

三民輔考—地政士考試 土地稅法規

113 年

- 一、甲於 112 年 4 月 8 日死亡，甲名下的土地一筆，係一般農業區的農牧用地，面積為 2,000m²，作農業使用，112 年 1 月 1 日之公告現值為 1,200 元/m²。甲之法定繼承人為配偶乙、女兒丙、兒子丁共三人。112 年 8 月 20 日辦竣繼承登記，上述農業用地繼續作農業使用。假設嗣經政府辦理農地重劃，於 115 年 7 月 31 日辦理重劃分配土地完竣，丙、丁各獲配一宗土地，均無需繳納或領取差額地價。之後，丙於 116 年 6 月 18 日將其獲配之上述農業用地（面積 850 m²）訂立買賣契約出賣予戊，丙戊兩人於 116 年 6 月 25 日向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，未檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明書予稅捐稽徵機關，請問此時丙戊之間之買賣是否適用農業用地移轉不課徵土地增值稅之規定？又已知 116 年 1 月 1 日公告現值為 1,500 元/m²，物價指數為 105%，重劃負擔總費用證明書所載之金額為 120,000 元，請列出土地漲價總數額之計算方法及其結果？並列出土地增值稅應徵稅額之計算方法及其結果？

【擬答】

(一)丙戊間之買賣不適用不課徵土地增值稅之規定

- 1.土地稅法第 39-2 條第 1 項規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」
- 2.惟農業使用應提出檢附農業主管機關核發之「農業用地作農業使用證明書」，依本題幹所述，丙並未檢附，故不適用上開規定。

(二)土地漲價總數額之計算

- 1.土地漲價總數額 = 申報土地移轉現值 - 原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值 × 台灣地區消費者物價總指數 / 100 - (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用)



- 2.又依平均地權條例施行細則第 88 條第 1 項前段規定，土地所有權人重劃後分配之土地，其原規定地價或前次移轉申報現值，按重劃前各宗土地參與分配之價值比例分別計列。

$$1,500 \times 850 - (1,200 \times 850) \times 105\% - 120,000 = 84,000$$

(三)土地增值稅應徵稅額之計算

- 1.丙獲配該土地未達 20 年，故本件適用之稅率，僅適用土地稅法第 33 條第 1 項之規定。再者，丙係基於繼承及土地重劃而獲配該土地，故無前次之移轉，從而，其適用之稅率，應視該土地漲價總數額是否超過原規定地價及其超過之倍數而定。
- 2.承上，該土地 112 年 1 月 1 日公告現值為 1,200 元/m²；於申報移轉之 116 年 1 月 1 日公告現值為 1,500 元/m²，故該土地漲價總數額未達原規定地價之 1 倍。從而本件買賣所適用的土地增值稅之稅率，依土地稅法第 33 條第 1 項第 1 款之規定，就該土地漲價總數額徵收增值稅 20%。
- 3.另外，依土地稅法第 39-1 條第 1 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」

(四)結論

本件土地增值稅應納稅額： $84,000 \times 20\% \times (1-40\%) = 10,080(\text{元})$ 。

二、甲因為事業繁忙，將其名下的不動產信託給信託公司乙經營管理，在信託契約中約定信託的利益歸屬於甲。經數年後，甲鑑於其孩子丙已成家立業，於是跟信託公司乙合意修改原信託契約，將信託利益之歸屬變更為丙。請問信託財產依規定在那些情形下，課徵贈與稅？甲將信託利益之歸屬變更為丙，是否可課徵贈與稅？試申述之。

【擬答】

(一)依據遺產贈與稅法規定，信託財產課徵贈與稅條件如下

- 1.遺產贈與稅法 5-1 條規定，信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。
- 2.信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。
- 3.信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用第一項規定課徵贈與稅。

4.前三項之納稅義務人為委託人。但委託人有第 7 條第 1 項但書各款情形之一者，以受託人為納稅義務人。

(二)甲將信託契約歸屬變更為丙，依規定應課徵贈與稅

依前開規定，信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。故本案某甲原享有全部信託利益，屬自益信託毋需課徵贈與稅，惟於信託關係存續中變更為非委託人丙，應於變更時課徵贈與稅。

三、最近俗稱囤房稅 2.0 的房屋稅條例修正通過，預計 113 年 7 月上路、反映於 114 年房屋稅課徵，請問修正後的房屋稅條例第 5 條，關於住家用房屋，就自住、單一自住、出租、起造人待銷售、非自住，課稅之規定分別為何？

【擬答】

(一)依修正後房屋稅條例第 5 條第 1 項規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之

1.住家用房屋：

- (1)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值 1.2%。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值 1%。
- (2)前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.4%。
- (3)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值 2%，最高不得超過 3.6%。
- (4)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值 2%，最高不得超過 4.8%。

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 1/6。



(二)又依同條第 2 項規定，直轄市及縣(市)政府應依前項第 1 款第 2 目至第 4 目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。

四、林君擁有一自住房地，最近計畫換屋，林君請教地政士欲了解若先出售自住房地後購入另一自住房地，或是先購入一自住房地後出售其他自住房地，對於申請退還或抵扣已繳納之房地合一所得稅額的規定為何？請分別詳述之。

【擬答】

(一)依所得稅法第 14-8 條規定重購退稅規定

- 1.個人出售自住房屋、土地依第 14-5 條規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。
- 2.個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第 14-5 條規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。
- 3.前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

(二)補充同法第 14-5 條房地交易申報規定

個人有所得稅法第 14-4 條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

- 1.第 4-4 條第 1 項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。
- 2.第 4-4 條第 2 項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。
- 3.第 4-4 條第 3 項所定股份或出資額交易日之次日。