

土地增值稅

一、課徵時機

(一)所有權移轉

稅法28

稅細42

(二)設定典權(預繳)

稅法29

(三)定期課徵

土176後段

土177：實施土地改良工程滿5年

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

二、納稅義務人

1.原所有權人(有償)：稅法5

2.取得所有權人(無償)：稅法5

3.出典人：稅法5

4.受託人：稅法5-2

5.代繳：稅法5-1

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

三、稅基

(一)土地漲價總數額：稅法31

(二)申報移轉現值：稅法30

(三)原規定地價：平38、稅法31-1-2

(四)前次移轉地價：稅法31

(五)改良土地費用：稅法31

(五)物價指數調整：稅法32、稅細49

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

※計算公式

[平均地權條例施行細則附件三]

土地漲價總數額 = 申報土地移轉現值 -

原規定地價或前次移轉現值 × $\frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100}$

- (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用)

[稅細附件四]

+ 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

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

四、稅率

- (一) 土地法(20%~80%)
土181
- (二) 一般稅率(20%~40%)
平40
稅法33

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

四 - 1、抵繳增值稅

土地所有權人.....持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額5%為限。

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

附註：增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法

土地所有權人在持有土地期間，經重新規定地價者，其增繳之地價稅，自重新規定地價起(按新地價核計之稅額)，每繳納一年地價稅抵繳該筆土地應繳土地增值稅總額百分之一(繳納半年者，抵繳百分之〇·五)。

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法

一、原按特別稅率、公共設施保留地稅率及基本稅率課徵地價稅者：

增繳之地價稅 = [(最近一次重新規定地價之申報地價 - 取得土地時之原規定地價或重新規定地價之申報地價) × 原課徵地價稅稅率] × 同稅率已徵收地價稅年數。

二、原按累進稅率課徵地價稅者：

增繳之地價稅 = [各該戶累進課徵地價稅土地每年地價稅額 ÷ 各該戶累進課徵地價稅土地課徵地價總額 × (最近一次重新規定地價之申報地價 - 取得土地時之原規定地價或重新規定地價之申報地價)] × 同稅率已徵收地價稅年數。

2008/1/3

陳奉瑤

增繳地價稅抵繳土地增值稅案例

- 小明於民國80年取得土地，所繳納之地價稅率為5,000元，82年重新規定價後所繳之地價稅為5,800元，民國84年小明將土地出售，其土地增值稅為45,000元，則小明可以以曾經增繳的地價稅抵繳土地增值稅，其抵繳後之稅額為？

2008/1/3

陳奉瑤

增繳地價稅抵繳土地增值稅案例

- $(5,800 - 5,000) \times 2 = 1,600$
 $45,000(\text{增值稅}) \times 5\% = 2,250$
 $2,250 > 1,600$
 $45,000 - 1,600 = 43,400$
- 小明可抵繳 \$1,600 之增值稅為 \$43,400

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

五、土地增值稅之優惠

(一) 免徵

- (1) 政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地：稅法28、平35
- (2) 私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地：稅法28-1、平35-1
- (3) 因繼承而移轉者：稅法28、平36
(繼承後的移轉，以繼承時為原地價時點)

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

五、土地增值稅之減免

(一) 免徵

- (4) 被徵收之土地：平42
- (5) 區段徵收之土地以現金補償：稅法39-1
- (6) 區段徵收之土地以抵價地補償：稅法39-1、平54
- (7) 新市鎮特定區土地協議價購：新市鎮6
- (8) 都市更新權利變換：都更46
- (9) 都更區內信託土地：都更46
- (10) 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉：稅法39 (原地價時點回溯)

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

五、土地增值稅之減免

(二) 不課徵

- (1) 配偶相互贈與之土地：稅法28-2 (原地價時點回溯)
- (2) 農業使用之農業用地，移轉與自然人：稅法39-2
(原地價時點回溯，依年其而有不同)
- (3) 土地為信託財產者：稅法28-3
- (4) 農地依法變更為非農地在細部計畫完成前仍做農業使用而移轉：稅細 57-1
- (5) 已發佈細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，未依變更後之計畫用途申請建築使用：稅細 57-1

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

五、土地增值稅之減免

(三) 減徵

- (1) 自用住宅：稅法33
- (2) 長期持有：稅法33
- (3) 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時：稅法39
- (4) 領回抵價地後之第一次移轉：稅法39-1
- (5) 不願參加權利變換而領取現金補償者：都更46
- (6) 都市更新權利變換取得之土地第一次移轉：都更46

