



土地增值稅

~法令及實務分享

新竹縣政府稅務局
110年8月

土地增值稅法令及實務分享

簡 報 大 綱

1

土地增值稅的課徵

2

自用住宅用地規定及重購退稅

3

新頒函釋

4

土地稅法修法重點

土地增值稅的課徵

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。

納稅義務人

- 1 原土地所有權人** 土地有償移轉時(原所有權人取得相當的代價，如買賣、交換)
- 2 取得所有權人** 土地無償移轉時(取得所有權人未付出代價,如贈與、遺贈)
- 3 出典人** 土地設定典權時
- 4 受託人** 信託土地有償移轉或設定典權時
- 5 歸屬權利人** 信託土地歸屬時 (受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人)

土地增值稅的課徵

不課徵

-  配偶間相互贈與土地
-  作農業使用的農業用地，移轉給自然人時得申請
-  土地為信託財產者，於以下各項信託關係人間移轉所有權
 - 1.因信託行為成立，委託人與受託人間
 - 2.信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間
 - 3.信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間
 - 4.因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間
 - 5.因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間

免徵

-  各級政府出售或依法贈與公有土地及受贈私有土地
-  依法得徵收的私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關的土地
-  被徵收土地
-  因繼承而移轉的土地
-  私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用的土地
-  都市計畫法指定的公共設施保留地尚未被徵收前移轉的土地

土地增值稅的課徵

申報期限

訂定契約之日起30日內

逾期申報無罰則,但與移轉現值核定有關

訂約日當期之公告土地現值為準
申報移轉現值超過公告土地現值者，
應以其自行申報之移轉現值為準

30
日內

逾30
日

以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準

漲價總數額 = 申報移轉現值 - (前次移轉現值或原規定地價 × 物價指數) - 土地改良費

移轉現值

☑ 訂定契約日起 30日內申報 ➤ 訂約日當期公告土地現值

☑ 逾訂定契約日起 30申報 ➤ 收件日當期公告土地現值

☑ 遺贈 ➤ 遺贈人死亡日當期公告土地現值

前3項申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，
則以自行申報移轉現值為準

☑ 法院拍賣 ➤ 拍定日當期公告土地現值(A)
拍定價額(拍定價額低於A時)

☑ 法院判決移轉 ➤ 向法院起訴日當期公告土地現值

☑ 政府照價收買或協議購買 ➤ 收買日或購買日當期公告土地現值(B)
給付地價(給付地價低於B時)

土地增值稅的課徵

前次移轉現值 (原規定地價)

- ☒ 規定地價後未經過移轉之土地
 - 原規定地價
- ☒ 規定地價後，曾經移轉之土地
 - 前次移轉現值
- ☒ 因繼承取得之土地
 - 繼承開始時土地之公告現值

繼承前依第31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

土地改良費

- ☒ 土地重劃費用
- ☒ 已繳納之工程受益
- ☒ 因土地使用變更而無償捐贈一定比率作為
公共設施用地之公告現值

85/11/28台財稅字第850717621號函

因土地使用變更而捐贈一定比率的價金，不屬於土地稅法第31條第1項第2款所規定的減除項目，不得自申報移轉現值中減除

自用住宅用地

一生一次自用住宅用地稅率

適用要件

- 1人1生以1次為限
- 都市土地未超過3公畝部分，非都市土地未超過7公畝部分
- 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- 出售土地於前1年內無供營業使用或出租者
- 出售土地上之建物為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有
- 自用住宅建物未滿1年者，其建物之評定現值需達所占基地公告土地現值10%

10%

一生一屋自用住宅用地稅率

- 曾使用過土地增值稅1生1次自用住宅用地稅率
- 出售都市土地面積未超過150平方公尺或非都市土地面積未超過350平方公尺。
- 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
- 出售前5年內，無供營業使用或出租
- 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出售前持有該土地6年以上

