

彰稅用心



農地移轉 租稅全攻略



農民安心

彰化縣地方稅務局 編印

111年4月



目錄

壹、前言	1
貳、農地、農舍及農業設施定義	2
參、農地與農舍(農業設施)移轉申辦流程	3
肆、農地與農舍(農業設施)買賣篇	4
伍、農地與農舍(農業設施)贈與篇	7
陸、農地與農舍(農業設施)繼承篇	11
柒、其他注意事項	13
捌、申報移轉相關網址	15



壹、前言

彰化縣位於臺灣本島中部，全縣土地面積1,074平方公里，平原面積約占土地總面積的9成，地勢平坦、氣候暖和且雨量適中，為臺灣地區重要農業生產大縣，全縣從事農業人口逾30萬人，占全縣人口近1/4；耕地面積逾600平方公里，更占全縣土地面積超過一半以上。

因此，農地(包含農舍及農業設施)的相關運用及產權移轉在本縣相當頻繁及活絡，而農地的運用及移轉牽涉許多的稅務法規。為了幫助農民能瞭解相關規定，特別彙整這本「農地移轉租稅全攻略」，希望能幫助農民正確、快速瞭解相關法令規定，進而能安心經營並發展事業，避免誤觸法令而有被補稅處罰的情形。

農地(包含農舍及農業設施)移轉所牽涉的稅務法令，有土地增值稅、契稅、房屋稅、地價稅、印花稅、遺產與贈與稅、房地合一稅(所得稅)等，下面就針對農地買賣、贈與、繼承所牽涉的各個稅目作簡要的介紹。



貳、農地、農舍及農業設施定義

一、農地

指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：(農業發展條例第3條)

- (一)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- (二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- (三)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

二、農舍及農業設施

配合農民生活與工作習慣，為農業經營需要而准於農業用地興建之房舍及設施。

- (一)農舍：供農民居住之自用房舍。
(農業發展條例第18條)
- (二)農業設施：直接作農業使用之設施。
(農業發展條例第8-1條)

參、農地與農舍(農業設施) 移轉申辦流程

戶政事務所

請領印鑑證明



鄉鎮市公所

申請農業用地作農業使用
證明書

地方稅務局

申報土地增值稅、契稅、
印花稅

國稅局

申報遺產及贈與稅(視個案需要)

地政事務所

辦理所有權移轉登記

國稅局

申報房地合一所得稅或財產
交易所得(視個案需要)

肆、農地與農舍(農業設施)買賣篇

農地與農舍(農業設施)買賣移轉相關課稅簡表

農地與農舍(農業設施)買賣	稅目	課稅與否及免稅(不課徵)條件	
	土地增值稅	農用且取得農用證明(公所)	不課徵
		非農用	課稅
	契稅 (農舍或農業設施)	課稅	
	印花稅	課稅	
	房地合一稅 (財產交易所得)	農地農用且申請不課徵土地增值稅	免納
		未作農用或未申請不課徵土地增值稅	課稅
	贈與稅 (二親等買賣)	提出支付價款證明確實為買賣	免稅
		買方為民法第1138條之繼承人且取得農地農用證明	免稅 (須列管5年)
		1.農地買方為民法第1138條所定繼承人，但無法提出支付價款證明或農地未作農用 2.二親等內農舍及農業設施買賣	課稅

一、土地增值稅

- (一)合法農地透過買賣方式移轉，由買賣雙方書立買賣契約書，向土地所在地之公所申請「農業用地作農業使用證明書」後，檢附該證明書向地方稅務局申請農地不課徵土地增值稅。如出售未作農業使用之農地、未申請不課徵土地增值稅之農地，則須繳納土地增值稅。
- (二)農地上興建農舍，須為自住使用，才能符合作農業使用，若農舍(農業設施)查有增、改建情形或供出租、營業使用，即屬非作農業使用，農地移轉時則需課徵土地增值稅。
- (三)農地不課徵土地增值稅於申報買賣移轉時勾選申請，未提出申請者，得於繳納期限屆滿前補附證明文件申請，惟應以立契移轉時，須符合農業用地作農業使用為要件。



