

土地增值稅

課徵範圍	已規定地價之土地，於土地所有權移轉或設定典權時，應按其土地漲價總數額徵收或預徵土地增值稅。
納稅義務人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地為有償移轉時，為原所有權人。 2. 土地為無償移轉時，為取得所有權人。 3. 土地設定典權時，為出典人。 4. 信託土地有償移轉或設定典權時為受託人（受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第 35 條第 1 項規定轉為其自有土地。） 5. 信託土地歸屬時，歸屬權利人（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。）
漲價總數額之計算	<p>漲價總數額計算：</p> <p>以土地移轉時之申報移轉現值減除前次移轉現值（或原規定地價）乘以物價指數，如有土地改良費，亦應一併減除。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申報移轉現值：可用下列二種價格擇一為申報移轉現值。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 契約總價值：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。 (2) 公告土地現值：為每年 1 月 1 日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。 但契約總價值經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其申報之契約總價值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。 2. 前次移轉現值或原規定地價 <ol style="list-style-type: none"> (1) 即該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以政府第一次辦理規定地價之地價為準。 (2) 前次移轉現值或原規定地價，應按申報時最新公告之臺灣地區消費者物價指數調整之。 3. 土地改良費用：包括下列各項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 改良土地費用 (2) 已繳納之工程受益費 (3) 土地重劃費用 (4) 因土地使用變更而無償捐贈一定比率作為公共設施用地之公告現值。
稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一般用地 <ol style="list-style-type: none"> (1) 20%（漲價數額 1 倍以下） (2) 30%（漲價數額 1 倍以上至 2 倍以下） (3) 40%（漲價數額 2 倍以上） 2. 自用住宅優惠稅率：10%
開徵期間	土地申報現值移轉時
罰則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 買賣未辦竣移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值 2% 罰鍰。 2. 受贈土地之財團法人：如有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額 2 倍以下之罰鍰。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 未按捐贈目的使用土地者。 (2) 違反各該事業設立宗旨者。 (3) 土地收益未全部用於各該事業者。

(4) 經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

一、常用節稅規定

(一) 自用住宅用地申請

適用稅率	10%	
適用類型	一生一次	一生一屋
適用要件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租之住宅用地。 2. 地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。 3. 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。 4. 一人一生享用 1 次為限。 5. 自用住宅建築完成 1 年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值 10%。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。
檢附證件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地增值稅(土地現值)申報書。 2. 契約書影本乙份(正本查對後退回)。 3. 土地所有權人無租賃情形申明書。 4. 建築改良物證明文件。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地增值稅(土地現值)申報書。 2. 契約書影本乙份(正本查對後退回)。 3. 建築改良物證明文件。 4. 土地所有權人出售土地稅法第 34 條第 5 項自用住宅用地申明書。
申請期限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2. 土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期限屆滿前。 3. 單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到稽徵機關通知之次日起 30 日內。 	
申請地點	土地所在地之主管稽徵機關	

(二) 自用住宅用地重購退稅

節稅情形	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
適用要件	<ol style="list-style-type: none"> 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. 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後之餘額者。 3. 原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4. 出售土地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，並且在該地辦竣戶籍登記。 5. 重購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 1 年內未曾供營業使用或出租行為。 7. 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。

檢附證件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本。 2. 原出售及重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3. 原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示，改立具切結書）。 4. 重購地土地所有權人無(有)租賃情形申明書。 5. 原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附出售地土地所有權人無(有)租賃情形申明書
申請期限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 先賣後買者於重購後申請。 2. 先買後賣者於出售後申請。
申請地點	原出售土地之主管稽徵機關
其他相關規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重購退稅列卡管制，重購土地 5 年內再行移轉或改變用途者，補繳原退稅款。 2. 重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。 3. 出售時沒有申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。 4. 二年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。 5. 重購退稅請求權時效為 10 年。 <p>註：102 年 5 月 22 日行政程序法第 131 條修正前，重購退稅請求權時效為 5 年。於 102 年 5 月 23 日(含該日)以前請求權時效已屆滿 5 年者，時效消滅；102 年 5 月 23 日(含該日)以前請求權時效尚未屆滿 5 年者，時效延長至 10 年。</p>

(三) 農業用地移轉

節稅情形	不課徵
適用要件	<p>適用範圍：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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 耕地： <ul style="list-style-type: none"> 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。 2. 耕地以外之農業用地： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。 (2) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。 (3) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。 3. 國家公園區域內之農業用地，經國家公園管理處會同有關機關認定之土地。 4. 農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依法應完成之細部計畫尚未完成，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，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

