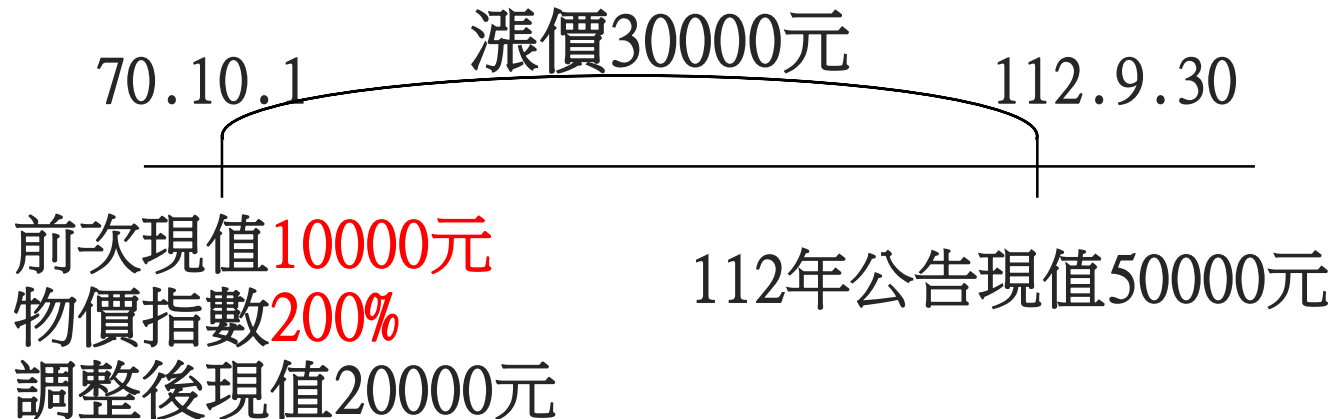


土地增值稅法令簡介

主講人：林奇德

一、課稅時機及範圍 (土地稅法§ 28)

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



二、納稅義務人(土地稅法§5)

- 有償移轉—原所有權人
例如：買賣、交換
- 無償移轉—取得所有權人
例如：贈與、遺贈
- 設定典權為出典人

三、移轉現值之申報期限

- 由雙方當事人在訂定契約之日起30日內申報土地移轉現值(逾期申報則以稅捐機關收件日當期之公告土地現值為申報移轉現值之審核標準)(土地稅法§49- I 前)
- 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§49- I 後)
- 免申報（法拍、信託、繼承……）

四、土地漲價總數額及稅額計算

(土地稅法§ 31)

- **土地漲價總數額**=核定之申報土地現值－前次移轉現值或原規定地價*物價指數－改良土地費用
- **查定稅額**=土地漲價總數額 * 稅率－累進差額－長期持有減徵稅額
- **應納稅額**=查定稅額－減徵稅額－准予抵繳之增繳地價稅

(一)申報土地移轉現值(土地稅法§30)

- 二擇一：1.公告土地現值
- 2.雙方當事人合意之價格，但申報移轉現值經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照價收買或按公告土地現值核稅。

★公告現值VS.公告地價

(一) 申報土地移轉現值 (土地稅法§30)

● 申報移轉現值審核標準(可高報)

1. 如期申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準
2. 逾期申報者，以受理機關收件日當期公告土地現值為準
3. 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準

● 申報移轉現值審核標準(不可高報)

1. 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準
2. 拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準
3. 政府核定照價收買或協議購買之土地，以收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於公告土地現值者，以政府給付之地價為準

(二)前次移轉現值或原規定地價

(土地稅法§31-I-①)

- 該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，或第一次辦理規定地價。(參考土地謄本)
- 按立契時已公告之消費者物價指數調整。
(若逾期申報，則依申報時)
- 土地重測時要改算
(前次移轉現值為一總值之概念)

(三)改良土地費用 (土地稅法§31- I - ②)

- 土地改良費用
- 已繳納之工程受益費
- 土地重劃費用
- 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之公告現值總額

