

## 編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。然而將人民手中的財富轉變為政府租稅收入的過程，當然是一件複雜、無奈、痛苦的事，為消除納稅人的不快樂、滿足納稅人「知」的權利，地方稅稽徵機關編製「宣導手冊」，讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各地方稅稽徵機關意見，彙整完稿後印製，力求手冊內容充實完整。手冊內容已建置於財政部稅務入口網（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>），歡迎上網查閱使用。

備註：本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

| 稅 目       | 主 編 機 關             |
|-----------|---------------------|
| 娛 樂 稅     | 高 雄 市 稅 捐 稽 徵 處     |
| 印 花 稅     | 高 雄 市 稅 捐 稽 徵 處     |
| 地 價 稅     | 臺 南 市 政 府 財 政 稅 務 局 |
| 土 地 增 值 稅 | 臺 中 市 政 府 地 方 稅 務 局 |
| 房 屋 稅     | 臺 北 市 稅 捐 稽 徵 處     |
| 使 用 牌 照 稅 | 桃 園 市 政 府 地 方 稅 務 局 |
| 契 稅       | 臺 中 市 政 府 地 方 稅 務 局 |
| 納 稅 服 務   | 新 北 市 政 府 稅 捐 稽 徵 處 |

## 貼心小叮嚀

### 土地增值稅課稅範圍

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。已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依土地稅法規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還納稅義務人。

### 納稅義務人

1. 土地為有償移轉者，為原所有權人。
2. 土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
3. 土地設定典權者，為出典人。

所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；  
所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

### 一般稅率結構

1. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達1倍者，就其漲價總數額徵收增值稅20%。
2. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在1倍以上未達2倍者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅30%。
3. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在2倍以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅40%。

## 長期持有減徵

1. 持有土地年限超過20年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵20%。
2. 持有土地年限超過30年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵30%。
3. 持有土地年限超過40年以上者，則就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵40%。

## 自用住宅用地稅率

土地所有權人出售其自用住宅用地，且符合特別規定條件者，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按10%課徵。土地所有權人依自用住宅用地稅率繳納土地增值稅者，以一次為限（一生一次）。

土地所有權人適用前述優惠，再出售其自用住宅用地，同時符合下列規定者，不受前項一次之限制（一生一屋）

1. 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。
2. 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。（自112年1月1日起，滿18歲成年）
3. 出售前持有該土地6年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年。
5. 出售前5年內，無供營業使用或出租。



## Hearty Reminder

### Tax Scope

Land value increment tax is collected on the total incremental value at the time of the transfer of the title of land which has previously been set at a certain value. For land that has a Dien Right established, the original land owner (or the Dien Right assignor) must make prepayment of land value increment tax and the said tax paid is refunded without interest when he (or she) redeems the land.

### Taxpayers

The taxpayers of land value increment tax are as follows:

1. For land transferred with compensation, the original title owner.
2. For land transferred without compensation, the acquired title owner.
3. For land with a Dien Right established, the Dien Right assignor.

In the above provisions, "transfer with compensation" means sale-purchase, exchange, government acquisition or requisition at value. "Transfer without compensation" means transfer by succession or gift.

### Structure of the Tax Rates

Land value increment tax rates are as follows:

1. If the total amount of land value increment is less than 100% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 20% of the total increment.
2. If the total amount of land value increment is more than 100%, but less than 200% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 30% tax rate on portion in excess of 100% in addition to the tax rate provided under subparagraph 1 above.
3. If the total incremental value is more than 200% of the original decreed land value or the previous transfer value for calculation of then land value increment tax, 40% tax rate on portion in excess of 200% in addition to the tax rate provided under subparagraphs 1 and 2 above.



## **Reductions for Long-term Holding**

1. For land that has been owned for a period of over 20 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 20%.
2. When the period is over 30 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 30%.
3. If that period is over 40 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 40%.

## **Privileged Rate of Self-use Residential Land**

If the sale of self-use residential land by the title owner satisfies the special conditions, the land value increment tax shall be collected at a privileged rate of 10%. The title owner may apply for and enjoy this privileged rate only once in his (or her) lifetime. For landowners who have enjoyed the privileged rate and subsequently transfer other self-use residential land may enjoy the privileged rate again if the following conditions are met:

1. That the amount of the urban land sold doesn't exceed an area of 1.5 acres and that of non-urban land sold doesn't exceed 3.5 acres.
2. At the time of selling, the landowner, his or her spouse, and his or her minor children have no other house except the self-use residence sold.
3. The landowner has owned the self-use residential land for a period of over 6 years before its sale.
4. The landowner, his/her spouse, or his/her minor children have maintained their household registration at the location of the self-use residential land and owned the self-use residence for a period of consecutive 6 years before its sale.
5. The land has never been used for business purposes or rented in the last 5 years before its sale.

