

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

土地增值稅

一、問：請問什麼是土地增值稅？

答：土地增值稅係就已規定地價之土地，於土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總數額徵收之賦稅；所謂土地漲價總數額是指土地移轉時之申報移轉現值，減去取得時之前次移轉現值或原規定地價及土地所有權人為改良土地已支付之全部費用後之餘額。

二、問：土地增值稅的納稅義務人為何？

答：

項目	納稅義務人
土地為有償移轉時	原所有權人
土地為無償移轉時	取得所有權人
土地設定典權時	出典人
信託土地有償移轉或設定典權時	受託人
信託土地歸屬時	歸屬權利人

三、問：請問以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅要具備什麼要件或限制？

答：自用住宅用地移轉時，有二項適用 10%優惠稅率課徵土地增值稅之規定，其適用條件分述如下：

(一) 一生一次優惠稅率：

1. 地上房屋為土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有，

且在該筆土地上辦竣戶籍登記。

2. 土地出售前 1 年內無出租或供營業使用。
3. 一人僅適用一次。
4. 出售都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。
5. 自用住宅建築工程完成未滿 1 年者，其房屋評定現值須超過所占基地公告土地現值 10%。

(二) 一生一屋優惠稅率：

1. 必先適用一生一次優惠稅率後，才能適用；無限制適用次數。
2. 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝或非都市土地未超過 3.5 公畝部分。
3. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋（含信託財產）。
4. 出售前持有該土地 6 年以上。
5. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有自用住宅連續滿 6 年。
6. 出售前 5 年內，無出租或供營業使用。

四、問：先買後賣自用住宅用地，可否申請退還已納土地增值稅？

答：土地所有權人的自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農地，在出售以後，兩年內另行購買使用性質相同的土地申請退還其不足支付新購土地地價數額的增值稅時，其退稅不以先賣後買為要件，所以先買自用住宅用地自完成移轉登記之日起兩年內始行出售原自用住宅用地者，亦可申請退還已納的土地增值稅。

五、問：請問土地以贈與方式移轉，可否適用自用住宅優惠稅率？

答：依規定，土地所有權人出售其自用住宅用地，都市土地面積未超

過 3 公畝部分，非都市土地面積未超過 7 公畝部分，土地增值稅是就該部分之土地漲價總數額按 10%徵收，而所謂的出售，依照財政部的解釋並不包括贈與，所以贈與移轉並非出售，而且納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以不能適用自用住宅用地優惠稅率 10%核課土地增值稅。

六、問：請問繼承土地辦理移轉登記時要不要課徵土地增值稅？

答：繼承的土地因已依法繳納遺產稅，依土地稅法第 28 條但書的規定，免徵及免申報土地增值稅，惟仍應依法向稽徵機關辦理查欠。

七、問：土地原借名登記在妹妹名下，現判決返還自己名下，不知是否有土地增值稅？

答：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。但因繼承而移轉之土地，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增值稅。借用妹妹名義登記，妹妹是該土地之法定所有權人，現經過訴訟判決確定移轉予自己名下時，屬另一次的所有權移轉行為，仍須申報土地移轉現值，至於有無土地增值稅，視借名登記之土地持有期間之公告現值有無漲價而定。該期間如無漲價，土地增值稅為零，若有經調漲，會按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。

八、問：小明聽說土地贈與給妻子，可以不用繳納土地增值稅，真的嗎？那要怎樣辦理過戶手續及注意那些規定？

答：依土地稅法第 28 條之 2 的規定，配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅，但是不課徵並非真的免稅，只是延緩課稅，該筆土地再移轉第三人時，仍須以第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，核課增值稅。

不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明配偶相互贈與字樣提出申請，經稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理移轉登記。配偶贈與土地一旦辦妥產權登記，即屬實質移轉，如果所贈與的土地係經辦理重購退稅仍於 5 年列管期間者，其因重購退稅已退還土地增值稅款，亦將依土地稅法第 37 條規定追繳；在決定贈與之前，最好確實掌握時機，以免因小失大。

九、問：未辦保存登記之建物坐落土地移轉，能否適用土地增值稅自用住宅用地稅率？

答：未辦保存登記之建物坐落土地出售，如土地所有權人或其配偶、直系親屬有設立戶籍，且土地出售前一年內無出租、無供營業使用，可檢附地政機關核發之建築改良物勘查結果通知書或建物測量成果圖，申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

未辦理保存登記或無使用執照房屋，如尚未設立房屋稅籍，應先至稅捐稽徵機關申請設立房屋稅籍，但要特別提醒土地所有權人，新設籍之房屋，其評定現值不及所占基地公告土地現值 10% 者，須於房屋設立稅籍滿一年以後，才能適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

➤ 溫馨小提醒：為提供更便捷及 24 小時不受時空限制之服務，請多加利用電子稅務文件入口網(<https://etd.etax.nat.gov.tw/>)，以自然人憑證或已完成註冊之健保卡就可線上申請核發無違章欠稅證明或各項繳納證明等文件。電子稅務文件可提供驗證服務，效力等同由各機關核發之紙本證明文件。