

111年土地增值稅法令與實務

新竹市稅務局
機會稅科 賴美萍
111.8.23

大綱

- 租稅宣導
- 自用住宅用地
- 重購退稅
- 非都市土地公共設施用地
- 新頒法令規定
- 意見交流
- 有獎徵答

納稅者權利保護

♥ 納保官 提供您 ♥ 專業零距離的服務

溝通協調

協助納稅者進行稅捐爭議
之溝通與協調



申訴陳情

受理納稅者之申訴或陳情
並提出改善建議



救濟諮詢

於納稅者依法尋求救濟時
提供必要之諮詢與協助



納稅者權利保護



想找納保官
你有任意門!方便又快速!

視訊
Video call



電話
Telephone



網路
Internet



傳真
Fax



民法修正成年年齡~影響之地方稅

自112年起

民法成年年齡下修為18歲

土增稅

- 自用住宅用地之一生一屋 (稅率10%)
- 出售時本人、配偶及未成年子女無該自用住宅以外之房屋(僅持有一屋)
- 出售前本人或配偶、未成年子女已設籍且持有該自用住宅連續滿六年

房屋稅

- 自住用房屋 (稅率1.2%)
- 本人、配偶及未成年子女，全國持有房屋合計3戶以內

地價稅

- 自用住宅用地 (稅率2‰)
- 本人、配偶及未成年受扶養親屬以1處為限

民法修正成年年齡~土增稅一生一屋

自112年起

民法成年年齡下修為18歲

土地增值稅
自用住宅用地
一生一屋
稅率10%

- **出售時**本人、配偶及未成年子女僅持有一屋
滿18歲成年後，持有該自用住宅以外之房屋仍符合規定
- **出售前**本人或配偶、未成年子女已設籍且持有該屋連續滿六年
滿18歲成年後，該屋**僅**由成年子女持有或設立戶籍**不符合規定**

自用住宅用地

一生一次vs.一生一屋



▶ 一生一次：



每人出售自用住宅用地時
一生可以使用一次的10%優惠單一稅率

▶ 一生一屋：

在使用過一生一次優惠稅率後
只要符合一定條件
就可享受一生一屋10%的優惠稅率



自用住宅用地

一生一次vs.一生一屋



項目	一生一次	一生一屋
稅率	10%	10%
前提		1.先使用過一生一次 2.僅此一屋：出售時地主、配偶、未成年子女，沒有其他房屋
持有期間	地上建物為建築完成一年內之新屋，其房屋評定現值須達基地公告現值10%	達6年以上
設立戶籍	前一年內：地主、配偶、直系親屬	前連續滿六年：地主、配偶、未成年子女
使用限制	前一年內無出租、無營業使用	前五年內無出租、無營業使用
面積限制	都市土地：300平方公尺 非都市土地：700平方公尺	減半 都市土地：150平方公尺 非都市土地：350平方公尺
權屬限制	地上建物限地主、配偶、直系親屬所有	地上建物限地主、配偶、未成年子女所有

自用住宅用地

土地所有權人因騰空房地待售，簽訂買賣契約時
其戶籍已不在該土地上者，可否適用自用住宅優惠稅率？



出售住宅用地前
因騰空待售將戶籍遷出

只要遷出戶籍日期距離出售日期未滿一年
且遷出戶籍期間自用住宅用地無出租或供營業使用者
仍可適用自用住宅優惠稅率計課土地增值稅

自用住宅用地

土地所有權人出售2處以上自用住宅用地
可以皆適用一生一次自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅嗎？



持有兩處以上自用住宅同時出售



1. **同一日**訂立買賣契約
並**同一日**向地方稅捐機關辦理土地增值稅申報
2. 合計面積不超過都市土地面積300平方公尺
或非都市面積700平方公尺

可視為1次出售
按自用住宅用地稅率繳納
土地增值稅

重購退稅

土地所有權人於2年內買賣自用住宅用地，且重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者，可申請退回已繳納的土地增值稅。

簡言之

**2年內小屋換大屋
可申請退回繳納的土地增值稅**

重購退稅~適用要件

- 時間點：2年內完成買賣。
- 土地所有權人：出售地及重購地均屬同一人。
- 符合自用住宅用地規定：
 - 土地所有權人、配偶、直系親屬中任1人設籍。
 - 出售地前1年內無營業、無出租；且新購地無營業、無出租。
 - 地上房屋由土地所有權人、配偶、直系親屬中任一人所有。
 - 面積：都市土地 ≤ 3 公畝 (約90.75坪)
非都市土地 ≤ 7 公畝 (約211.75坪)

