



土地增值稅

~法令及實務分享

新竹縣政府稅務局
112年08月



土地增值稅法令及實務分享

簡 報 大 綱

1

自用住宅用地規定及重購退稅

2

非都市土地供公共設施使用

3

新頒法令及函釋示例

4

不動產網實一站式服務



1.

自用住宅用地規定及重購退稅



自用住宅用地~一生一次稅率10%

適用要件

- 1人一生以一次為限。
- 都市土地面積未超過3公畝（300平方公尺,約90.75坪），非都市土地面積未超過7公畝（700平方公尺,約211.75坪）。
- 地上建物為本人、配偶、直系親屬所有，出售時並已在該地辦竣戶籍登記。
- 出售前1年，無供營業使用或出租者。
- 地上建物建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。



自用住宅用地~一生一屋稅率10%

適用要件

- 曾使用過**一生一次**自用住宅用地稅率。
- **都市土地**面積未超過**1.5公畝**（150平方公尺,約45.38坪），**非都市土地**面積未超過**3.5公畝**（350平方公尺,約105.88坪）。
- 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**（包括未辦保存登記房屋及信託移轉之房屋）。
- 出售前**持有該土地6年**以上。
- 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**，無供營業使用或出租者。



自用住宅用地

📍 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。



「贈與移轉」不適用自用稅率核課土地增值稅。
土地稅法第34條規定適用於「出售」之情況，始得依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。



自用住宅用地

- 同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售時，如其合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地7公畝，可以視同是一次出售，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。
- 同時出售除了訂定契約日期要相同外，並且要在同一天提出土地移轉現值申報書，這樣才可視為一次出售。
- 按房屋實際使用比例計算所占土地面積分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。



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**，無供營業使用或出租者。
- 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。



自用住宅用地重購退稅

其他規定

- 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。
- 重購退稅列管，重購土地**5年內再行移轉或改變用途**者(包括供營業使用、出租他人及戶籍遷出等情形)，**追繳原退還稅款**。



2.

非都市土地供公共設施使用



司法院釋字第779號解釋～個案背景

▶ 聲請人出售臺南市之非都市土地特定農業區交通用地土地

北側

南122縣道(約422平方公尺)

南側

種植白甘蔗(約50平方公尺)

