

增 值 稅 分 析

法令依據	土地稅法、平均地權條例、(土地法)	稽徵方式	自行申報																				
性質	地方稅、財產稅(土地)、移轉稅(土地所有權移轉，設定典權)、累進稅(差額累進稅率)																						
意義	係指對已規定地價地區之土地，於發生所有權移轉或設定典權時，就非屬於個人投資改良所造成之土地自然漲價總數額，向原所有權人或取得所有權人所課徵之租稅。																						
課稅客體 (課徵範圍)	[§28] 已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。																						
課稅主體 (納稅義務人)	<p>納稅義務人：[§5]</p> <p>有償移轉(買賣、交換、照價收買、徵收) → 原所有權人</p> <p>無償移轉(遺贈、贈與) → 取得所有權人</p> <p>設定典權 → 出典人</p> <p>信託 → [§5-2]受託人</p> <p>代繳人：[§5-1]</p> <p>納稅義務人未依限繳納 → 取得所有權之人代繳</p> <p>權利人單獨申報移轉現值 → 權利人代繳</p>																						
稅 基	<p>[§28] 已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。</p> <p>[§31] $\text{土地漲價總數額} = \text{申報移轉現值} - \text{原規定地價}(\text{前次移轉現值}) * \text{物價指數調整率} - \text{土地改良費用}$</p> <p>土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除左列各項後之餘額，為漲價總數額：</p> <p>一 規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。</p> <p>二 土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。</p>																						
稅 率	<p>一般稅率(超額累進) [§33] [土稅細§53]</p> <p>土地增值稅之稅率，依下列規定：</p> <p>一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅 20%。</p> <p>二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅 30%。</p> <p>三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅 40%。</p> <p>持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵 20%。</p> <p>持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之 30%。</p> <p>持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之 40%。</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>持有 20 年以下</th> <th>持有 20 年以上</th> <th>持有 30 年以上</th> <th>持有 40 年以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一級</td> <td>a * 20%</td> <td>a * 20%</td> <td>a * 20%</td> <td>a * 20%</td> </tr> <tr> <td>第二級</td> <td>a * 30% - b * 10%</td> <td>a * 28% - b * 8%</td> <td>a * 27% - b * 7%</td> <td>a * 26% - b * 6%</td> </tr> <tr> <td>第三級</td> <td>a * 40% - b * 30%</td> <td>a * 36% - b * 24%</td> <td>a * 34% - b * 21%</td> <td>a * 32% - b * 18%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">a：土地漲價總數額 b：原規定地價或前次移轉現值總額(按物價指數調整後之總額)</p> <p>優惠稅率(比例稅率)：自用住宅用地 10% [§34,34-1]、條件[平§41]</p>				持有 20 年以下	持有 20 年以上	持有 30 年以上	持有 40 年以上	第一級	a * 20%	a * 20%	a * 20%	a * 20%	第二級	a * 30% - b * 10%	a * 28% - b * 8%	a * 27% - b * 7%	a * 26% - b * 6%	第三級	a * 40% - b * 30%	a * 36% - b * 24%	a * 34% - b * 21%	a * 32% - b * 18%
	持有 20 年以下	持有 20 年以上	持有 30 年以上	持有 40 年以上																			
第一級	a * 20%	a * 20%	a * 20%	a * 20%																			
第二級	a * 30% - b * 10%	a * 28% - b * 8%	a * 27% - b * 7%	a * 26% - b * 6%																			
第三級	a * 40% - b * 30%	a * 36% - b * 24%	a * 34% - b * 21%	a * 32% - b * 18%																			