(四)稅率

- 自用住宅用地稅率10% (土地稅法§ 34)
- 一般用地稅率20-40% (土地稅法§ 33)

$$\text{漲價倍數} = \frac{\text{土地漲價總數額}}{\text{【前次移轉現值或原規定地價】} * \text{物價指數}}$$

漲價倍數	1倍以下	1倍-2倍	2倍以上
稅率	20%	30%	40%

(五)長期持有減徵

- 持有土地年限超過20年、30年及40年以上者，就其土地增值稅「超過最低稅率(20%)部分」，分別依序可減徵20%、30%及40%

持有年限 / 稅級別	20年以下	20年以上	30年以上	40年以上
第1級(20%)	$a \times 20\%$	$a \times 20\%$	$a \times 20\%$	$a \times 20\%$
第2級(30%)	$a \times 30\% - b \times 10\%$	$a \times 28\% - b \times 8\%$	$a \times 27\% - b \times 7\%$	$a \times 26\% - b \times 6\%$
第3級(40%)	$a \times 40\% - b \times 30\%$	$a \times 36\% - b \times 24\%$	$a \times 34\% - b \times 21\%$	$a \times 32\% - b \times 18\%$

備註：a：土地漲價總數額

b：原規定地價或前次移轉申報現值（按物價總指數調整後之總額）

(六)重劃減徵(土地稅法§39-1)

●經重劃後第1次移轉，或區段徵收領回抵價地後第1次移轉，減徵40%

Q：重劃之土地，子女繼承後再移轉，可否減徵及扣除重劃費用？

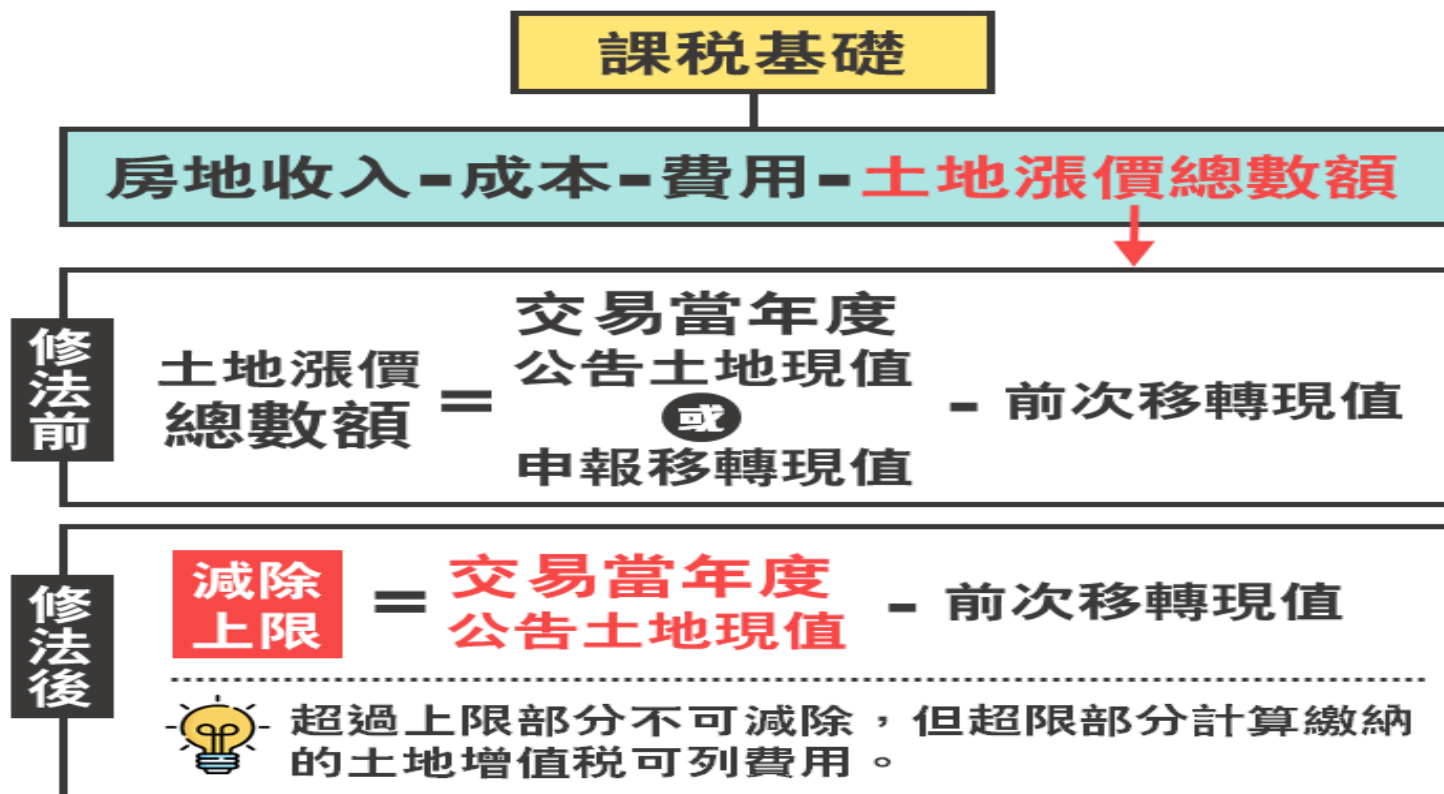
Q：重劃之土地，經配偶相互贈與申請不課徵土地增值稅後在移轉時，可否減徵及扣除重劃費用？