申請期限

- 一般買賣案件：申報土地移轉現值時
- 申報時原按一般用地：繳納期限屆滿前
- 單方申報或無需申報案件：收到稅捐機關通知次日起30日內
- 法院拍賣土地申請不課稅(農地)經否准案件：30日申請期限可扣除不課徵案件之審核期間
- 繳稅期間屆滿前申請重購退稅經否准案件：收到稽徵機關通知次日起30日內

自用住宅用地重購退稅

適用要件

- 土地**出售**後**2年內**重購或先**購買**土地**2年內**再出售土地
- 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有**餘額**者
- 原出售與重購土地屬**同一土地所有權人**
- 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記
- 重購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，出售土地則不受上開面積之限制
- 出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租行為
- 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

其他規定

- 重購退稅列管，重購土地**5年內**再行移轉或改變用途者，追繳原退還稅款
 -  **改作其他用途**包括供營業使用、出租他人及戶籍遷出等情形
- 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**
 -  102年5月22日行政程序法第131條修正前，重購退稅請求權時效為5年。於102年5月23日(含該日)以前請求權時效已屆滿5年者，時效消滅；102年5月23日(含該日)以前請求權時效尚未屆滿5年者，時效延長至10年

土地增值稅~新頒函釋

財政部109/4/1台財稅字
第10900514850號令

土地稅法第34條第2項出售前1年及第5項2款
出售前5年基準日認定

● 訂立契約如期申報
(30日內)

● 訂約日前1日

● 訂立契約逾期申報
(逾30日)

● 申報日前1日

● 法院拍賣

● 法院拍定日前1日

● 法院判決

● 申報人向法院起訴日
前1日

● 拆除改建

● 核准拆除日前1日
但如能提出實際拆除
證明且經稅捐機關查
明屬實,以實際拆除日
前1日

● 自益信託於辦竣塗銷
信託登記回復原土地
所有人後,未滿1年(或
5年)移轉土地,適用
前列基準日,其往前
推算間包括自益信託
期間

土地增值稅～新頒函釋

財政部109/5/8台財稅字
第10800117831號函

- 建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，自用住宅用地的面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算
- 增建部分以「**房屋稅籍資料**」或「**建物測量成果圖**」所載面積或層數為準
- 同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算
- 增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算

未載於建物權狀的增建房屋自用住宅用地面積認定

同一樓層房屋或平房增建



非自用 A(原建物)	自用 B(增建)
---------------	-------------

$$\text{自住用地面積} = \text{持有土地面積} \times (B / (A + B))$$

增建樓層



自用 B(增建)	甲
非自用 A(原建物)	甲
	乙

$$\text{自住用地面積} = \text{持有土地面積} \times (B / (A + B))$$

自用B(增建)
非自用 A(原建物)

$$\text{自住用地面積} = \text{持有土地面積} \times (1/2)$$

司法院釋字第779號解釋文

尚未被「徵收前」移轉之土地增值稅

土地稅法第39條第2項
依都市計畫法指定之公共
設施保留地



免徵



與憲法第7條
保障平等權
意旨不符

土地稅法第28條
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



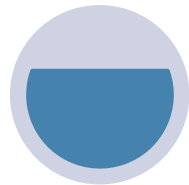
自108年7月
5日起2年內
檢討修正

土地稅法部分條文修正



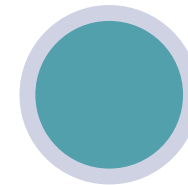
108.07.04

司 法 院 釋
字 第 779 號
解 公 布 ，
應 於 2 年 內
檢 討 修 正
土 地 稅 法
相 關 規 定



110.05.21

立 法 院 三 讀
通 過 土 地 稅
法 部 分 條 文
修 正 草 案



110.06.23

總 統 令 公 布 修 正
土 地 稅 法 部 分
條 文



總統府公報

第 7549 號

總統令

中 華 民 國 110 年 6 月 23 日
華 總 一 經 字 第 11000056481 號

茲刪除土地稅法第四十四條條文；並修正第二十八條之二、第三十條、第三十條之一、第三十一條之一、第三十二條、第三十四條之一、第三十九條、第三十九條之一、第四十條至第四十三條、第五十一條、第五十三條、第五十五條之一及第五十八條條文，公布之。