土地稅法第39條之2第1項農地農用 ❌



主張違憲



土地稅法第39條第2項都市公保地 ❌



司法院釋字第779號解釋理由



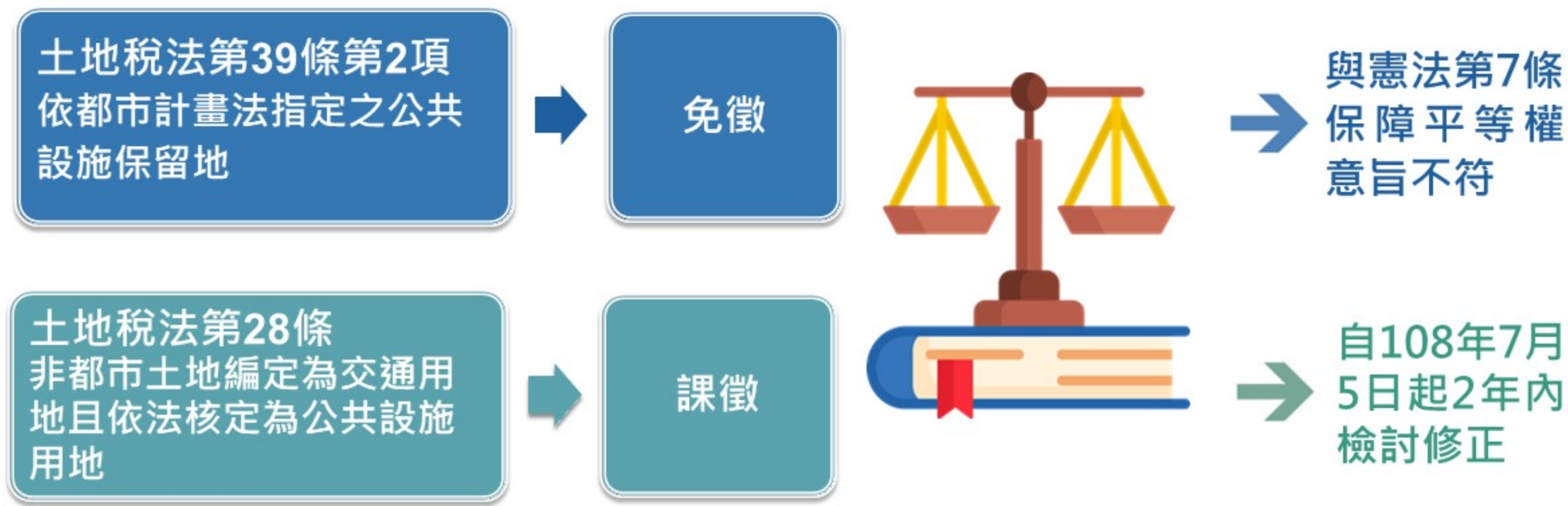
➤ ➤ 徵免
應同等

✓ 性質相似

✓ 受不利益影響
相當

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





法令修訂歷程



108.07.05

司法院釋字第779號解釋公布，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



110.08.12~

財政部與內政部會銜發布非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法

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。



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，

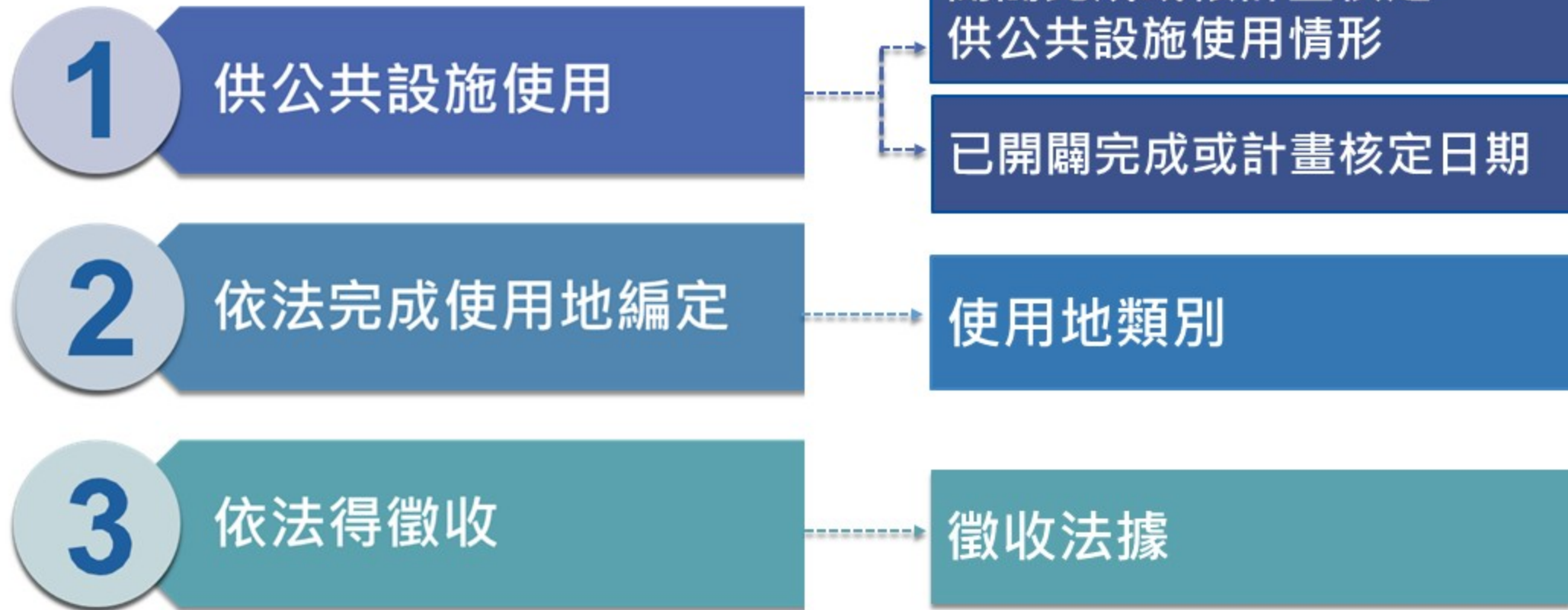
經需用土地人證明者，

準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。



土地稅法第39條第3項

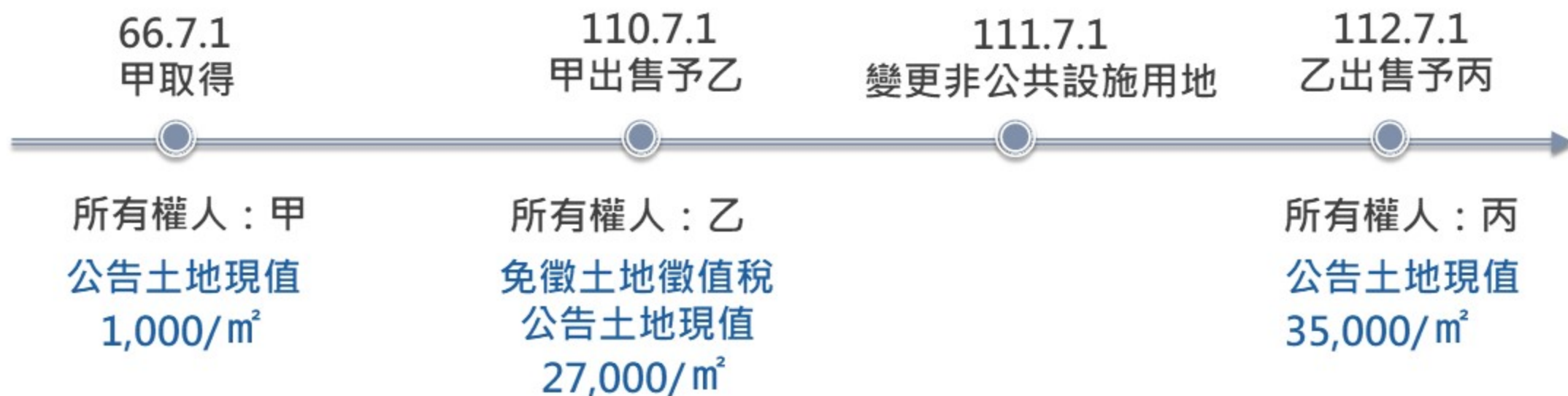
非都市土地供公共設施使用於「徵收前」移轉免徵土地增值稅，
需用地人證明





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。





