

# 土地增值稅 申報實務簡介



土地增值稅科  
賴玉麟股長  
105年3月31日

# 大 網

壹、土增申報

貳、節稅小偏方

參、稅務宣導

肆、案例分享

🏠 **課稅時機**——**土地所有權移轉**或**設定典權**時  
如買賣、贈與、交換、  
分割、合併、設定典權等。

🏠 **課稅範圍**——**已規定地價之土地**  
**按土地漲價總數額**徵收

# 土增稅納稅義務人

## 納稅義務人

1. 土地為有償移轉者，為原所有權人。
2. 土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
3. 土地設定典權者，為出典人。
4. 土地於信託關係存續中，有償移轉為受託人，無償移轉為取得所有權之人。
5. 土地為他益信託關係消滅，為歸屬權利人。
6. 權利人單獨申報土地移轉現值者，由權利人代為繳納。

# 土增稅申報類型

申報類型	共同申報	得單獨申報	免申報
案件類別	買賣、贈與、遺贈、 交換、共有土地合併 或分割 ( $\geq 1\text{m}^2$ )	法院判決確定、訴訟 上和解、調解成立	繼承、信託、法拍 共有土地合併或分 割 ( $\leq 1\text{m}^2$ )
申報人	訂定契約雙方當事人	該權利人	
申報文件	1. 土地增值稅申報書 2. 契約書 3. 有關證明文件	1. 土地增值稅申報書 2. 契約書 3. 有關證明文件	

# 申報書填寫注意事項

- 一. 土地現值申報書一式2聯，填寫時字體端正、字跡清晰。
- 二. 申報書⑥之申報現值欄「 按每平方公尺\_\_\_\_\_元計課」一項，有下列情事不予能收件：
  1. 有錯誤、缺漏且未勾選按當期公告現值計課。
  2. 塗改、挖補情事。
- 三. 其餘各欄項如有錯誤、塗改等情事，經當事人更正並註記刪改文字字數，加蓋與申報書同一之印章後，准予收件。

# 申報書填寫注意事項（續1）

申報書⑤原規定地價或前次移轉現值按下列規定填寫：

1. 規定地價後未經移轉之土地：填寫**第一次規定的地價**。
2. 規定地價後曾經移轉之土地，填寫**前次移轉時課徵土地增值稅的現值**。但因**繼承**而取得之土地，再行移轉時，填寫繼承開始時之公告土地現值。

註：申請調高原地價

仍填寫**謄本上前次移轉現值(非8901)**

# 申報書填寫注意事項（續2-1）

申報書⑥申報現值如何填寫：

- 一. 選擇**按照公告土地現值**計算土增稅時，依下列規定標準填寫：（土地稅法§30、30-1）
  1. 訂定契約之日起30日內申報者，為**訂約日**當期之公告土地現值。
  2. 逾訂定契約之日起30日始申報者，為受理申報機關**收件日**當期之公告土地現值。
  3. 遺贈之土地，為**遺贈人死亡日**當期之公告土地現值。
  4. 依法院判決移轉登記者，為向法院**起訴日**當期之公告土地現值。
  5. 各級政府出售之公有土地以**實際出售價額**。各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約**訂約日**當期之公告土地現值。



