

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？

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：請問土地以贈與方式移轉，可否適用自用住宅用地優惠稅率？

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。

五、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。

六、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。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。

七、問：實價登錄的實施，是否會影響土地增值稅的核課呢？

答:不動產成交案件實價登錄制度已於101年8月1日起施行；政府為了推動居住正義、促進不動產交易價格透明化並健全不動產交易市場，增列不動產交易實價登錄相關作業，民眾於101年8月1日起，不論自行購買或委託仲介業、地政士買賣不動產，都需要在完成移轉登記30日內，向主管機關(以高雄市為例，主管機關為高雄市各地政事務所)申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，以改善現行不動產成交案件買方與賣方資訊不對稱的情形。實價登錄的資料，僅提供給民眾購屋、買屋時作參考，避免民眾因資訊不對等，而造成不動產價格波動情形，而已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不會作為土地增值稅的課稅依據。