## 目 錄

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 壹 前言 .....                  | 7  |
| 貳 土地增值稅的課徵 .....            | 7  |
| 一、移轉土地應繳納土地增值稅              |    |
| 二、土地增值稅納稅義務人                |    |
| 三、漲價總數額計算                   |    |
| 四、稅率及應納稅額的計算                |    |
| 五、申報期限                      |    |
| 六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅     |    |
| 參 如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹) .....   | 14 |
| 一、申請自用住宅用地稅率                |    |
| 二、申請重購退稅                    |    |
| 三、申請享受免稅及不課徵                |    |
| 四、其他減免及記存規定                 |    |
| 肆 為維護您的權益，請留意相關規定，以免遭受處罰 .. | 28 |
| 伍 土地增值稅問答實例 .....           | 29 |
| 陸 土地增值稅常見違章案例 .....         | 35 |
| 柒 土地增值稅網路申報 .....           | 35 |

## 壹、前言

土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅；所謂土地漲價總數額是指土地移轉時之總現值，減去按物價指數調整取得時之移轉現值或原規定地價的總額。

土地增值稅的稅率採用倍數累進的20%、30%、40%等三級稅率，長期持有土地達20年以上者，另有減徵優惠，而且政府為了減輕自住房屋者之負擔，對於出售自用住宅用地時，規定有一人一生一次及一生一屋可享受10%的優惠稅率，同時出售自用住宅用地後另行購買自用住宅用地時，原出售時所繳納的土地增值稅符合一定要件亦可申請退還。另為落實農地農用之農業政策，獎勵農業生產，農業用地的移轉在符合一定的要件下，也可申請不課徵土地增值稅，凡此種種，本手冊均詳細為您介紹，相信是一本實惠手冊。



小陳啊，我幾年前投資購買的1塊土地，最近想把它脫手賣掉，您看怎樣？

哦！那記得要申報土地增值稅哦！

## 貳、土地增值稅的課徵

### 一、移轉土地應繳納土地增值稅

土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

## 二、土地增值稅納稅義務人

| 項 目                           | 納 稅 人  | 舉 例 說 明                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地為有償移轉時<br>(如：買賣、交換、政府照價收買等) | 原所有權人  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A賣土地給B，納稅義務人為A。</li> <li>▶ A用土地跟B交換房子，納稅義務人為A。</li> </ul>                                                                                                                 |
| 土地為無償移轉時<br>(如：贈與或遺贈等)        | 取得所有權人 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A贈與(或遺贈)土地給B，納稅義務人為B。</li> </ul>                                                                                                                                          |
| 土地設定典權時                       | 出典人    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A(出典人)設典土地給B(典權人)，納稅義務人為A，A回贖時可無息退還該筆稅款。</li> </ul>                                                                                                                       |
| 信託土地有償移轉或設定典權時                | 受託人    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A(受託人)於信託關係存續中，將受託土地賣給B，納稅義務人為A。</li> <li>▶ A(受託人兼出典人)於信託關係存續中，將受託土地設定典權給B(典權人)，納稅義務人為A，A回贖時可無息退還該筆稅款。</li> <li>▶ A(受託人)於信託關係存續中，依信託法第35條第1項規定轉為其自有土地，納稅義務人為A。</li> </ul> |
| 信託土地歸屬時                       | 歸屬權利人  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A(受託人)依信託本旨移轉信託土地給B(委託人以外之歸屬權利人)，納稅義務人為B。</li> </ul>                                                                                                                      |

土地增值稅到底該由誰繳納呢？

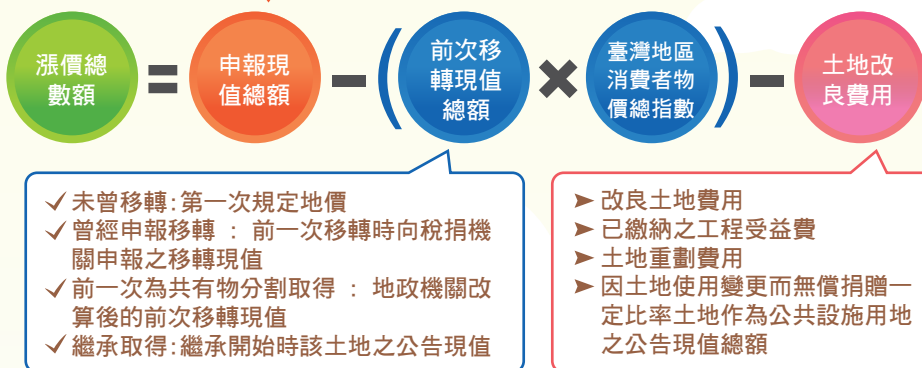


喔！土地增值稅原則上應該是以土地出售人為納稅義務人。如果土地為無償轉移，那取得產權的所有人就應繳納土地增值稅。

### 三、漲價總數額計算

以土地移轉時之申報移轉現值減除前次移轉現值(或原規定地價)乘以物價指數，如有土地改良費用，亦應一併減除。

公告土地現值或自行申報



(一)申報移轉現值：可用下列2種價格擇一為申報移轉現值。

1. 公告土地現值：為每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。
2. 雙方當事人合意之價格，例：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。但申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

