

姊弟共有土地 地價稅卻差 4 倍 原來是房地分屬不同人所有造成

新竹市怡君的父親日前過世，她與弟弟繼承父親名下同一筆土地，各持分 1/2，同時向稅務局申請按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅，卻只有弟弟的申請被核准，怡君覺得很疑惑，於是向納保官申請諮詢。

納保官向怡君說明，自用住宅用地應符合土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記、無出租或供營業用、土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有等要件，才可適用 2% 的優惠稅率。

經納保官檢視怡君的案件後發現，其父親的土地由怡君與弟弟各繼承 1/2，地上的建物則全部由弟弟繼承，因適用地價稅自用住宅用地稅率須符合「土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有」，弟弟同時持有土地及地上建物，符合規定，可按優惠稅率 2% 課徵，稅額 3,000 元，而怡君僅持有土地、未持有建物，仍須按一般用地稅率 10% 課徵地價稅，稅額 15,000 元，2 人稅額相差 4 倍。

納保官提醒怡君，未來如有符合自用住宅用地要件可於地價稅開徵 40 日前至稅務局網站線上申請，或以郵寄、傳真或親洽稅務局辦理，逾期申請，則自申請之次年開始適用。還有如果已申請核准而用途未變更或減免原因、事實未消滅者，以後免再申請。

怡君對於納保官的詳細解說深表感謝！

