

編號：

林強 老師提供

105 年普通考試地政士考試試題解析

土地稅法規

一、土地所有權人出售其自用住宅用地者，土地增值稅享有特別稅率，但適用該特別稅率時，有面積及次數限制。試問，土地所有權人申報之自用住宅用地面積超過面積限制時，依何順序計算至規定之面積限制為止？又，在那些情形之下，土地所有權人再出售其自用住宅用地時，適用增值稅特別稅率不受一次之限制？

【擬答】

(一) 自用住宅適用土地增值稅面積、次數之限制及面積超過規定時之適用順序規定如下

1. 面積限制：

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 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按 10% 徵收之。

2. 次數限制：

土地所有權人，依自用住宅優惠稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

(土稅§34)

3. 出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第 34 條第 1 項規定時之適用順序：

(1) 土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第 34 條第 1 項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第 33 條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。(土稅施§44)

(2) 立法目的：土地所有權人同時出售多筆土地時，一併申請適用一生一次自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，但如果面積超過都市土地 3 公畝或非都市土地 7 公畝的限制時，可以由土地所有權人自行選擇適用土地的順序，

計算至面積限制為止；如果土地所有權人未排定順序，將採用對民眾最有利原則，以各筆土地依規定計算的土地增值稅，由高至低之適用順序計算。



(二) 土地所有權人適用現行土地增值稅一生一次優惠稅率規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列所定各款規定者，仍可適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅

1. 面積限制：

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. 屋數限制：

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. 持有限制：

出售前持有該土地 6 年以上。

4. 戶籍限制：

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. 使用限制：

出售前 5 年內，無供營業使用或出租。(土稅§34)

※題型分析

本題是最常考的自用住宅專題，(一) 土地增增值稅自用優惠之限制與當面積超過規定時之適用順序(最新修正法條)及(二) 一生一屋之要件。
條文出處為土稅§34 及土稅施§44。

二、所得稅法對於個人之房屋、土地交易所得稅之稅率規定為何？

【擬答】

(一) 中華民國境內居住之個人之房屋、土地交易所得稅稅率規定如下

1. 一般稅率：

(1) 持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。

(2) 持有房屋、土地之期間超過 1 年，未逾 2 年者，稅率為 35%。

(3) 持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 10 年者，稅率為 20%。

(4) 持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為 15%。

2. 例外情形：

(1) 財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(2) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

3. 符合自住條件之免納所得額及其超過部分稅率(定額免稅，超額減徵)：

個人與其配偶及未成年子女符合下列規定之自住房屋、土地，有下列情形之一者，免納所得稅額，免稅部分，計算之餘額不超過四百萬元為限：

(1) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，持有並居住於該房屋連續滿 6 年。

- (2)交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 (3)個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本款規定。
 符合規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為 10%。

(二) 非中華民國境內居住之個人

- 1.持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 1 年者，稅率為 35%。（所得§14-4）

※題型分析

本題考最新修正的所得稅法(房地合一新制)之個人稅率部分，要分別就一般稅率、例外情形(防錯殺)及自住房屋、土地符合要件之優惠等回答。
 條文出處：所得§14-4。

三、土地增值稅、遺產稅及贈與稅之納稅義務人各為何？試分別說明之。

【擬答】

依土地稅法與遺產及贈與稅法之規定，其土地增值稅、遺產稅及贈與稅納稅義務人分述如下：

(一) 土地增值稅之納稅義務人

- 1.一般情形：
 - (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。
 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；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。（土稅§5）
- 2.代繳情形：
 所謂代繳義務人，指於納稅義務人於事實上不能繳納稅捐時，應以自己之財產代為繳納，而後向納稅義務人求償之人。
 - (1)土地所有權移轉，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。
 - (2)依平均地權條例第 47 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）
- 3.土地為信託財產情形：
 - (1)存續期間內移轉時：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時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。



(2)他益信託之信託關係消滅時：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。（土稅§5-2）

（二）遺產稅之納稅義務人

- 1.有遺囑執行人者，為遺囑執行人。
- 2.無遺囑執行人者，為繼承人及受遺贈人。
- 3.無遺囑執行人及繼承人者，為依法選定遺產管理人。

其應選定遺產管理人，於死亡發生之日起 6 個月內未經選定呈報法院者，或因特定原因不能選定者，稽徵機關得依非訟事件法之規定，申請法院指定遺產管理人。（遺贈§6）

（三）贈與稅之納稅義務人

- 1.贈與稅之納稅義務人為贈與人。
- 2.例外情形：

但贈與人有下列情形之一者，以受贈人為納稅義務人：

- (1)行蹤不明。
- (2)逾本法規定繳納期限尚未繳納，且在中華民國境內無財產可供執行。
- (3)死亡時贈與稅尚未核課。

依前項規定受贈人有二人以上者，應接受贈財產之價值比例，依本法規定計算之應納稅額，負納稅義務。（遺贈§7）

※題型分析

本題考題為歸納綜合性試題，係分別針對土地稅法與遺產及贈與稅法之相關規定，就納稅義務人部分作回答，條文出處：土稅§5、§5-1、5-2 及遺贈§6、§7。

四、不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。試問，在那些情形之下，免徵契稅？又在那些情形之下，不課徵契稅？

【擬答】

依契稅條例規定，免徵情形契稅與不動產信託關係人間移轉不動產所有權不課徵契稅之規定分述如下：

（一）免徵契稅情形

- 1.開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。（契稅§2）

2. 依契稅條例第 14 條規定，有下列情形之一者，免徵契稅。

- (1) 各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用取得之不動產，但供營業用者，不適用之。
- (2) 政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。
- (3) 政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。
- (4) 建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第 12 條第 2 項規定應申報納稅者，不適用之。
- (5) 建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以受讓人為起造人名義取得使用執照者。
(契稅§14)

(二) 不動產為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。(契稅§14-1)

※題型分析

本題考型為契稅條例之免徵及不課徵規定，應分別針對(一)免徵情形及(二)不課徵情形兩部分別作回答，條文出處：契稅§14 及契稅§14-1。