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



非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法

110年8月12財政部與內政部會銜發布

共七點

- 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

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。

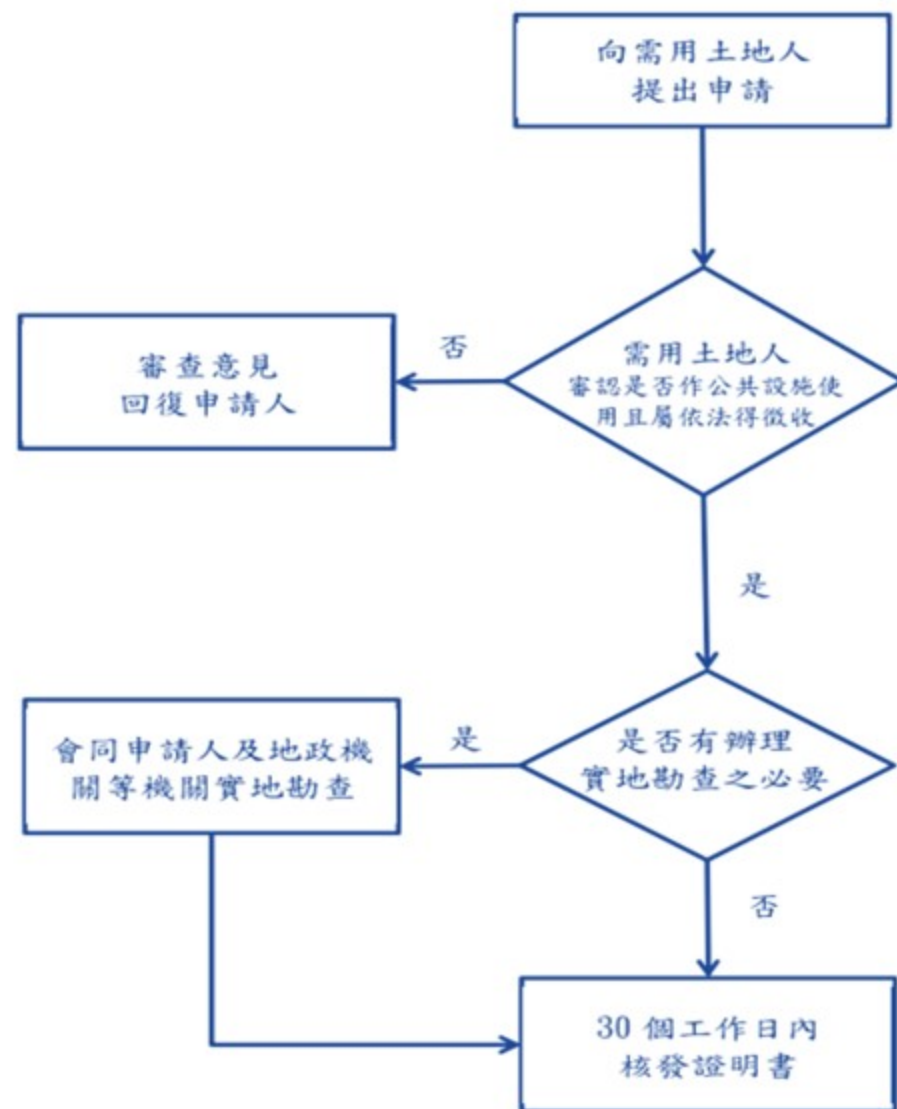


需用土地人不明者，申請人得向土地所在地之地政機關查詢。



審查期限及補正程序

- 需用土地人受理申請案件，應於30個工作日內完成審查，經審查符合規定者，核發證明書；不符合規定者，應予否准並敘明理由回復申請人。
- 必要時得會同申請人及土地所在地之地政機關等辦理實地勘查或測量，並作成紀錄。需用土地人應通知申請人於勘測前向地政機關繳納勘查或測量費用。
- 申請案件有補正需要者，需用土地人應通知申請人於30日內補正，屆期末補正或補正不完全者，應不予受理並敘明理由回復申請人。申請人依限補正有困難者，應向需用土地人申請延期。
- 審查期限得扣除申請人實際補正之期日。





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

非都市土地供公共設施使用證明書

本證明書之用途：僅供向稅捐稽徵機關申請適用土地稅法第39條第3項規定免徵土地增值稅證明文件之用。

茲證明 ○○○ 君 ○ 年 ○ 月 ○ 日申請下列土地，移轉時符合非都市土地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，且得以徵收方式取得。