# 申報書填寫注意事項（續2-2）

申報書⑥申報現值如何填寫：

二. 如選擇按**高於公告土地現值**之價格計算繳納土增稅時，按選擇的金額填寫。

三. 所選擇填寫金額低於**當期公告土地現值**時，政府得照價收買或照公告土地現值計算土增稅。

※申報書⑭欄記得填寫（先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅）

# 土增稅稅率

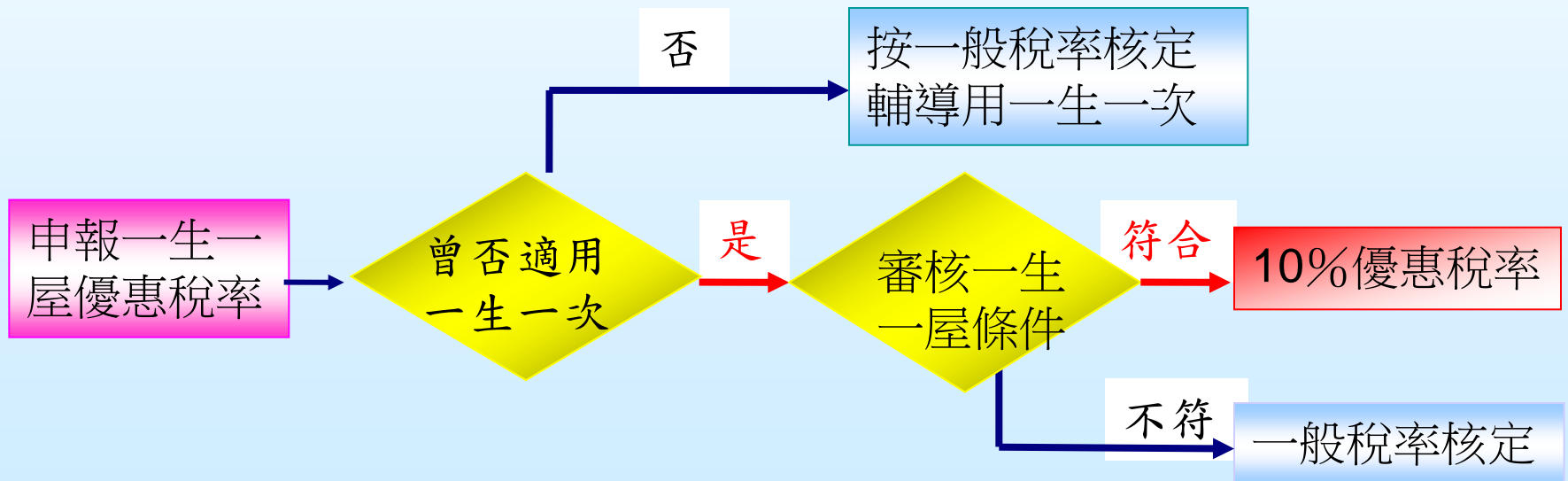
	稅率		
自用住宅 用地稅率	1. 出售前一年未曾供營業或出租。 2. 本人或其配偶、直系親屬，辦竣戶籍登記。 3. 都市土地300m <sup>2</sup> ，非都市土地700m <sup>2</sup> 以內。 4. 一生一次&一生一屋		10%
一般稅率	第一級	土地漲價數額，未達1倍者	20%
	第二級	土地漲價數額，達1-2倍者	30%
	第三級	土地漲價數額，達2倍以上者	40%

# 土地增值稅－自用住宅

	一生一次	一生一屋
稅率	10%	10%
適用順序	優先	其次
面積限制	300/700m <sup>2</sup>	150/350m <sup>2</sup>
設籍限制	本人、配偶、直系親屬	本人、配偶、未成年子女
設籍期間	出售時	設籍連續滿6年
產權限制	本人、配偶、直系親屬	本人、配偶、未成年子女
房屋戶數限制	無限制	本人、配偶、未成年子女僅有一屋
持有期間限制	無限制	持有土地及房屋6年以上
使用限制	出售前1年無出租無供營業	出售前5年無出租無供營業

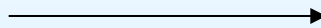
# 「一生一次」、「一生一屋」 適用順序

土地所有權人**先適用過**「一生一次」優惠稅率後，**始可適用**「一生一屋」優惠稅率



# 實例

可否適用自用住宅優惠稅率？



媽媽贈與房地給小孩



# 節稅小偏方



# 長期持有之節稅

- 長期持有的土地，以漲價倍數超過2倍者為例，稅率高達 40%，與自用住宅用地 10% 的稅率相差甚大
- 如將來沒有換屋打算，可申請享用一生一次自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，約可省下4倍土地增值稅稅負

# 擁有多戶自用住宅房屋之節稅

- 同時擁有多戶自用住宅房屋，也都符合自用住宅的條件，可規劃在**同一天簽訂買賣契約**，並且在**同一天**到土地所轄稅捐機關或選擇某一土地所轄稅捐機關**統一申報**，可按**自用住宅用地稅率10%課徵土地增值稅**
- 移轉土地面積合計總面積在規定範圍內
  - 都市土地面積在**300m<sup>2</sup>**以內
  - 非都市土地面積在**700m<sup>2</sup>**以內



