

【土地稅法規】隨堂測驗第一回

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、稅捐稽徵機關對於契稅免徵之規定為何？

二、何謂囤房稅？是依現行房屋稅條例規定說明之(25 分)

【土地稅法規】隨堂測驗第二回

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、房屋稅、地價稅、土地增值稅及房地合一稅之自用住宅，各有何優惠規定？

二、在重購退稅上土地增值稅及房地合一稅各有何規定？

【土地稅法規】隨堂測驗第三回

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

- 一、老王 105 年 2 月 3 日取得房地，於 110.1.2 死亡，兒子小王繼承取得後，於 116.10.2 出售。房地售價 2,000 萬元，購入成本 1,300 萬元，爸爸遺留該屋貸款餘額 400 萬元，土地漲價總數額 100 萬元（繼承時房屋評定現值 80 萬元，土地公告現值 220 萬元），期間物價指數上漲 2%，試算小王應繳多少所得稅，並請幫小王做最佳租稅規劃。

- 二、情況 A：陳爸爸於 103 年 5 月 1 日購買一棟房屋，於 106 年 2 月 1 日往生。該房屋由配偶林媽媽繼承，不幸陳媽媽也於隔年 107 年 5 月 1 日也離開人世，所以由兒子陳先生繼承。
情況 B：陳爸爸 106 年 2 月 1 日往生時，該房屋直接由兒子陳先生繼承。陳媽媽繼續居住，直到隔年林媽媽離開人世。同年 107 年 12 月兒子陳先生因為資金需求，打算賣掉繼承的房產。試依所得稅法規定說明差異。

【土地稅法規】隨堂測驗第一回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

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、公立學校因公使用而取得之不動產。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。但建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。依契稅條例第 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，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。

二、

【擬答】

(一) 所謂囤房稅，係指前述條文中自用及公益出租人使用者以外，其他供住家使用者。

(二) 依房屋稅條例第五條規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

- 一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
 - 二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。
 - 三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
- 前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。

【土地稅法規】隨堂測驗第二回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

茲將房屋稅、地價稅、土地增值稅及房地合一稅之自用住宅，各有何優惠規定，分述如下：

(一) 房屋稅

1.房屋稅條例第5條條文於103年6月4日修正公布，增訂第2項授權財政部訂定供自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。財政部已依上開規定於本年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，並自同年7月1日生效，主要內容如下：

(1)個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- ①房屋無出租使用。
- ②供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- ③本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

2.房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

- (1)住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- (2)房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。(房§5)
- (3)房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。(北房§4)

(二) 地價稅

自用住宅用地地價稅之優惠稅率：統按2‰計徵。

依現行法令規定，申請按自用住宅用地優惠稅率繳納地價稅者，必須具備下列各項條件：

- 1.設籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於住宅所在地之戶政機關辦竣戶籍登記。但舊屋拆除另建新屋，因而暫時遷居他處者，該拆建住宅用地，於拆除期間之地價稅，仍適用自用住宅優惠稅率。(土稅§9)
- 2.使用限制：申請當時無出租或供營業用。
- 3.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。
- 4.處數限制：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之自用住宅以1處為限。
- 5.面積限制：都市土地其面積最高不得超過3公畝，非都市土地不得超過7公畝。(土稅§17)

(三) 土地增值稅

自用住宅用地土地增值稅之優惠稅率：10%計徵。

依現行法令規定，申請按自用住宅用地優惠稅率繳納土地增值者，必須具備下列各項條件：

- 1.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)



- 2.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)
- 3.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 1 年以上者不在此限。(土稅§34)
- 4.使用限制：土地出售前 1 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 3 人時，其出售前 1 年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算)
- 5.面積限制：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。(土稅§34)
- 6.次數限制：依自用住宅優惠稅率繳納土地增值稅以 1 次為限，1 人 1 生只能享用 1 次。(土稅§34)
- 7.例外 (98 年 12 月 30 日修正)

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) 房地合一稅(所得稅)

優惠稅率：課稅所得額在 400 萬免稅，超過 10%計徵。

依現行法令規定，申請按自用住宅優惠稅率繳納房地合一所得稅者，必須具備下列各項條件：

個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

- 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六年。(因繼承、受遺贈取得之房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人之持有期間合併計算。另房地合一課徵所得稅申報作業要點第五點：個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算)
- 2.交易前六年內，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六年內未曾適用本款規定。(所稅§4-5)

