

土地稅法規講義

第一回

406770-1



社團法 考友社 出版發行

土地稅法規講義 第一回



第一講 土地稅法.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	2
一、土地稅.....	2
二、地價稅.....	6
三、田賦.....	17
四、土地增值稅.....	21
精選試題.....	32

第一講 土地稅法



命題大綱

- 一、土地稅
 - (一)土地稅的稅目
 - (二)土地稅的類型
 - (三)土地稅的主管機關
 - (四)相關名詞解釋
 - (五)相關釋示函令
- 二、地價稅
 - (一)基本概念
 - (二)課徵程序及規定
- 三、田賦
 - (一)基本概念
 - (二)課徵程序及規定
- 四、土地增值稅
 - (一)基本概念
 - (二)課徵程序及規定



一、土地稅

(一)土地稅的稅目：

1.地價稅：

對已規定地價之土地，除課徵田賦外，於平常所課徵之財產稅。

2.田賦：

對未規定地價之土地或已規定地價之土地仍作農業用地使用者，於平常所課徵之財產稅。（依「行政院 76.8.20 台 76 財字第 19365 號函」，自 76 年第二期起停徵田賦）

3.土地增值稅：

對已規定地價之土地轉移時發生之增益所課徵之資本增益稅。

(二)土地稅的類型：

1.依核課方式區分：

(1)底冊稅：

政府徵收稅捐時，根據稅捐機關編造之課稅底冊上所登載事實而核課，如地價稅、房屋稅等。

(2)申報稅：

政府徵收稅捐時，根據納稅義務人所申報之數額而核課，如土地增值稅。

2.依稅收歸屬區分：

(1)地方稅：

稅收歸屬地方者稱之，如地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等。

(2)國稅：

稅收歸屬中央者，如所得稅、營業稅、遺產稅及贈與稅。

3.依課稅時點區分：

(1)持有稅：

土地稅之課徵，基於納稅義務人持有課稅客體之事實而定期徵收，如地價稅、田賦及房屋稅等。

(2)移轉稅：

於課稅標的之權利主體移轉時發生。如土地增值稅、契稅、遺產稅及贈與稅。

4. 依是否累進區分：

(1) 比例稅：

不論課稅客體數額多寡，皆採相同稅率課徵。

① 單一比例稅：例如地價稅之自用住宅優惠稅率皆為 2%。

② 差別比例稅：例如房屋稅分別為住家用 1.2%，營業用 3%，非住家非營業用 2%。

(2) 累進稅：

隨著課稅客體數額多寡，所適用的稅率會因數額增加而增加。將課稅客體數額劃分成數個等級，並就每個等級訂定遞增率，分別就其數額超過各等級部分，適用各該等級稅率累進課稅，如地價稅、土地增值稅、遺產稅及贈與稅。

(三) 土地稅的主管機關：

1. 中央：財政部。
2. 直轄市：直轄市政府。
3. 縣（市）：縣（市）政府。
4. 田賦實物經收機關：直轄市、縣（市）糧政主管機關。

(四) 相關名詞解釋：

1. 地目：

指各直轄市、縣（市）地籍冊所載之土地使用類別。

2. 等則：

指按各種地目土地單位面積全年收益或地價高低所區分之賦率等級。

3. 賦元：

指按各種地目等則土地單位面積全年收益或地價釐定全年賦額之單位。

4. 賦額：

指依每種地目等則之土地面積，乘各該地目等則單位面積釐定之賦元所得每筆土地全年賦元之積。

5. 實物：

指各地區徵收之稻穀、小麥或就其折徵之其他種類農作產物。

6. 代金：

指按應徵實物折徵之現金。

7. 夾雜物：

指實物中含帶之沙、泥、土、石、稗子等雜物。

8. 公有土地：

指國有、直轄市有、縣（市）有及鄉、鎮（市）有之土地。

9. 都市土地及非都市土地：

(1) 都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。

(2) 非都市土地：指都市土地以外之土地。

10. 自用住宅用地：

指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

11. 農業用地：

所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

(1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。

(2) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。

(3) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

12. 工業用地：

指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。

13. 礦業用地：

指供礦業實際使用地面之土地。

14. 空地：

指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價 10%，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

15. 公告現值：

指直轄市及縣（市）政府依「平均地權條例」公告之土地現值。

(五) 相關釋示函令：

1. 「財政部 2007.11.26 台財稅字第 09604560030 號」：

96 年版「土地稅法令彙編」發行後相關釋示函令適用期限之解釋令：

(1) 本部及各權責機關在民國 96 年 8 月 31 日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 96 年版「土地稅法令彙編」者，自民國 97 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。