※重購地有面積限制，出售地無面積限制。

重購退稅~申請方式

向**出售土地**主管稽徵機關
申請退回繳納之土地增值稅

重購退稅~檢附文件

1. 重購退稅申請書(載明出售地及重購地之土地地號及建物門牌)。
2. 原出售及重購土地之契約書(公契)影本。
3. 出售地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。
4. 出售地及重購地之土地所有權人無(有)租賃情形申明書。
5. 設籍人無租賃關係申明書(三親等以外)。
6. 存摺影本(直撥退稅)。

重購退稅~計算公式

$$\begin{array}{r} \text{新購自宅用地} - \left(\text{原出售自宅用地} - \text{已繳} \right) = \text{餘額A} \\ \text{申報移轉現值} \quad \quad \quad \text{申報移轉現值} \quad \quad \quad \text{土增稅} \end{array}$$

一、已繳土地增值稅款 \leq 餘額A時，

➡ 已繳的增值稅款可全數退還。



二、已繳土地增值稅款 $>$ 餘額A時，

➡ 可退還相當於餘額A的稅款。



三、餘額A ≤ 0 ➡ 不符退稅要件。



重購退稅~清查列管5年

重購土地列入5年清查，下列情形之一會追繳退還稅款

- 再行移轉(含夫妻贈與)
- 改作其他用途(例如有營業、出租之情形)
- 戶籍遷出(須留有本人、配偶或直系親屬中1人設籍)

重購退稅~因特殊因素遷出戶籍而用途未變者免追繳退稅

➤ 財政部83/06/09台財稅第831596661號函

土地所有權人重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後，於5年管制期間內，如有因「**子女就學需要**」、「**因公務派駐國外**」、「**土地所有權人死亡**」等原因，致戶籍遷出或未設於該地，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，**可免追繳原退還稅款**。

公保地vs非都公設地(修法前)

徵收前移轉

1. 依都市計畫法指定之公共設施保留地
2. 非都市土地編定為交通用地且作公共設施使用

免徵

課徵



釋字779號解釋文

1. 有違憲法第7條保障平等權意旨
2. 自108年7月5日起2年內檢討修正

非都公設地

110年6月25日總統公布修正土地稅法稅法第39條

- 增訂第3項

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**，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。

- 增訂第4項

前項證明文件之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。



110年8月12日財政部與內政部會銜發布
「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」

非都土公設地



1 供公共設施使用



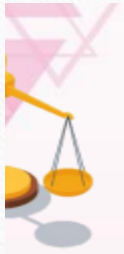
需用土地人已開闢完成

例如編定時
現況已供作公路使用，
編定為交通用地

依計畫核定

例如依核定計畫作學校
預定地，編定為特定目
的事業用地

非都土公設地



3 經需用土地人證明

供公共設施使用

開闢完成或依計畫核定供公共設施使用情形

已開闢完成或計畫核定日期

依法完成使用地編定

使用地類別

依法得徵收

徵收法據

非都公設地

公共設施用地

指目的事業主管機關依其主管法令核定作為公共設施用地，由各興辦目的事業主管機關個案認定。

需用土地人

指因興辦土地徵收條例§3規定之事業所必須，依法得申請徵收私有土地者。

1. 國防事業

2. 交通事業

3. 公用事業

4. 水利事業

5. 公共衛生及環境保護事業

6. 政府機關、地方自治團體及其他公共建築

7. 教育、學術及文化事業

8. 國營事業

9. 社會福利事業

10. 其他依法得徵收事業

土地增值稅申報書

上列土地於民國 年 月 日訂約 買賣贈與配偶贈與交換共有土地分割設定典權
土地合併，依法據實申報現值如上。

⑨ 檢附土地改良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐贈土地公告現值證明文件 張，請依法扣除土地漲價總數額。

本筆土地符合土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項規定，全部部分(第 層供自用住宅使用面積 平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用地條件(倘出售面積超過都市土地 300 平方公尺或非都市土地 700 平方公尺者，另附土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書)。