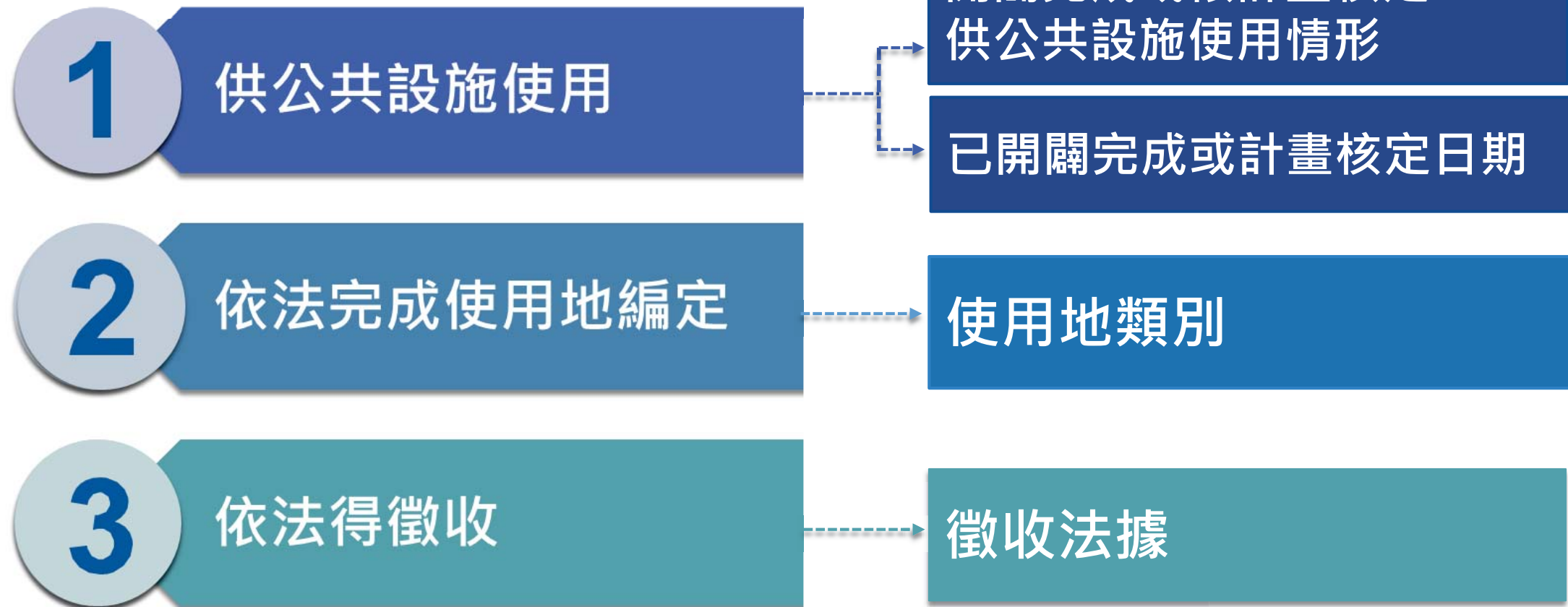
修法重點～土地稅法第39條第3項

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。

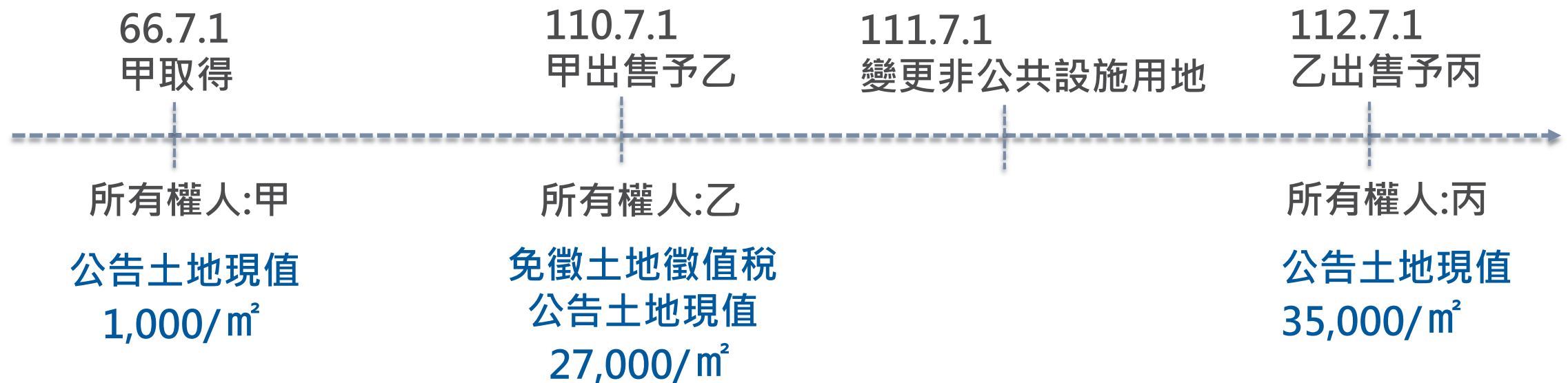
修法重點~土地稅法第39條第3項

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，需用地人證明



修法重點~土地稅法第39條第3項但書

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。



修法重點～土地稅法第39條第4項



第39條第3項

非都市土地供公共設施使用，其尚未被徵收前之移轉，經需用地人證明者，免徵土地增值稅



第39條第4項

證明核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關



子法規

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法

修法重點~土地稅法第39條第5項

為使本法修正施行時已發生而尚未核課或尚未核課確定之案件，得適用第3項規定，以保障納稅義務人權益，爰增訂第5項，定明過渡期間案件之適用原則



本法中華民國110年5月21日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第3項規定



非都市土地屬交通用地申請復查尚未核課確定案件，如符合要件即可適用免稅

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法草案總說明

土地稅法（以下簡稱本法）於一百一十年六月二十三日修正公布。本法第三十九條第三項規定，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，免徵土地增值稅；本法同條第四項規定，上開證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。爰擬具「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」（以下簡稱本辦法）草案，其要點如下：