(四)於土地稅法修正生效施行日89年1月28日作農業使用之農業用地，於第一次移轉或取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，以該修正生效施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。彰化縣地方稅務局為保障農民權益，針對前次移轉在89年1月以前之農地移轉申報案件，均主動查閱航照圖，如符合作農業使用，則主動將前次移轉現值調高至89年1月時之公告現值，免再由民眾提出佐證資料。

(五)農地移轉「不課徵」土地增值稅是因為農地作農業使用而享有暫時不課徵的租稅遞延優惠，其土地的前次移轉現值是維持不變的，並沒有因為不課徵而有所變動，未來如果要再移轉，如因沒有作農業使用而無法取得「農業用地作農業使用證明書」時，其土地增值稅的漲價總額是要從最初的前次公告現值計算到此次移轉的時點，此時土地增值稅的數額通常都很可觀，不可不注意。

二、房屋稅及契稅

農舍或農業設施須按實際使用情形徵免房屋稅。農業設施如符合專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等作農業使用之房屋，就可依房屋稅條例第15條規定申請免徵房屋稅；但如果農舍或農業設施是「供營業、生產農產加工、住家使用或空置時」，仍應課徵房屋稅。而上述農舍(農業設施)出售時，應於不動產買賣契約成立之日起30日內申報契稅，按房屋評定現值6%，報繳契稅。

三、印花稅

不動產買賣訂立契約書，屬印花稅法規定之典賣、讓受不動產契據，由立約或立據人依契約書所載金額每件按1‰於書立後交付或使用時，貼足印花稅票，並依規定銷花，也可以向地方稅務局申請開給繳款書，方便繳納。如果農舍或農業設施未辦建物所有權第一次登記，則無須貼用印花。

四、房地合一稅或財產交易所得

出售符合農業發展條例第37條、第38條之1規定土地，申請不課徵土地增值稅者，可以免納房地合一所得稅；而出售無論何時取得之農舍(農業設施)，交易所得均適用房地交易舊制課稅，亦即於出售農舍(農業設施)的隔年將房屋交易所得計入綜合所得稅合併申報財產交易所得，免納新制房地合一所得稅。但不符合不課徵土地增值稅之農地(如出售未作農業使用之農地、未申請不課徵土地增值稅之農地)以及農舍(農業設施)有增、改建情形或供出租、營業使用等非作農業使用情形，如出售的房地是在105年以後取得者，應於地政事務所辦理產權登記後之次日起30日內，向國稅局申報房地合一稅；如房地是在104年12月31日前取得者，其交易所得仍可適用房地交易舊制課稅。

五、視同贈與

二親等內親屬間的農地及農舍(農業設施)買賣，均應填寫贈與稅申報書(勾選二親等以內親屬間買賣)向國稅局申報贈與稅；上述之買賣如能提出支付價款之確實證明，經稽徵機關查明買賣屬實及約定價款尚無顯著不相當情事，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，由國稅局核發「非屬贈與財產同意移轉證明書」，再向地政機關辦理移轉登記，否則依遺產及贈與稅法第5條第1項第6款規定，視同贈與，依前述規定核定贈與稅，農地及農舍(農業設施)贈與移轉之相關規定詳見下一章節之贈與篇。



伍、農地與農舍(農業設施)贈與篇

農地與農舍(農業設施)贈與移轉相關課稅簡表

農地與農舍(農業設施)贈與	稅目	課稅與否及免稅(不課徵)條件	
	土地增值稅	農用且取得農用證明(公所)	不課徵
		非農用	課稅
	契稅 (農舍或農業設施)	課稅	
	印花稅	課稅	
	房地合一稅 (財產交易所得)	免納	
	贈與稅	贈與民法第1138條之繼承人且 取得農地農用證明	免稅 (須列管5年)
		1.農地贈與非民法第1138條繼承人 2.農地未作農用 3.農舍及農業設施	課稅 (一年244萬元以下免稅)

一、土地增值稅

農地贈與移轉的土地增值稅核課方式及應注意事項與買賣移轉大同小異(可參考買賣篇)，僅為納稅義務人不同，買賣移轉的土地增值稅納稅義務人為出賣人，贈與移轉的納稅義務人為取得土地所有權之人(即受贈人)。

二、房屋稅及契稅

房屋稅的徵免規定與買賣篇相同。契稅部分則於農舍(農業設施)贈與時，應於不動產贈與契約成立之日起30日內申報契稅，按房屋評定現值6%，報繳契稅。而契稅不論買賣或贈與，都是由取得農舍(農業設施)者(即買受人或受贈人)為納稅義務人。



