

高點·來勝

地政士/不動產經紀人

總複習&經典題庫班



透視考點·解決盲點，全面提升應試力！

進階強化 專業實力

強化重要觀念，
講解經典題型。

短時間提升 寫作答題力

傳授高分答題技巧，
有限時間內快速搶分。

解析命題趨勢 精準猜題

近期修法、時事解析，
準確命中考試題型。

實際演練近五年 歷屆試題

舊題新解，
釐清修法與答題架構。

2024 不動產經紀人考試

報名

2024/8/6~8/15

考試

2024/11/16~11/18

多元學習模式，兼顧在職/在學考生需求

喜歡自主安排讀書計畫、
課程節奏者

網路學院VOD視訊課程



習慣在宿舍、圖書館
隨時隨地自修者

雲端課程



熱愛名師親自解惑、
循環旁聽複習者

面授課程



上榜菁英都說讚！ 不動產課程猜題精準，衝刺最到位



蕭○芸

考取：112不動產經紀人

曾榮耀老師教學很用心，編製許多好記的口訣，讓我在背法條與法規方面更得心應手。許文昌老師授課內容很豐富，尤其推薦總複習課程，能讓同學更從容面對考試。



白○青

考取：112不動產經紀人

總複習及經典題庫班可在短時間內將所有重點快速記憶且複習；模考解析班則可以提前模擬考場，也能抓到老師們想看見的標準答案為何。

《土地稅法規》

<曾榮耀(蘇偉強)老師 精選>

一、試分別說明申請土地增值稅及房地合一所得稅重購退稅之要件，以及兩者退稅額度之差異。另甲於 112 年 3 月間購入自住 A 屋，嗣後由甲之配偶乙於 113 年 6 月間再購入自住 B 屋，並旋即於 113 年 9 月出售 B 屋，請問是否符合退稅要件？

【擬答】

(一)土地增值稅重購退稅之要件

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：1.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，且於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。2.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。3.自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

前開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。

因此，申請重購退稅之要件如下：

- 1.設籍：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.用途：出售前一年內及新購後，未供營業使用或出租者。
- 3.面積：重購未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地仍作自用住宅用地。
- 4.額度：新購土地地價應大於原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
- 5.產權：房屋產權須為本人或其配偶、直系親屬所有。至於土地所有權人必須皆為本人。
- 6.期間：不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記至訂約日(逾期申報則以申報日)相距 2 年內。
- 7.申請：登記日次日起 10 年內申請退稅。
- 8.限制：重購於登記後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原退還稅額。

(二)房地合一所得稅重購退稅之要件

個人出售自住房屋、土地依規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。此外，個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按前述之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

基此，申請重購退稅之要件如下：

- 1.設籍：本人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並有實際居住事實。
- 2.用途：該房屋出售前 1 年內無出租、供營業或執行業務使用。
- 3.產權：建物產權須為本人或其配偶所有。
- 4.期間：不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記(交易)日相距 2 年內。
- 5.申請：登記(交易)日次日起 5 年內申請退稅；先買後賣可於申報時直接扣抵。
- 6.限制：重購於登記(交易)日後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

(三)退稅額度之差異

1.土地增值稅

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。換言之，要有不足額才能退稅。

2.房地合一稅

按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。亦即小屋換大屋全額退稅，大屋換小屋則依比例退稅。

(四)不符合退稅要件，係乙購買 B 自住房地後旋即出售（即「買新賣新」），與「重購」自住房地扣抵稅額係因考量換屋需求而出售原自住房地之立法意旨未符。

二、試依所得稅法之規定，說明房地合一稅之課稅範圍為何？房屋或土地有何情形，得免納所得稅？

【擬答】

(一)房地合一稅課稅範圍

- 1.個人及營利事業交易中中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）。所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。
- 2.個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。
- 3.個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

(二)房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅：

- 1.個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：
 - (1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
 - (2)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - (3)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

但符合第一款自住房屋、土地規定者，其免稅所得額，以按規定計算之餘額不超過四百萬元為限，而超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

- 2.符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
- 3.被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- 4.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

