



# 農業發展條例第38條之1專區

## 相關規定

農業發展條例於99年12月8日增訂第38條之1條文，該條文規定：農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第37條第1項、第38條第1項或第2項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：

- 一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
- 二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

本條例中華民國72年8月3日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者，得依前項規定申請不課徵土地增值稅。



## 相關規定

1. 上開規定所稱「**農業用地**」係指依法律變更為非農業用地「**當時**」之法律規定係屬農業用地範疇而言，變更為非農業用地後或有再經多次變更為非農業用地情形，仍應以**歷次變更**後均符合農業發展條例第38條之1第1項第1款或第2款規定之審查要件始有不課徵土地增值稅之適用。
2. 依新北市政府101年1月19日北府財稅字第1013024405號令：  
本市農業用地於**72年8月3日前已依法律變更為非農業用地**，經都市計畫主管機關認定符合農業發展條例第38條之1第1項第1款或第2款情形，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，於移轉與自然人時，得檢附都市計畫主管機關及農業主管機關核發之證明文件，向主管稽徵機關申請適用第37條第1項(土地稅法第39條之2第1項)規定，不課徵土地增值稅。

特舉案例說明如下：



案例1：原為都市計畫農業區土地，於87年經都市計畫變更為住宅區，因依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者，仍作農業使用，其移轉得申請不課徵土地增值稅，惟無調整原地價之適用。