土地稅法第 34 條第 5 項規定(另附申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書)，檢附建築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率核課。

本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅。並依 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價。

本筆土地於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附相關證明文件 份，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

本筆土地為都市公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第 39 條第 2 項規定免徵土地增值稅。

本筆土地為非都市土地供公共設施使用，檢附非都市土地供公共設施使用證明書，請依土地稅法第 39 條第 3 項規定免徵土地增值稅。

本筆土地為配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第 28 條之 2 規定不課徵土地增值稅。

本筆土地符合 規定，檢附相關證明文件，請准予 土地增值稅。

土地稅法修正自 110 年 6 月 25 日生效

非都市土地符合「4」要件

檢附「非都市土地供公共設施使用證明書」

被徵收前之移轉，可免徵土地增值稅

1. 供公共設施使用

2. 依法完成使用地編定

3. 經需用土地人證明

4. 依法得徵收

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法

110年8月12日財政部與內政部會銜發布

共7條

- 一、授權依據
- 二、用詞定義
- 三、申請事項及應備文件
- 四、需用土地人辦理審查程序
- 五、需用土地人審查期限及補正程序
- 六、證明書應記載事項
- 七、施行日期

申請人

指申報土地移轉現值之
權利人、義務人或經法院、
法務部行政執行署
所屬行政執行分署拍賣
土地之債權人

核發非都市土地供公共設施使用證明申請書

受文者：

本人為移轉下列土地申請適用土地稅法第 39 條第 3 項規定免徵土地增值稅需要，申請核發非都市土地供公共設施使用證明書(下稱本證明書)。

土地標示							土地使用 現況 (含供公共設施使用面積)
鄉鎮 市區	地段	小段	地號	宗地面積 (平方公尺)	使用 分區	使用地 類別	

申請人： (簽章) 代理人： (簽章)

統一編號： 國民身分證統一編號：

住址： 住址：

電話： 電話：

說明：

一、依「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」規定辦理。

二、本申請書應填寫 1 份，並檢附下列文件，向需用土地人提出申請：

(一)有移轉土地需要之證明文件。

(二)最近 1 個月內核發依法完成使用地編定之土地登記謄本及地籍圖謄本。

(三)申請人為自然人者，應檢附國民身分證或戶口名簿影本，屬外國、大陸地區人民或香港、澳門居民者，應檢附有效身分證明文件；申請人為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，其為公司法人者，應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表影本。委託申請案件，應另檢附代理人國民身分證影本及委託書。

三、本證明書僅供向稅捐稽徵機關申請適用土地稅法第 39 條第 3 項規定免徵土地增值稅證明文件之用。

中 華 民 國 年 月 日

非都市土地供公共設施使用認定及核發辦法

向「需用土地人」申請
「非都市土地供公共設施使用證明書」
應準備「4」項文件

- 1.申請書
- 2.移轉土地需要之證明文件
- 3.最近一個月核發**依法完成
使用地編定之土地登記謄
本及地籍圖謄本**
- 4.相關身分證明文件



若需用土地人不明，得向土地
所在地之地政機關查詢

非都市土地供公共設施使用證明書

本證明書之用途：僅供向稅捐稽徵機關申請適用土地稅法第39條第3項規定免徵土地增值稅證明文件之用。

茲證明 ○○○ 君○年○月○日申請下列土地，移轉時符合非都市土地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，且得以徵收方式取得。

鄉鎮市區	地段	小段	地號	宗地面積(平方公尺)	使用地類別	開闢完成或依計畫核定供公共設施使用情形	已開闢完成或計畫核定日期	供公共設施使用面積(平方公尺)	徵收法據
							<input type="checkbox"/> 已開闢完成 <input type="checkbox"/> 計畫核定日期：		
							<input type="checkbox"/> 已開闢完成 <input type="checkbox"/> 計畫核定日期：		

註：本證明書之有效期間為發證日起8個月；逾期失其效力。但因地籍異動、計畫變更或其他事由致原證明內容已不符實際時，立即失效。

(需用土地人全銜)