三、印花稅

贈與不動產訂立契約書，屬印花稅法規定之典賣、讓受不動產契據，由立約或立據人依契約書所載金額每件按1‰於書立後交付或使用時，貼足印花稅票，並依規定銷花，也可以向地方稅務局申請開給繳款書，方便繳納。如果農舍或農業設施未辦建物所有權第一次登記，則無須貼用印花。

四、房地合一稅

因為房地合一稅是「買賣」房地才需要課徵，因此「贈與」是不用申報房地合一稅的。

五、贈與稅

- (一)農地贈與給民法第1138條所規定之繼承人(配偶、子女、孫子女、父母、兄弟姊妹及祖父母)並取得農業用地作農業使用證明書，可申請不計入贈與總額，列管5年，並免徵贈與稅。贈與非前述對象者，則必須向國稅局申報贈與稅，取得贈與免稅證明或繳清證明，才能向地政機關辦理移轉登記。
- (二)農地贈與有不課徵土地增值稅及免納贈與稅的規定，但對於坐落於農地上之農舍(農業設施)，除了是專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍、專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋，持有期間免徵房屋稅外，於農舍(農業設施)贈與時，需向地方稅務局申報繳納契稅及向國稅局申報繳納贈與稅，也就是說關於農地及農舍(農業設施)的移轉租稅優惠，主要在農地，而非農舍(農業設施)。
- (三)同一年內贈與財產總額在免稅額244萬元(111年起)以下者，可免申報，但因辦理產權移轉登記，需要國稅局核發之證明書，因此仍應辦理申報，並於贈與行為(立契日)發生之次日起30日內向贈與人戶籍所在地國稅局申報。

(四)贈與財產價值的計算，以贈與人贈與時之時價為準，土地以公告土地現值、房屋則以房屋評定現值為準。

(五)贈與稅應納稅額，係按贈與人同一年內贈與總額，減除免稅額(111年起為244萬元)及各項扣除額後之贈與淨額課稅，再乘以規定稅率減去累進差額，計算全部應納贈與稅額，減除同一年內以前各次應納贈與稅額及可扣抵稅額後，為本次應納贈與稅額。

六、農地贈與小叮嚀

(一)出資為子女購買農地，要課徵贈與稅

贈與自己名下的農地給子女，於申報贈與時，檢附農業用地作農業使用證明書，可以不計入贈與總額免納贈與稅，但如果向他人購買農地，而直接登記在子女名下者，視同贈與，不能享受農地免稅優惠；因此如欲贈與農地予子女，並享有免納贈與稅之稅捐優惠，應於購買農地時，將土地所有權登記於自己名下後，再以農地贈與方式移轉給子女，才能享有免稅優惠。

(二)受贈人於5年內出售免稅農地，要補繳贈與稅

作農業使用之農業用地贈與民法第1138條所定繼承人免徵贈與稅，但如果受贈人自受贈之日起5年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳免徵之贈與稅；而所稱「未將該土地繼續作農業使用」包含受贈人將土地出售予他人，因為受贈人將土地出售，即喪失所有權，對土地已無任何權能，自無從將該土地繼續作農業使用；國稅局會定期清查列管農地之移轉情形，列管5年期間一旦查得農地所有權人已非原來受贈人，即會通知限期回復所有權登記並繼續作農業使用，如未限期回復，將予以追繳贈與稅。

(三)夫妻贈與農地須慎選不課徵土地增值稅條款

土地稅法第28條之2規定，對於配偶互相贈與之土地，及同法第39條之2第1項規定，作農業使用之農業用地移轉給自然人，均給予不課徵土地增值稅的優惠，當事人申報時可自行擇一法令規定適用，一經選定，不可再要求改變。雖然「夫妻贈與」和「農地移轉」都可以不課徵土地增值稅，但對納稅義務人造成的影響並不相同，因為申報「農地移轉」給自然人不課徵土地增值稅，如果承受人於持有土地期間，違反農地作農業使用的規定，經限期恢復作農業使用而仍未繼續作農業使用時，日後該筆土地再移轉給第三人時，縱使再恢復作農業使用，仍不得再申請農地不課徵；但如果是申報「夫妻贈與」，縱使在持有期間內有前述未作農業使用的情形，只要日後再移轉第三人時，該筆土地已經恢復作農業使用，仍然可以申請農地移轉不課徵土地增值稅。