(2) 凡經收錄於 96 年彙編而屬前臺灣省政府財政廳或前臺灣省稅務局

發布之釋示函令，可繼續援引適用。

- (3)以下節錄 96 年 11 月 26 日以後新頒布之相關釋示函令，如欲參閱 96 年版「土地稅法令彙編」，可致財政部賦稅委員會網站查詢。
2. 「財政部 2008.02.13 台財稅字第 09600463240 號」：
- 經核定按 6‰ 稅率課地價稅之公共設施保留地變更為非公共設施保留地而未申報改課地價稅者應無「土地稅法」第 54 條處罰規定之適用：
- (1)經都市計畫編為公共設施保留地，依「土地稅減免規則」第 22 條第 1 項第 3 款及「財政部 71 年 4 月 6 日台財稅第 32305 號函」規定，係由稽徵機關根據主管地政機關通報保留地清冊，自行查核或會同地政機關勘查其使用情形，而分別核定徵免地價稅，免由土地所有權人提出申請。
- (2)該類經核定按 6‰ 稅率課徵地價稅之公共設施保留地，嗣後變更為非公共設施保留地而未申報改課者，應無「土地稅法」第 54 條處罰規定之適用。
3. 「財政部 2008.03.06 台財稅字第 09704516310 號」：
- 依「土地法」第 73-1 條標售之土地，其土地增值稅之申報方式及審核標準：
- (1)本部國有財產局依「土地法」第 73-1 條規定代為標售逾期未辦理繼承登記之土地，為簡化行政作業程序，得由該局函請稽徵機關查復相關欠稅費並核發土地增值稅繳款書，以供其自標售價款中扣繳，免再申報土地移轉現值。
- (2)前述標售土地於核計土地增值稅時，其前次移轉現值應以被繼承人死亡時之公告土地現值為準；其申報移轉現值之審核以決標日當期之公告土地現值為準。
4. 「財政部 2008.11.26 台財稅字第 09704111310 號」：
- 土地移轉未辦竣移轉登記再行出售，單筆移轉現值在 100 萬元以下免罰：
- 「稅務違章案件減免處罰標準」第 18 條第 2 項規定，依「土地稅法」第 54 條第 2 項規定應處罰鍰案件，其移轉現值在新臺幣 100 萬元以下者，免予處罰。有關「其移轉現值在新臺幣 100 萬元以下者」之認定，係以每一筆土地之移轉現值為準。
5. 「財政部 2010.01.21 台財稅字第 09800412020 號」：
- 自耕農地之認定以所有權人自行耕作即可：
- (1)配合農地管理由「管地又管人」政策改變為「管地不管人」，「土地稅法」第 22 條（同平均地權條例第 22 條）第 2 項所稱「自耕農地」

以土地所有權人自行耕作即可，不再限制土地所有權人之身分。

(2)本部 90 年 8 月 24 日台財稅字第 0900455040 號令、95 年 1 月 27 日台財稅字第 09504508690 號函及 97 年 1 月 29 日台財稅字第 09704502900 號函，自本令發布日起停止適用。

6.「財政部 2010.04.06 台財稅字第 09904507190 號」：

先購後售房屋應有「土地稅法」第 34 條第 5 項第 2 款規定之適用：

(1)土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合「土地稅法」第 34 條第 5 項第 2 款之規定。

(2)「土地稅法」第 34 條第 5 項第 2 款規定所稱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，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋。

二、地價稅

(一)基本概念：

1.地價稅的定義：

對土地價值所課徵的賦稅。土地之所以具有價值，是因為土地具有產生收益的能力。

2.地價稅的特性：

(1)從價稅：

地價稅按地價總金額大小課徵，屬於從價稅。

(2)普遍性：

土地為人類生存所必須，只要有土地就必須要課地價稅，故稅源非常普遍。

(3)課稅成本低，稅源穩定：

因土地的固定性及不可移動性，納稅義務人無法隱匿課稅對象，故課稅成本低，稅源穩定確實。

(4)地價稅政策目的重於財政目的：

①地價稅採累進稅率：持有大量土地的人，因地價稅採累進稅，故會增加其持有成本，促進出售土地，防止地權集中，增加土地的流動性。

②課徵空地稅：對閒置不用的土地，課徵空地稅，可促進土地利用。

③課徵不在地主稅：對不在土地所在地直轄市或縣（市）之地主，課徵空地稅，以促進地權分散。

3.地價稅的功能：

(1)地權平均：

直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。

(2)地盡其利：

促使土地經濟、合理、有效、充分之利用。如土地使用管制、公有荒地招墾、土地重劃、區段徵收、耕地租用等。

(3)地利共享：

促使土地負擔之公平，並發揮土地稅之財政、經濟、社會功能。如地價稅、土地增值稅、空地稅、荒地稅等。

(4)加速都市建設發展。

4.地價稅的納稅義務人：

(1)地價稅之納稅義務：

- ①土地所有權人。
- ②設有典權土地，為典權人。
- ③承領土地，為承領人。
- ④承墾土地，為耕作權人。

土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

(2)信託土地：

- ①土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人。
- ②土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依「土地稅法」第 16 條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列規定者，前述之土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：
 - A. 受益人已確定並享有全部信託利益者。
 - B. 委託人未保留變更受益人權利者。

(3)代繳地價稅：

- ①土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅：
 - A. 納稅義務人行蹤不明者。
 - B. 權屬不明者。

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥ 精選試題 ♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

一、已繳納之土地增值稅在何種情形下，可以申請退稅？其應提出那些文件？試說明之。

答：(一)土地增值稅申請退稅之情形：

1. 出典回贖：

已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依「土地稅法」規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。

2. 重購退稅：

土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，2 年內重購土地合於下列規定之一，其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者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

- (1)自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部分，仍作自用住宅用地者。
- (2)自營工廠用地出售或被徵收後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。
- (3)自耕之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕之農業用地者。

(二)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 5 年間不行使而消滅。

(三) 申請應提出之文件：

土地所有權人因重購土地，申請依規定退還已納土地增值稅者，應由土地所有權人檢同原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本，或原被徵收土地徵收日期之證明文件及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本，提出於原出售或被徵收土地所在地稽徵機關辦理。

二、何謂自用住宅用地？自用住宅之地價稅及土地增值稅各有何優惠規定？試分別說明之。

答：(一) 自用住宅用地：

指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

(二) 地價稅之優惠：

自用住宅用地所有權人得申請按優惠稅率 2% 計徵。但有以下限制：

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。

2. 使用限制：

申請當時無出租或供營業用。

3. 產權限制：