(七)增繳地價稅額(土地稅法§31-IV)

- 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），每繳納一年地價稅抵繳該筆土地應繳土地增值稅總額百分之一（增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法§5）
- 准予抵繳之增繳地價稅，其起算年期之認定，應以該土地課徵地價稅後，第1次重新規定地價年期為準
- 增繳地價稅之抵繳，係以有增繳之事實為要件

土地增值稅與房地合一稅之關聯

房地合一2.0：土地漲價總數額設上限



土地增值稅試算

基隆市地政事務所/線上查詢/地價類

▶ 登記類 ▶ 測量類 ▶ 地價類 ▶ 登記規費 ▶ 複丈規費

▶ 公告土地現值及公告地價 ▶ 公告土地現值門牌查詢 ▶ 申報地價 ▶ 前次移轉現值(含增值稅) ▶ 房地產交易價格 ▶ 實價登錄申報期限 ▶ 面積換算

前次移轉現值(含增值稅)

前次移轉現值(含增值稅)查詢

▶ 段小段名：中山區 014 德安段
▶ 地號：234 - 0001
▶ 所有權人：K123456789
▶ 基期年度： 所有歷年資料 指定歷年資料 年

查詢 全部清除

範例說明：

先選取行政區、段小段名，輸入地號、所有權人統編或姓名以查詢地價資料。

地號分別為地號母號、地號子號各4碼，一共為8碼。

例如：

地號母子號 427-13，格式應為0427-0013，以此類推。

啟用 Window

前次移轉現值(含增值稅)查詢 元/平方公尺

所有權人	K1*****9 張* *	面積(m ²)	8,458.69	公告土地現值	14,200	
前次移轉年月	序號	前次移轉現值	持分面積(m ²)	一般(元)	自用(元)	消費者物價指數
107年05月	1	12,900.0	62.02	2,364	1,182	108.6

五、土地增值稅節稅

● 免徵

- 免除出賣人(前手)持有期間應負擔之土地增值稅
- 實質免稅，後手買受人將來無需負擔原免徵之土地增值稅

● 不課徵

- 可分為「得申請不課徵」與「不課徵」
- 係屬一種稅負遞延概念
- 以後仍需課徵，出賣人的稅負由後手負擔

● 免徵，但實質為不課徵

(一)免徵土地增值稅

- 政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地(土地稅法§28)
- 因繼承移轉之土地(土地稅法§28)
- 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地(土地稅法§28-1)
- 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地(土地稅法§28-1)
- 區段徵收之土地，以現金或抵價地補償其地價者。土地稅法§39-1)
- 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人(土地稅法§39)