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

六、重購退稅

1. 平44

2. 稅法35~37

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，二年內重購土地合於左列規定之一，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

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

七、欠稅之懲罰

(一) 土地法

1. 土205—罰鍰

2. 土206—拍賣

(二) 土地稅法

1. 稅法53I—滯納金

2. 稅法51 —未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權

2008/1/3

陳奉瑤

土地增值稅

八、土地增值稅稅收之用途

平51

依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助殘障等公共福利事業、興建國民住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。

2008/1/3

陳奉瑤

稅級別	土地法第181條土地增值稅條文
第一級	土地增值實數額在原地價百分之一百以下者，徵收其增值實數額百分之二十。
第二級	土地增值實數額在原地價數額百分之二百以下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之一百部分徵收百分之四十。
第三級	土地增值實數額在原地價百分之三百以下者，除按前二款規定分別徵收外，就其超過百分之二百部分徵收百分之六十。
第四級	土地增值實數額超過原地價數額百分之三百者，除按前三款規定分別徵收外，就其超過部分徵收百分之八十。

2008/1/3

[Back](#)

陳奉瑤

稅級別	平均地權條例土地增值稅計算公式
第一級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】×稅率(20%)
第二級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率(30%)-[(30%-20%)×減徵率】]-累近差額(按台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉時申報現值×A)
第三級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】×【稅率(40%)-[(40%-20%)×減徵率】]-累近差額(按台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉時申報現值×B)

2008/1/3

陳奉瑤

速算表	20年以下	20年以上	30年以上	40年以上
第 1 級	ax20%	ax20%	ax20%	ax20%
第 2 級	ax30% - bx10%	ax28% - bx8%	ax27% - bx7%	ax26% - bx6%
第 3 級	ax40% - bx30%	ax36% - bx24%	ax34% - bx21%	ax32% - bx18%

2008/1/3

陳奉瑤

案例

- 假設王某有一筆土地，面積50平方公尺，於72年10月1日取得，於94年2月3日出售，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為20,000元，上次取得土地之申報移轉現值每平方公尺5,000元，最新公告之臺灣地區消費者物價指數為150，曾經繳納工程受益費50,000元，王某出售時要繳納之土地增值稅？

2008/1/3

陳奉瑤

解答

- 一般用地應徵稅額：
 - 本案持有期間達21年多，漲價倍數1.53倍，依上述稅率速算表，應徵稅額=土地漲價總數額×稅率（28%）-按物價指數調整後原規定地價或前次移轉現值×8%
 - $575,000\text{元} \times 28\% - 375,000\text{元} \times 8\% = 131,000\text{元}$
- 自用住宅用地應徵稅額：
 - $575,000\text{元} \times 10\% = 57,500\text{元}$

2008/1/3

陳奉瑤

案例

- 張先生在70年買的公寓，當時的公告現值300萬，現在的公告現值740萬。如今他在內湖買到一棟別墅，別墅的公告現值是750萬。如果張先生符合『重購退稅』及『自用增值稅』的檢核要項，請問他可以申請退回多少增值稅？

2008/1/3

陳奉瑤

解答

可退增值稅額=新購土地公告現值總額 - (出售土地公告現值總額 - 應繳納增值稅額)

一、一般稅率

$$440\text{萬} \times 25\% - 300\text{萬} \times 5\% = 95\text{萬}$$

$$750\text{萬} - (740\text{萬} - 95\text{萬}) = 105\text{萬}$$

因應繳金額為95萬，故僅能退稅95萬

二、自用住宅稅率

$$(440\text{萬} - 300\text{萬}) \times 10\% = 44\text{萬}$$

$$750\text{萬} - (740\text{萬} - 44\text{萬}) = 54\text{萬}$$

因應繳金額為44萬，故僅能退稅44萬

2008/1/3

陳奉瑤

案例

李先生於民國78年8月購地乙筆，面積100m²，按當期公告土地現值10萬/m²申報土地移轉現值，並於94年9月出賣該地，依當期公告土地現值15萬/m²，申報於物價指數120%時，則李先生應納多少土地增值稅？

