 供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依下列規定減徵地價稅
 - ✓ 地上有建築改良物1層者，減徵1/2。
 - ✓ 地上有建築改良物2層者，減徵1/3。
 - ✓ 地上有建築改良物3層者，減徵1/4。
 - ✓ 地上有建築建築改良物4層以上者，減徵1/5。



●適用特別稅率、減免地價稅之原因、事實消滅時，土地所有權人應於30日內向主管稽徵機關申報。未於期限內申報被查獲者，除追補應納差額部分外，處短匿稅額3倍以下之罰鍰。

※常見違章類型：

1. 原核准自用住宅土地，變更用途未申報：

- ◎全戶戶籍遷出原設籍地。
- ◎房屋作營業或執行業務、事務所等使用。
- ◎房屋全部或部分出租，未自己使用。

無償借與黨部作
辦公室使用？

2. 其他不符合特別稅率或減免要件：

- ◎有償
- ◎非供公眾通行



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



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

原所有權人

無償移轉

- 移轉時**無對價**關係
- 例如：贈與、遺贈

新所有權人



土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人**未**於規定期限內繳納者



得由取得所有權之人

依平均地權條例第四十七條規定由權利人**單獨**申報土地移轉現值者



應由權利人



土地增值稅申報方式

2

申報書

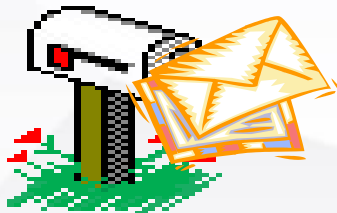
(1) 土地所有權人	(2) 土地坐落	(3) 土地權利種類	(4) 土地權利範圍	(5) 土地權利取得日期	(6) 土地權利取得方式	(7) 土地權利取得價格	(8) 土地權利取得地點	(9) 土地權利取得時間	(10) 土地權利取得地點
姓名	地址	種類	範圍	日期	方式	價格	地點	時間	地點
張三	台北市中山區	所有權	1/2	1000年1月1日	買賣	1000000	台北市中山區	1000年1月1日	台北市中山區



親自



稅捐處



郵寄

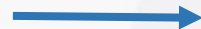


契約書

土地所有權人	張三	土地坐落	台北市中山區	土地權利種類	所有權	土地權利範圍	1/2	土地權利取得日期	1000年1月1日	土地權利取得方式	買賣	土地權利取得價格	1000000	土地權利取得地點	台北市中山區	土地權利取得時間	1000年1月1日	土地權利取得地點	台北市中山區
--------	----	------	--------	--------	-----	--------	-----	----------	-----------	----------	----	----------	---------	----------	--------	----------	-----------	----------	--------



網路





土地增值稅申報書填寫-範例

(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

第2聯：本聯供稽徵機關查定土地增值稅及欠稅費

(下面這一欄申報人不必填寫)

稽徵機關	
收文日期	114/05/04
號碼	3019114702296

(1) 受理機關				新北市政府稅捐稽徵處(總處)							
(2) 土地坐落				(3) 移轉或設定比率	(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	☐ 全筆	整筆	原因發生日期	☒ 按公告土地現值計課				
土城區	永豐		0159-0000	☒ 持分176/10000	移轉或設定面積	每平方公尺	☐ 按每平方公尺元計課				
					61.37	11380.4元					

(7) 本筆土地契約所載金額	1632464	(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114年05月04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 份，請准予 土地增值稅。			

土地建物查詢資料

新2 土城區永豐段 0159-0000地號

資料查詢時間：民國114年05月05日09時32分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年11月10日 登記原因：地籍圖重測
地目：建 等則：0 面 4 ***3,486.98平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丁種建築用地
民國114年01月 公告土地 6 *26,600元/平方公尺
地上建物建號：共59棟
其他登記事項：合併自：0008-0002地號
重測前：延寮坑段內藤寮坑小段0007-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0097
登記日期：民國095年01月10日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年12月21日
所有權人：葉 出生日期：民國045年02月19日
統一編號： 住 址：新北市板橋區信義里2鄰信義路26巷14號四樓
權利範圍 3 *10000分之176**** **
權狀字號：095北板地字第050636號
當期申報地價：113年01月***3,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年12月 ***11,380.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之176*****
其他登記事項：(空白)