鄉鎮市區	地段	小段	地號	宗地面積 (平方公尺)	使用地類別	開闢完成或 依計畫核定 供公共設施 使用情形	已開闢完成或計 畫核定日期	供公共設施 使用面積 (平方公尺)	徵收 法據
							☐ 已開闢完成 ☐ 計畫核定日期：		
							☐ 已開闢完成 ☐ 計畫核定日期：		

註：本證明書之有效期間為發證日起8個月；逾期失其效力。但因地籍異動、計畫變更或其他事由致原證明內容已不符實際時，立即失效。

(需用土地人全銜)

用印



非都公設地免徵土地增值稅~官網專區

新竹縣政府稅務局

Local Tax Bureau, Hsinchu County

[回首頁](#) [網站導覽](#) [English](#) [兒童網](#) [雙語詞彙](#)



[關於本局](#)

[便民服務](#)

[訊息專區](#)

[各稅資訊](#)

[線上服務](#)

[租稅宣導](#)

[意見交流](#)

[政府資訊公開](#)

[專區服務](#)

土地增值稅

[簡介](#)

[節稅資訊](#)

[申辦及下載](#)

[網路申報](#)

[試算及查詢](#)

[稅務問題Q&A](#)

[便捷服務](#)

[相關法規](#)

[非都公設地免徵土地增值稅專區](#)

[首頁](#) > [各稅資訊](#) > [土地增值稅](#) > [非都公設地免徵土地增值稅專區](#)

非都公設地免徵土地增值稅專區



主題

[非都公設用地移轉懶人包](#)

[釋字第779號【非都市土地之交通用地土地增值稅徵免案】](#)

[土地稅法部分條文修正 \(110年6月25日生效\)](#)