若出售時，當期公告土地現值為30萬/m²，則應納多少土地增值稅？

若出售時，當期公告土地現值為50萬/m²，則應納多少土地增值稅？

2008/1/3

陳奉瑤

案例

李先生於92年5月出售自用住宅用地後，又於二年內(93年6月)，重購一筆自用住宅用地，則李先生可退土地增值稅多少錢？此時物價指數為120%。

出售面積：100m²

申報土地移轉現值：15萬/m²

原申報地價：10萬/m²

重購面積：120m²

重購移轉現值：13萬/m²

2008/1/3

陳奉瑤

案例

三、李先生與王先生共有下列二筆土地(民92年5月)

	面積	公告現值	原地價	所有權人	權利範圍
甲地	80 m ²	5.5萬	3萬	李/王	各1/2
乙地	90 m ²	9.5萬	6萬	李/王	各1/2

二人協議分割成單獨所有，分割日期95年5月

	面積	公告現值	原地價	所有權人	權利範圍
甲地	80 m ²	5.5萬	3萬	李	全部
乙地	90 m ²	9.5萬	6萬	王	全部

解答

95年分割後

李擁有甲全部權利，王擁有乙全部權利

李之總價值由分割前

$$(80 \times 5.5 + 90 \times 9.5) \div 2 = 647.5$$

變為分割後

$$80 \times 5.5 = 440$$

減價207.5 故李需繳納增值稅

2008/1/3

陳奉瑤

解答

土地增值稅計算如下：

李之92年原地價

$$=(80 \times 3 + 90 \times 6) / 2 = 390$$

李不是所有土地皆須繳納增值稅，所以原地價需乘上需繳納部分所佔的比例

$$390 \times (207.5 / 647.5) = 124.98$$

$$\text{增值稅價額} = 207.5 - 124.98 = 82.52$$

82.52/124.98在一倍以內

所以用20%的稅率直接計算

$$82.52 \times 20\% = 16.504$$

2008/1/3

陳奉瑤

案例

李先生有乙筆土地，面積為800m²，於民國80年購買時之申報土地移轉現值為1000元/m²，於民國90年該筆土地經市地重劃完成，獲分配500m²，其重劃負擔費用為450萬元，李先生將其土地於95年出售，其申報移轉現值為4萬/m²，於物價指數480%時，應納土地增值稅？

2008/1/3

陳奉瑤

案例

甲原所有土地1筆，面積500平方公尺，於民國53年3月第一次規定地價為每平方公尺100元，嗣甲於90年5月死亡，死亡時公告土地現值（90年1月1日）為每平方公尺1萬元，其繼承人乙於95年2月將該筆土地出售，其應納土地增值稅為何？（假設55年3月物價指數為250%，90年5月物價指數為98%，91年8月物價指數為101.2%，95年1月1日公告土地現值每平方公尺3萬元）

2008/1/3

陳奉瑤

案例

地號	面積	公告土地現值	所有權人	權利範圍	原地價	
1	73m ²	26,439元/m ²	甲	1/2	80.11	1,513元/ m ²
			乙	1/2	80.11	1,513元/ m ²
2	74m ²	76,461元/m ²	甲	1/2	80.11	4,377元/ m ²
			乙	1/2	80.11	4,377元/ m ²

嗣各人協議分割為單獨所有，其情形如下：

地號	面積	公告土地現值	所有權人	權利範圍
1	73m ²	26,439元/m ²	甲	全
2	74m ²	76,461元/m ²	乙	全

試問此一共有物分割應納增值稅為何？(物價指數137.4%)

2008/1/3

陳奉瑤

案例

甲於80年6月繼承一筆道路用地，面積1,000平方公尺，繼承時公告土地現值為每平方公尺2,000元，嗣於89年7月出售予乙，出售時公告土地現值每平方公尺6,000元，但依法免徵土地增值稅，其後，該筆土地經都市計畫變更為住宅區，乙乃將其出售予丙，並於規定期限內案出售當期土地現值每平方公尺1萬5千元申報土地移轉現值，試問乙應納土地增值稅為若干？（物價指數200%）

2008/1/3

陳奉瑤

案例

甲於出售下列自用住宅用地後，又於2年內重購1筆自用住宅用地，則甲得申請退還土地增值稅為何？

	面積	申報土地移轉現值	原地價	物價指數
出售	100m ²	20,000元/m ²	5,000	150
重購	120m ²	18,000元/m ²		

2008/1/3

陳奉瑤