二、

【擬答】

茲將在重購退稅上土地增值稅及房地合一稅各有何規定，分述如下：

(一) 土地增值稅申請重購退稅之條件

1. 性質限制：土地所有人出售其自用住宅、自營工廠、自耕農地，另行重購使用性質相同之土地。
2. 購價限制：須新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
3. 時間限制：出售自完成移轉登記之日起，2 年內重購；或先購買土地後，2 年內始行出售。
4. 使用限制：土地出售前 1 年內，未曾供營業使用或出租者。
5. 名義限制：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
6. 面積限制：自用住宅購買未超過 3 公畝之都市土地或未超過 7 公畝之非都市土地。但原出售自用住宅不受都市土地未超 3 公畝或非都市土地未超過 7 公畝之限制。
7. 移轉限制：重購土地自完成移轉登記之日起，5 年內再行移轉時，或改作其他用途時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。
8. 時效限制：公法上請求權因 10 年間不行使而消滅。

(二) 房地合一稅申請重購退稅之條件

1. 性質限制：土地所有人出售其自用住宅另行重購使用性質相同之房地。
2. 購價限制：按重購價格占出售價額之比率，申請退還或抵扣稅額。但退還或抵扣稅額以應納稅額為限。
3. 時間限制：出售自完成移轉登記之日起，2 年內重購；或先購買土地後，2 年內始行出售。
4. 使用限制：無出租、供營業或執行業務使用。
5. 名義限制：以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。(房地合一課徵所得稅申報作業要點第十七點)
6. 移轉限制：重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。
7. 時效限制：重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算 5 年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。(所稅§14-8)



【土地稅法規】隨堂測驗第三回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

(一) 一般稅率

繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額 400 萬元 - 繼承時房地現值 300 萬元=100 萬元

課稅所得=房地收入 - 成本 (繼承時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值) - 費用 (未提示者得按成交價額 3% 上限 30 萬計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (100 萬)

$2,000 \text{ 萬} - (220 \text{ 萬} + 80 \text{ 萬}) * 102\% - 100 \text{ 萬(負擔)} - 30 \text{ 萬(費用)} - 100 \text{ 萬(漲價總數額)} = 1,464 \text{ (萬元)}$

出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。持有超過 10 年，按 15% 稅率課徵：

應納稅額 = $1,464 * 15\% = 219.6 \text{ (萬元)}$

(二) 假設符合自用條件

課稅所得=房地收入 - 成本 (繼承時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值) - 費用 (未提示者得按成交價額 3% 上限 30 萬計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (100 萬) - 自用免稅 (400 萬)

$2,000 - (220 + 80) * 102\% - 100 - 30 - 100 - 400 \text{(自用)} = 1,064 \text{ (萬元)}$

出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。按 10% 稅率課徵：

應納稅額 = $1,064 * 10\% = 106.4 \text{ (萬元)}$

(三) 小王選擇用一般稅率繳房地合一所得稅 219.6 萬，選擇用自用稅率繳房地合一所得稅 106.4 萬，小王如果他 2 年內會重購自用住宅的話，會建議他用一般稅率繳房地合一所得稅，用重購退稅的方式把所得稅退回來，保有個人與其配偶及未成年子女於交易前六年一次的自用優惠稅率。

二、

【擬答】

依據台財稅字第 10404620870 號解釋函令，納稅義務人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第 4 條之 4 第 1 項各款適用範圍，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報：

- (一) 交易之房屋、土地係納稅義務人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在 2 年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第 14 條之 5 規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

次按按照房地合一制，繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，可將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算，換言之，以情況 A 而言，兒子陳先生未來出售時，僅能以前次被繼承人林媽媽取得日期決定稅制。而林媽媽取得房產的時間為 106 年 2 月 1 日，日期是房地合一制實施日期後，故陳先生日後出售時適用房地合一稅 2.0。而情況 B，因陳爸爸往生時，該房屋直接由兒子陳先生繼承。回溯被繼承人林爸爸的購屋日期 103 年 5 月 1 日，購屋日期是在房地合一實施日期前，林先生日後出售時原則上適用舊制，除非得以適用自用住宅規定，方能選擇適用新制。