宣導

長照機構免徵土地增值稅？

長期照顧法106/6/3施行

財政部109/10/20台財稅字第10904579920號函

長照機構受贈土地符合土地稅法§28-1免徵土地增值稅之適用對象

- 財團法人社會福利慈善事業基金會
- 醫療財團法人
- 衛生財團法人
- 學校財團法人及長期照顧服務機構財團法人依據長期照顧服務法，經直轄市、縣(市)主管機關許可附設之社區型、機構住宿型及綜合服務類長期照顧服務機構

申報時，請提供主管機關核發之設立許可證

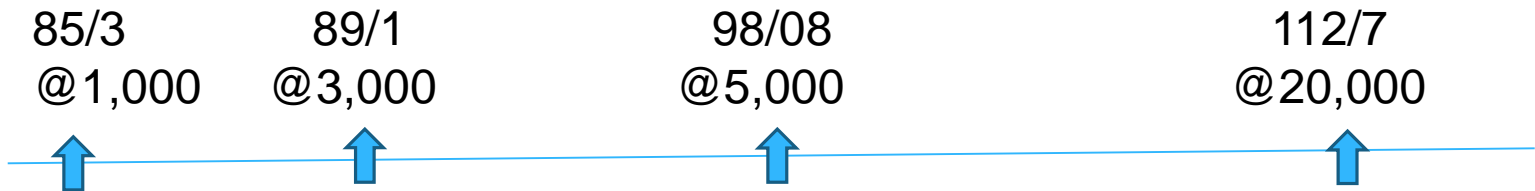
(二)不課徵土地增值稅

- 配偶相互贈與之土地，**得**申請不課徵土地增值稅
(土地稅法§28-2)
 - 信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅(免申報，僅查欠)(土地稅法§28-3)
 - 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(土地稅法§39-2)
- ➡ 8901墊高原地價(或前次移轉現值)(土地稅法§39-2-IV)
作農業使用之農業用地，於本法**89年1月28日**以後第1次移轉，或不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，**以89年1月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

案例

甲85年3月出售農地予乙免徵土地增值稅，乙於98年8月再出售予丙申請不課徵土地增值稅。

丙於112年欲再出售土地，因未作農業使用而無法取得公所核發之農用證明書。丙如何課徵土地增值稅？



甲出售予乙
免徵土地增值稅
乙之前次移轉現
值85/3 @1,000

乙出售予丙
申請不課徵土地增
值稅,丙之前次移轉
現值85/3 @1,000

丙未作農用再出售
應課徵土地增值稅
前次85/3 @1,000
如89/1/28農地農用
前次↑89/1 @3,000

宣導

曾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(土地稅法§39-2-Ⅱ)

屬農地不課徵取得之土地

農地買賣或農地贈與取得之土地

農地未作農用遭有關機關裁處罰鍰

經 **產發處** 裁處並限期改善

如果未依限恢復農用或已恢復農用又再次違規

無論土地所有權人是否為違規行為人，該土地均需依限恢復農用，如果未依限恢復農用.....

日後移轉時即使取得農用證明書，仍需依累進稅率**20%、30%、40%**課徵土地增值稅！



(三)免徵，但實質為不課徵

1. 都市土地公共設施保留地免徵

- 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，免徵土地增值稅(土地稅法§39- II 前)
- 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§39- II 後)
- 申請時要檢附[使用分區證明書](#)

土地稅法§39-Ⅲ修法-背景說明

779號解釋理由

土地稅法§39-Ⅱ依都市計畫法指定之公共設施保留地→【免徵】
非都市土地編定為交通用地且依法核定為公共設施用地→【課徵】



1. 受不利益影響相當、性質相近
2. 徵免應相同

(三)免徵，但實質為不課徵

2.非都市土地公共設施使用免徵

- 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(土地稅法§39-Ⅲ前)
- 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§39-Ⅲ後)
- 申請時要檢附「非都市土地供公共設施使用證明書」

(三)免徵，但實質為不課徵

2. 非都市土地公共設施使用免徵

非都市土地供公共設施使用於「徵收前」移轉
免徵土地增值稅(屬依法得徵收)

