

關鍵詞：土地稅法（共3篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:35

非都市土地編定為交通用地可否不課徵土地增值稅, 許文昌老師

文章編號：906230

發布日期：2022/11/24

其他關鍵詞：非都市土地編定，交通用地，農業用地，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：906230
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/11/24
- 關鍵詞：非都市土地編定、交通用地、土地稅法、農業用地、土地增值稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:52:14
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906230)

內文

非都市土地編定為交通用地不在土地稅法施行細則第57條所定「農業用地」之範圍。惟如供農路使用之土地仍為農業用地之範圍。準此，非都市土地編定為交通用地是否為農業用地，端視其是否供農路使用。

- （一）非都市土地編定為交通用地確供農路使用，則此等土地屬於農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時，不課徵土地增值稅（土地稅法第39條之2第1項）。
- （二）非都市土地編定為交通用地如為公路法之公路（包括國道、省道、縣道、鄉道及專用道路），非供農路使用，則此等土地非屬農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時，應課徵土地增值稅（司法院釋字第779號解釋）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

夫妻間贈與得申請不課徵土地增值稅, 曾榮耀老師

文章編號: 412913

發布日期: 2018/08/09

其他關鍵詞: 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 412913

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/08/09

- 關鍵詞: 土地增值稅、土地稅法

- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:37

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412913>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學提醒一下有關「配偶相互贈與得申請不課徵土地增值稅」之幾個觀念釐清。

• (一) 法條規定

土地稅法第28條之2: 「配偶相互贈與之土地, 得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時, 以該土地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, 課徵土地增值稅。」

• (二) 重要觀念釐清

1. 具選擇性

配偶相互贈與土地非當然不課徵土地增值稅, 而是可由當事人自行選擇。

2. 不課徵係租稅遞延

不課徵與免徵不同, 屬「租稅遞延」之概念, 亦即本次暫不課徵, 留待下次移轉給第三人時再予計算土地漲價總數額。

3. 可能影響累進效果

雖然此次配偶間移轉得暫不課徵，惟也要注意將租稅時機往後遞延，多年後再將土地移轉給第三人時反而可能會適用比原先選擇「課徵」時的稅率還高，因為公告土地現值一般多逐年調高。因此，本次選擇不課徵未必有利。

參考來源：臺南市政府財政稅務局，2018. 7. 31，夫妻間贈與土地得申請不課稅土地增值稅

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

信託之地價稅, 曾榮耀老師

文章編號: 410230

發布日期: 2017/11/16

其他關鍵詞: 地價稅, 信託土地, 自益信託, 他益信託

文章資訊

- 文章編號: 410230
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/11/16
- 關鍵詞: 地價稅、土地稅法、信託土地、自益信託、他益信託
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:40
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410230>)

內文

各位同學好

剛好有幾位同學都問到103年經紀人其中一題有關信託土地之地價稅課徵方式, 今日專欄統一說明:

首先, 103年經紀人土法土稅第12題: 某甲擁有A、B兩筆住宅區土地, A地當年度課徵地價稅之申報地價為5,000元/m², 面積100m², B地當年度課徵地價稅之申報地價為2,000元/m², 面積200m², 某甲將B地信託與某乙, 某乙名下無任何土地, 某甲享有全部信託利益, 信託10年, 目前尚有3年信託期滿, 若A、B兩筆土地均在同一縣市, 該縣市當年度累進起點地價為100萬元, 若某甲當年度未申請A、B兩地為自用住宅用地, 則某甲當年度應繳地價稅為: (A) 5,000元 (B) 9,000元 (C) 4,000元 (D) 3,000元

[圖片1]

• 一、信託納稅義務人

土地稅法第3條之1: 土地為信託財產者, 於信託關係存續中, 以受託人為地價稅之納稅義務人。

甲(委託人)將B地信託給乙(受託人), 乙即為地價稅之納稅義務人。

• 二、稅基=申報地價總額之計算方式

土地稅法第3條之1：信託土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：1. 受益人已確定並享有全部信託利益者。2. 委託人未保留變更受益人之權利者。

立法意旨：避免納稅義務人為逃避適用累進稅率，故意將土地信託出去。因此，如果屬於自益信託，土地最終歸屬委託人自己，即視為該土地之實質所有權人還是委託人自己，該信託出去的土地就要跟委託人土地併計，該累進就累進，算完委託人應徵稅額後，再透過土地申報地價之比分算給受託人繳。然而，如果該信託屬於他益信託，此時實質所有權人為受益人，且委託人沒有變更權利，即受益人是明確的，故就要跟受益人所有土地合併計算申報地價總額。

• 三、應徵稅額

信託土地分成兩種情形：

• (一) 自益信託

本題因某甲享有全部信託利益故屬自益信託，此時甲為實質所有權人，故該信託土地仍要與甲所有土地合併計算申報地價總額：

• A. 地 $=0.5\text{萬}/\text{m}^2\times 100\text{m}^2=50\text{萬元}$

• B. 地 $=0.2\text{萬}/\text{m}^2\times 200\text{m}^2=40\text{萬元}$

甲應徵稅額 $=A+B\text{地}=90\text{萬元}$ ，因未超過該縣市當年度累進起點地價為100萬元，故以基本稅率10‰計算 $=90\text{萬元}\times 10\text{‰}=9,000\text{元}$

甲為A地納稅義務人，其應繳稅額 $=9,000\text{元}\times 50/90=5,000\text{元}$

乙為B地納稅義務人，其應繳稅額 $=9,000\text{元}\times 40/90=4,000\text{元}$

因此，本題答案為(A)。

• (二) 他益信託

假設本案例為他益信託，受益人為丙，且甲未保留變更受益人丙之權利，此時，B地就要跟丙之所有財產合計。茲舉例如下圖所示：

[圖片2]