土地增值稅申報書填寫-範例

(10)茲委託張孟協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 或名稱	國民身分證號 或統一編號	出生年		權利移 轉範圍	戶籍地址 住居所	縣 鄉 鎮 村 鄰 街 段 弄 樓	蓋章	電話		
	月			日	市 區 里 路 巷 號							
原所有權人	葉			045	176/100 00	☐ ☐ ☐	新北市土城區					
							號八樓					
								☐ ☐ ☐			新北市土城區	
											號八樓	
新所有權人	鍾			066	176/100 00	☐ ☐ ☐	新北市土城區					
							號					
								☐ ☐ ☐			新北市土城區	
											五樓	
代理人	張					☐ ☐ ☐				02-		

(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）

(13)移轉後新所有權人地價稅繳款書寄送地址：同第(11)

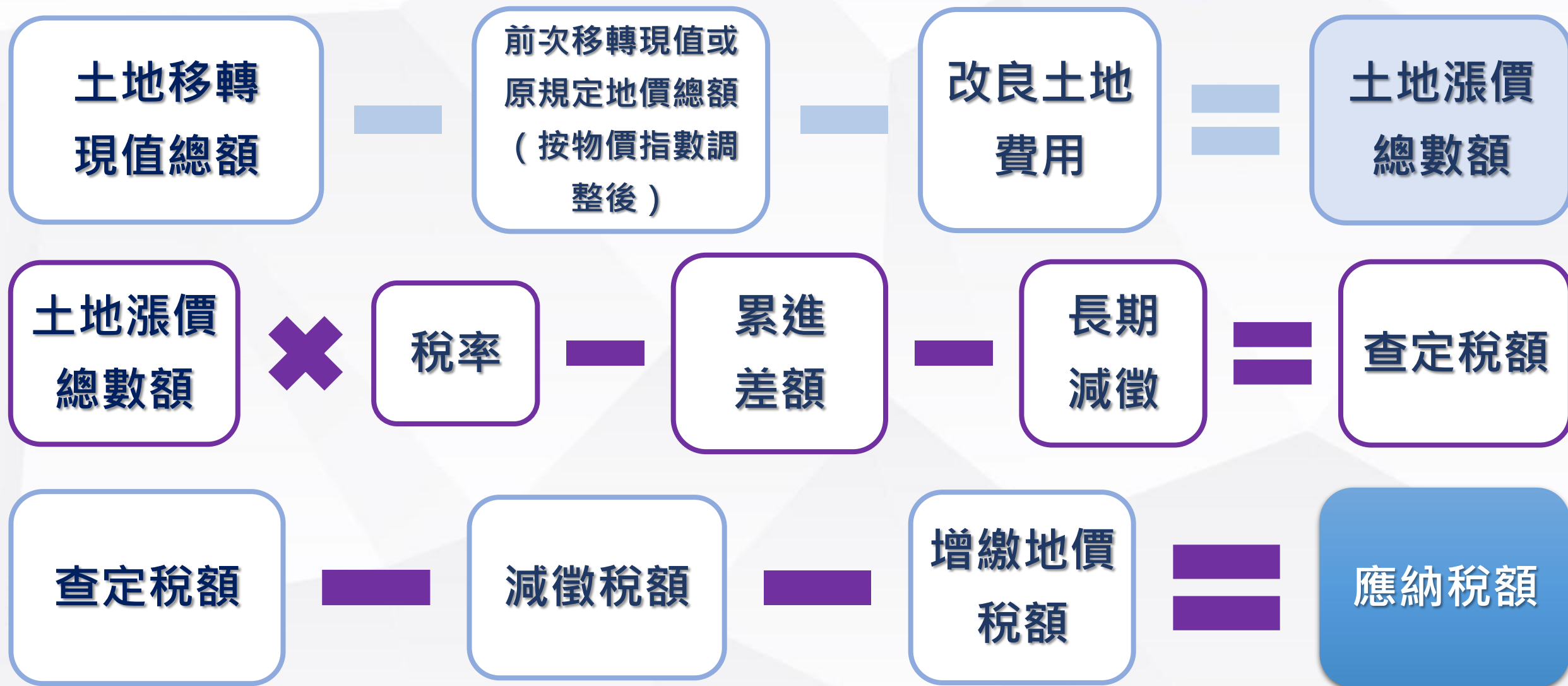
☐☐☐ 新北市土城區廣興里13鄰廣福街35號

※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局

(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(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)