三要件

①供公共設施使用

需用土地人已開闢完成
依計畫核定

②依法完成使用地編定

③經需用土地人證明

(三)免徵，但實質為不課徵

2.非都市土地公共設施使用免徵

③經需用土地人證明

供公共設施使用



- 1.開闢完成或依計畫核定公共設施使用情形
- 2.已開闢完成或計畫核定日期

依法完成使用編定



使用地類別

依法得徵收



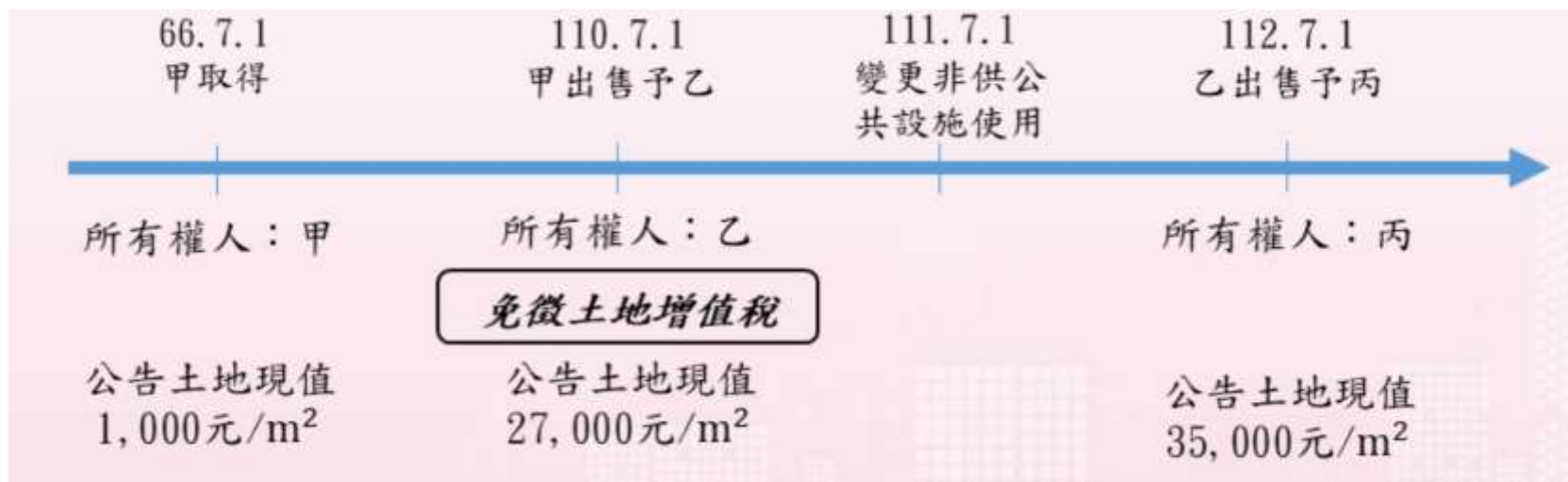
徵收法據

(三)免徵，但實質為不課徵

2.非都市土地公共設施使用免徵，但書規定

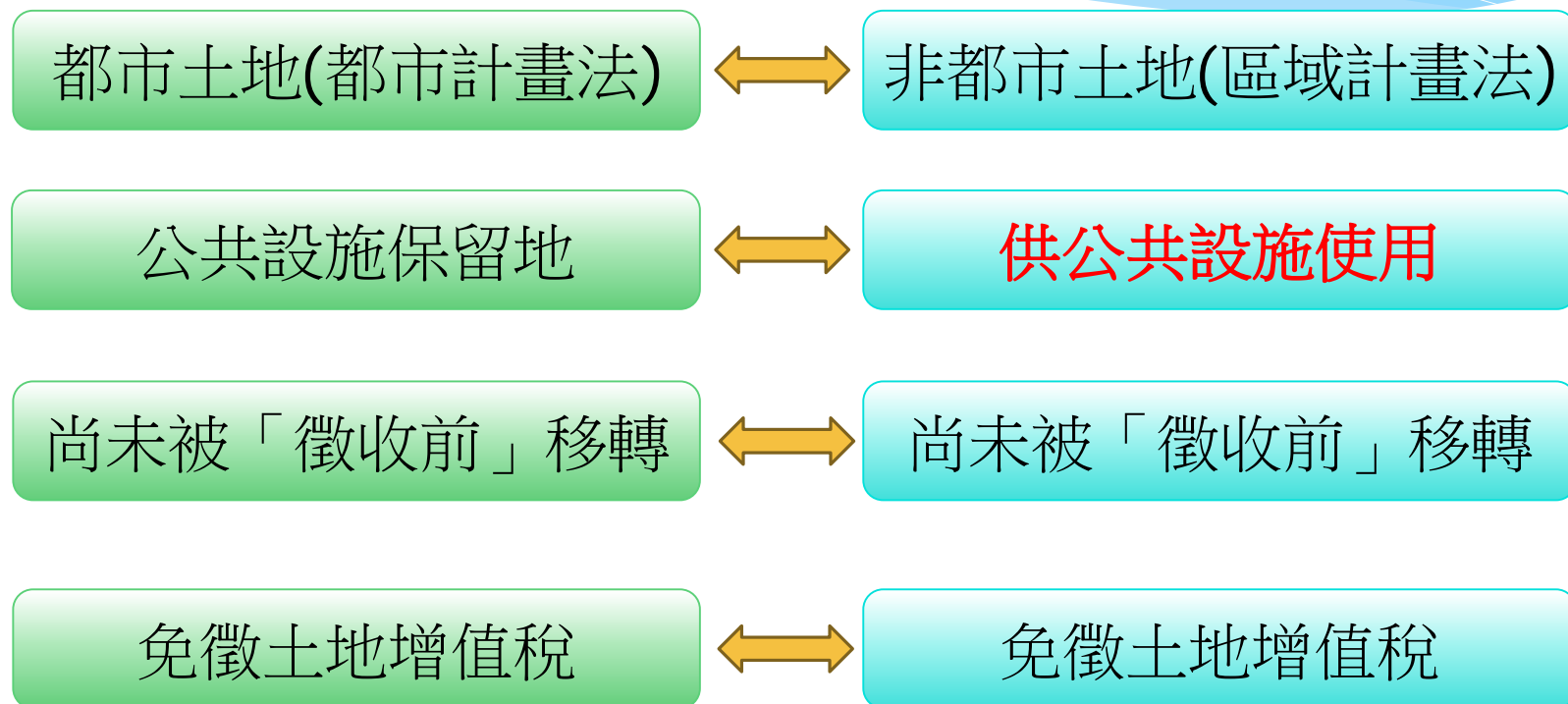
變更為非供公共設施使用再移轉時

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



(三)免徵，但實質為不課徵

都市土地徵免VS非都市土地徵免



(四)自用住宅用地稅率(§土地稅法34)

1. 「一生一次」自用住宅用地稅率



地上要有自用住宅

- 地上建物為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有
- 土地所有權人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
- 出售前一年內未曾出租或供營業使用



其他限制

