

## 三民輔考—地政士 土地稅法規

108 年

一、試說明自用住宅的地價稅與土地增值稅在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定有何異同？

## 【擬答】

依土地稅法第 17 條及第 34 條規定，地價稅與土地增值稅均有自用住宅用地優惠稅率之相關規定，在適用之要件上二者有相同之處，亦有不同之處；另依土地稅法第 15 條及第 31 條規定，有關其稅基之規定，茲分述如下：

## (一) 相同之處

## 1. 戶籍登記限制：

依土地稅法第 9 條規定，均需土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

## 2. 出租及營業限制：

依土地稅法第 9 條規定，均需無出租或供營業用。

## 3. 面積限制：

依土地稅法第 17 條第 1 項、第 34 條第 1 項規定，面積之限制相同，即都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，始得適用。

## (二) 相異之處

## 1. 使用限制：

依土地稅法第 9、28-2 條規定，可知二者雖均需為無出租或供營業用之住宅用地，惟土地增值稅尚有期間之限制，即需出售前一年內無出租或供營業用；而地價稅則無此項期間之限制，只需申請時無出租或供營業用即可。

## 2. 處數限制：

依土地稅法第 34 條第 5 項規定，可知地價稅在土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率方面，規定以一處為限；而土地增值稅則無處數之限制。

## 3. 次數限制：

依土地稅法第 34 條第 4、5 項規定，可知土地增值稅規定每一土地所有權人適用自用住宅稅率以「一次」或是持有超過六年之上等符合自用住宅用地「一生一屋」規定相關要件才可以適用；而地價稅則無次數之限制。



#### 4.現值限制：

依土地稅法第 34 條第 3 項規定，在地上建築改良物價值方面，土地增值稅規定新建完成未滿一年之建物，其評定現值不及所占基地公告土地現值 10% 者，不適用自用住宅用地稅率；而地價稅則無此項價值限制之規定。

### (三) 稅基

#### 1.地價稅之稅基為「地價總額」：

依土地稅法第 15 條規定：

- (1)地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。
- (2)所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

#### 2.土地增值稅之稅基為「土地漲價總數額」：

依土地稅法第 31 條規定，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中減除下列(1)及(2)之餘額，為漲價總數額：

- (1)規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。
- (2)土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

二、依遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。請說明若逾期申報有何處罰規定？繳納期限、延期繳納及分期繳納的相關規定又為何？

### 【擬答】

#### (一) 逾期申報之處罰

##### 1.依限申報：

依遺產及贈與稅法第 23 條規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起六個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依遺產及贈與稅法規定辦理遺產申報。但依第 6 條第二項規定由稽徵機關申請法院指定遺產管理人者，自法院指定遺產管理人之日起算。

##### 2.違反規定之處罰：

依遺產及贈與稅法第 44 條規定，納稅義務人違反第 23 條之規定，未依限辦理遺產稅申報者，按核定應納稅額加處二倍以下之罰鍰。

## (二) 繳納的相關規定

依遺產及贈與稅法第 30 條規定，有關繳納期限、延期繳納及分期繳納之規定如下：

## 1. 繳納期限：

遺產稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定納稅通知書之日起二個月內，繳清應納稅款。

## 2. 延期繳納：

必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期二個月。

## 3. 分期繳納：

(1) 遺產稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十八期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限。

(2) 經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算。

三、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300m<sup>2</sup>，房屋標準單價為 2,700 元/m<sup>2</sup>。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率 1%，地段調整率 110%，則甲、乙、丙三人今年度（107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）各應繳納房屋稅額為何？（自用住宅稅率為 1.2%，非自住宅稅率為 1.5%，非住非營稅率為 2%，營業用稅率為 3%）

## 【擬答】

## (一) 房屋稅課稅之基礎

1. 係以房屋現值為稅基，乘以按實際使用情形所適用的稅率核課。

## 2. 房屋現值計算：

## (1) 計算公式：

$$\begin{aligned} & \text{房屋現值} \\ &= \text{核定單價} \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{房屋街路等級調整率} \\ & \quad \times \text{房屋面積} \end{aligned}$$



(2)本題計算方式如下：

$$2,700 \text{ 元} \times (1 - 1\% \times 20 \text{ 年}) \times 110\% \times 300 \text{ m}^2 = 712,800 \text{ 元}。$$

(二) 房屋稅之稅率

1.依房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

(1)住家用房屋：

供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

(2)非住家用房屋：

供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。

(3)房屋同時作住家及非住家用：

應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

(4)現行徵收率：

①住家自住用：

按房屋評定現值課徵 1.2%。

②非住家供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用：

按房屋評定現值課徵 3%。

2.依題意，其房屋稅之稅率及應納稅額如下：

(1)甲之房屋供地政士事務所使用，適用稅率為 3%，計算如下：

$$712,800 \text{ 元} \times 3\% = 21,384 \text{ 元}。$$

(2)乙之房屋借與小叔供住宅用，適用非自住稅率 1.5%，計算如下：

$$712,800 \text{ 元} \times 1.5\% = 10,692 \text{ 元}。$$

(3)丙之房屋年度中因房屋使用情形發生變更，以實際變更使用日期據以計算其適用稅率：

①107 年 7 月 1 日至 108 年 1 月 1 日：

$$\text{適用自住使用稅：} 712,800 \text{ 元} \times 1.2\% \times 50\% = 4,276 \text{ 元}。$$

②108 年 1 月 1 日至 108 年 6 月 30 日：

$$\text{適用營業使用稅率：} 712,800 \text{ 元} \times 3\% \times 50\% = 10,692 \text{ 元}。$$

③合計為 14,968 元。

#### 四、請說明我國稅捐稽徵法所規範實質課稅原則之內容為何？

##### 【擬答】

依稅捐稽徵法第 12-1 條規定，可知實質課稅原則之內容如下：

##### (一) 課稅構成之要件

##### 1. 實質課稅之公平原則：

(1) 涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。

(2) 稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。

##### 2. 租稅規避：

納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。

##### (二) 稽徵機關舉證之責任

租稅規避及課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。

##### (三) 納稅義務人之協力義務

納稅義務人依稅捐稽徵法及稅法規定所負之協力義務，不因上述稽徵機關舉證之責任之規定而免除。

##### (四) 得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整之情事

稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有相關稅捐規避之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。

3people

三民輔考