

關鍵詞：租稅（共3篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:12

土地增值稅之免徵、不課徵、記存及不計徵, 許文昌老師

文章編號：914240

發布日期：2025/07/24

其他關鍵詞：土地增值稅, 地價

文章資訊

- 文章編號：914240
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/24
- 關鍵詞：土地增值稅、租稅、地價
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914240)

內文

- （一）意義：
 1. 免徵：在土地增值稅之課徵範圍，但免除其租稅負擔，故屬於租稅免除。原地價須更動。如繼承而移轉土地，免徵土地增值稅（土稅 § 28）。
 2. 不課徵：在土地增值稅之課徵範圍，但本次不予課徵，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價無須更動。如配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅（土稅 § 28-1）。
 3. 記存：在土地增值稅之課徵範圍，但結算已發生之土地增值稅，記在帳上，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價須更動。如金融機構因合併而隨同移轉土地予存續之金融機構，其應繳納之土地增值稅准予記存（金 § 13）。
 4. 不計徵：不在土地增值稅之課徵範圍，故無須課徵土地增值稅。原地價無須更動。如土地重劃交換土地，不計徵土地增值稅。

- (二) 比較：
- T. ABLE_PLACEHOLDER_1
- (三) 法條誤用舉例：

早期並未嚴格區分免徵、不課徵及不計徵之差異，因此現行部分法條有誤用情形，造成適用混淆。茲舉例如下：

1. 平均地權條例第36條第1項規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。」前揭法條之不徵，應為免徵。
2. 平均地權條例施行細則第65條第1項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第3項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。
3. 土地稅法施行細則第42條第2項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第4項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。

【註】

1. 土稅：土地稅法。
2. 金：金融機構合併法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不計徵土地增值稅之意涵, 許文昌老師

文章編號: 914070

發布日期: 2025/06/19

其他關鍵詞: 土地增值稅, 地上權

文章資訊

- 文章編號: 914070
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/06/19
- 關鍵詞: 土地增值稅、租稅、地上權
- 爬取時間: 2025-06-d 19:47:24
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914070)

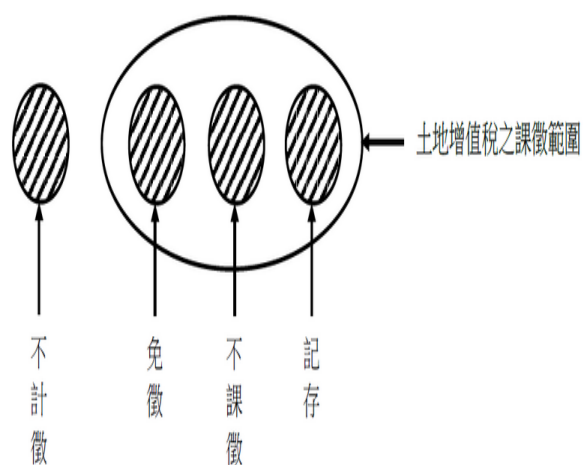
內文

- (一) 不計徵土地增值稅之意義:
亦稱不徵土地增值稅; 指不在土地增值稅之課徵範圍, 因此不必徵收土地增值稅。
- (二) 不計徵土地增值稅與免徵土地增值稅之比較:
 1. 不計徵土地增值稅, 指不在土地增值稅之課徵範圍, 故不必課徵土地增值稅。免徵土地增值稅, 指在土地增值稅之課徵範圍, 故應課徵土地增值稅, 但給予租稅免除。
 2. 不計徵土地增值稅, 其原地價未更動, 租稅效果等同「不課徵土地增值稅」(即租稅遞延)。免徵土地增值稅, 其原地價必須更動, 租稅效果為租稅免除。
- (三) 舉例說明:
 1. 土地增值稅之課徵時機為移轉(指土地所有權移轉)及設定典權。準此, 設定地上權及地上權移轉不在土地增值稅之課徵範圍。因此, 設定地上權及地上權移轉不計徵土地增值稅。但不宜敘述為「設定地上權及地上權移轉免徵土地增值稅或不課徵土地增值稅」。
 2. 平均地權條例施行細則第87條第1項規定:「土地所有權人依本條例第六十條負擔之公共用地及抵費地, 不計徵土地增值稅, 逕行登記為直轄市、縣(市)有。但由中央主管機關辦理者, 抵費地登記為國有。」市地重劃之原土地所有權人交換分合土地, 原本屬於土地移轉, 應課徵土地增值稅。但平均地權條例第62條本文規定

：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。」亦即，市地重劃之原土地所有權人交換分合後所取得之土地，視為其原有土地，等同未移轉土地。因此，市地重劃交換分合之土地，不計徵土地增值稅。同理，原土地所有權人所負擔之公共用地及抵費地，亦為交換分合之一部分，因此不計徵土地增值稅。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

租稅平等原則, 許文昌老師

文章編號: 913859

發布日期: 2025/05/15

其他關鍵詞: 平等原則, 土地稅法, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 913859
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/05/15
- 關鍵詞: 租稅、平等原則、土地稅法、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-05-d 16:35:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913859>)

內文

• (一) 意涵:

1. 憲法第7條規定平等原則, 旨在防止立法者恣意對人民為不合理之差別待遇。如對相同事物, 為無正當理由之差別待遇, 即與憲法第7條之平等原則有違。法規範是否符合平等權保障之要求, 其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲, 其所採取之分類與規範目的之達成間, 是否存有一定程度之關聯性而定(司法院釋字第779號解釋理由書)。

2. 憲法第7條保障人民之平等權, 法規範是否符合平等原則之要求, 其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲, 其所採取之分類與規範目的之達成間, 是否存有一定程度之關聯性而定。租稅法律關係中, 立法者為了實現憲法所賦予之任務, 而就各種稅捐之稽徵及減輕或免除分別訂定不同之規範, 其分類及差別待遇, 涉及國家財稅政策之整體規劃, 適合由代表民意之立法機關及擁有專業能力之相關行政機關, 以法律或法律明確授權之法規命令定之, 其規定如有正當目的, 且分類與目的之達成間具有合理關聯, 即符合憲法第7條平等權保障之意旨(憲法法庭112年憲判字第19號判決理由)。

• (二) 舉例:

1. 司法院釋字第779號解釋文: 「土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定, 僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地, 免徵其土地增值稅; 至非都市土地經編定為交通用地, 且依法核定為公共設施用地者, 則不予免徵土地增值稅, 於此範

圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。」（筆者註：現行增訂土地稅法第39條第3項，以為因應）

2. 憲法法庭112年憲判字第19號判決主文：「土地稅減免規則第9條規定：『無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。』其但書規定與憲法第7條平等原則尚無違背。」

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下