



## 考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



### 1 不動產經紀人課程

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、  
不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效輔導 22,800元    DVD 20,800元    面授/雲端 16,800元    數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

### 2 地政士課程

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效輔導 22,800元    DVD 20,800元    面授/雲端 16,800元    數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

### 3 不動產經紀人套書

套書內容：  
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地  
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中站前 | 台中市西區線川西街85號1樓 04-3707-3723  
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

(申請題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691  
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389  
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097



## 108 地政士解題-土地稅法規

林強 老師提供

一、試說明自用住宅的地價稅與土地增值稅在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定有何異同？

### 【擬答】

依據土地稅法第 17 條及第 34 條之規定，地價稅與土地增值稅均有自用住宅用地優惠稅率之相關規定，在適用之戶籍登記、面積、使用、次數及處數限制、稅基上二者有相同之處，亦有不同之處；另，依據土地稅法第 15 條及第 31 條之規定，有關其稅基之規定，茲分述如下：

#### (一) 相同之處

##### 1. 戶籍登記限制：

均需土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

##### 2. 使用限制：

均需無出租或供營業使用。

##### 3. 面積限制：

面積之限制相同，即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，始得適用。

#### (二) 相異之處

##### 1. 使用限制：

二者雖均需為無出租或供營業用之住宅用地，惟土地增值稅尚有期間之限制，即需出售前 1 年內無出租或供營業用，而地價稅則無此項期間之限制，只需申請時無出租或供營業用即可。

##### 2. 處數限制：

地價稅在土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率方面，規定以一處為限。而土地增值稅則無處數之限制。

##### 3. 次數限制：

土地增值稅規定每一土地所有權人適用自用住宅稅率以「一次」或是持有超過 6 年之上等符合自用住宅用地「一生一屋」相關要件才可以享用，地價稅則無次數之限制。

##### 4. 現值限制：

在地上建築改良物價值方面，土地增值稅規定新建完成未滿 1 年之建物，其評定現值不及所占基地公告土地現值 10% 者，不適用自用住宅用地稅率，而地價稅則無此項價值限制之規定。



### (三) 稅基

#### 1. 地價稅之稅基為「地價總額」：

地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。

所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

#### 2. 土地增值稅之稅基為「土地漲價總數額」：

土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列(1)及(2)之餘額，為漲價總數額。

(1) 規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。

(2) 土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

二、依遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。請說明若逾期申報有何處罰規定？繳納期限、延期繳納及分期繳納的相關規定又為何？

### 【擬答】

#### (一) 依限申報與逾期申報之處罰

##### 1. 依限申報：

依據遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產申報。但依第 6 條第 2 項規定由稽徵機關申請法院指定遺產管理人者，自法院指定遺產管理人之日起算。

##### 2. 未依限申報之處罰：

依據第 44 條之規定，納稅義務人違反第 23 條之規定，未依限辦理遺產稅申報者，按核定應納稅額加處 2 倍以下之罰鍰。

#### (二) 依據遺產及贈與稅法第 30 條之規定，繳納期限、申請延期及分期繳納之規定分述如下

##### 1. 如期或延期繳納：

遺產稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定納稅通知書之日起 2 個月內，繳清應納稅款；必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期 2 個月。



## 考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



### 1 不動產經紀人課程

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、  
不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效輔導 22,800元 DVD 20,800元 面授/雲端 16,800元 數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

### 2 地政士課程

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效輔導 22,800元 DVD 20,800元 面授/雲端 16,800元 數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

### 3 不動產經紀人套書

套書內容：  
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地  
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

(申請題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691  
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389  
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

## 108 地政士解題-土地稅法規

### 2.分期繳納：

遺產稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於前項規定納稅期限內，向該主管稽徵機關申請，分 18 期以內繳納；每期間隔以不超過 2 個月為限。

經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金 1 年期定期存款利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算。

三、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300 m<sup>2</sup>，房屋標準單價為 2,700 元/m<sup>2</sup>。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率為 1%，地段調整率為 110%，則甲、乙、丙三人今年度 (107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日) 各應繳納房屋稅為何？(自用住宅稅率為 1.2%，非自住宅稅率為 1.5%，營業用稅率為 3%)

### 【擬答】

#### (一) 房屋稅課稅之基礎

1.房屋稅之課稅基礎為「房屋現值」，其房屋現值計算公式如下：

房屋現值 = 核定單價 × (1 - 折舊率% × 經歷年數) × 地段調整率 × 面積

2.依題意，甲、乙、丙之房屋其房屋現值計算如下：

2,700 元 × (1 - 1% × 20 年) × 110% × 300 平方公尺 = 712,800 元

#### (二) 依據房屋稅條例第 5 條之規定，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 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

##### 2.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 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。

#### (三) 依題意，三人之房屋稅率及應納稅額

1.甲君房屋供自由職業事務所 (地政士事務所) 使用，適用稅率為 3%，計算如下：

712,800 元 × 3% = 21,384 元

## 108 地政士解題-土地稅法規

2.乙君之房屋借與小叔供住宅用，適用非自住稅率 1.5% 計算如下：

712,800 元 × 1.5% = 10,692 元

3.丙君之房屋年度中因房屋使用情形發生變更，以實際變更使用日期，按月分別依其適用稅率課徵房屋稅，其 6 個月適用自住使用稅，另外 6 個月適用營業使用稅率計算如下：

(712,800 元 × 1.2% × 1/2) + (712,800 元 × 3% × 1/2) = 14,968 元

### 四、請說明我國稅捐稽徵法所規範實質課稅原則之內容為何？

#### 【擬答】

依據稅捐稽徵法第 12-1 條之規定，實質課稅原則之內容分述如下：

##### (一) 課稅構成之要件

###### 1.實質課稅原則：

涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。

稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。

###### 2.租稅規避：

納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。

##### (二) 舉證之責任及協力義務

###### 1.稽徵機關舉證之責任：

租稅規避及課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。

###### 2.納稅義務人之協力義務：

納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前述 1. 規定而免除。

##### (三) 得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整

稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有相關稅捐規避之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。