稅負 --不動產之稅負--土地--土地增值稅

土土地增值增值稅

適用範圍

只有當房地產之相關交易時且房價上漲，則會針對上漲的部分徵收土地增值稅。

當下列情況之一發生時，才需要徵收土地增值稅。

情況一：當土地有償移轉時。

當土地有償移轉時，原所有權人。

情況二：當土地無償移轉時。

當土地無償移轉時，取得所有權人。

情況一：當土地被設定典權。

當土地被設定典權，出典人。

課稅範圍

課徵對象

法條：

土地稅法第28條。

法條內容：

[第 28 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=G0340096&flno=28)

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，免徵土地增值稅。

土地稅法第35條。

法條內容：

[第 35 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=G0340096&flno=35)

土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。

二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地者，準用之。

第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。

稅率結構

土地漲價總數額

土地漲價總數額 =

申報土地移轉之現值

- (前次交易)申報土地移轉之現值 \* 台灣的消費者物價總指數 / 100

- 應扣除總額

應扣除總額 = 改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用 + 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額

移轉現值

移轉現值之相關規範訂定於土地稅法第49條、土地稅法第30條。

法條：

土地稅法第49條。

法條內容：

[第 49 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=G0340096&flno=49)

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為二十日。

權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。

土地稅法第30條。

法條內容：

[第 30 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=G0340096&flno=30)

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

五、經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

於中華民國八十六年一月十七日起至八十六年十月三十日期間經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於期間屆至尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及前項規定。

公告現值

法條：

(1)

土地稅法第12條。

法條內容：

[第 12 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=G0340096&flno=12)

本法所稱公告現值，指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之土地現值。