

## 土地增值稅報你知

### 什麼是土地增值稅？

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現值，減去按物價指數調整取得時之前次移轉現值或原規定地價總額及土地所有權人為改良土地已支付之全部費用後之餘額。

### 土地增值稅納稅義務人為何？

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

### 以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅要具備什麼要件？

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：

#### 一生一次優惠稅率

1. 地上房屋為土地所有權人或其配偶、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%。

#### 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，在該地設有戶籍連續滿6年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。



**A君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哪些規定？**

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，該筆土地再移轉依法應課徵土地增值稅時，仍須以第一次不課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，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「配偶相互贈與不課徵土地增值稅」字樣提出申請，經地方稅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，其原退還之土地增值稅款，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。

**信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有及移轉時，是否可以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？**

信託土地，於信託關係存續中，土地所有權人應移轉與受託人，由受託人依照信託本旨為受益人之利益或特定之目的管理或處分，如委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬作住宅使用，與其他要件符合自用住宅用地規定，則受託人持有土地期間或出售時，可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。

**B君最近要將已持有超過6年的自用住宅用地出售，但是他以前曾經出售自用住宅用地，並按一生一次自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，可否再申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅？**

依據土地稅法第34條第5項規定，土地所有權人適用第1項規定後，再出售自用住宅用地，符合下列要件後，仍可適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅：

1. 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。
2. 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。
3. 出售前持有該土地6年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。
5. 出售前5年內，無供營業使用或出租。

所以B君欲出售之土地，如果符合以上規定者，仍可按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