- 次數：土地所有權人一生一次
- 面積：都市土地3公畝(300m²)或非都市土地7公畝(700 m²)
- 須為出售：贈與不適用自用住宅用地稅率
- 自用住宅建築完成未滿1年：其房屋評定現值須達所占基地公告土地現值10%

(四)自用住宅用地稅率(§土地稅法34)

2. 「一生一屋」自用住宅用地稅率(5566)

- 已使用過一生一次自用住宅用地稅率
- 出售前持有該土地6年以上
- 地上要有自用住宅(且唯一)
 - 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
 - 土地所有權人或其配偶、未成年子女，設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年
 - 出售前5年內無供營業或出租
- 面積限制：都市土地1.5公畝(150m²)或非都市土地3.5公畝(350 m²)

成年年齡下修的影響

112年1月1日起
民法成年年齡下修至 **18歲**

房屋稅



自住住家用房屋稅，限本人、配偶及未成年子女全國3戶以內
滿18歲之成年子女即可單獨計算戶數

地價稅



滿18歲之成年子女即可作為地價稅自用住宅第二處之設籍人，不再受一處之限制

土地增值稅



「一生一屋」自用住宅優惠稅率，限本人、配偶及未成年子女無該自用住宅以外房屋
滿18歲之成年子女不受上述限制

(四)自用住宅用地稅率 (§土地稅法34)