陸、農地與農舍(農業設施)繼承篇

農地與農舍(農業設施)繼承相關課稅簡表

農地與農舍(農業設施)繼承	稅目	課稅與否及免稅(不課徵)條件	
	土地增值稅	免申報	
	契稅 (農舍或農業設施)	免申報	
	印花稅	按應繼分或公同共有繼承	免稅
		按遺產分割協議書分割繼承	課稅
	遺產稅	繼承人或受遺贈人承受且繼續作農業使用	免稅 (須列管5年)

一、土地增值稅

繼承人因繼承取得的農地，無需辦理土地增值稅申報，並免徵土地增值稅，同時前次移轉現值調整為繼承開始時該土地的公告現值；只要經國稅局核發遺產稅繳清(免稅)證明書，並由地方稅務局查明有無欠繳地價稅即可至地政機關辦理繼承登記。

二、契稅

契稅條例第2條明文規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。反之，如非透過買賣、承典、交換、贈與、分割或占有等6種方式取得不動產所有權者，即非屬契稅課徵範圍。因此，繼承農舍(農業設施)取得該農舍(農業設施)所有權，是不用申報契稅的，只要向地方稅務局查明有無欠繳房屋稅即可至地政機關辦理繼承登記。



三、印花稅

繼承人所持遺產分割協議書，如果有包含不動產(如土地、房屋)分割在內，且持該憑證向地政機關申請所有權登記者，該協議書就分割不動產部分，按其「協議成立時」價值1‰報繳印花稅，而非按被繼承人死亡時之價值；而繼承的不動產，如果是由繼承人依照法定應繼分繼承或共同共有繼承，無需書立遺產分割協議書，即可向地政機關辦理繼承登記。至於遺產中有未辦保存登記之建物或其他非屬不動產(如現金、股票、存款、汽車等)之遺產分割部分，則非屬印花稅課稅範圍，無需繳納印花稅。

四、遺產稅

- (一)遺產中作農業使用的農業用地和地上的農作物，由繼承人或受遺贈人承受且繼續作農業使用，可以扣除農地和地上農作物價值的全數，免徵遺產稅。但是承受人自承受之日起5年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，就要追繳遺產稅。但如果因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，就不用追繳遺產稅。
- (二)免徵遺產稅的農業用地，於列管5年內經初次查獲承受人未將該農地繼續作農業使用，其情形如果是承受人將該農地移轉，國稅局會限期令承受人回復所有權登記並繼續作農業使用，如未於期限內回復所有權登記並繼續作農業使用，才會追繳遺產稅。
- (三)農地繼承時，檢附向鄉鎮市公所申請之「農業用地作農業使用證明書」可以申請自遺產稅總額中扣除，惟合法農舍(農業設施)、畜禽舍及農業設施等建物仍應計入遺產總額並繳納遺產稅。

柒、其他注意事項

農地買賣、贈與核准不課徵土地增值稅，或者贈與農地申請不計入贈與總額亦或者繼承農地申請自遺產總額中扣除，免徵遺產稅者，地方稅務局及國稅局都會列管，每年並會同主管機關辦理定期檢查或抽查，如違規使用，將追補稅額。

