

老農賣地恐繳千萬土增稅

納保官出手救援 節省 90 萬元



張老伯日前出售一筆重劃區土地，因土地使用分區已由原先的「農業區」變更為「商務專用區」，導致無法取得「農業使用證明書」，因此無法適用農業用地不課徵土地增值稅的規定，需繳納高達 1 千餘萬元的土地增值稅，讓他非常苦惱，於是向納保官諮詢。

納保官獲悉後，立即查調相關資料查得張老伯於 59 年取得該筆農地，當時的公告現值為每平方公尺 18 元，一路持有到 114 年，公告現值已攀升為每平方公尺 56,000 元，土地增值稅高達 1,018 萬餘元。納保官憑藉多年的審查經驗，建議張老伯向市府都市發展處申請「土地使用分區證明」，以釐清該筆土地於土地稅法 89 年 1 月 28 日修正生效時的使用分區，再經調閱相關圖資多方比對後確認，出售土地於 89 年當時確實為農業用地且實際供種植農作物使用，符合「調高原地價」的規定，隨即輔導張老伯申請以 89 年的公告現值為「原地價」，土地增值稅由 1,018 萬餘元降至 928 萬餘元，節省了 90 萬餘元的土地增值稅。

納保官提醒，土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，依土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅，所以持有的期間愈長，土地漲價總數額通常也越高。農業用地移轉無論是否申請不課徵土地增值稅，若移轉的土地於 89 年 1 月 28 日當時符合農業用地作農業使用規定，均可申請調整以 89 年 1 月 28 日當期的公告土地現值為原地價，縮短計算期間，也會減少漲價總數額，節省土地增值稅。

張老伯對於納保官專業、積極的服務，維護其權益幫他省了 90 萬元的土地增值稅，深表感謝。

