



土地增值稅法規與 申報實務

報告人：臺南市政府財政稅務局
新營分局 盧彥慈

認識土地增值稅

➤ 土地增值稅之課徵範圍

已規定地價之土地，在土地所有權移轉時，就土地之漲價總數額按倍數累進稅率課徵土地增值稅。(土地稅法第28條前段)



什麼時候要繳納土地增值稅？

➤ 土地所有權移轉時

1. 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。

2. 無償移轉：移轉時**無對價**關係。

例如：贈與、遺贈。



土地增值稅納稅義務人

➤ 納稅義務人

土地為**有償**移轉時 ➡ 原所有權人

土地為**無償**移轉時 ➡ 取得所有權人



申報期限

- 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應在訂定契約之日起**30日內**，共同向土地所在地之地方稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。但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。

(土地稅法第**49**條及土地登記規則第**27**條)



土地增值稅的計算方式

移轉現值
總額

-

按物價指數
調整後
原地價總額

-

改良土地
已支付之
全部費用

=

漲價
總數額

漲價
總數額

*

稅率

-

累進差額

-

長期減徵

=

查定稅額

查定稅額

-

減徵稅額

-

增繳
地價稅

-

已繳納土地
增值稅

=

應納
土地增值稅

申報移轉現值

- 可用下列**2種價格擇一**(以每平方公尺/元計課)
 - 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。
 - 2.申報移轉現值:為自行申報土地移轉現值,但低於當期公告土地現值政府得照價收買。
- ★ 申報移轉現值審核標準:如期申報者,以訂約日當期之公告土地現值為準;逾期申報者,以受理機關收件日當期公告土地現值為準。

土地漲價總數額

- 土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定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)，及土地所有權人為改良土地已支付之全部費用。



前次移轉現值或原規定地價

- 該筆土地前一次移轉時向地方稅稽徵機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以政府第一次辦理規定地價之地價為準。
- 前次移轉現值或原規定地價，應按申報時最新公告之臺灣地區消費者物價指數調整。



土地改良費用

- 1.已繳納之工程受益費
- 2.土地重劃費用



稅率及應納稅額的計算

➤ 一般用地稅率：

3種級距累進稅率【20%、30%、40%】

➤ 自用住宅用地稅率：**10%**



土地增值稅長期減徵

➤ 土地稅法第**33**條自**94**年**2**月**1**日修正生效

1.持有土地**20**年以上，就其土地增值稅

超過最低稅率部分減徵**20%**。

2.持有土地**30**年以上，就其土地增值稅

超過最低稅率部分減徵**30%**。

3.持有土地**40**年以上，就其土地增值稅

超過最低稅率部分減徵**40%**。

長期持有減徵

➤ 土地所有權人持有期間的認定原則：

1. 持有期間之起算點是以**取得土地所有權**的時點開始計算，如**買賣**或**贈與**以地政機關所有權**登記日**，**繼承**則以**繼承發生日**。
2. 持有期間之截止點一般應以向稽徵機關申報土地移轉現值之**申報日**為準。



案例說明

土地所有權人張三於**57年3月20日**因繼承取得土地所有權，而該土地於**66年10月**才**第一次規定地價**，其長期土地持有者的實際持有起算點，如張三於**108年5月15日**申報出售，該地持有年限自**57年3月20日****繼承發生取得**土地當年起算，持有年期達到**51年**，**減徵比率為40%**。



增繳地價稅抵繳土地增值稅

- 土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額**5%**為限。(土地稅法第31條第3項規定)



土地增值稅的減免及不課徵

➤ 免徵土地增值稅

1. 繼承。
2. 政府出售、政府贈與、政府受贈。
3. 徵收。
4. 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。
5. 社會福利事業或私立學校受贈土地。
6. 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關。

土地增值稅的減免及不課徵

➤ 不課徵土地增值稅

1. 配偶相互贈與

2. 農地移轉

3. 信託



農地移轉不課徵-視為農地

- 農業發展條例於**99年12月8日**增訂第**38條之1**條文如下：

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：

農地移轉不課徵-視為農地

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。

節稅介紹--一生一屋

➤ 土地稅法第34條增訂第5項

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

1. 出售都市土地面積未超過**1.5公畝**、非都市土地面積未超過**3.5公畝**。
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。