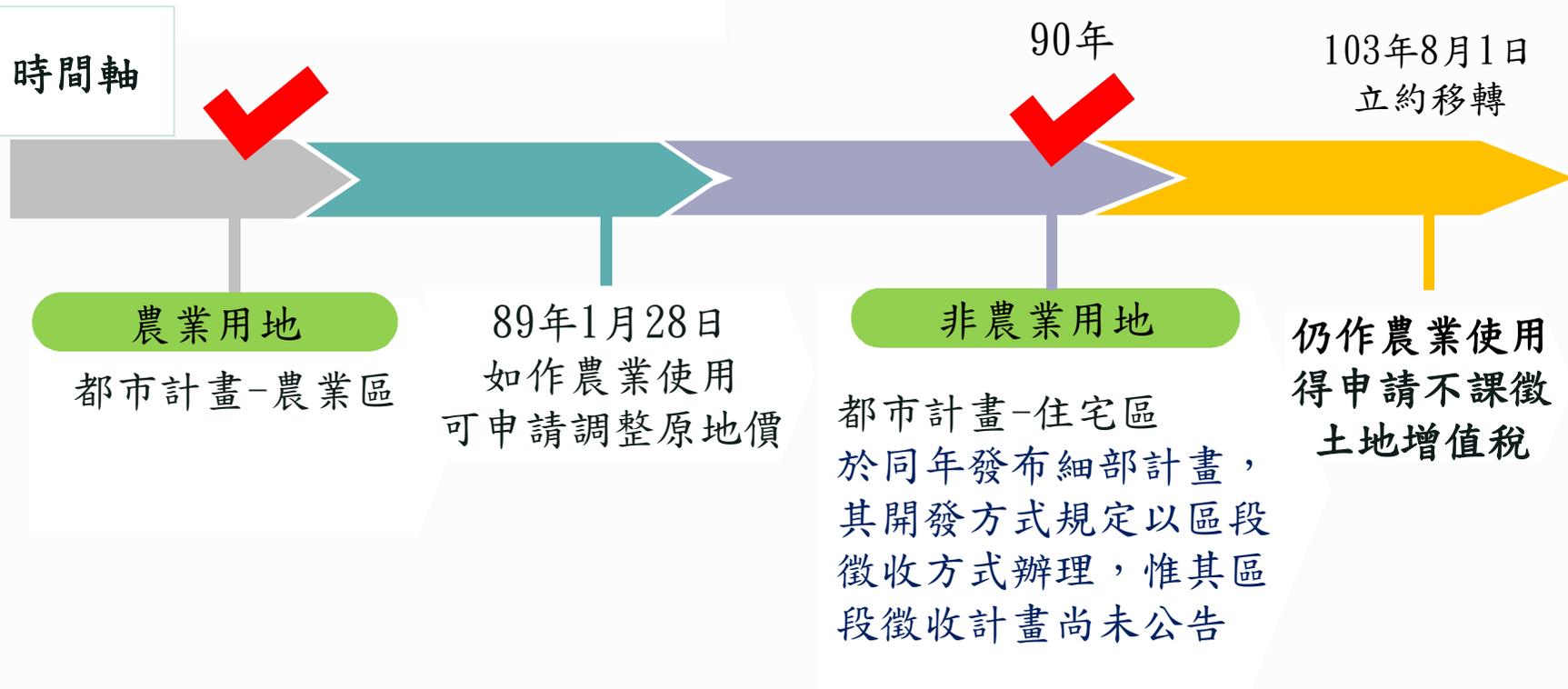
時間軸





案例2：原為都市計畫農業區土地，於90年經都市計畫變更為住宅區，並於同年發布細部計畫，其開發方式規定以區段徵收方式辦理，惟其區段徵收計畫尚未公告，仍作農業使用，其移轉得申請不課徵土地增值稅並調整原地價。

