

第二章

土地增值税





本章大綱

第一節 土地增值稅之意義及特性

壹、土地增值稅之意義及其性質

貳、土地增值稅的特性

參、土地增值稅之課徵程序

第二節 土地增值稅課徵程序及相關規定

壹、課徵土地增值稅之時機

貳、土地增值稅之納稅義務人及代繳之規定

參、土地增值稅之計徵標準

肆、土地增值稅之稅率結構

伍、自用住宅用地優惠稅率

陸、增繳地價稅抵繳土地增值稅之規定

柒、免徵與不課徵之規定

捌、減徵之規定

玖、土地稅法施行細則第四十二條之規定

拾、退稅之規定

拾壹、罰則



內文教學區

重點提示

- 一、土地增值稅之意義及特性？
- 二、土地增值稅之納稅義務人？
- 三、課徵土地增值稅之時機？
- 四、土地增值稅之稅率？漲價總數額如何計算？
- 五、土地增值稅之優惠稅率？
- 六、土地增值稅自用住宅之優稅稅率？適用條件？如何申請？（此題幾乎每年必考）
- 七、土地增值稅之重購退稅？（此題幾乎每年必考）
- 八、在自用住宅用地上，地價稅與土地增值稅各有何優惠規定？（需熟記兩者之異同）
- 九、農地移轉之課徵？（很重要，近年常考）

第一節 土地增值稅之意義及特性

壹、土地增值稅的意義及其性質

一、意義

對於土地價值，非因投施勞力資本而增加的部分所課徵的賦稅。

二、性質

屬於資本收益稅。亦即對已規定地價之土地於移轉時所發生之增益所課徵之資本增益稅。

貳、土地增值稅的特性

土地增值稅是對土地自然增值課稅，藉此遏阻土地投機，以達到漲價歸公之目的，其特性如下：

- 一、徵收自然增值，促進地利共享。
- 二、針對地主，不勞而獲課稅，符合稅負公平原則。
- 三、無法逃漏，符合稅收確實原則。



四、課徵成本低。

五、土地增值稅仍有部分轉嫁。

參、土地增值稅之課徵程序

一、公告現值

直轄市或縣（市）政府對轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖，估計區段地價後，提經地價評價委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收地價之依據。

二、申報現值

申報土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記，權利人得單獨申報其移轉現值。（土稅 § 49）

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- （一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- （二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。（平權 § 47）



三、填發繳款書

主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅之案件，自用住宅其期間得延長為二十日。

四、繳納稅款

（一）一般土地

土地增值稅納稅義務人收到土地增值稅繳款書後，應於三十日內向公庫繳納。（土稅 § 50）

（二）法拍土地

經法院拍賣之土地，依第三十條第一項第5款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，拍賣法院應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。（土稅 § 51）

五、土地登記

（一）權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。

（二）欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前不得辦理移轉登記或設定典權。

第二節 土地增值稅課徵程序及相關規定

壹、課徵土地增值稅之時機

土地增值稅之課稅時機：

一、土地所有權移轉時

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。（政府出售或依法贈與之公有土地、接受捐贈之私有土地及因繼承而移轉之土地，免徵土地增值稅）（土稅 § 28）

二、設定典權時

已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依土地稅法規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。（土稅 § 29）



貳、土地增值稅之納稅義務人及代繳之規定

一、土地增值稅之納稅義務人

(一) 有償移轉

為原土地所有權人。所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉。

(二) 無償移轉

為取得所有權人。所稱無償移轉，指遺贈及贈與方式之移轉。

(三) 設定典權

為出典人。(土稅 § 5)

以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

二、代繳之情形

(一) 土地所有權移轉時，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。

(二) 平均地權條例第四十七條規定，由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。(土稅 § 5-1)

(三) 經法院拍賣之土地，依第三十條第一項第5款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，拍賣法院應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。(土稅 § 51)

參、土地增值稅之計徵標準

一、申報土地移轉現值

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

(一) 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

(二) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

(三) 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

(四) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

(五) 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；拍定價額如已先將設定



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。

- (六) 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。(土稅 § 30)

