

三民輔考—地政士考試 土地稅法規

110 年

- 一、甲與其妻乙婚後購買 A、B 兩屋，甲、乙與未成年兒子丙共同居住於臺北市之 A 屋，登記之所有權人為甲，並由甲在此設立戶籍。新北市之 B 屋，登記之所有權人為乙，由乙和丙在此設立戶籍。請問依土地稅法及其施行細則之規定，自用住宅用地之地價稅特別稅率適用要件為何？如甲、乙之 A 屋及 B 屋均符合自用住宅用地要件，但是否均得申請適用特別稅率或應如何適用之？

【擬答】

(一)自用住宅用地之定義

依土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

(二)自用住宅地價稅特別稅率之適用要件

1.戶籍及用途要件：

依土地稅法第 9 條規定，土地所有權人或其配偶、直系親屬應於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用。

2.面積要件：

依土地稅法第 17 條第 1 項規定，合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

- (1)都市土地面積未超過三公畝部分。
- (2)非都市土地面積未超過七公畝部分。

3.處數限制：

依土地稅法第 17 條第 3 項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

4.產權限制：



依土地稅法施行細則第 4 條規定，自用住宅用地，以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。

(三)A 屋及 B 屋均得申請，但僅限一處能適用特別稅率

1. 依土地稅法第 17 條第 3 項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第 1 項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
2. 依前開規定可知，適用特別稅率之房屋，一人以一戶為限，且夫、妻與其未成年之受扶養親屬所有之房屋應一併計算。換言之，即其中一人以其所有之房屋申請適用特別稅率後，該人所有之其他房屋，及其配偶、未成年之受扶養親屬所有之房屋，皆應適用一般稅率。故於此情形，甲、乙二人得以 A 屋或 B 屋其中一屋申請適用特別稅率，另一屋則應以一般稅率計算地價稅。
3. 又依土地稅法施行細則第 8 條規定，土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。
4. 若甲、乙二人分別將 A 屋及 B 屋申請適用特別稅率時，則於此種情形下，得適用特別稅率者，為其共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。

二、試依房屋稅條例說明，受重大災害之私有房屋有何減免徵規定？其申請期限之規定為何？逾期申報者是否不予減免？

【擬答】

依房屋稅條例第 15 條規定，茲分述如下：

(一)受重大災害之私有房屋得減免房屋稅之事由

1. 受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋，免徵房屋稅。
2. 受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋，減半徵收房屋稅。

(二)減免房屋稅之申請期限

依前述規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起 30 日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之。

(三)逾期申報之效力

依前述規定減免房屋稅而逾期申報者，自申報日當月份起減免。

三、依遺產及贈與稅法規定，那些項目金額會依消費者物價指數之變動而調整？何時會調整？如何調整？所稱消費者物價指數如何規定之？

【擬答】

依遺產及贈與稅法第 12、12-1 條規定，茲分述如下：

(一)幣值

遺產及贈與稅法規定之各種金額，均以新臺幣為單位。

(二)依消費者物價指數之變動調整金額之項目

- 1.免稅額。
- 2.課稅級距金額。
- 3.被繼承人日常生活必需之器具及用具、職業上之工具，不計入遺產總額之金額。
- 4.被繼承人之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母扣除額、喪葬費扣除額及身心障礙特別扣除額。

(三)調整之時點

每遇消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達百分之十以上時，自次年起按上漲程度調整之。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入。

(四)調整之方法

財政部於每年十二月底前，應依據前項規定，計算次年發生之繼承或贈與案件所應適用之各項金額後公告之。

(五)消費者物價指數之定義

指行政院主計總處公布，自前一年十一月起至該年十月底為止十二個月平均消費者物價指數。

三民輔考



四、夫贈與妻一棟房屋連同基地，請問贈與移轉時是否課徵土地增值稅、契稅、贈與稅、房地合一所得稅？如須課徵時，並請說明納稅義務人為何？

【擬答】

夫贈與妻一棟房屋連同基地時，應否課徵各項稅款，依土地稅法第 5 條、第 28-2 條、第 33 條、契稅條例第 2 條、第 3 條、第 7 條、遺產及贈與稅法第 20 條、第 41 條及所得稅法第 9 條規定等，茲分述如下：

(一)配偶相互贈與移轉時，其課徵相關稅負之規定

1.得申請不課徵或課徵土地增值稅：

配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。亦得申請課徵土地增值稅。

2.應課徵契稅：

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

3.贈與稅申報時不計入贈與總額：

配偶相互贈與之財產不計入贈與總額。依遺產及贈與稅法第 20 條規定不計入贈與總額之財產，經納稅義務人之申請，稽徵機關應發給不計入贈與總額證明書。

4.無房地合一稅之課徵：

所得稅法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失。贈與非屬房地合一稅課徵範圍。

5.小結：

故本題僅有涉及土地增值稅、契稅之課徵及贈與稅之申報。

(二)納稅義務人

1.土地增值稅：

土地為無償移轉者，為取得所有權之人。土地增值稅之一般稅率為其土地漲價總數額之 20% 至 40%。

2.契稅：

贈與之契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅；贈與契稅為其契價之 6%。

3.小結：

故本題之土地於須課徵相關稅負時，應以妻子為土地增值稅及建物契稅之納稅義務人。