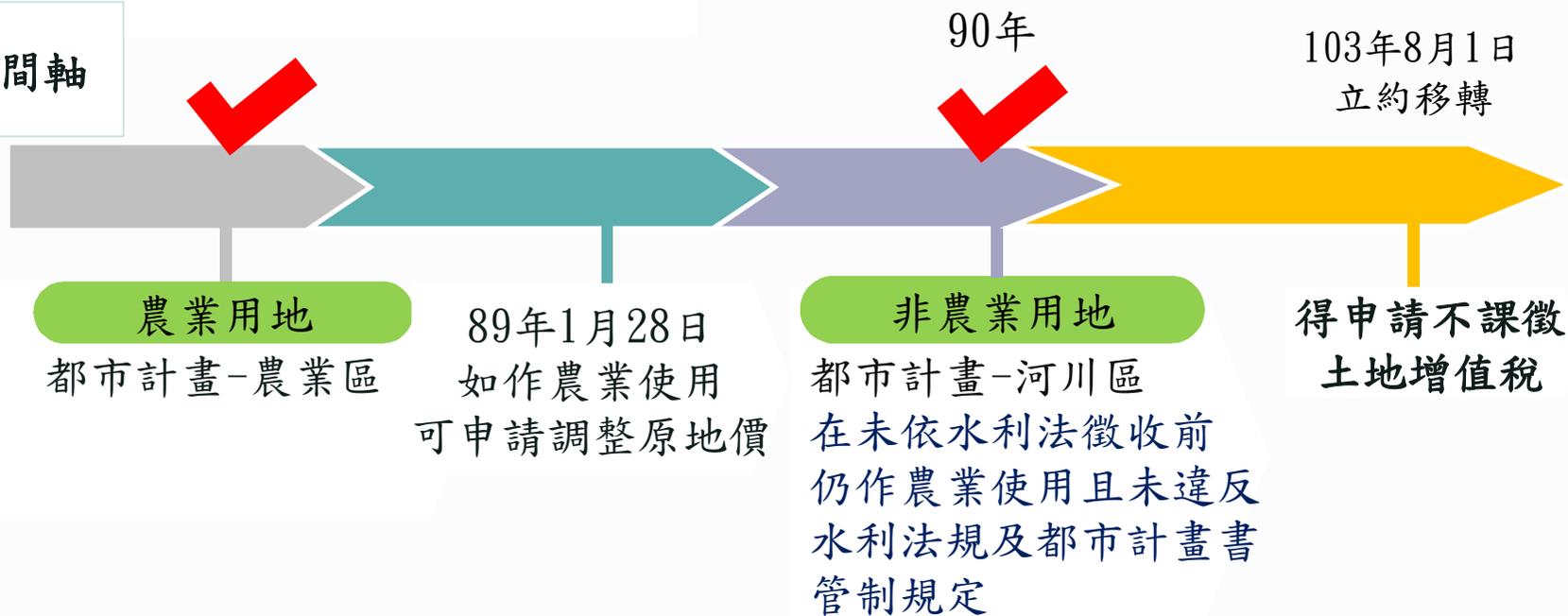
時間軸





案例3：原為都市計畫農業區土地，於90年經都市計畫變更為河川區，在未依水利法徵收前，仍作農業使用且未違反水利法規及都市計畫書管制規定者，其移轉得申請不課徵土地增值稅並調整原地價。