如何課徵土地增值稅？

2





一、上列土地重劃負擔總費用新台幣 **零拾零億零仟肆佰貳拾玖萬零仟零貳拾陸** 元
業經依照平均地權條例第六十條規定扣繳完畢特予證明。

二、土地所有權人於重劃後第一次土地所有權移轉時，提出本重劃負擔總費用證明書，申請稅捐稽徵機關依平均地權條例第卅六條、第卅八條暨同條例施行細則第五十四條規定，自土地漲價總數減去上開重劃負擔總費用後計徵土地增值稅。

上給 土地所有權人：
國民身份證統一編號：
住 址：

備註：核定金額不含小數位。



一般用地稅率：級距累進稅率

	土地漲價總數額超過原規定地價 或前次移轉現值之現值數額	稅率
第1級	未達1倍者	20%
第2級	1倍以上，未達2倍者	30%
第3級	2倍以上	40%



自用住宅用地稅率：**10%**



- ◆ 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

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。

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	林雨靜	新北土工字第1140000444號 中華民國一十四年六月二十六日
復臺端中華民國114年6月25日申請查核		土城區 共1筆土地之使用分區案。
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
板院段 444-2	土城都市計畫案(61年4月26日) 道路用地	公共設施用地土地取得(開發)方式為「徵購」 ;所有權私有部分為公共設施保留地
(以下空白)	此處並核對無誤	
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權課長核發。二、地籍更新時間：114/06/20		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及公共設施用地土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。		



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1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。

非都市土地供公共設施使用證明書

本證明書之用途：僅供向稅捐稽徵機關申請適用土地稅法第39條第3項規定免徵土地增值稅證明文件之用。

茲證明 君 111 年 8 月 11 日申請下列土地，移轉時符合非都市土地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，且得以徵收方式取得。

鄉鎮市區	地段	小段	地號	宗地面積(平方公尺)	使用地類別	開闢完成或依計畫核定供公共設施使用情形	已開闢完成或計畫核定日期	供公共設施使用面積(平方公尺)	徵收法據
區	段			265.41	交通用地	已開闢完成	☒ 已開闢完成 ☐ 計畫核定日期：	70.26	土地徵收條例第3條第1項第二款

註：本證明書之有效期間為發證日起8個月；逾期失其效力。但因地籍異動、計畫變更或其他事由致原證明內容已不符實際時，立即失效。

(需用土地人全銜)

新北市政府養護工程處



◆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、申請不課徵土地增值稅**等字樣提出申請，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。



- ◆ 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**」。
 - 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。

土地增值稅之免徵、不課徵及減徵—**不課徵** / 農地移轉

新北市新店區農業用地作農業使用證明書

發文日期：中華民國 113 年 6 月 21 日

發文字號：新北店經字第 [] 號

本證明書之用途：

- ☒ 不課徵土地增值稅（農業發展條例第 37 條），並得作為免徵贈與稅使用
- ☐ 免徵遺產稅（農業發展條例第 38 條第 1 項）
- ☐ 免徵贈與稅（農業發展條例第 38 條第 2 項），並得作為不課徵土地增值稅使用

茲證明 林清園 君所申請下列農業用地於本證明書核發之時點係作農業使用無誤。

鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (平方公尺)	使用分區	編定類別	所有權人	權利範圍
新店區	[]		[]	1,558	保護區		[]	1/1

