

## 【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】

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

依據「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，主要內容如下：

一、所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

(一)房屋無出租或供營業情形。

(二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。

(三)本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，符合前項第一款及第二款規定，且房屋現值在一定金額以下者，適用本條例第五條第一項第一款第一目但書規定之稅率。

房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

##### 1.住家用房屋：

(1)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。

(2)前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，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四。

(3)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。

(4)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。

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)

#### (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，該新建住宅用地，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)