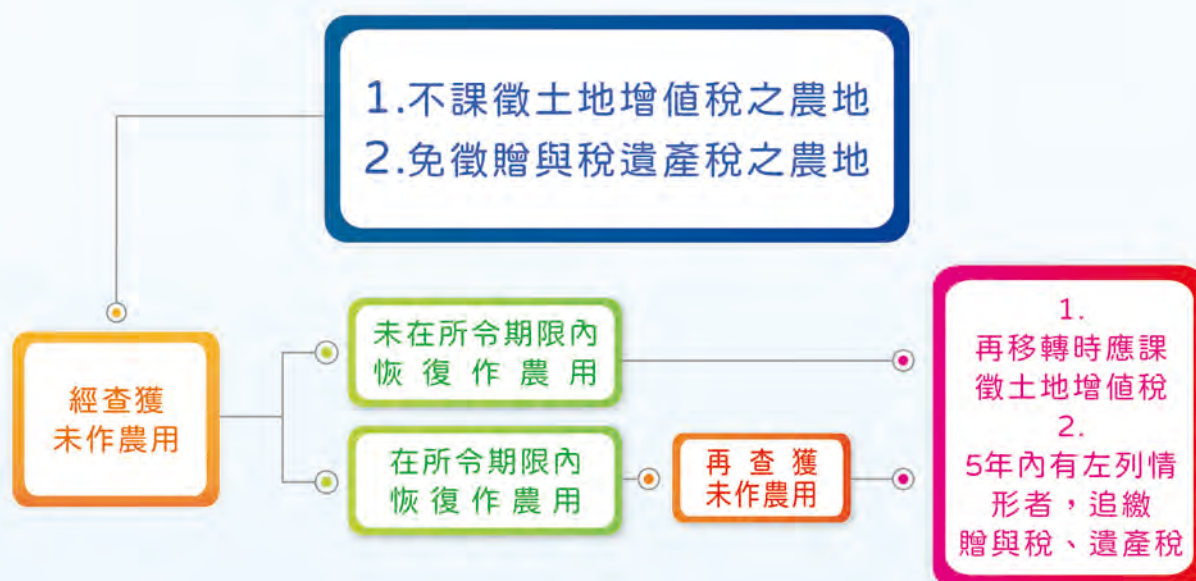
一、農地定期檢查或抽查，並予以列管

- (一)農地經核准不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅者，主管機關(縣府)會同有關機關(公所、地政、地方稅務局、國稅局)定期檢查或抽查，並予以列管；如有未依法作農業使用之情事者，除依相關規定課徵或追繳應納稅賦外，並依區域計畫法或都市計畫法規定裁罰。
- (二)如受贈人自受贈之日起或繼承人自繼承之日起5年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用者，應追繳應納之贈與稅或遺產稅，但因受贈人、承受人死亡，該農地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

二、農地未作農業使用者應課徵土地增值稅

曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，即使取得農業用地作農業使用證明書於再移轉時仍應課徵土地增值稅。





三、農地原課徵田賦(目前停徵)如未作農業使用應課徵地價稅

農地如有施作園藝景觀、鋪設水泥、堆置廢棄物、土方或興建建物等非為農業使用之情形，就不符合課徵田賦規定，應自變更使用之次期起改按一般用地稅率課徵地價稅，嗣後再回復為農業使用時，仍可向稽徵機關申請恢復課徵田賦。

四、農地如未作農用，可能會喪失領取老農津貼及農保資格，不可不慎

(一)領取老農津貼訂有排富條款，如果農地作農業使用，該農地是可以不計入農民的不動產價值的；如果農地未作農用，加計該土地的價值後，可能就不符合請領老農津貼的資格。

(二)農民健康保險(以下簡稱農保)部分，符合農保的其中一個條件，是要持有農地農用達一定的面積才能加入農保。因此，一旦農地未作農用，所持有的農地農用面積可能就未達農保所規定的標準，就會遭取消農保資格。

捌、申報移轉相關網址



土地增值稅、契稅、印花稅

地方稅網路申報系統-不動產移轉一站式服務

<https://www.changtax.gov.tw/ThemeService/TransferEtax.htm>



遺產稅

遺產稅電子申報

<https://tax.nat.gov.tw/alltax.html?id=12>



贈與稅

贈與稅電子申報

<https://tax.nat.gov.tw/alltax.html?id=13>



房地合一稅及綜合所得稅

財政部中區國稅局-房地合一專區

<https://www.ntbca.gov.tw/multiplehtml/9d087e8054ea4ea1a7dae372c99ce934>

本手冊感謝
財政部中區國稅局彰化分局

協助完成





彰化縣地方稅務局

彰化總局地址

500202彰化縣彰化市中山路二段187號

員林分局地址

510214彰化縣員林市惠明街319號

北斗分局地址

521032彰化縣北斗鎮光復路238號

服務時間：每日上午8:00-12:00 下午1:00-5:00

(週六、日及例假日除外)

免付費服務電話：0800-000321/0800-476969

廉政專線:0800-471146



彰化縣地方稅務局
全球資訊網



彰化縣地方稅務局
facebook