[財政部110年8月12日會銜內政部訂定發布施行「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」](#)

[核發非都市土地供公共設施使用證明申請書等相關表單](#)

[土地稅法第39條\(供公共設施使用之非都市土地部分\)常見問答](#)

內容包括

非都公設用地移轉懶人包、土地稅法部分條文修正、非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法、核發非都市土地供公共設施使用證明申請書等相關表單、土地稅法第39條(供公共設施使用之非都市土地部分)常見問答



非都市土地被徵收前移轉免徵土地增值稅

如何申請

土地增值稅申報書 ☒ 勾選
非都市土地供公共設施使用



需用土地人核發之「非都市土地供公共設施使用證明書」及
不動產移轉契約書等相關文件

(下面這一欄申報人不必填寫)

地政事務所	日期	文號	通知日期
-------	----	----	------

土地增值稅(土地現值)申請書
本聯供稽徵機關查定土地增值稅及查欠稅費

(下面這一欄申報人不必填寫)

縣	市	區	鄉	鎮	村	里
收文	日期	文號	通知日期	文號	通知日期	文號

① 受理機關 新竹縣政府稅務局

② 土地坐落 鄉鎮市區 段 小段 地號 竹北 甲 乙 100

③ 移轉或設定 比率 持分 1/3

④ 土地面積 (平方公尺) 整筆 3000 移轉或設定面積 1000

⑤ 原規定地價或前次移轉現值 原因發生日期 86年5月2日 每平方公尺 1,500元

⑥ 申報移轉現值 (請二擇一勾選) ☒ 按公告土地現值計課 ☐ 按每平方公尺 元計課

⑦ 本筆土地契約所載金額 1,500,000 ⑧ 有無「遺產及贈與稅法」第5條規定同贈與各款情事之一 ☒ 有 ☐ 無

上列土地於民國 111 年 9 月 30 日訂約 ☒ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 配偶贈與 ☐ 交換 ☐ 共有土地分割 ☐ 設定典權

☐ 土地合併, 依法據實申報現值如上。

⑨ ☐ 檢附土地改良費用證明書 張, 工程受益費繳納收據 張, 重劃費用證明書 張, 捐贈土地公告現值證明文件 張, 請依法扣除土地漲價總數額。

☐ 本筆土地符合 ☐ 土地稅法第34條第1項至第4項規定, ☐ 全部 ☐ 部分(第 層供自用住宅使用面積 平方公尺, 非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用地條件(倘出售面積超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者, 另附土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書)。

☐ 土地稅法第34條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書), 檢附建築改良物資料影本 份, 請按自用住宅用地稅率核課。

☐ 本筆土地為農業用地, 檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份, 請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅。☐ 並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價。

☐ 本筆土地於89年1月28日土地稅法修正公布生效時, 為作農業使用之農業用地, 檢附相關證明文件 份, 請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

☐ 本筆土地為公共設施保留地, 檢附相關證明文件 份, 請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅。

☒ 本筆土地為非都市土地供公共設施使用, 檢附非都市土地供公共設施使用證明書, 請依土地稅法第39條第3項規定免徵土地增值稅。

☐ 本筆土地為配偶相互贈與之土地, 檢附相關證明文件 份, 請依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅。

☐ 本筆土地符合 規定, 檢附相關證明文件, 請准予 土地增值稅。

⑩ (茲委託 陳公正 君代辦土地現值申報、領取土地增值稅繳款書或免稅/不課徵證明書及應納未納土地稅繳納書、工程受益費繳納書等事項。)



3.

新頒法令及函釋案例



新頒法令~私立高級中等以上學校退場條例

111/05/11總統華總一義字
第 11100039261 號令

為因應少子女化衝擊，維護學生受教及教職員工權益，
建立私立高級中等以上學校退場機制，共25條

第 23 條

學校法人董事會決議解散清算後賸餘財產捐贈本基金、中央機關或非當地地方政府所設公立學校者，原依土地稅法第28條之1規定受贈之土地，其應追補之土地增值稅，由本基金、中央機關或非當地地方政府所設公立學校於受贈該土地時繳納。