(二)前次移轉現值或原規定地價：以下列方式認定，並按土地稅法第30條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

1. 該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以53年規定之地價或53年以後舉辦之第一次規定地價或53年以前依土地法規定辦理之第一次規定地價為準。

2. 經共有物分割後的土地其前次移轉現值原則上係以地政機關改算後的前次移轉現值為核稅依據，但利用應稅土地與免稅或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係後進行共有物分割，以墊高應稅土地之原地價規避土地增值稅者，依實質課稅原則及土地稅法第28條、第31條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割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。
3. 於因繼承取得之土地再行移轉者，其前次移轉現值為繼承開始時該土地之公告現值，但繼承前依土地稅法第30條之1第3款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。

### (三) 土地改良費用有下列幾項

1. 改良土地費用。
2. 已繳納之工程受益費。
3. 土地重劃費用。
4. 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。

原來如此，現在我對土地增值稅又更加瞭解了，謝謝你喲！

至於土地增值稅稅率則分為20%、30%及40%。假如出售前，曾花錢整過地，或曾繳納工程受益費、土地重劃費，附上證明文件就可以列為土地成本予以扣除。



## 四、稅率及應納稅額的計算

### (一) 一般用地稅率(3種級距)

| 稅 級 別 | 計 算 公 式                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 第 1 級 | 應徵稅額 = 土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】× 稅率(20%) |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第 2 級 | <p>應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率（30%）－〔（30%－20%）×減徵率〕】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A）</p> <p>註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10<br/>         持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08<br/>         持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07<br/>         持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06</p> |
| 第 3 級 | <p>應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之二百以上者】×【稅率（40%）－〔（40%－20%）×減徵率〕】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B）</p> <p>註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30<br/>         持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24<br/>         持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21<br/>         持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18</p>        |

稅率速算表

| 持有年限<br>稅級別 | 20年以下       | 超過20年以上<br>～30年以下 | 超過30年以上<br>～40年以下 | 超過40年以上     |
|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 第 1 級       | a×20%       | a×20%             | a×20%             | a×20%       |
| 第 2 級       | a×30%-b×10% | a×28%-b×8%        | a×27%-b×7%        | a×26%-b×6%  |
| 第 3 級       | a×40%-b×30% | a×36%-b×24%       | a×34%-b×21%       | a×32%-b×18% |

備註：a：土地漲價總數額      b：原規定地價或前次移轉現值總額  
 （按物價指數調整後之總額）



## 土地增值稅

### 實例說明

李某有一筆土地，面積50平方公尺，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為16萬元，上次取得土地之申報移轉現值每平方公尺2萬元，最新公告之臺灣地區消費者物價總指數為200%，曾經繳納工程受益費8萬元，持有土地年限35年，李某出售時要繳納之土地增值稅計算公式如下：

1. 申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數－土地改良費用(工程受益費)=土地漲價總數額  
(160,000元×50平方公尺)-(20,000元×50平方公尺×200%)-80,000元=5,920,000元
2. 漲價倍數之計算=土地漲價總數額÷(前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數)  
5,920,000元÷(20,000元×50平方公尺×200%)=296/100(適用第3級距)
3. 土地漲價總數額×稅率-累進差額=應徵稅額  
5,920,000元×【40%-(40%-20%)×30%】－2,000,000元×0.21=1,592,800元

### (二)自用住宅用地稅率10%

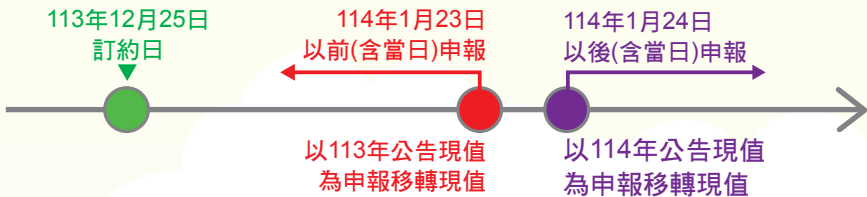
前揭例題如為自用住宅用地，則其應納稅額為  
5,920,000元×10%=592,000元