節稅介紹--一生一屋

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**。



『一生一次』 『一生一屋』 適用順序

- 土地所有權人先適用過「一生一次」優惠稅率後，始可適用「一生一屋」優惠稅率
- 使用次數：
 - 一生一次：一次
 - 一生一屋：不限



自用住宅用地重購退稅

- 土地出售後自完成移轉登記之日起**2年內**重購或先購買土地**2年內**再出售土地。
- **自用住宅用地**。
- 原出售與重購土地屬**同一土地所有權人**。
- 重購土地地價**超過**出售土地地價扣除土地增值稅後之**餘額**。
- 如為**先購後售**案件，應於重購土地時，已持有**自用住宅用地**。



2年期限如何計算

➤ 先售後購：

自出售土地**完成移轉登記**之日起**2年內**重購土地，其**2年內**重購土地日期之認定：重購土地**如期申報**者，以**訂約日**為準；**逾期申報**者以**申報日**為準。



2年期限如何計算

➤ 先購後售：

自重購土地**完成移轉登記**之日起**2年內**出售土地，其**2年內**出售土地日期之認定：出售土地移轉現值如期申報者，以**訂約日**為準；逾期申報者以**申報日**為準。



案例說明

假設新購土地申報移轉現值為**125**萬元，則不足額為**30**萬元，已繳納之土地增值稅 **25**萬元就可以全部申請退還。

$$\text{【125萬元} - (\text{120萬元} - \text{25萬元}) = \text{30萬元} \text{】}$$



案例說明

假設新購土地申報移轉現值為80萬元，則不足額為負數，表示原出售土地即使繳了土地增值稅還是足夠購買新的土地，已繳納之土地增值稅，不得申請退還。

$$\text{【80萬元-(120萬元-25萬元)=-15萬元】}$$



重購退稅其他相關規定

- 重購退稅列管，重購土地**5年內**再行移轉或改變用途者，**補繳原退稅款**。
- 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。
- **2年內**出售與重購**多處**自用住宅用地，只要符合要件，**可併計**申請重購退稅。
- 重購退稅請求權時效為**10年**。



申報注意事項

➤ 應檢附文件：

1. 土地增值稅**申報書**

2. **契約書**影本〈已銷花〉(正本查對後退還)

3. 雙方**身分證明**文件

4. 其他相關證明文件：

自用案件：**無租賃關係申明書**

公共設施保留地案件：**土地使用分區證明書**

農業用地不課徵案件：**農業用地作農業使用證明書**

土地增值稅網路申報

➤ 適用對象：

一般民眾：申報移轉不動產之**義務人、權利人或代理人**

報稅代理人：地政士、會計師、記帳士、記帳及報稅代理業務人或其他法令規定得執行報稅業者



網路申報駐點服務專櫃

- 可至**多點、跨區、全功能稅務櫃台**辦理不動產網路申報土地增值稅契稅完稅作業

設置地點：

地政：**白河、玉井、永康、東南、麻豆、安南**

監理站：**新營、麻豆、臺南**

區公所：**善化**



不動產移轉網實整合服務

➤ 不動產網實(無欠稅案件)

網路作業：

網路送件 (含完稅附件)+線上列印「職名章」

繳款書

★ 申報人免到財稅局送件查欠



司法院釋字第779號解釋

➤ 司法院釋字第779號解釋內容：

非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。相關機關應自解釋公布之日起2年內，依解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

廢止本部90年11月13日台財稅字第0900457200號函，自108年7月5日生效。

司法院釋字第779號解釋

➤ 因應之道：

1. **非都市土地**經編定為**交通用地**之申報案件：
於**申報書第9欄**勾選本筆土地為公共設施保留地，...，請依土地稅法第**39**條第**2**項免徵土地增值稅。
2. 依稅捐稽徵法第**35**條規定**申請復查**。



簡報結束
感謝聆聽

