



稅務專欄

移轉特定非都市土地 有條件免土地增值稅

一、土地稅法第 39 條第 3 項，有關非都市土地被徵收前移轉，免徵土地增值稅之要件為何？

答：(一) 供公共設施使用：需用土地人已開闢完成或依計畫核定之非都市土地。例如編定時現況已供作公路使用，編定為交通用地，或依核定計畫作學校預定地，編定為特定目的事業用地。

(二) 依法完成使用地編定：依區域計畫法等規定完成使用地編定。

(三) 需用土地人證明：申請核發「非都市土地供公共設施使用證明書」。

二、需用土地人如何判斷？

答：以土地供公共設施使用之情形來判斷，例如作國道、省道使用，則為交通部；市道、區道使用，則為本市工務局養護工程處，倘無法判斷，得向土地所轄地政事務所查詢。

三、哪些人可以向需用土地人申請證明書？

答：依「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」第 2 條第 5 款規定，可由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提出申請。

四、向需用土地人申請證明書，需準備什麼文件？

答：依「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」第 3 條規定，應檢附有移轉土地需要之證明文件(如買賣或贈與契約書)、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、申請人身分證明等文件。

五、核發之證明書效期為多久？

答：證明書有效期限為 8 個月，所以申請人應在效期內向土地所在地之稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，逾期失其效力。倘因地籍異動、計畫變更或其他事由致與原證明內容不符時，該證明書立即失效。

六、取得供公共設施使用之非都市土地，日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，對其租稅負擔影響？

答：是類土地日後再移轉時，倘已變更非供公共設施使用，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