一生一次VS. 一生一屋

項目	一生一次	一生一屋
優惠次數	一次	不限(但需先適用一生一次)
稅率	10%	10%
持有房地限制	不限	土地所有權人與其配偶及未成年子女，以一處為限
優惠面積	都市：3公畝 非都市：7公畝	都市：1.5公畝 非都市：3.5公畝
非營業或出租期間	出售前1年	出售前5年
持有年數	無	出售前持有土地及建物6年以上
辦竣戶籍登記	土地所有權人或其配偶、 直系親屬 在該地設有戶籍	土地所有權人或其配偶、 未成年子女 在該地設有戶籍連續滿6年

(五)自用住宅用地重購退稅(§土地稅法35)

- 自完成移轉登記之日起：同一個人**2年內**先購後售或先售或後購土地仍作**自用住宅**用地者
- 面積：都市土地300m²，非都市土地700 m²
- 出售前一年內，無供營業或出租使用
- 如為**先購後售**案件，應於重購土地時，**已持有供自用住宅使用之土地**為適用範圍
- 就**已納**土地增值稅額內，退還**不足支付**新購土地地價數額

(五)自用住宅用地重購退稅 (§土地稅法35)

新購土地地價 > (原出售土地地價 - 已納土地增值稅) = A...不足支付數額

已繳土地增值稅款 ≤ A時，已繳的稅款可全數退還

已繳土地增值稅款 > A時，已繳的稅款可退還相當於A的稅款

- 歐太太於111年11月1日出售自用住宅土地現值是800萬元，已繳土地增值稅60萬元。112年9月看中兩棟房子，想自其中選1棟，這兩棟房子分別可退還多少稅款？

(甲屋土地現值1000萬元，乙屋土地現值780萬元。)

- 甲屋：新購自宅用地的申報移轉現值 - (原出售土地申報移轉現值 - 已繳土地增值稅) = 1000萬 - (800萬 - 60萬) = A(260萬).....不足支付數額

已繳土地增值稅款60萬 < 260萬 → 退還60萬元

- 乙屋：新購自宅用地的申報移轉現值 - (原出售土地申報移轉現值 - 已繳土地增值稅) = 780萬 - (800萬 - 60萬) = A(40萬).....不足支付數額

已繳土地增值稅款50萬 > 40萬 → 退還40萬元

(五)自用住宅用地重購退稅 (§土地稅法35)

注意事項

- 出售及重購土地所有權人屬**同一人**
夫出售之房地，再以妻之名義重購?
- **先購後售**案件，應於重購土地時，**已持有供自用住宅使用之土地**為適用範圍
→重購時(登記日)，待出售土地應
 - ①已持有
 - ②符合自用住宅使用(**戶籍已遷入**)
- 重購退稅請求權時效為10年（依102年5月22日行政程序法第131條規定，因10年間不行使而消滅）

(六)重購退稅之追繳(§土地稅法37)

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，**五年內再行移轉**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**

- 再行移轉：買賣、拍賣、交換、贈與等
(例外：徵收、繼承、自益信託)
- 改作其他用途：
 1. **戶籍遷出**(例外規定：因公派駐國外、子女就學需要、土地所有權人死亡)
 2. 出租、營業、供執行業務使用等(含公益出租、社會住宅包租代管)

七、請善用各種節稅方式

- 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅
- 作農業使用之農業用地移轉與自然人，得申請不課徵土地增值稅
- 作農業使用之農業用地，於890128以後第1次移轉，可申請墊高前次移轉現值
- 都市土地公共設施保留地徵收前移轉-免徵土地增值稅
- 非都市土地公共設施使用徵收前移轉-免徵土地增值稅
- 出售自用住宅用地-一生一次優惠稅率10%
- 再出售自用住宅用地-如符合一生一屋優惠稅率10%
- 2年內換屋-重購退稅

下課囉~~

感謝各位的參與、聆聽