附註：

- 一、本證明書有效期間為六個月；逾六個月期限者，本證明書失其效力。
- 二、前開農業用地經查核專案列管檔案，☐有☒無農業發展條例第三十七條第三項或第四項之情事。（本項係依直轄市、縣(市)主管機關所提供之列管資料註記）
- 三、本證明書作為所勾列申辦用途文件之一，前開農業用地辦理不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅者，應符合土地稅法、遺產及贈與稅法等相關規定。
- 四、其他：



農業主管機關核發之 「**農業用地作農業使用證明書**」

1. 證明所申請之土地在該證明書**核發之時點**，係作農業使用無誤。須注意核對**核發之權利主體**。
2. 農業用地作農業使用證明書明定有效期間6個月，係課予申請證明書者需於6個月內完成賦稅減免之申請及土地移轉登記等手續，持憑「**農業用地作農業使用證明書**」辦理「**農業用地作農業使用認定及核發證明辦法**」第3條規範各項業務後，如又再度為辦理前開事項時，應另行申請證明書。

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，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，已非屬重劃第1次移轉，故無土地稅法第39條之1第1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



都市更新

目的

促進都市土地有計畫之
再開發利用

復甦都市機能

改善居住環境與景觀

增進公共利益

處理方式

重建

整建

維護

權利變換

徵收、區段徵收或市地重劃

協議合建或其他方式



土地增值稅之免徵、不課徵及減徵-減徵/都市更新土地

2





土地增值稅之免徵、不課徵及減徵-減徵/都市更新土地

2

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%

行政院於112年12月29日院臺建字第1121043926號令，租稅減免優惠實施年限自113年2月1日起至118年1月31日止

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。

出售自用住宅用地-稅率10%

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%。

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。

包含信託房屋



申請方式及期限

- 一般買賣案件於**申報移轉現值時**，於土地現值申報書註明自用住宅字樣。
- 土地現值申報書**未註明**申請者，於繳款書**繳納期限屆滿前**，補行申請。
- 由權利人單獨申報土地移轉現值者（例如：判決移轉案件），或無須申報土地移轉現值者（例如：法拍案件），稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於**收到通知之次日起30日內**提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

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。



- **無出租營業：**

- 同一樓層部分供自宅使用且能明確劃分者，得依房屋實際使用比例計算所占土地面積分別核課。(原則以房屋稅課徵資料為準)
- 查核時，如房屋稅及營業稅資料不一致，或無法確認該址使用情形，應填列查復表(房屋稅用、營業稅用)送請業務單位查填，倘回復後仍不一致，再移回國稅局重查，重查仍不一致，則以國稅局調查結果為準。

- **設籍：**基準日以立契日(30日內)或收件日(逾30日)為準

- 基準日前遷出，例外適用者：

1. 為騰空以待售/拍賣，立契日/拍定日前1年內
2. 配合拆除改建，核准拆除日前1年內

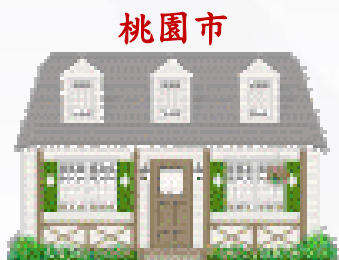
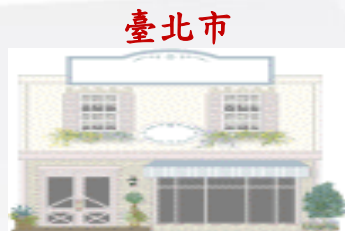
- **權狀未記載**全部地號之自住用地出售適用自住用地稅率認定標準：

1. 建照或使照所載之基地
2. 建築改良物勘查結果通知書或建物測量成果圖
3. 法定空地，且一併出售者
4. 與建築基地相鄰，使用上不可分離，且必須同時使用者



自用住宅用地(3)

2



新北市、臺北市、桃園市
各有 1筆自用住宅用地

一生一次

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**同一天申報土地移轉現值**，這樣才可視為一次出售。



先以登記日，後以訂約日(如期)、申報日(逾期)