新頒法令~捐贈國立大學

➡ 財政部賦稅署111/08/05臺稅財產字第11104023870號函

國立大學擬接受捐贈校地，如該土地所有權登記為中華民國所有，得參照財政部84年1月23日台財稅字第841603801號函釋，應有土地稅法第28條但書免徵土地增值稅規定之適用。



民法修正成年年齡~對土地增值稅的影響

新竹縣政府稅務局 廣告

歲次癸卯年

一月						
日	一	二	三	四	五	六
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

忌 宜 臘月初十日
忽視權益 節稅規劃

2023 JAN 1 月

1

民法成年下修至18歲

星期日



📍 土地增值稅 ~ 一生一屋稅率10%

- 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。



重劃土地減徵土增稅不包括重劃後始舉辦規定地價者在內

➡ 財政部72/03/24台財稅第31948號函

經重劃之土地，依重劃後第1次移轉，申請減徵土地增值稅20%（編者註：現行法修正為40%）者，依平均地權條例施行細則第57條第1項（編者註：現行細則第60條）規定，應以舉辦第1次規定地價後辦理重劃之土地，且在平均地權條例施行後移轉者為限。本案○君等出售土地，既經查明係重劃後始行舉辦規定地價，應無上揭規定之適用。





配偶間贈與後發生繼承事實再移轉時之前次移轉現值

財政部87/09/17台財稅字第870663048號函

配偶相互贈與之土地，經核准依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅，嗣該土地依遺產及贈與稅法第15條規定併入贈與人之遺產總額課徵遺產稅，受贈人於繼承原因發生日後再次移轉核課土地增值稅時，其前次移轉現值應以繼承時之公告土地現值為準。