# 公告現值的適用

- 張君與李君在104.12.31訂定土地買賣契約，104年當期之土地公告現值1500元，該筆土地之公告土地現值於105.1.1調漲為2000元。
- 張君與李君在訂約後30日內，即105年1月29日前申報土地增值稅，則適用之公告土地現值為何？
- 張君與李君逾30日，遲至105年1月30日始申報土地移轉現值，則適用之公告土地現值為何？

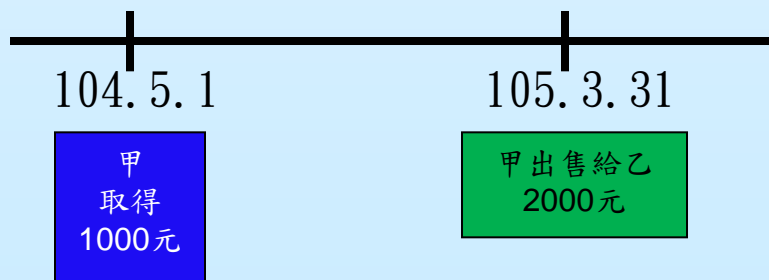
# 「免徵」與「不課徵」土增稅

## 免徵

1. 免除出賣人（前手）持有期間應負擔之增值稅。
2. 直接免除增值稅，和後手買受人沒有關係。

## 不課徵

1. 可細分為「得申請不課徵」與「不課徵」。
2. 係屬一種稅負記存概念。
3. 以後仍需課徵，出賣人的稅負由後手負擔。



# 私有土地免徵與不課徵土增稅

## 免徵

1. 繼承移轉
2. 土地被徵收
3. 公共設施保留地尚未被徵收前之移轉(原地價維持)
4. 捐贈土地予政府、社會福利事業、私立學校

## 不課徵

1. 配偶相互贈與土地：**得**申請不課徵
2. 農地農用移轉：**得**申請不課徵
3. 信託關係人間移轉：不課徵(**但要查欠**)

# 重購自用住宅用地退稅



## ● 要件及限制

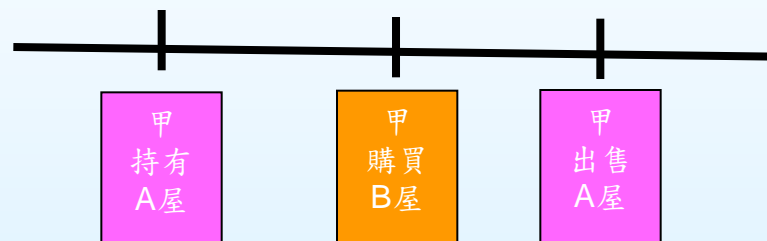
1. 土地出售後**2年內**重購或先購買土地**2年內**再出售土地
2. 新購土地地價**超過**原出售土地地價扣除土地增值稅後餘額
3. 原出售及新購土地所有權人**同屬一人**
4. 出售及新購土地地上**房屋**須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，且在該地辦竣戶籍
5. 重購地：**都市**土地面積未超過**3公畝**或**非都市**土地面積未超過**7公畝**部分
6. 出售土地於出售前一年內沒有供營業使用或出租行為。

# 重購自用住宅用地退稅



## 特別提醒：

如為先購後售案件，應於重購土地時，**已持有**供自用住宅使用之土地為適用範圍。



## ● 退稅範圍

- 就**已繳納**的土地增值稅額內，**退還不足**支付新購土地
- 地價之數額。

## ● 列管

- 重購土地**5年內**再行移轉或改變用途者，補繳原退稅款。

供出租、營業、  
遷出戶籍

# 實例說明



某乙出售自用住宅用地之移轉現值100萬元，  
繳納土地增值稅5萬元，稅後得款95萬元，

某乙於2年內另行購買自用住宅用地：

【情形1】新購自宅用地的申報移轉現值120萬元

$120萬 - 95萬 = 25萬$  (不足支付新購土地地價  $> 5萬$ )

