

類科：財稅行政

科目：稅務法規概要

甲、申論題

- 一、林先生在臺中市擁有房地 1 處，土地面積 3 公畝，土地地價總額為新臺幣 10,000,000 元，假定臺中市之地價稅累進起點地價為新臺幣 1,000,000 元，試計算下列各種情形之地價稅，並請列出計算式，否則不予計分。
- (一)林先生將整棟房地出租給學生使用。
 - (二)林先生將整棟房地供自用住宅使用，並符合自用住宅用地之條件，經向稽徵機關申請獲准。
 - (三)林先生之土地被政府劃為公共設施保留地，惟政府尚未徵收，林先生繼續將該房地作營業使用。
 - (四)若該土地為工業用地，整塊土地的八分之一興建為勞工宿舍，其餘八分之七直接供工廠使用。
 - (五)若該土地原作營業使用，因土地重劃，被劃為重劃地區內土地，於辦理期間不能為原來之使用而無收益，經辦理完成後仍作原來用途，其重劃完成後第一年之地價稅為多少？

擬答

(一)適用累進稅率，地價稅為 185,000 元

1.依土地稅法第 16 條規定，地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

- (1)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- (2)超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。

(3)超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。

(4)超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。

(5)超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

2.本題整棟房地出租給學生使用，不符其他優惠稅率適用情形，應按本條以累進稅率計算地價稅，計算式如下：

(1)1,000,000 以下課徵 $10‰ = 1,000,000 \times 10‰ = 10,000$ (元)

(2)1,000,001 - 6,000,000 超額部分課徵 $15‰ = 5,000,000 \times 15‰ = 75,000$ (元)

(3)6,000,001 - 10,000,000 超額部分課徵 $25‰ = 4,000,000 \times 25‰ = 100,000$ (元)

(4) $10,000 + 75,000 + 100,000 = 185,000$ (元)。

(二)適用自用住宅稅率 $2‰$ ，地價稅為 20,000 元

1.依土地稅法第 17 條第 1 項第 1 款規定，都市土地面積未超過三公畝部分之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵。

2.本題土地面積為 3 公畝，且整棟房地已符合自用住宅用地之條件向稽徵機關申請獲准，計算式如下：

$10,000,000 \times 2‰ = 20,000$ (元)。

(三)適用 $6‰$ 稅率，地價稅為 60,000 元

1.依土地稅法第 19 條規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

2.本題位於公共設施保留地之房地仍供作營業使用，應統按 $6‰$ 稅率計徵地價稅，計算式如下：

$10,000,000 \times 6‰ = 60,000$ (元)。

(四)工業用地適用 10‰稅率；但勞工宿舍適用自用住宅稅率 2‰，地價稅為 90,000 元

- 1.依土地稅法第 18 條第 1 項第 1 款規定，工業用地及礦業用地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。
- 2.又依土地稅法第 17 條規定，合於法定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵。國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。
- 3.本題供工廠使用之工業用地比例為 $7/8$ ，適用 10‰稅率；興建勞工宿舍之工業用地比例為 $1/8$ ，適用 2‰稅率，計算式如下：

$$\begin{aligned} & 10,000,000 \times \left(\frac{7}{8}\right) \times 10\text{‰} + 10,000,000 \times \left(\frac{1}{8}\right) \times 2\text{‰} \\ & = 87,500 + 2,500 = 90,000 \text{ (元) } \end{aligned}$$

(五)適用累進稅率，但減半徵收；地價稅為 92,500 元

- 1.依土地稅減免規則第 17 條規定，區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。
- 2.該筆土地於辦理重劃完成後仍作原先營業用途，故應適用累進稅率；惟重劃完成後第一年地價稅減半徵收，計算式如下：
 - (1)1,000,000 以下課徵 10‰ = $1,000,000 \times 10\text{‰} = 10,000$ (元)
 - (2)1,000,001 - 6,000,000 超額部分課徵 15‰ = $5,000,000 \times 15\text{‰} = 75,000$ (元)
 - (3)6,000,001 - 11,000,000 超額部分課徵 25‰ = $4,000,000 \times 25\text{‰} = 100,000$ (元)
 - (4) $(10,000 + 75,000 + 100,000) \times (1/2) = 92,500$ (元)。

二、請依相關稅法規定，說明納稅義務人對於自住之房地，如欲適用地價稅與房屋稅之優惠稅率，其應具備之條件為何？若交易之自住房地係於 105 年 1 月 1 日以後出價取得，在何種情形下，可享受免納所得稅之優惠？請詳述之。

(一)地價稅部分

納稅義務人對於自住房地適用地價稅優惠稅率之要件，可參照適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 2 點相關法規規定，就其內容分述如下：

1.積極要件：

依土地稅法第 9 條及土地稅法施行細則第 4 條規定，自用住宅用地定義為：

- (1)土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- (2)無出租或供營業使用。
- (3)其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

2.消極要件：

依土地稅法第 17 條第 1 項及第 3 項規定，其面積及處數限制為：

- (1)都市土地面積未超過三公畝部分、非都市土地面積未超過七公畝部分。
- (2)土地所有權人、其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(二)房屋稅部分

1.稅率及主管機關：

依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定，住家用房屋，供自住或公益出租人出租使用者，稅率為其房屋現值百分之一點二。...前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。

2.要件：

依財政部 106 年修正公布之住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- (1)房屋無出租使用。
- (2)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。故房屋稅自住使用之要件並非以是否設籍該地為判斷標準，與地價稅自用住宅認定不同。
- (3)本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

(三)免納所得稅情形

1.適用稅制：

- (1)依所得稅法第 4-4 條第 1 項第 2 款規定，個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），於一百零五年一月一日以後取得者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅。
- (2)依題幹敘述，交易之自住房地是於 105 年 1 月 1 日以後出價取得，故應適用上述房地合一課徵所得稅新制。

2.要件：

依所得稅法第 4-5 條規定，前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

- (1)個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：
 - A.個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
 - B.交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

- C. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。
- (2) 符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
 - (3) 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
 - (4) 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。