減 徵	<p>土地重劃：經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。[§39 III]</p> <p>區段徵收：領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。[§39-1]</p> <p>都市更新地區依權利變換取得之土地，於更新後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。[都更§46]</p>
免 徵	<p>[§28] 因繼承而移轉之土地。(免徵)</p> <p>[§28] 各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地。(免徵)</p> <p>[§28-1] 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。(免徵)</p> <p>[§28-2] 配偶相互間贈與之土地。(得申請不課徵)</p> <p>[§28-3] (自益)信託財產者。(不課徵)</p> <p>[§39 I] 被徵收之土地。(免徵)</p> <p>[§39 II] 依都市計畫法指定之公共設施保留地，尚未被徵收前之移轉。(免徵)</p> <p>[§39 III] 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按土地公告現值之價格售予需地機關者。(免徵)</p> <p>[§39-1I] 區段徵收之土地，以現金補償其地價者。(免徵)</p> <p>[§39-1II] 因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者。(免徵)</p> <p>[§39-1III] 以抵價地補償其地價者。(免徵)</p> <p>[§39-2] 農業用地在依法作農業使用時移轉與自行耕作之農民繼續耕作者。(得申請不課徵)</p> <p>[土稅細§3] 土地增值稅稅額，在新台幣 100 元以下者。(免予課徵)</p> <p>[土稅細§42 II] 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者。(免徵)</p> <p>[土稅細§42 III] 共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。(免徵)</p> <p>[土稅細§42 IIII] 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者。(免徵)</p> <p>[新§6] 新市鎮特定區核定後之私有土地，主管機關協議價購者。(免徵)</p>
稽徵程序	<p>一、申報現值（訂定契約之日起 30 日內）[§49 I]</p> <p>二、核定稅額 [§49 II]</p> <p>1.一般（收件之日起 7 日內）</p> <p>2.自用（收件之日起 20 日內）</p> <p>3.增繳地價稅抵繳土地增值稅 [§31]</p> <p>三、限期完稅（收到稅單之日起 30 日內）[§50]</p> <p>四、租稅保全 [§51]</p> <p>五、徵收(收買)扣繳 [§52]</p> <p>六、產權登記 [§49 III]</p> <p>七、稅收用途 [平§51]</p>
罰 則	<p>滯納金：納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。[§53]</p> <p>[§54 II] 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值 2%之罰鍰。[違免§17]</p> <p>[§55-1] 私人捐贈與興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，違反規定時，除追捕應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額 2 倍之罰鍰。</p>
備 註	<p>[土稅§12] 本法所稱公告現值，指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之土地現值。</p> <p>[土稅§31] 增繳地價稅抵繳土地增值稅准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額 5%為限。</p> <p>[土稅§35~37] <u>重購退稅</u>。</p> <p>免 徵→要申報、免稅、前次移轉價墊高</p> <p>不課徵→不申報、免稅、前次移轉價不變</p> <p>得申請不課徵→要申報、自行決定是否免稅</p>

李佩芬

一、土地增值稅之免徵

- (一)繼承移轉
- (二)土地出售：政府出售之公有土地，免徵土地增值稅。
- (三)捐贈土地：
 - 1.公地贈與：依法贈與之公有土地，免徵土地增值稅。
 - 2.私地贈與：
 - (1)政府接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。
 - (2)私人捐贈供興辦社會福利事業。
- (四)土地徵收：
 - 1. 一般徵收：
 - 2. 區段徵收：
 - (1) 現金補償：
 - (2) 抵價地補償：

二、土地增值稅之不課徵

- (一)農地移轉：
- (二)公共設施保留地移轉：
- (三)配偶相互贈與：
- (四)信託移轉：

(註)

1. 「不課徵」與「免徵」之效果不同：不課徵僅表示移轉當時不予課徵，下次移轉時仍就上次不課徵部分予以課徵，因此不必更動原地價。免徵則免除租稅負擔，因此必須更動原地價。
2. 「不課徵」與「記存」之效果不同：不課徵，原地價固定，尚未核算已發生之增值稅，故時間愈長，漲價倍數高，累進稅效果愈顯著。記存則不然，原地價變動，並結算已發生之增值稅，記在帳上，暫時不課徵，於下次移轉時，一併繳納，故增值稅已發生部分不再繼續發生累進稅效果。(記存相關規定，參考促進產業升級條例第十五條、金融機構合併法第十七條等)