	(其於 72 年 8 月 3 日農業發展條例修正增訂第 27 條條文生效時，已變更為非農業用地，移轉時即無土地稅法第 39 條之 2 第 1 項不課徵及第 4 項以修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅規定之適用。)
檢附證件	1. 土地增值稅(土地現值)申報書。 2. 契約書影本乙份(正本查對後退回)。 3. 農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件。 4. 農業發展條例第 38 條之 1 之土地，應另檢附各該法律主管機關核發認定符合規定之土地使用分區證明書。
申請期限	1. 一般案件於申報移轉時申請，未提出申請者，得於繳納期間屆滿前補行申請。 2. 單獨或無須申報土地移轉現值案件，應於收到通知之次日起 30 日內申請。
申請地點	土地所在地主管稽徵機關

(四) 社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地

節稅情形	免徵
適用要件	1. 應為私人捐贈土地 2. 限供興辦社會福利事業(含長期照顧服務機構)或依法設立私立學校使用之土地。 3. 受贈人係依法經社會福利事業主管機關許可設立以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的事業、依私立學校法規定經主管教育行政機關許可設立之各級各類私立學校，及財團法人社會福利慈善事業基金會、醫療財團法人、衛生財團法人、學校財團法人及長期照顧服務機構財團法人依據長期照顧服務法，經直轄市、縣(市)主管機關許可附設之社區式、機構住宿式及綜合式服務類長期照顧服務機構。 4. 受贈人為財團法人。 5. 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 6. 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。
檢附證件	1. 土地增值稅(土地現值)申報書。 2. 契約書影本乙份(正本查對後退回)。 3. 社會福利事業(含長期照顧服務機構)主管機關許可設立之證明文件或主管教育行政機關許可設立之證明文件。 4. 捐贈文書。 5. 法人登記證書(或法人登記簿謄本)。 6. 法人章程。 7. 當事人出具捐贈人未因捐贈土地，以任何方式取得利益之文書。
申請期限	土地申報移轉現值時
申請地點	土地所在地主管稽徵機關

(五) 重劃區土地

適用要件	凡經重劃後第 1 次移轉之土地
減免標準	減徵 40%

二、常見問答

(一) 問：什麼時候應該辦理申報土地增值稅？

答：土地所有權移轉或設定典權的時候，權利人及義務人應在訂定契約之日起 30 日內，填寫土地現值申報書，檢附移轉契約書影本及有關文件，共同向土地所在地稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

(二) 問：辦理土地移轉現值申報以後，因故或其他原因移轉不成立，要怎樣申請撤回？

答：經雙方當事人向稅捐稽徵機關申報現值以後，尚未完成移轉登記前，如果要申請撤回，須由權利義務雙方當事人，以書面敘明撤回移轉理由，並檢附原移轉契約書及原核發繳款書、免稅（或不課徵）證明書等有關文件，會同向原申報稅捐稽徵機關提出申請。

(三) 問：土地移轉在其持有土地期間內所繳納的地價稅可不可以抵繳土地增值稅？

答：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，因為重新規定地價增繳的地價稅，就該土地所有權人移轉土地部分准予抵繳其應納的土地增值稅。但是准予抵繳的地價稅總額，是以不超過該繳納的土地增值稅總額的 5 % 為限。其抵繳金額之計算依照增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法之規定辦理。（土地稅法第 31 條）

(四) 問：以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅有無次數限制？

答：土地所有權人申請按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，「原以一生一次為限」，為滿足一般民眾換屋需求，98 年 12 月 30 日增修公布土地稅法第 34 條第 5 項「一生一屋」規定，於再次出售自用住宅用地時，如符合該項各款所定條件，仍可適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅。

(五) 問：同時出售多處自用住宅用地，如何課徵土地增值稅？

答：因土地所有權人持有多處自用住宅用地，同時出售時，如其合計面積未超過都市土地 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部分，視為一次出售，可申請按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。所謂「同時出售」，除了訂定契約日期要相同外，並且要同一天提出土地移轉現值申報。

(六) 問：贈與的土地可以按自用住宅用地稅率計課土地增值稅嗎？

答：因為贈與移轉不是出售，而納稅義務人是受贈人，所以不能按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。

(七) 問：經法院拍賣的土地申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅是否有期限限制？

答：經法院拍賣的土地，稽徵機關於接獲法院拍定通知後，即先以一般用地稅率核算土地增值稅，同時並以雙掛號公文通知土地所有權人，如符合自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起 30 日內檢附相關證明文件提出申請，逾期申請者，不予受理。

(八) 問：土地所有權人曾享用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，再出售自用住宅用地時，是否適用自用住宅優惠稅率課徵？

答：土地所有權人按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，土地稅法規定原以一生一次為限，為滿足一般民眾換屋需求，98 年 12 月 30 日修正公布土地稅法第 34 條第 5 項規定，於再次出售自用住宅用地時，如符合該項各款所定條件，仍可適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅。其各款規定如下：

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。

(九) 問：同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，可否分別按自用住宅用地、一般用地稅率計課土地增值稅？

答：同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。(財政部89年3月14日台財稅第0890450770號)