- 時間點：2年內完成買賣。
 - 土地所有權人：出售地及重購地均屬同一人。
 - 符合自用住宅用地規定
 - 土地所有權人、配偶、直系親屬中任1人設籍。
 - 出售地前1年內無營業、無出租；且新購地無營業、無出租。
 - 地上房屋由土地所有權人、配偶、直系親屬中任一人所有。
 - 面積：都市土地 ≤ 3 公畝(約90.75坪)
非都市土地 ≤ 7 公畝(約211.75坪)
- ※重購地有面積限制，出售地無面積限制。



- ◆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。
- ◆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)
- ◆ 經否准重購退稅申請，如出售土地符合自用住宅用地規定，倘原按**一般**用地稅率課徵且申請日期係於繳納期間屆滿日期**前**，應輔導納稅義務人補辦申請按自用住宅用地稅率，逾期則不得適用。

土地增值稅之重購退稅-檢附文件

1. 重購退稅申請書(載明出售地及重購地之土地地號及建物門牌)。
2. 原出售及重購土地之契約書(公契)影本(如無法提示，則以土地登記簿謄本代替)
3. 出售地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。
4. 出售地及重購地之土地所有權人無(有)租賃情形申明書。
5. 設籍人無租賃關係申明書(三親等以外)。
6. 存摺影本(直撥退稅)。

參考範例

土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書

本人出售自用住宅用地，另購自用住宅用地，茲檢附下列文件，請依土地稅法第 35 條規定，就已納土地增值稅額內退還不足支付新購土地地價之數額。

項 目	原 出 售 土 地	新 購 土 地
土 地 標 示	板橋 鄉鎮市區 文化 段 小段 1036 地號	南投 鄉鎮市區 午運堀 段 小段 2110 地號
建 物 門 牌	新北 縣市 板橋 鄉鎮市區 村里 中山 街路 1 段 巷 弄 143 號 樓之	南投 縣市 南投 鄉鎮市區 中興新 村里 虎山 街路 3 段 巷 弄 號 樓之
登記移轉日期	106 年 5 月 1 日	107 年 1 月 5 日

出售 重購土地「土地所有權人無租賃情形申明書」

本人出售土地及建物(如上)，於 106 年 4 月 21 日立契出售，出售前 1 年內重購土地及建物，自 107 年 1 月 5 日完成移轉登記日起

☐ 有他人設立戶籍(非屬本人、配偶、直系親屬、3 親等內親屬者)，惟確無租賃關係(另檢附設籍人無租賃關係申明書及身分證影本)。

☒ 無他人設立戶籍，亦確無出租情事。

如有不實願意補繳稅款，並依法接受處罰。

此致

新北市政府稅捐稽徵處 分處

檢附證件：

- ☒ 1 原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本。
- ☒ 2 重購土地之土地及建物所有權狀影本(為簡政便民，得免附由受理機關自行查證)或其他證明文件。
- ☒ 3 原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本。(如無法提示，改立具切結書)

申請人 ☒ 同意 ☐ 不同意於辦理退稅時，如有尚未合法送達款項，先予抵繳。

直撥退稅：同意由貴局(處)以直接劃撥方式存入本人存款帳戶。

金融機構名稱	臺灣銀行板橋分行	帳號	0	2	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
--------	----------	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

★注意：經核准退稅後，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5 年內再行移轉、改作其他用途或戶籍遷出者，將追繳原退還稅款。

申 請 人：王大明  (簽名或蓋章)

身分證統一編號：A123456789

住 居 所：南投縣南投市中興新村虎山路 3 號

電 話：(049)2222121

申 請 日 期：107 年 1 月 10 日

重購自用住宅用地退還稅款稅計算公式及範例

計算公式

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

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

新購自宅用地的 申報移轉現值	原出售自宅用地 申報移轉現值	已繳土地 增值稅額	餘額A
430 萬	(450 萬	50 萬)	= 30 萬

50 萬 (已繳土地資稅額)	>	30 萬 (餘額A)	退稅金額=餘額A
-------------------	---	---------------	----------