二、低報或高報之核定

- (一) 前項第1款至第4款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。
- (二) 前項第1款至第3款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

八十六年一月十七日本條修正公布生效日後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第4款至第6款及第二項規定。(土稅 § 30)

三、土地漲價總額之計算

- (一) 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各款後之餘額，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。

前項第1款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。(土稅 § 31)

- (二) 土地漲價總數額之計算公式：

1. 土地漲價總數額：

$$\begin{aligned}
 &= \text{申報土地移轉現值} - \text{原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值} \\
 &\quad \times \frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100} \\
 &\quad - (\text{改良土地費用} + \text{工程受益費} + \text{土地重劃負擔總費用} + \text{土地使用變更無償捐贈土地之公告現值總額})
 \end{aligned}$$



減去費用應提出之文件：依規定減去之費用，應由土地所有權人於土地增值稅繳納前提出工程受益費繳納收據、直轄市或縣（市）主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書。

2.原規定地價之定義為：

- (1)中華民國五十三年規定之地價。
- (2)在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價。
- (3)在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。

3.前次移轉時申報之現值，係指前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。（土稅 § 38）

（三）此計算公式有下列缺點：

- 1.申報土地移轉現值一般以公告土地現值為準，而公告土地現值較土地市價偏低，造成土地增值稅漏損。
- 2.公告土地現值一年公告一次，在同一年度內取得的土地多次移轉而有增益時，因為公告現值未調整，而不必繳納土地增值稅。
- 3.土地改良扣除項目，僅限改良土地費用、工程受益費、土地重劃費用及土地使用變更捐贈土地之總額，其中改良土地費用尚須由工務機關核發之證明書。因此，有些私人土地改良費用，無法扣除。
- 4.土地改良扣除費用未考慮投資之利息與利潤，也未按物價指數調整。

肆、土地增值稅之稅率結構

土地增值稅之稅率係以漲價倍數為基礎而實施之累進稅率。土地增值稅之稅率共分三級：

- 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達100%者，就其漲價總數額徵收增值稅20%。
- 二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在100%以上未達200%者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅30%。
- 三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在200%者，除按前2款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅40%。

另長期持有之優惠減徵如下：



- 一、持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵20%。
- 二、持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵30%。
- 三、持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即20%）部分減徵40%。（土稅 § 33）

伍、自用住宅用地優惠稅率

一、自用住宅用地

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、自用住宅用地土地增值稅之優惠稅率

10%計徵。

三、適用條件

（一）設籍限制

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。（土稅 § 9）

（二）產權限制

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。（土地稅法施行細則 § 4）

（三）現值限制

自用住宅之評定現值不及所占基地公告現值10%者，不適用之。但自用住宅建築工程完工滿一年以上者不在此限。（土稅 § 34）

（四）使用限制

土地出售前一年內，未曾供營業或出租。（土稅 § 34）（配偶相互贈與之土地，在移轉第三人時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算）

（五）面積限制

都市土地面積未超過三公畝或非都市土地面積未超過七公畝。（土稅 § 34）

（六）次數限制

依自用住宅優惠稅率繳納土地增值稅以一次為限，一人一生只能享用一次。（土稅 § 34）



（七）例外

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

- 1.出售都市土地面積未超過一・五公畝部分或非都市土地面積未超過三・五公畝部分。
- 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.出售前持有該土地六年以上。
- 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六年。
- 5.出售前五年內，無供營業使用或出租。

因增訂前項規定造成直轄市政府及縣（市）政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之，並不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。

四、申請應提出之文件

土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

陸、增繳地價稅抵繳土地增值稅之規定

- 一、土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額5%為限。（土稅§31）
- 二、配偶相互贈與之土地，於在移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內有增繳之地價稅，準用抵繳之規定。（土稅§28-2）

柒、免徵與不課徵之規定

一、免徵土地增值稅

- （一）繼承移轉：因繼承而移轉之土地。