

三民輔考—地政士 土地稅法規

107 年

- 一、被繼承人林君於 107 年 1 月 7 日死亡，配偶健在，膝下有 2 男 2 女皆已滿 20 歲，其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁 4 筆，公告土地現值總額各為 2,000 萬元、900 萬元、1,200 萬元、300 萬元；另有房屋 1 棟，於林君死亡當年評定現值為 80 萬元，且銀行裏尚有活期儲蓄存款 30 萬元、定期存款 100 萬元，其兒女於 107 年 3 月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男 1 人繼承，應繳多少遺產稅？若皆繼承，其遺產稅負如何？

【擬答】

依遺產及贈與稅法第 13 條規定，遺產稅按被繼承人死亡時，依遺產及贈與稅法規定計算之遺產總額，減除第 17 條、第 17 條之 1 規定之各項扣除額及第 18 條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依級距課徵之。

(一) 僅長男繼承之遺產稅應納稅額

1. 遺產總額：

土地 2,000 萬元 + 900 萬元 + 1,200 萬元 + 300 萬元，共 4,400 萬元；房屋 80 萬元；存款 130 萬元，合計為 4,610 萬元。

2. 課稅遺產淨額：

(1) 免稅額：

被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額 1,200 萬元。

(2) 扣除額：

由於其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，不適用扣除；而由長男一人繼承，其身分扣除額為 50 萬，喪葬費扣除額 123 萬元。

(3) 計算課稅遺產淨額：

4,610 萬元 - 1,200 萬元 - 50 萬元 - 123 萬元 = 3,237 萬元。

3. 應納遺產稅額：

(1) 遺產稅之稅率：

遺產稅按被繼承人死亡時，依遺產及贈與稅法規定計算之遺產總額，減除各項扣除額及免稅額後之課稅遺產淨額，在五千萬元以下者，稅率為 10%。

(2) 計算應納稅額：3,237 萬元 × 10% = 323.7 萬元。



(二) 全體繼承之遺產稅應納稅額

1. 遺產總額：

4610 萬元。

2. 課稅遺產淨額：

(1) 免稅額：1200 萬元。

(2) 扣除額：

配偶扣除額為 493 萬元；直系血親卑親屬共四人，每人 50 萬元，共 200 萬元，次子為重度殘障，加扣 618 萬元特別扣除額；喪葬費 123 萬元。

(3) 計算課稅遺產淨額：

$4,610 \text{ 萬元} - 1,200 \text{ 萬元} - 493 \text{ 萬元} - 200 \text{ 萬元} - 618 \text{ 萬元} - 123 \text{ 萬元} = 1,976 \text{ 萬元}$ 。

3. 應納遺產稅額：

$1,976 \text{ 萬元} \times 10\% = 197.6 \text{ 萬元}$ 。

二、依土地稅法及土地稅減免規則之規定，請說明公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵？試說明之。

【擬答】

(一) 公共設施保留地之地價稅計徵

1. 依土地稅法第 19 條規定，都市計劃公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依千分之二計徵外，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. 依土地稅減免規則第 11 條規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免。

3. 都市計畫公共設施保留地，依其使用用途而異其課徵方式：

(1) 供自用住宅者：依千分之二計徵。

(2) 非自用住宅者：依千分之六計徵。

(3) 未供作使用用途並與使用中之土地隔離者：免徵。

(二) 無償供公眾通行之道路用地之地價稅計徵

依土地稅減免規則第 9 條規定，無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

(三) 供公眾通行之騎樓走廊用地之地價稅計徵

依土地稅減免規則第 10 條規定，供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依下列規定減徵地價稅：

1. 地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
2. 地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
3. 地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
4. 地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

三、依土地稅法之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，有那些規定？

【擬答】

土地所有權移轉或設定典權，應申報該土地之移轉現值，以就其與原地價之差距，計算土地漲價總數額。依現行制度，得採以公告土地現值申報或依實際交易價格申報，依土地稅法第 30 條規定，其申報移轉現值之審核標準，分述如下：

(一) 土地申報移轉現值之審核標準

1. 按期申報：

申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

2. 逾期申報：

申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

3. 逾期申報：

遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

4. 法院判決：

依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

5. 法院拍賣：

經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

6. 政府價購：

經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。



(二) 低報及高報之審核

1. 前述 1. 至 4. 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。
2. 前述 1. 至 3. 之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

四、依所得稅法之規定，

- (一) 請說明個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之課稅基礎如何計算？
- (二) 其居住於中華民國境內者，適用之稅率為何？

【擬答】

依所得稅法之規定，自民國 105 年 1 月 1 日起交易符合新制之房屋及土地需合併課徵所得稅，符合新制規定之交易，個人於交易課徵所得稅之課稅計算基礎與其稅率規定分述如下：

(一) 課稅計算基礎

依所得稅法第 14-4 條第 1、2 項規定，課稅計算基礎，分為出價取得者及繼承或受贈取得者二種情形，個人依規定計算房屋、土地交易所得或損失如下：

1. 出價取得者：

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

2. 繼承或受贈取得者：

以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

3. 交易損失：

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

(二) 居住於中華民國境內者之稅率

依所得稅法第 14-4 條第 3 項規定，個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，而於中華民國境內居住之個人適用稅率，以下列規定計算應納稅額：

1. 一般稅率：

- (1) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過 1 年，未逾 2 年者，稅率為 35%。
- (3) 持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 10 年者，稅率為 20%。
- (4) 持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為 15%。

2. 例外課稅：

- (1) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。
- (2) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。

3. 又依所得稅法第 4-5 條規定，符合自住條件之房屋及土地定額免納，其超過部分稅率為 10%：

個人與其配偶及未成年子女符合下列各規定之自住房屋、土地，免納所得稅額，免稅部分，計算之餘額不超過 400 萬元為限：

- (1) 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。
- (2) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- (3) 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。

3people

三民輔考