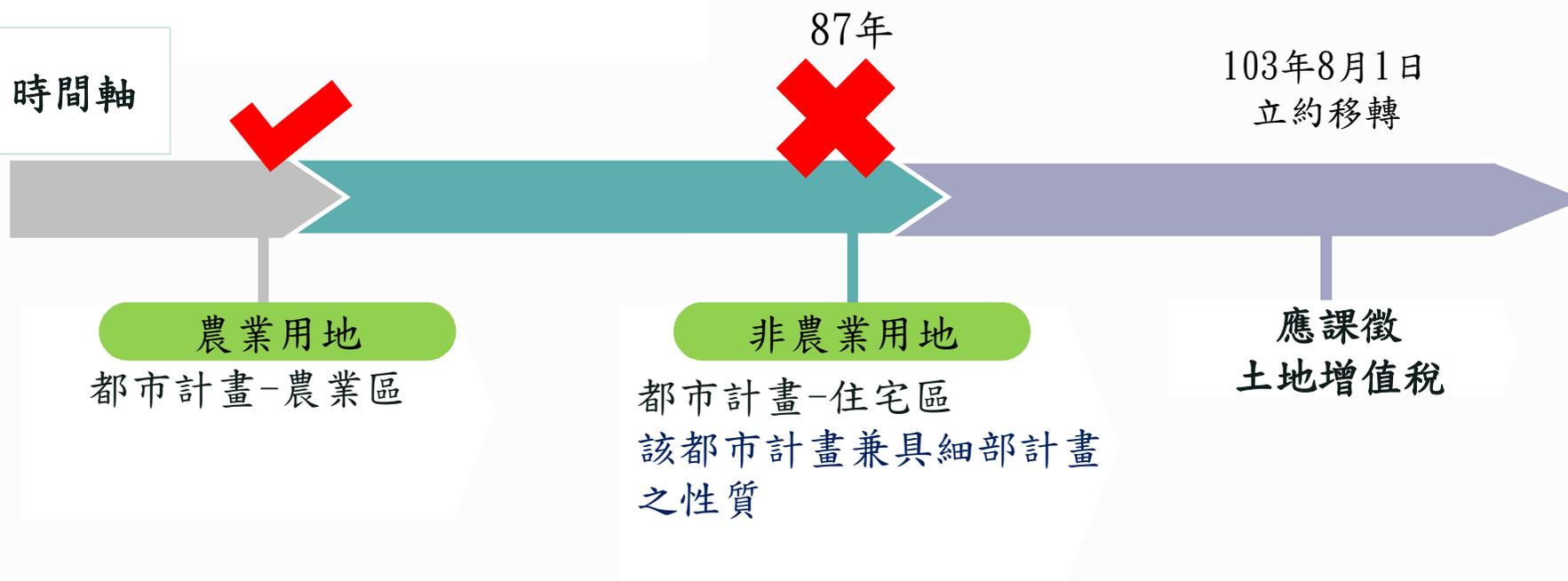
時間軸





案例4：原為都市計畫農業區土地，於87年經都市計畫變更為住宅區，該都市計畫兼具細部計畫之性質，仍作農業使用，其移轉應課徵土地增值稅。

時間軸

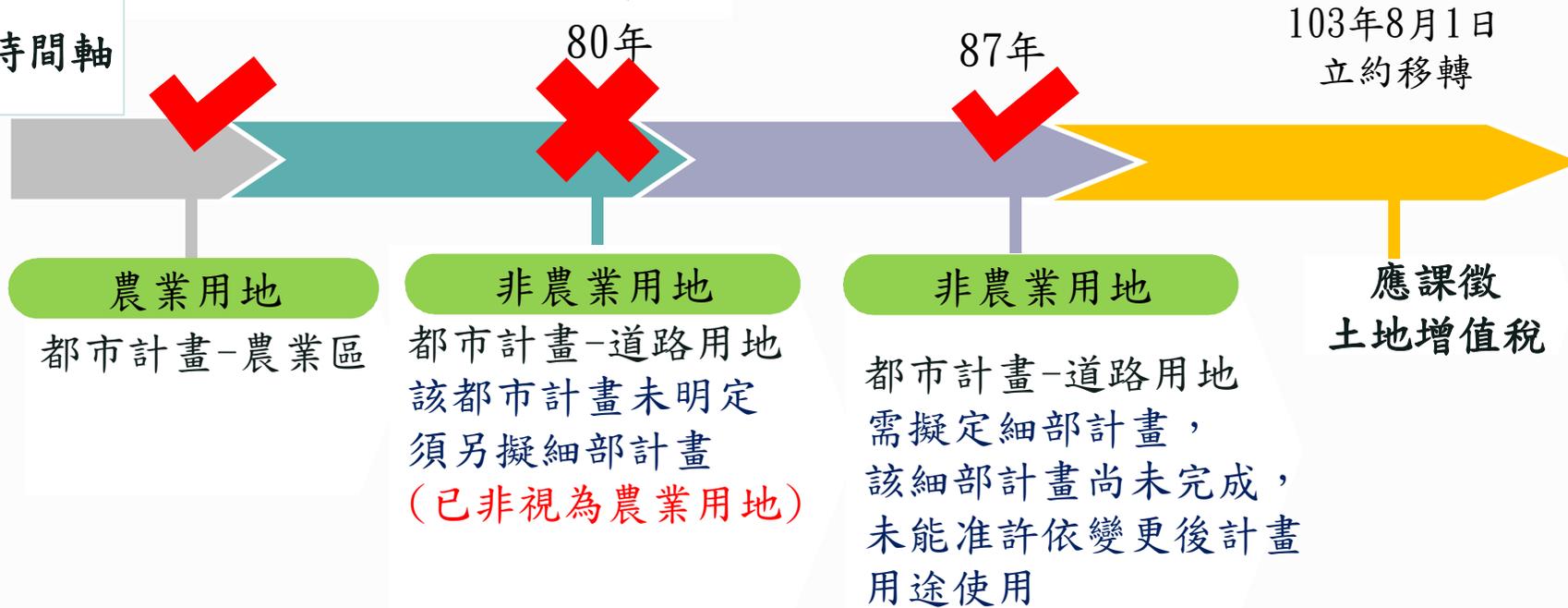




案例5：原為都市計畫農業區土地，於80年經都市計畫變更為道路用地，該都市計畫未明定須另擬細部計畫，復於87年再檢討仍維持為道路用地，但規定需擬定細部計畫，該細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者，仍作農業使用，其移轉應課徵土地增值稅。