則原納土地增值稅5萬元可全部退還

【情形2】新購自宅用地的申報移轉現值98萬元

$98萬 - 95萬 = 3萬$  (不足支付新購土地地價  $< 5萬$ )

則土地增值稅可退還3萬元

# 換屋族減免土地增值稅之優惠

## 優惠措施有3項

- 一生一次 10% 優惠稅率
  - 一生一屋 10% 優惠稅率
  - 重購退稅（最節稅）
- 
- 「一生一次」與「一生一屋」不能併用，但均可同時搭配重購退稅優惠措施一起使用

# 換屋族減免土增稅優惠

減稅優惠		一生一次	一生一屋	重購退稅
稅率(%)		10%	10%	退稅
面積限制	都市	3公畝	1.5公畝	3公畝
	非都市	7公畝	3.5公畝	7公畝
設籍者		本人、配偶、 <b>直系親屬</b>	本人、配偶、 <b>未成年子女</b>	本人、配偶、 <b>直系親屬</b>
條件	設籍及持有期間	出售時 (不限)	<b>連續六年</b>	出售時 (不限)
	擁有房地戶數	不限	本人+配偶+未成年子女名下 <b>僅有一戶</b>	不限
	出租營業	出售前一年不得出租或營業	出售 <b>前五年</b> 不得出租或營業	出售前一年不得出租或營業
	可使用次數	<b>一次</b>	無限	無限
新舊土地買賣價格		不限	不限	<b>新屋&gt;舊屋</b>
買賣完成期限		不限	不限	<b>二年內</b>

註：一生一次與一生一屋不能併用，且須優先使用「一生一次」，均能同時搭配重購退稅優惠一起使用。



# 稅務宣導



# 房地合一所得稅宣導

## 房地合一 一看就懂

← 舊制 ———— 103.1.1 ———— 105.1.1 ———— 新制 →

103.1.1 以前取得者	103.1.2~104.12.31 取得者	105.1.1 以後取得者
出售土地 課徵土地增值稅 免納所得稅	<b>舊制</b> 104.12.31以前出售者，或105.1.1以後出售且持有 <b>超過2年</b> 者	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅
出售房屋 課徵所得稅	<b>新制</b> 105.1.1以後出售且持有 <b>2年以內</b> 者	



財政部、彰化縣地方稅務局(廣告)



# 土增稅單加註提醒文字

0	X	0%	=	0	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章			
30,912	X	20%	-	0 - 0(0%) = 6,182				
查定稅額	-	減徵稅額	-	增繳地價稅額	-	已繳納稅額	=	應納稅額
6,182		0	-	0	-	0	=	\$6,182

提醒您！房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。  
(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

- 一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以避免資料內容與條碼不符，致生爭議。
- 二、逾繳納期間繳納者，每逾2日按應納稅額（利息除外）加徵1%滯納金至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿（30日）之翌日起算30日內，申請復查。
- 三、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查（僅適用於未曾復查者）對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金（最高加徵15%）。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾限繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。
- 四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。

# 動口不動手收據提醒

## 彰化縣地方稅務局收件收據

申請人： ██████████  
公文文號： 5513105000025  
收件日期： 105年03月10日  
申請類別： 土地增值稅（土地現值）申報書

申請人收執聯

您可透過此QR-code  
查詢案件辦理進度



服務電話：免付費專線0800-476969或總機電話04-7239131轉分機\_\_\_\_\_

§ 提醒您!房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

§ 多用網路，少跑馬路，歡迎使用地方稅網路申報系統

- 申請稅務案件『全面免附』戶籍、地籍謄本!
- 退稅轉帳，安全又便利!