• A. 地 $=0.5\text{萬}/\text{m}^2\times 100\text{m}^2=50\text{萬元}$

• B. 地 $=0.2\text{萬}/\text{m}^2\times 200\text{m}^2=40\text{萬元}$

• C. 地 $=0.3\text{萬}/\text{m}^2\times 300\text{m}^2=90\text{萬元}$

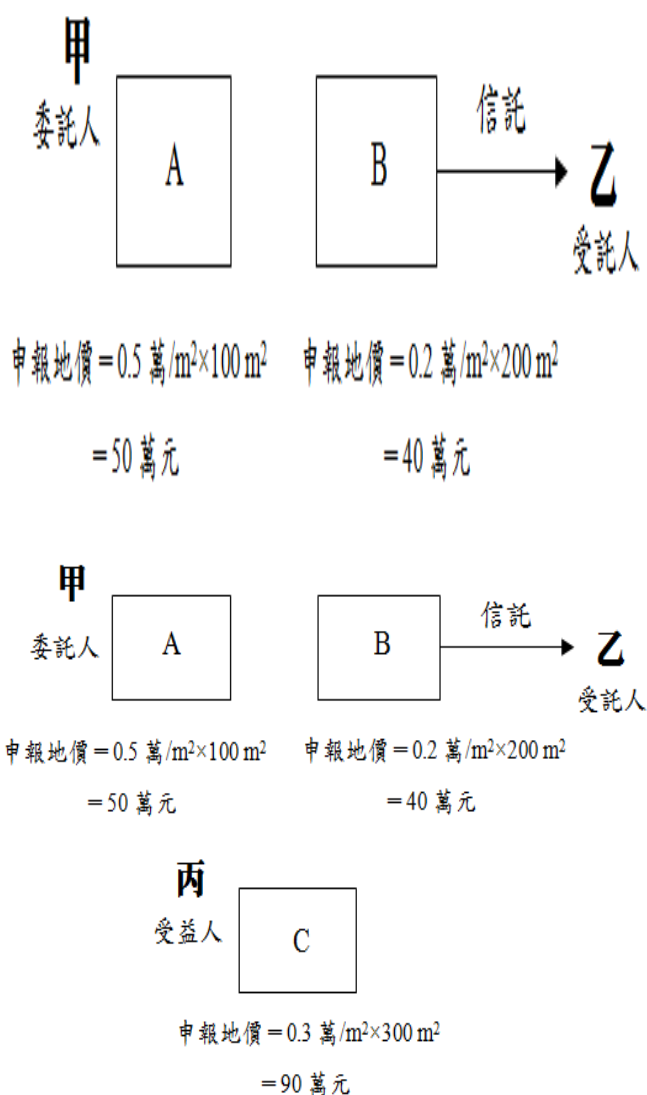
甲為A地納稅義務人，因未超過該縣市當年度累進起點地價為100萬元，故以基本稅率10%計算＝50萬元×10%＝5,000元

丙應徵稅額＝B+C地＝130萬元，因超過該縣市當年度累進起點地價100萬元，未達五倍，故以稅率15%計算＝100萬元×10%＋30萬元×15%＝14,500元（速算＝130萬元×15%－100萬元×0.005）

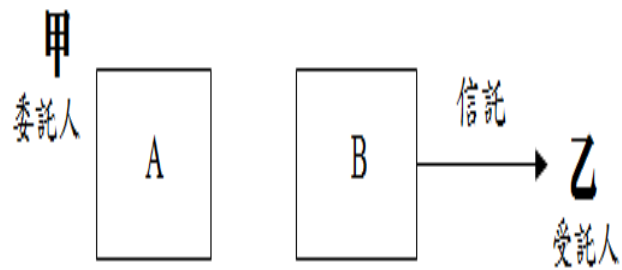
乙為B地納稅義務人，其應繳稅額＝14,500元×40/130＝4,462元

丙為C地納稅義務人，其應繳稅額＝14,500元×90/130＝10,038元

文章圖片

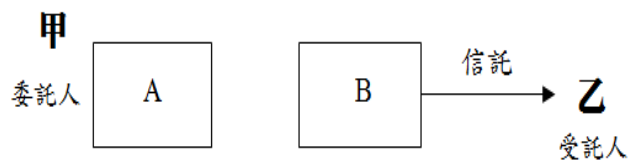


文章圖片



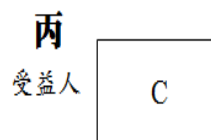
$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.5 \text{ 萬/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 \\ &= 50 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.2 \text{ 萬/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \\ &= 40 \text{ 萬元} \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.5 \text{ 萬/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 \\ &= 50 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.2 \text{ 萬/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \\ &= 40 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

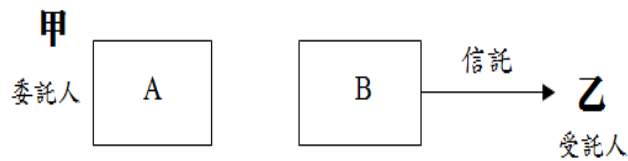


$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.3 \text{ 萬/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 \\ &= 90 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

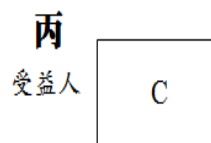
文章圖片



$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.5 \text{ 萬/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 & \text{申報地價} &= 0.2 \text{ 萬/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \\ &= 50 \text{ 萬元} & &= 40 \text{ 萬元} \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.5 \text{ 萬/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 & \text{申報地價} &= 0.2 \text{ 萬/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \\ &= 50 \text{ 萬元} & &= 40 \text{ 萬元} \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{申報地價} &= 0.3 \text{ 萬/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 \\ &= 90 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下