用印

中華民國 年 月 日

應記載事項

1. 使用地類別

➡ 是否完成使用地編定

2. 開闢完成或依計畫核定

供公共設施使用情形

➡ 使用與管制是否相符

3. 已開闢完成或計畫核定日期

4. 核發證明書日期

➡ 是否8個月內

5. 供公共設施使用面積

非都公設地~官網專區介紹

新竹市稅務局網站



土地增值稅



非都公設地免徵土地增值稅專區

The screenshot shows the website interface for the Hsinchu City Local Tax Bureau. The header includes the bureau's logo and name, a search bar, and navigation links for various tax categories. The main content area is titled '土地增值稅' (Land Value Added Tax) and features a breadcrumb trail: '首頁 > 稅目別 > 土地增值稅 > 非都公設地免徵土地增值稅專區'. Below this, there are two main sections: '非都公設地免徵土地增值稅專區' and '非都公設地免稅懶人包'. The second section is titled '二、大法官釋字第779號【非都市土地交通用地免徵案】' and includes a link to the official document: <https://cons.judicial.gov.tw/docdata.aspx?fid=100&id=310960>.

內容包括

懶人包、大法官釋字779號
解釋、非都市土地供公共
設施使用認定及核發證明
辦法及各類表單格式等等

新頒法令規定~自用面積逾限適用順序

➤ 土地稅法施行細則第44條(110.9.23修正)

土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第34條第1項或第5項第1款規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅額，由高至低之適用順序計算之。

修正理由：為利作業，避免爭議，明定其適用順序。

新頒法令規定~申報移轉現值中費用之減除

➤ 土地稅法施行細則第51條第2項(110.9.23修正)

依前項規定減除之費用，應由土地所有權人於土地增值稅繳納期限屆滿前檢附工程受益費繳納收據、直轄市或縣（市）主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額之證明文件，向主管稽徵機關提出申請。

修正理由：逾土地增值稅繳納期限之案件，當事人尚得依稅捐稽徵法第28條及行政程序法第131條規定檢具證明文件，申請退還溢繳之稅款。

新頒法令規定~私立高級中等以上學校退場條例

共25條

立法理由：為因應少子女化衝擊，維護學生受教及教職員工權益，建立私立高級中等以上學校退場機制。

➤ 私立高級中等以上學校退場條例第23條(111.5.11公布)

學校法人董事會決議解散清算後賸餘財產捐贈私立高級中等以上學校退場基金（以下簡稱本基金）、中央機關或非當地地方政府所設公立學校者，原依土地稅法第28條之1規定受贈之土地，其應追補之土地增值稅，由本基金、中央機關或非當地地方政府所設公立學校於受贈該土地時繳納。

新頒法令規定~**捐贈國立大學**

➤ **財政部111年8月5日臺稅財產字第11104023870號函**

國立大學擬接受捐贈校地，如該土地所有權登記為中華民國所有，得參照財政部84年1月23日台財稅字第841603801號函釋，應有土地稅法第28條但書免徵土地增值稅規定之適用。

意見交流

➤ 我們的期望

- 網路申報
- 申報書
- 契稅附聯
- 相互同理 相輔相成

契稅附聯

一經勾選，符合規定即准予變更房屋使用情形，及適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，不用再另外申請。

契稅申報書附聯 (新所有權人使用土地、房屋情形申報表)

一、土地部分

年 月 日

本申報書所列房屋基地 段 小段 地號土地取得後係供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年 9 月 22 日前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

二、房屋部分(稅籍編號：)

坐落 街路 段 弄 號 樓房屋取得後使用情形如下：

使用別	面積		層次					
	自	非						
住家	住							
	自							
非住家	營							
	業							
	減半							
	私人醫院、診所或自由職業事務所							
	非							

申報人

蓋章

電話：

收文

年

月

日

號

身分證統一編號：

本人選取上述房屋為自住使用，因超過本人、配偶及未成年子女持有自住房屋全國 3 戶之限制，放棄 本人 配偶 未成年子女所有 _____ 縣市 _____ 鄉鎮市區 _____ 街路段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓 _____ 房屋按自住稅率課徵房屋稅。

備註：

- 1、自住房屋，指個人所有之住家用房屋符合無出租使用，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內之住家用房屋。
- 2、公益出租使用房屋，指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。如房屋符合公益出租使用之條件，請備妥前述資料逕向房屋所在地主管稽徵機關申請辦理。

相互同理 相輔相成

- 地政士正確申報 + 稅務人員正確核稅
- = 正確無誤的核稅繳款書

聽聽您的意見

讓彼此作業更趨完善

有獎徵答

感謝您的聆聽