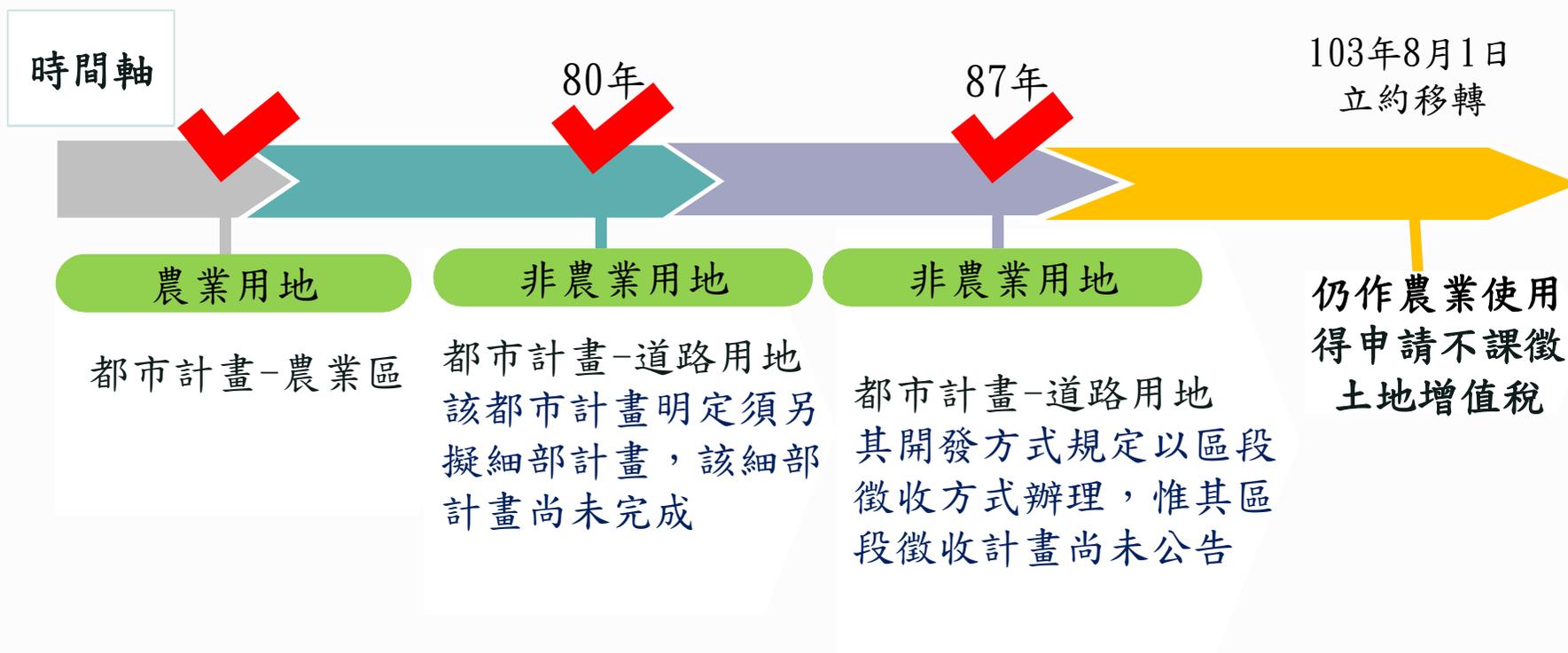


時間軸





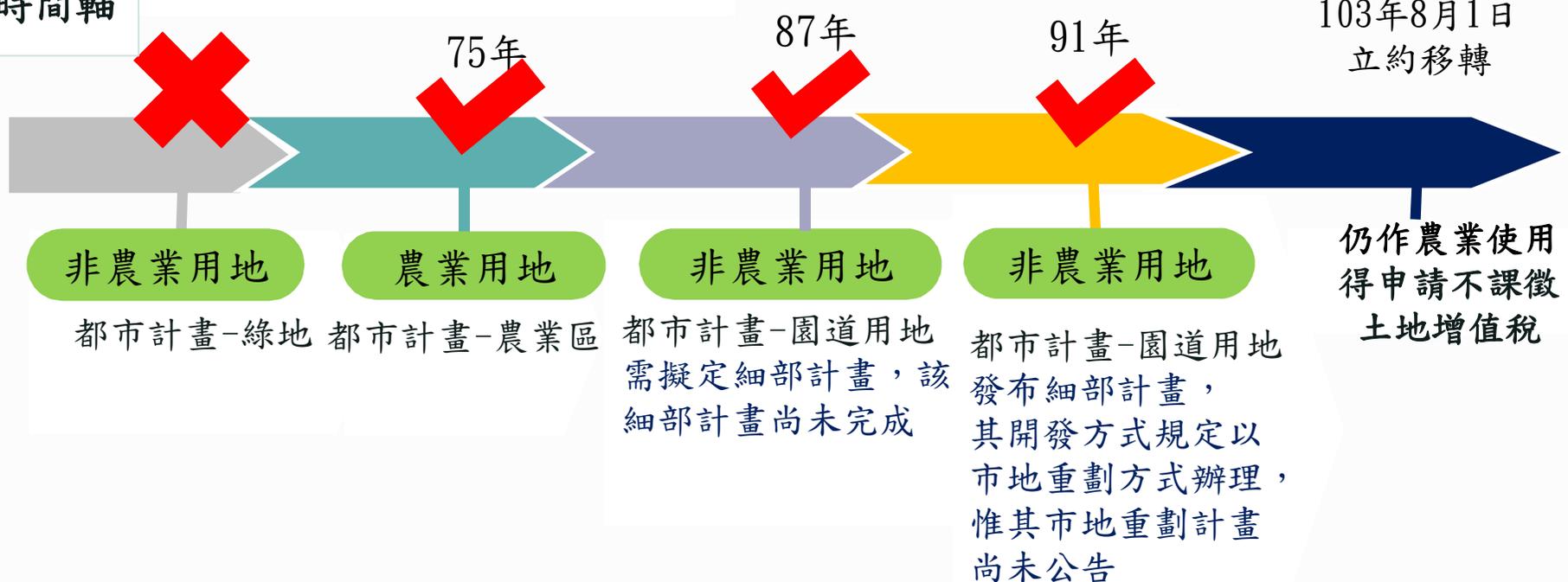
案例6：原為都市計畫農業區土地，於80年經都市計畫變更為道路用地，該都市計畫明定須另擬細部計畫，該細部計畫尚未完成，復於87年再檢討仍維持為道路用地，其開發方式規定以區段徵收方式辦理，惟其區段徵收計畫尚未公告，仍作農業使用，其移轉得申請不課徵土地增值稅。