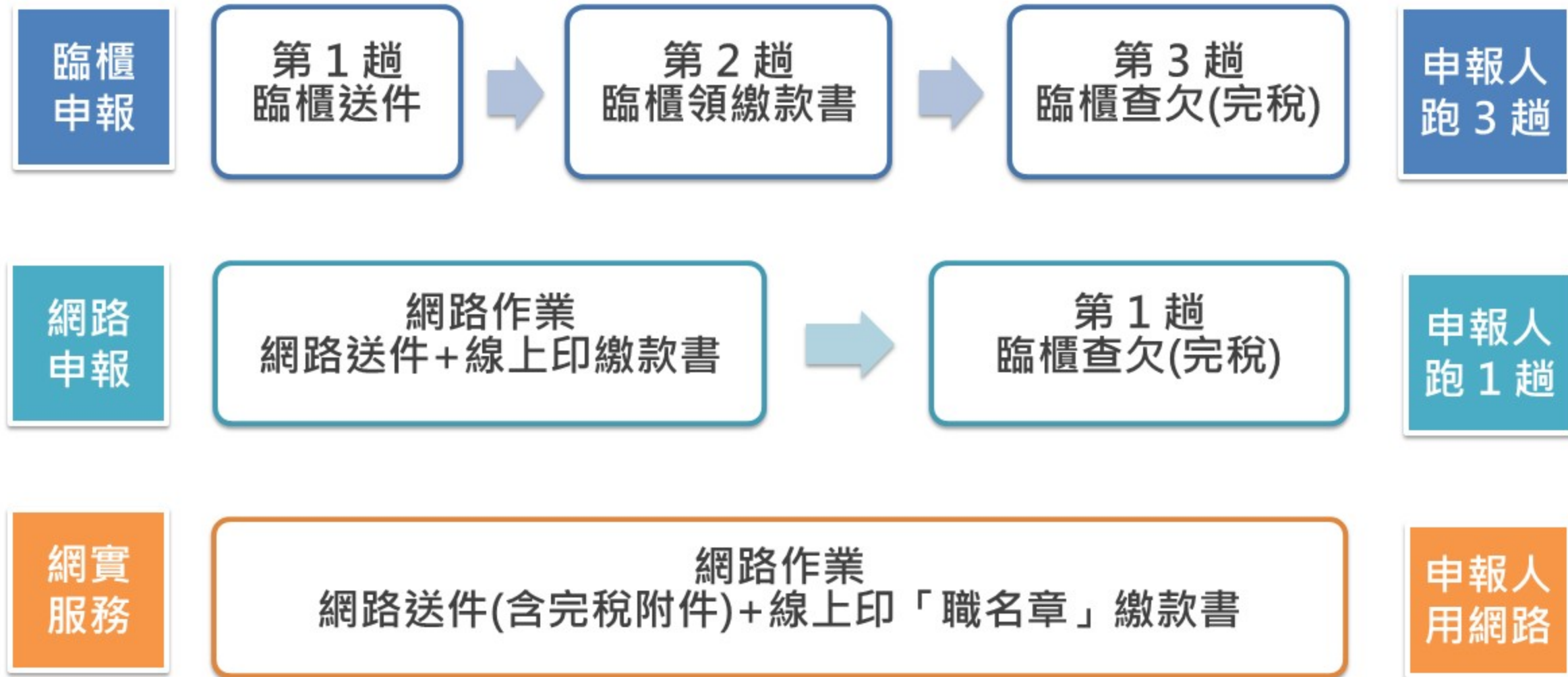


4.

不動產網實一站式服務

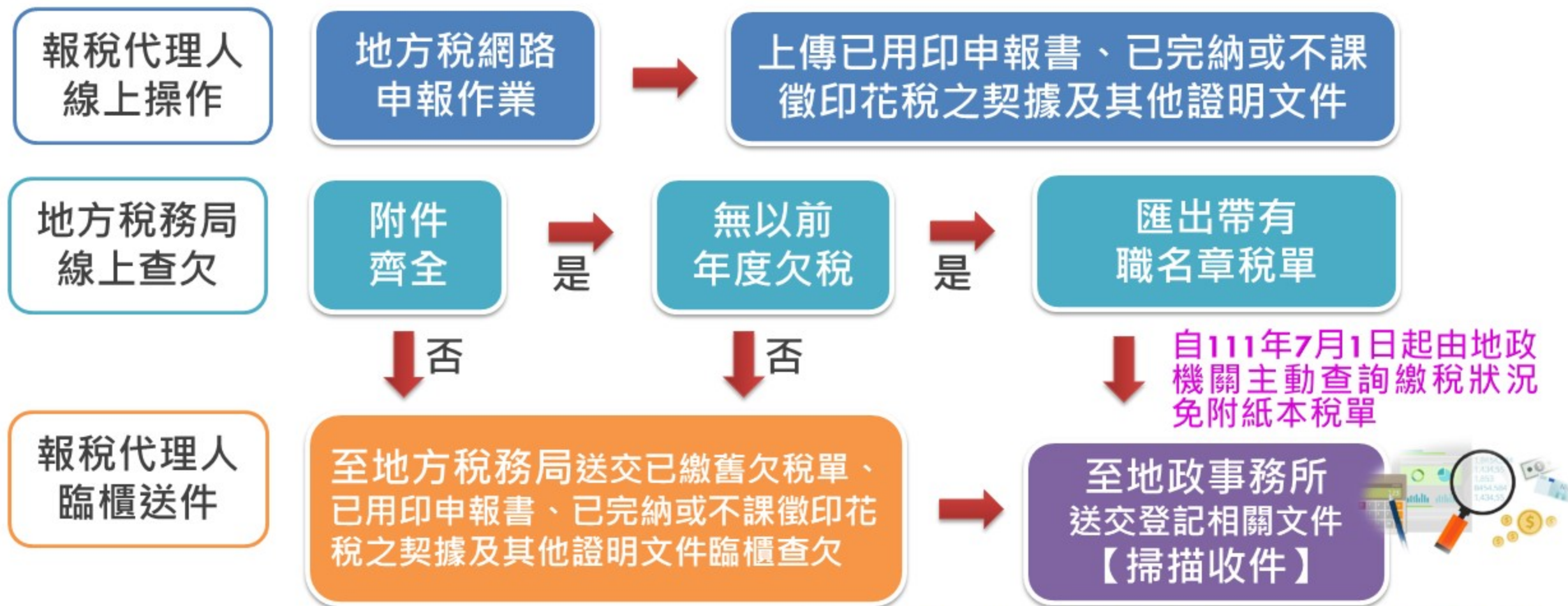


不動產網實一站式服務線上查欠(完稅)流程優化





不動產網實一站式服務~再升級



為降低系統介接應納稅款銷帳時間差，請盡量使用地方稅網路申報作業平臺連接財政部網路繳稅服務網站



簡 報 完 畢
感 謝 聆 聽