



三民輔考

考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107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

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(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

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規、不動產擔保小法典

超值優惠價 1817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
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師撰答，正確解答依考選部公告為準)

107年國家考試地政士土地稅法題解

一、被繼承人林君於107年1月7日死亡，配偶健在，膝下有2男2女皆已滿20歲，其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁四筆，公告土地現值總額各為2000萬元、900萬元、1200萬元、300萬元；另有房屋一棟，於林君死亡當年評定現值為80萬元，且銀行裡尚有活期儲蓄存款30萬元、定期存款100萬元，其兒女於107年3月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女、及次女皆拋棄繼承，由長男1人繼承，應繳多少遺產稅？若皆繼承，其遺產稅負如何？

答：
遺產稅之計算可分為三個步驟，第一為計算「遺產總額」，第二為從遺產總額中減去免稅額及扣除額後得到「課稅遺產淨額」，第三為將課稅遺產淨額乘上稅率，計算出「應納稅額」。

(一) 依題意之情況(一)分析如下：

1. 遺產總額：

土地 2000 萬+ 900 萬+1200 萬+300 萬共 4400 萬；房屋 80 萬；存款 130 萬元，合計為 4610 萬

2. 課稅遺產淨額：

(1) 免稅額：被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額 1200 萬。

(2) 扣除額：由於其中配偶、次男、長女、及次女皆拋棄繼承，不適用扣除，而由長男 1 人繼承，其身分扣除額為：50 萬，喪葬費扣除額 123 萬。

(3) 計算課稅遺產淨額：4610 萬 -1200 萬-50 萬 - 123 萬 = 3237 萬

3. 應納遺產稅額：

(1)遺產稅之稅率：

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除各項扣除額及免稅額後之課稅遺產淨額，在 5000 萬元以下者，稅率為百分之十。

(2) 應納稅額：

3237 萬×10% = 323.7 萬

(二) 依題意之情況(二)所有繼承人皆繼承，分析如下：

1.遺產總額：4610 萬

2.課稅遺產淨額：

(1) 免稅額：1200 萬。

(2) 扣除額：配偶扣除額為 493 萬；直系血親卑親屬共 4 人每人 50 萬共 200 萬，次子重度殘障加扣 618 萬；喪葬費 123 萬。(特別注意次男為重度殘障者加扣 618 萬特別扣除額)

(3)計算課稅遺產淨額：4610 萬 -1200 萬-493 萬 - 200 萬-618 萬- 123 萬 = 1976 萬

3.應納遺產稅額：

1976 萬×10% = 197.6 萬

二、依土地稅法及土地稅減免規則之規定，請說明公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵？試說明之。

答：

依土地稅法第 19 條、土地稅減免規則第 9 條及第 10 條之規定，公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅課徵分別如下：

(一) 公共設施保留地：

都市計劃公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依千分之二計徵外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中土地隔離者，免徵地價稅。

(二) 私地公用之道路免稅：

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

(三)供公共通行之騎樓走廊地之減免：

供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依下列規定減徵地價稅：

- 1.地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
- 2.地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
- 3.地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
- 4.地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

三、依土地稅法之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，有哪些規定？

答：

土地所有權移轉或設定典權，應申報該土地之移轉現值，以就其與原地價之差距，計算土地漲價總數額。依現行制度，得採以公告土地現值申報或依實際交易價格申報，依土地稅法第 30 條規定，其申報移轉現值之審核標準，分述如下：

(一)申報土地移轉現值之審核標準：

1.按期申報：

申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

2.逾期申報：

申報人逾訂定契約之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

3.遺贈土地：

遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

4.法院判決：

依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

5.法院拍賣：

經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

6.政府價購：

經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

(二) 低報及高報之審核：

1.前述 1.至 4.申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

2.前述 1.至 3.之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

四、依所得稅法之規定，(一)請說明個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之課稅基礎如何計算？(二)其居住於中華民國境內者，適用之稅率為何？

答：



三民輔考

考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107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

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(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

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規、不動產搶分小法典

超值優惠價 1817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
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市東區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

依所得稅法之規定，自民國 105 年 1 月 1 日起交易符合新制之土地與房屋需合併課徵所得稅，符合新制規定之交易，個人於交易課徵所得稅之課稅計算基礎與其稅率規定：

(一)課稅計算基礎：

依取得之情形，分為出價取得者或繼承或受贈取得者，個人依規定計算房屋、土地交易所得或損失如下：

1.出價取得者：

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

2.繼承或受贈取得者：

以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

3.交易損失：

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。

(二)居住於中華民國境內者之稅率規定

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.例外課稅：

(1)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。

(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 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。

3.符合自住條件之房地定額免納，其超過部分稅率為 10%：

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，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。

符合上述規定之自住房屋、土地，按規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為 10%。



3people