(十) 問：土地所有權人出售自用住宅用地，在2年內另行購買自用住宅用地，原來所繳的土地增值稅怎樣退還？

答：土地所有權人出售自用住宅用地，從土地所有權完成移轉登記當天起，2年內另行購買未超過3公畝的都市土地；或者沒有超過7公畝的非都市土地，仍作為自用住宅用地，可以在新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後的餘額，向主管稽徵機關申請從已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價的數額。

(十一) 問：如果要申請2年內重購土地退還原出售自用住宅用地的土地增值稅，應如何申請？要檢附那些證件？

答：土地所有權人因重購土地，申請退還已納土地增值稅時，應該由土地所有權人檢同下列證件，向原出售土地所在地的稽徵機關辦理。

1. 原出售土地：

(1) 向地政機關辦理登記時的契約文件影本。

(2) 土地所有權人無租賃情形申明書。

(3) 土地增值稅繳款書收據聯正本。

(4) 出售時已按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，可免附(3)、(4)二項文件。

2. 重購土地：

(1) 土地所有權狀影本或向地政機關辦理登記時之契約文件影本。

(2) 建築改良物所有權狀影本。

(3) 土地所有權人無租賃情形申明書。

(4) 土地增值稅繳款書收據影本或契約文件影本。(土地在外縣市者)

(十二) 問：重購土地退還已納土地增值稅後，想將重購土地再移轉或作營業使用，是否應追繳已退還稅款？

答：土地所有權人因重購土地退還土地增值稅，其重購的土地，自完成移轉登記之日起五年內再行移轉或改作其他用途，除就該次移轉的漲價總數額課徵土地增值稅以外，並且要追繳原退還稅款。

(十三) 問：配偶相互贈與之土地應否課徵土地增值稅？

答：依修正後之土地稅法第28條之2規定，配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅，但於再移轉應課徵土地增值稅時，以該土地第1次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近1次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總額課徵土地增值稅。配偶相互贈與之土地，可申請不課徵土地增值稅亦得選擇申請課徵土地增值稅。

(十四) 問：經重劃後移轉之土地，土地增值稅可否減徵？

答：依據土地稅法第39條之1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。惟如舉辦規定地價前辦理之重劃，不得適用減徵之規定。

(十五) 問：公共設施保留地之移轉，應否課徵土地增值稅？

答：依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅，但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第 1 次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近 1 次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價計算漲價總數額課徵土地增值稅，至於應課土地增值稅期間內之各土地所有權人，其有就該土地支付土地稅法第 31 條第 1 項第 2 款改良土地之改良費用者，得依該條規定減除；其有經重劃之土地，得依同法第 39 條之 1 第 1 項規定減徵。

(十六) 問：作公共設施使用的非都市土地移轉能不能夠免繳土地增值稅？

答：(一) 依司法院釋字第 779 號解釋，非都市土地經依法核定為公共設施用地者，其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響程度相當，如不予免徵土地增值稅，與憲法第 7 條保障平等權之意旨不符，財政部爰依該解釋修正土地稅法第 39 條第 3 項規定，該修正案已於 110 年 5 月 21 日經立法院三讀通過，並經總統於 110 年 6 月 23 日公布施行。

(二) 作公共設施使用的非都市土地如果符合以下條件，於被徵收前的移轉將可免徵土地增值稅。

1. 經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用。
2. 依法完成使用地編定。
3. 取得需用土地人證明。

(三) 前項證明之核發，財政部已會同有關機關訂定「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」，另為保障納稅義務人權益，財政部亦於土地稅法修正案中明定過渡期間案件適用原則，只要是本法 110 年 5 月 21 日修正施行時尚未核課或尚未核課確定之案件，均可適用。

(十七) 問：農業用地移轉需要課徵土地增值稅嗎？

答：依照土地稅法第 39 條之 2 的規定，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。

(十八) 適用一生一次與一生一屋自用住宅用地優惠稅率之要件有何不同？

答：

1. 申請「一生一次」自用住宅用地必須符合之要件：
 - (1) 每人一生只能享受 1 次。
 - (2) 土地上面的房屋是土地所有權人本人或其配偶或直系親屬所有，並且在該筆土地上房屋辦竣戶籍登記。
 - (3) 該筆土地在出售前 1 年內未做營業或出租使用。
 - (4) 適用自用住宅用地稅率的面積都市土地為 3 公畝或非都市土地為 7 公畝。
 - (5) 自用住宅建築工程完成未滿 1 年以上者，其房屋評現值須超過所占基地公告現值 10%。
2. 申請「一生一屋」自用住宅用地必須符合之要件為：
 - (1) 已適用過一生一次自用住宅優惠稅率。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 出售前持有該土地 6 年以上。
 - (5) 土地所有權人與其配偶及未成年子女於出售土地前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。
 - (6) 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。