

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

土地增值稅

一、問：本次(110年6月23日總統公布)增修土地稅法第39條第3項，有關非都市土地移轉，免徵土地增值稅之要件為何？

答：

(一)屬依法得徵收：未來將被徵收之非都市土地。

(二)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。

(三)依法完成使用地編定：依區域計畫法等規定完成使用地之編定，並依該法實施管制。

(四)由需用土地人出具證明：在移轉土地前，取具需用土地人核發之「非都市土地供公共設施使用證明書」。

二、問：如果不知道需用土地人，應如何處理？

答：土地所有權人可先以土地供公共設施使用之情形，來判斷需用土地人，例如作道路使用，則為地方政府交通機關或交通部等道路主管機關，倘仍無法知悉，得向土地所在地之地政機關(例如地政事務所或縣市政府之地政局、處)查詢。

三、問：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，證明書之申請人係指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。

四、問：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，向需用土地人申請時，應填具申請書並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、問：需用土地人核發證明書之效期有多久？

答：證明書之有效期限為8個月，因此，申請人取得需用土地人核發證明書後，應於8個月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、問：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：依土地稅法第 39 條第 3 項規定，非都市土地供公共設施使用，被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。取得此種土地日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，依同條項但書規定，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。因此，民眾在取得該類土地前，應審慎考量。