

三民輔考－地政士考試 土地稅法規

111 年

一、何謂「累進起點地價」？又地價稅課稅基礎及其稅率結構為何？試依「土地稅法」規定分別說明之。

【擬答】

(一)累進起點地價

即判斷一土地應依基本稅率或累進稅率課徵地價稅之基準。所有權人之地價總額未超過此一數額時，適用基本稅率；若超過則適用累進稅率課徵地價稅。

(二)地價稅之課稅基礎

依土地稅法第 15 條第 1 項規定，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。此即地價稅之課稅基礎。

(三)地價稅之稅率結構

依土地稅法第 16 條規定，地價稅基本稅率為 10‰。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 5 倍者，就其超過部分課徵 15‰。
2. 超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其超過部分課徵 25‰。
3. 超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵 35‰。
4. 超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵 45‰。
5. 超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55‰。

三民輔考



二、土地增值稅於自用住宅用地所有權移轉時之優惠可分為「一生一次」及「一生一屋」之優惠稅率，請問依據「土地稅法」有何相關規定？試說明之。

【擬答】

(一)「一生一次」之優惠稅率

- 1.「一生一次」之意義：指依土地稅法第 34 條第 4 項規定，土地所有權人，依土地稅法第 34 條第 1 項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。
- 2.依土地稅法第 34 條第 1 項至第 3 項之規定，土地所有權人出售其自用住宅用地者，其土地增值稅得按土地漲價總數額 10%徵收之要件如下：
 - (1)地上房屋所有權人為土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有。
 - (2)土地所有權人本人、配偶或直系親屬於簽約買賣前已辦竣戶籍登記。
 - (3)於出售前 1 年內，未出租或供營業使用。
 - (4)自用住宅之評定現值應達所占基地公告土地現值 10%。
 - (5)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。

(二)「一生一屋」之優惠稅率

- 1.「一生一屋」之意義：指依土地稅法第 34 條第 5 項規定，土地所有權人適用土地稅法第 34 條第 4 項規定後，再出售其自用住宅用地時，得再次適用優惠稅率課徵土地增值稅之情形。
- 2.依土地稅法第 34 條第 5 項之規定，土地增值稅得按土地漲價總數額 10%徵收之要件如下：
 - (1)出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分，或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。
 - (2)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。
 - (3)出售前持有該土地 6 年以上。
 - (4)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。
 - (5)出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

三、對於遺產及贈與稅之納稅義務人，在其應納稅款未繳清前，有那些處分禁止之相關規定？請依「遺產及贈與稅法」規定說明之。

【擬答】

(一)納稅義務人未繳清應納稅款前禁止處分之規定

依遺產及贈與稅法第 8 條規定，遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依遺產及贈與稅法第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。

(二)繼承人為二人以上之共同共有之不動產

依遺產及贈與稅法第 41-1 條規定，繼承人為二人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。

(三)違反禁止處分規定之罰則

依遺產及贈與稅法第 50 條規定，納稅義務人違反第 8 條之規定，於遺產稅未繳清前，分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記，或贈與稅未繳清前，辦理贈與移轉登記者，處一年以下有期徒刑。

3people

三民輔考

四、近年國內房地產價格飆漲，為抑制投機炒房，穩定不動產交易市場，政府於民國 110 年 4 月 28 日修正公布「所得稅法」第 14-4 條，對個人房屋、土地交易所得稅之稅率作調整，請問其稅率結構為何？試依「所得稅法」最新規定說明之。

【擬答】

依民國 110 年 4 月 28 日修正公布之所得稅法第 14-4 條之規定，分述如下：

(一)交易所得或損失之計算

1.所得額之計算：

所得稅法第 4-4 條規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，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為所得額；其為繼承或受贈取得者，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為所得額。

2.成本之計算：

依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

3.交易損失之減除：

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。

(二)個人房屋、土地交易所得稅之稅率結構

個人依前述規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

1.中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
- (2)持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。
- (3)持有房屋、土地之期間超過 5 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%。

- (5)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 5 年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。
- (6)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 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。
- (7)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在 5 年以下者，稅率為 20%。
- (8)符合第 4-5 條第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過 400 萬元部分，稅率為 10%。

2.非中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
- (2)持有房屋、土地之期間超過 2 年者，稅率為 35%。

3people

三民輔考