## 五、申報期限

土地所有權移轉或設定典權時，雙方當事人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地之地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，如逾期申報，則以地方稅稽徵機關收件日當期之公告土地現值為移轉現值核定應納之土地增值稅。

### 實例說明

張某與李某在113年12月25日訂定土地買賣契約，約定以訂約日之公告土地現值150萬元為移轉現值申報土地增值稅，該筆土地之公告土地現值於114年1月1日調漲為160萬元，如果張某與李某在訂定契約之日起30日內，即在114年1月23日以前(含當日)向地方稅稽徵機關申報土地增值稅，則以訂約日之公告土地現值150萬元計徵土地增值稅。如果張某與李某在114年1月24日以後(含當日)才向地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，則以收件日當期之公告土地現值即160萬元為移轉現值計徵土地增值稅。



## 六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅

### (一)免徵

- 1.各級政府出售或依法贈與之公有土地及各級政府受贈之私有土地。
- 2.因繼承而移轉之土地(無須向地方稅稽徵機關申報土地增值稅)。
- 3.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。  
〈請參閱：參.三.(二)說明〉
- 4.被徵收之土地。
- 5.都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。  
〈請參閱：參.三.(三)說明〉
- 6.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。〈請參閱：參.三.(四)說明〉
- 7.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者。

### (二)不課徵

- 1.配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。
- 2.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。〈請參閱：參.三.(一)說明〉

## 參、如何減輕您的土地增值稅（節稅介紹）

### 一、申請自用住宅用地稅率

#### （一）適用一生一次自用住宅用地稅率

| 項目     | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 適用要件   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 土地所有權人出售前一年內未曾供營業使用或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）之自用住宅用地。</li><li>2. 地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。</li><li>3. 都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。</li><li>4. 一人一生享用 1 次為限。</li><li>5. 自用住宅建築完成未逾 1 年者，其房屋評定現值須達所占基地公告土地現值 10%。</li></ol> |
| 檢附文件   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 土地增值稅（土地現值）申報書一式 2 聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。</li><li>2. 契約書影本 1 份（正本查對後退還）。</li><li>3. 土地所有權人無租賃情形申明書。</li><li>4. 建築改良物證明文件。</li><li>5. 改良土地費用證明文件（無則免附）。</li></ol>                                                                          |
| 申請期限   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 一般買賣案件於申報土地移轉現值時。</li><li>2. 土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期間屆滿前。</li><li>3. 單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起 30 日內。</li></ol>                                                                                                            |
| 受理單位   | 土地所在地之地方稅稽徵機關。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 節稅情形   | 適用 10% 自用住宅用地稅率。                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 其他相關規定 | 土地所有權人申報出售多筆自用住宅用地時，可由土地所有權人自行選擇優先適用自用住宅用地順序，面積計算至都市土地 3 公畝或非都市土地 7 公畝為止；如果土地所有權人未選擇時，地方稅稽徵機關以最有利於土地所有權人之方式，依所核之土地增值稅由高至低的順序來適用自用住宅用地稅率。                                                                                                                                    |

有沒有可以  
繳少一點稅  
金呢？



其實一個人一生都有 1  
次使用自用住宅用地稅  
率 10% 的機會喲！利用  
這項優惠，可以省下不  
少的稅金哦！

## (二) 適用一生一屋自用住宅用地稅率

土地所有權人適用土地稅法第34條第1項規定後，再出售自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受一次之限制

| 項目   | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 適用要件 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。</li> <li>2. 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(包括土地所有權人與其配偶及未成年子女未辦保存登記及信託移轉之房屋)。(自 112 年 1 月 1 日起，滿 18 歲成年)</li> <li>3. 出售前持有該土地 6 年以上。</li> <li>4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿 6 年且持有該自用住宅連續滿 6 年。</li> <li>5. 出售前 5 年內，無供營業使用或出租(含公益出租、社會住宅包租代管)。</li> </ol> |
| 檢附文件 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式 2 聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。</li> <li>2. 契約書影本 1 份(正本查對後退還)。</li> <li>3. 建築改良物證明文件。</li> <li>4. 土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書。</li> <li>5. 改良土地費用證明文件(無則免附)。</li> </ol>                                                                                                                       |
| 申請期限 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般買賣案件於申報土地移轉現值時。</li> <li>2. 土地現值申報書未註明者，於繳款書繳納期間屆滿前。</li> <li>3. 單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起 30 日內。</li> </ol>                                                                                                                                                                                     |
| 受理單位 | 土地所在地之地方稅稽徵機關。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 節稅情形 | 適用 10% 自用住宅用地稅率。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

我好像幾年前已經用過一生一次了！



那還可以用一生一屋哦～