



【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】

免徵土地增值稅規定：

- (一) 繼承移轉：因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。(土稅§28)
- (二) 公地出售：各級政府出售之公有土地，免徵土地增值稅。(土稅§28)
- (三) 捐贈政府或社會福利事業或私立學校之土地
 1. 各級政府依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。(土稅§28)
 2. 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限：
 - (1) 受贈人為財團法人。
 - (2) 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。
 - (3) 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。(土稅§28-1)
- (四) 徵收土地
 1. 被徵收之土地，免徵其土地增值稅。
 2. 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，準用前項規定，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，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
 3. 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按公告土地現值之價格售與需地機關者，準用第一項之規定。(土稅§39)
 4. 區段徵收之土地，以現金補償其地價者，免徵其土地增值稅。但依因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。(土稅§39-1)
 5. 非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一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。

二、【擬答】

(一) 免徵契稅之情形：

- 1.各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得不動產。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，或由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，不適用之。
- 5.建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓他人繼續未完工部分，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。(契 14)但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

(二) 不課徵契稅之情形：

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。