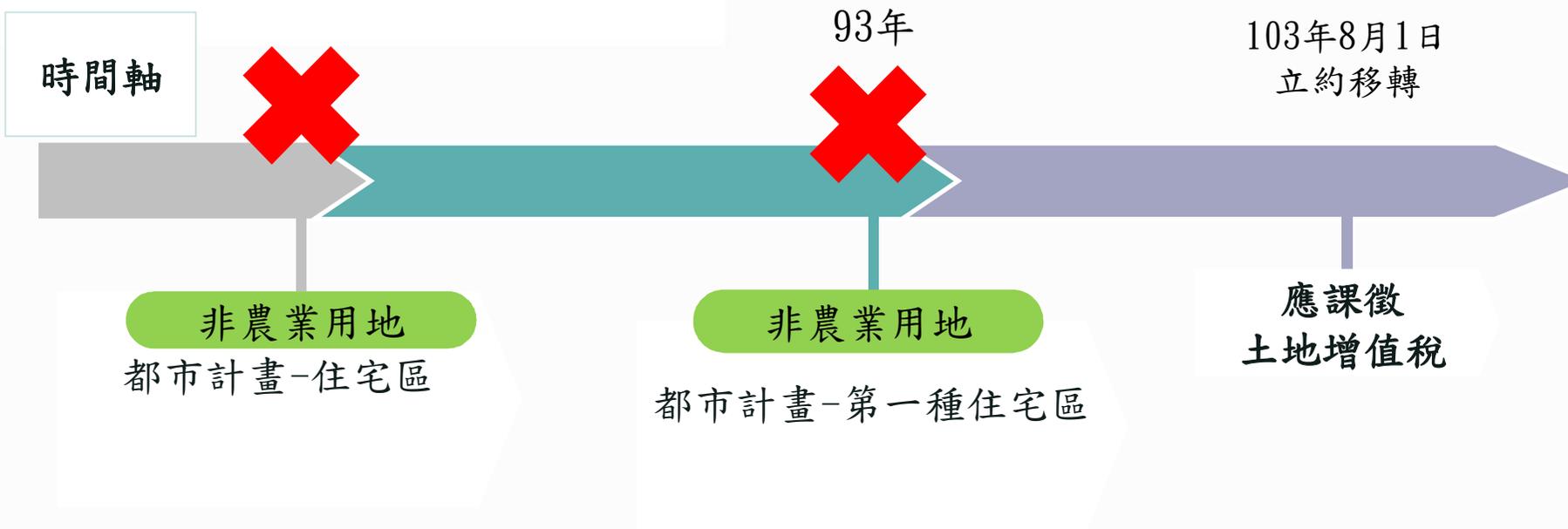
案例7：原為都市計畫綠地，於75年經都市計畫變更更為農業區，復於87年再檢討變更為園道用地，但規定需擬定細部計畫，該細部計畫尚未完成，又91年發布細部計畫，其開發方式規定以市地重劃方式辦理，惟其市地重劃計畫尚未公告，仍作農業使用，其移轉得申請不課徵土地增值稅。

時間軸





案例8：原為都市計畫住宅區土地，於93年經都市計畫變更為第一種住宅區，仍作農業使用，其移轉應課徵土地增值稅。





案例9：原為都市計畫甲種工業區土地，於87年經都市計畫變更為乙種工業區，因依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者，仍作農業使用，其移轉應課徵土地增值稅。

時間軸



87年



103年8月1日  
立約移轉

非農業用地

都市計畫-甲種工業區

非農業用地

都市計畫-乙種工業區  
因依法應完成之細部計畫  
尚未完成，未能准許依變更  
後計畫用途使用

應課徵  
土地增值稅



案例10：原為農牧用地經變更為丁種建築用地後，於87年經都市計畫變更為工業區，因依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者，仍作農業使用，其移轉應課徵土地增值稅。