快來  一下

彰化縣政府邀請您加入官方帳號好友  
手機登入LINE APP→其他→官方帳號→搜尋「彰化縣政府」



- 附註：
1. 專收文件不作別用。
  2. 請多利用本局網站(<http://goo.gl/2DYlfn>)輸入”收文文號”即可查詢。

# 網路申報

使用地方稅網路申報的稅目

(土地增值稅、契稅、印花稅、娛樂稅、房屋稅、地價稅)

一卡在手希望無窮

365天全年無休

附件電子檔傳送

申報錯誤可上網訂正

印花稅一併申報

隨時掌握案件辦理進度

多用網路  
少跑馬路



# 土地增值稅 預約服務

為簡化查欠作業  
縮短不動產申辦流程  
本局提供網路申報案件  
查欠完稅預約服務  
民眾可逕至地政機關取件

一、作業範圍 網路申報案件查欠及完稅作業

二、服務時間 每週四下午2時30分至4時30分

三、預約方式 最遲於每週三前上班時間內預約

1. 網路：本局網站
2. 傳真：7284918（總局）、8313563（員林分局）、8872442（北斗分局）
3. 電話：7239131（總局）、8320140（員林分局）、8870001（北斗分局）

四、服務地點

1. 鹿港地政（總局）
2. 和美地政（總局）
3. 田中地政（員林分局）
4. 溪湖地政（員林分局）
5. 二林地政（北斗分局）

歡迎使用  
預約取件服務  
完稅、登記一次完成  
省時又方便

# 多用網路，少跑馬路 歡迎使用地方稅網路申報



彰化縣地方稅務局

感動  服務！  
申辦稅務案件  
『全面免附』  
地籍、戶籍謄本

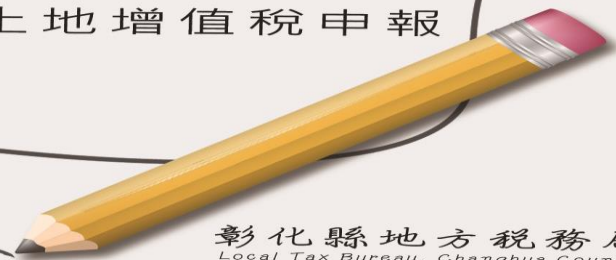


彰化縣地方稅務局  
Local Tax Bureau, Changhua County

# 感動♥服務 申辦稅務案件 『全面免附』地籍、戶籍謄本



- 1、地價稅自用住宅用地申請
- 2、土地增值稅自用住宅用地申請
- 3、地價稅各項減免申請（含巷道減免、都市計畫公共設施保留地減免...）
- 4、土地增值稅申報
- 5、契稅申報
- 6、提供擔保品案件
- 7、房屋稅籍設立案件
- 8、房屋稅新增現值及使用情形申報表（違章房屋）
- 9、作農業使用農業用地，於土地稅法89年1月6日修正施行後第1次移轉，或前次申請不課徵土地增值稅後再移轉之土地增值稅申報案件





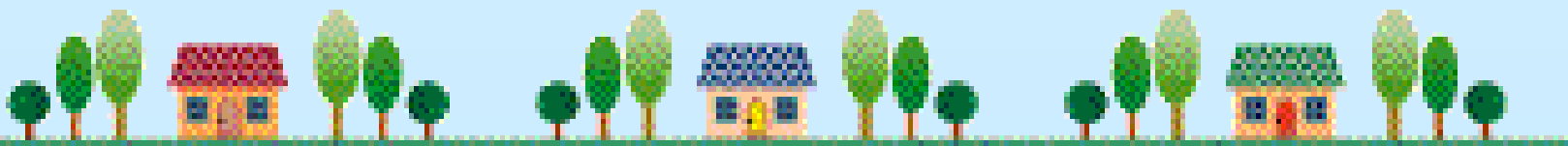
# 案例分享



# 法拍農地案例(一)

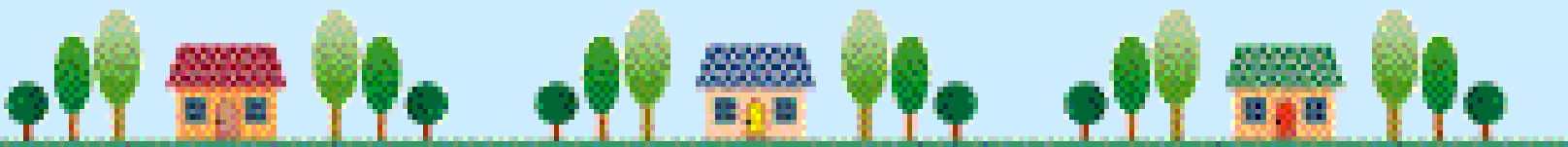


- ❖ 農地拍定時有違章建物，**拍定後**補辦執照，並取得農證，可否不課徵土地增值稅？



# 農地不課徵案例(一)

- ❖ 98年經法院判決共有物分割持分共有農地，判決書載有部分未作農用情形，權利人持101年農用證明申報並申請不課徵土地增值稅，可否准予不課徵？應以何時點認定農地農用？【1.起訴時2.確定時3.申報時】



