

稅捐問與答

一、什麼叫自用住宅用地，其地價稅是按多少計徵？

答：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，其地價稅是按土地申報地價總額千分之二計徵。(平均地權條例第 3、20 條)

二、我的房子是自己住的，現在想要把它賣掉，可否申請按自用住宅稅率課徵土地增值稅？

答：土地所有權人出售其自用住宅用地者，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，且該土地出售前一年內未供營業使用或出租者，即可申請按自用住宅稅率核課增值稅，但此優惠稅率每一土地所有權人一生以一次為限。(平均地權條例第 41 條)

三、我有一塊土地屬都市計畫公共設施保留地，是否要課徵地價稅？

答：在保留期間仍作建築使用者，除自用住宅依平均地權條例第二十條之規定外，統按千分之六計徵收，其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。(平均地權條例第 23 條)

四、我於 12 月 30 日訂定土地買賣契約，於 1 月 20 日向稅捐單位辦理土地增值稅申報，請問應適用那一年度的公告現值？

答：申報人於訂定契約之日起 30 日內申報移轉現值者，以訂約日之公告土地現值為準，如逾 30 日申報者，以申報日之公告土地現值為準。(平均地權條例第 47 條之 1)

五、增值稅是以買方或賣方為納稅義務人？

答：土地增值稅以原土地所有權人為納稅義務人，但土地所有權無償移轉者，以取得土地所有權人為納稅義務人。(平均地權條例第 37 條)

六、遺贈之土地其申報移轉現值如何計算？

答：遺贈之土地，以遺贈人之死亡日當期之公告土地現值為準。(平均地權條例第 47 條之 1)

七、經法院拍賣取得之土地移轉現值如何計算？

答：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。（平均地權條例第四十七條之一）

八、房地合一課徵所得稅之新舊制適用時點為何？

答：以登記完畢為時點，非立契日，適用時點如下：

- (1) 104 年 12 月 31 日以前出售者，適用舊制。
- (2) 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日之間取得者，於 105 年 1 月 1 日以後出售，且持有超過 2 年者，適用舊制。
- (3) 105 年 1 月 1 日以後取得者，適用新制。

九、我的土地由農業區被都市計畫變更為住宅區，移轉時需要繳土地增值稅嗎？

答：農業用地經依法變更為非農業用地，經依法律主管機關認定符合 1. 依法應完成細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者；2. 已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後計畫用途申請建築使用者；並取得農業用地作農業使用證明書，得不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦。（農業發展條例施行細則第 14-1 條）

十、共有土地分割或合併時，需要繳土地增值稅嗎？

答：分別共有土地分割（合併）後，各人取得之土地與其分割（合併）前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。（平均地權條例施行細則第 65 條）

但分別共有土地分割（合併）前後價差公告現值 1 平方公尺單價（指參與分割（合併）之土地，其公告現值最低者）以下者免申報移轉現值。

註：土地增值稅及地價稅主管機關為稅捐稽徵處