- 一、本辦法授權依據。
- 二、本辦法用詞定義。
- 三、申請事項及應備文件。
- 四、需用土地人辦理審查程序。
- 五、需用土地人審查期限及補正程序。
- 六、證明書應記載事項。
- 七、本辦法施行日期。

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法草案

用詞定義

1 非都市土地

-----● 指依法發布都市計畫範圍內之都市土地以外之土地

2 需用土地人

-----● 指因興辦土地徵收條例第三條規定之事業所必須，依法得申請徵收私有土地者

3 公共設施使用

-----● 供指經需用土地人認定具有供公共使用性質者

4 依法完成使用地編定

-----● 指經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用之土地，已依法編定為公共設施相關之適當使用地

5 申請人

-----● 指申報土地移轉現值之權利人、義務人或經法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署拍賣土地之債權人

申請事項及應備文件

填具申請書並檢具下列文件，向**需用土地人**提出申請：

- 一、有移轉土地需要之證明文件。
- 二、最近一個月內核發之土地登記謄本及地籍圖謄本。
- 三、申請人為**自然人**者，應檢附國民身分證或戶口名簿影本，屬外國、大陸地區人民或香港、澳門居民者，應檢附有效身分證明文件；申請人為**法人**者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，其為公司法人者，應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表影本。委託申請案件，應另檢附代理人國民身分證影本及委託書。



需用土地人不明者，申請人得向土地所在地之地政機關查詢。

證明書應記載事項

01 證明書用途

02 鄉鎮市區

03 土地地段號

04 宗地面積

05 使用地類別

06 開闢完成或依計畫核定供公共設施使用情形

07 已開闢完成或計畫核定日期

08 供公共設施使用面積

09 徵收法據

10 本證明書之有效期限為八個月；逾期失其效力



簡報完畢
感謝聆聽