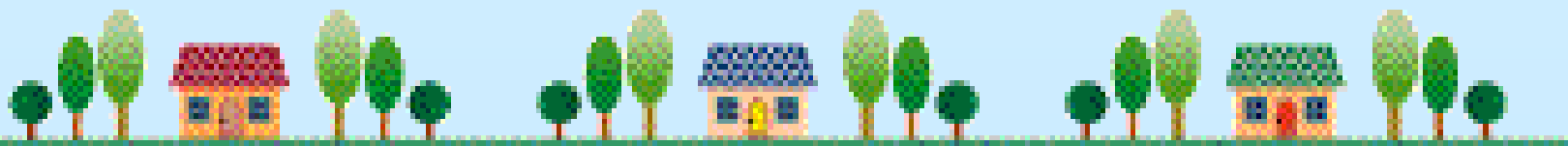
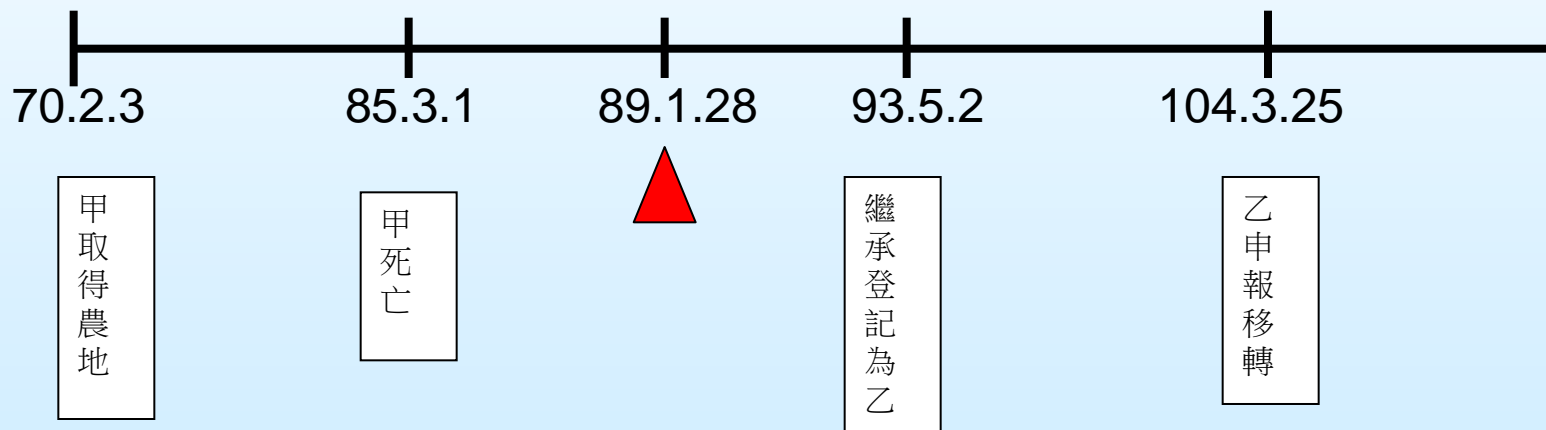
# 調整原地價案例(一)

- ❖ 共有農地85年地上有一違章建物，101年移轉調整原地價課徵土地增值稅，可否按目前分管契約認定89年1月作農用？



# 調整原地價案例(二)

- ❖ 某甲原持有一筆農業用地，一直作農業使用，某甲於85年03月01日死亡，由其子乙繼承，惟於93年05月02日始辦理繼承登記，嗣乙104年03月25日取得農用證明並出售該筆農業用地，出售時乙可否申請調整原地價不課徵土地增值稅？



報告完畢

敬請指教