- 出售及新購之土地，均係部分作自用住宅用地，部分作一般用地，則一般用地部分之地價不列入比較，其已繳之土地增值稅亦不退還。

重購自用住宅用地退還稅款稅計算公式及範例

新購自宅用地的 申報移轉現值	原出售自宅用地 申報移轉現值	已繳土地 增值稅額	餘額A
380 萬	450 萬	50 萬	-20 萬

$$380 \text{ 萬} - (450 \text{ 萬} - 50 \text{ 萬}) = -20 \text{ 萬}$$

$A < 0$ ，不退。

先購後售者，如按一般稅率，在繳納期間內申請重購退稅經否准，倘查明符合自用規定，可於通知之日起30日，補行申請改按自用稅率。

新購自宅用地的 申報移轉現值	原出售自宅用地 申報移轉現值	已繳土地 增值稅額	餘額A
430 萬	450 萬	25 萬	5 萬

$$430 \text{ 萬} - (450 \text{ 萬} - 25 \text{ 萬}) = 5 \text{ 萬}$$

25 萬 (已繳土地資稅額)	>	5 萬 (餘額A)
-------------------	---	--------------

退稅金額=餘額A

在符合重購退稅規定下，
一般稅率50萬，退了30萬
自用稅率25萬，退了5萬，但一生一次的優惠稅率已用掉
所以如屬先購後售之情形，可先試算看看，以簡報為例，似乎可以不申請自用稅率，雖然需繳50萬，但之後可退30萬，且仍保留一生一次



- 1) 重購地**逾**移轉登記**2年後**始將戶籍遷入者
- 2) 先購後售，購地時**未**持有自用住宅用地
- 3) 先購後售，售地時**無**符合條件者設戶籍
- 4) 先售後購，因騰空待售，戶籍遷出**逾**1年
- 5) 重購土地於5年內移轉經追補稅款如2年內再購回者

戶籍如遷到重購地
例外可退稅



- ◆土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，**5年內再行移轉**時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應**追繳原退還稅款**；重購之土地，**改作其他用途**者亦同。



➤ 所有權有無移轉他人（包括夫妻贈與）

再行移轉，指土地所有權人與他人成立「債權契約」移轉重購之土地且向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值而言。

例外免追繳：

- 1)被政府依法徵收者。
- 2)自益信託(限該地上建物仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背，再加上其他要件符合自用住宅用地規定者)
- 3)因繼承移轉(但繼承人繼承土地後，於上述期間內再行移轉或改作其他用途時，仍應向繼承人追繳)



➤ 是否有本人或配偶、直系親屬設籍

所謂「辦竣戶籍登記」係指於該自用住宅用地上**持續**設有戶籍登記而言，戶籍遷離，即難謂已辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地之法定要件，縱有居住事實，亦同。此係因稅捐事件具有大量行政之性質，為稅捐稽徵之經濟性，故土地稅法第 9 條規定係以「辦竣戶籍登記」為自用住宅用地之認定標準，避免稅捐稽徵機關實質認定土地是否作為自用住宅使用時可能面臨之成本與負擔（臺北高等行政法院 110 年度訴字第 44 號判決意旨參照）

例外免追繳：

- 1) 子女就學需要(106年度簡上字第138號判決，非以父母共同設籍於該學區為入學必備條件者，即難認符合83年函釋規定)
- 2) 因公務派駐國外、土地所有權人死亡



重購追繳態樣(3)

2

➤ 有無出租、營業

例外免追繳：

尚未變更仍作自用住宅使用之持分土地地價，仍超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，且其超過之金額大於等於原退稅款者，准免追繳。

新購自宅用地的 申報移轉現值	原出售自宅用地 申報移轉現值	已繳土地 增值稅額	餘額A
490 萬	(450 萬	— 50 萬)	= 90 萬

50 萬 < 90 萬	退稅金額 50萬
(已繳土地資稅額)	(餘額A)

未變更仍作自用住宅
使用之持分土地地價

新購自宅用地的 申報移轉現值	原出售自宅用地 申報移轉現值	已繳土地 增值稅額	餘額A
450 萬	(450 萬	— 50 萬)	= 50 萬

50 萬 = 50 萬	免追
(已繳土地資稅額)	(餘額A)

**感謝聆聽
敬請指教**