三、甲於 106 年 8 月購買一筆市價 2,000 萬元之 A 房地，而後於 107 年 9 月不幸身亡，其繼承人有妻乙及子丙，後採遺產分割協議由乙全部繼承，繼承 A 房地當年度公告土地現值為 820 萬元，房屋現值為 350 萬元（消費者物價指數為 180%）。惟不久後乙亦於 108 年 6 月死亡，由丙再次繼承該 A 房地，當年度公告土地現值為 880 萬元，房屋現值為 320 萬元（消費者物價指數為 150%），以及 A 房地貸款餘額 1,500 萬元未還，丙接著於 113 年 2 月出售 A 房地，其交易金額 2,800 萬元，且本次交易未提示取得、改良與移轉費用，以公告現值計的土地漲價總數額則為 100 萬元，土地增值稅繳納 20 萬元，請計算該次應繳納之房地合一所得稅額？

【擬答】

本題計算說明如下：

(一)稅基

- 1.計算公式：按所得稅法之規定，繼承或受贈取得者之稅基＝成交價額－（繼承時房屋評定現值及公告土地現值×物價調整）－必要成本費用－出售必要費用（或交易額 3%）－三年內房地交易虧損－依土地稅法規定公告土地現值計算之土地漲價總數額。
- 2.必要成本費用（額外負擔）：個人繼承房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額（貸款餘額）者，嗣交易該房地，依所得稅法規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數（房地現值），且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。係因該貸款餘額屬繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，該額外負擔得自交易所得中減除，以核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。
- 3.出售必要費用：個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。又如提示相關費用金額小於成交價額百分之三者，得按成交價額百分之三計算，以三十萬元為限。
- 4.計算如下（金額以萬元表示）：

$$\text{所得餘額} = 2,800 - ((880 + 320) \times 150\%) - (1500 - (880 + 320)) - 30 - 0 - 100 = 570 \text{ 萬元}$$

(二)稅率

根據所得稅法規定，中華民國境內居住之個人，按下列規定稅率計算應納稅額：

- 1.持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2.持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- 3.持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- 4.持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- 5.因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 6.個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 7.個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
- 8.符合規定之自住房屋、土地，按規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

此外，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。又如屬連續繼承或受遺贈取得之房地，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

因此，持有期間應為甲取得日 106 年 8 月至丙出售日 113 年 2 月，共計 6 年多，故稅率為百分之二十。

(三)應納所得稅額

$$570 \text{ (萬元)} \times 20\% = 114 \text{ 萬元}$$

四、甲有一筆非都市山坡地保育區的農牧用地，其上有一農舍並作農業使用，試問其地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、贈與稅、遺產稅與房地合一稅之課徵相關特殊規定如何？

【擬答】

(一)地價稅

- 1.非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。
- 2.甲的農牧用地係徵收田賦，而非課徵地價稅，惟考量調劑農業生產狀況或因應農業發展需要，自 76 年第 2 期起田賦開始停徵。

(二)土地增值稅

- 1.作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 2.甲如欲申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。
- 3.但於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。
- 4.作農業使用之農業用地，原地價認定：
 - (1)於本法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
 - (2)本法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地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。
- 5.所定農業用地，其法律依據及範圍：
 - (1)農業發展條例所稱之耕地。
 - (2)依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
 - (3)依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
 - (4)依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

(5)依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

(三)房屋稅

- 1.房屋稅是以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。農舍是房屋的一種，屬房屋稅課稅範圍，應按實際使用情形課徵房屋稅。
- 2.但專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋，免徵房屋稅。
- 3.因此，甲的農舍如屬前開直接作農業使用之房舍，則得免徵房屋稅。但應由納稅義務人甲於每期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。

(四)契稅

- 1.不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。
- 2.甲如將農地及其上農舍移轉他人時，則應就農舍繳納相關契稅。

(五)贈與稅

- 1.屬不計入贈與總額。作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第 1138 條所定繼承人者，不計入其土地及地上農作物價值之全數。
- 2.受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

(六)遺產稅

- 1.屬應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅。遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。
- 2.惟承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

(七)房地合一稅

- 1.農地：農地原則上屬於依法得核發建築執照之土地，故移轉時應課稱房地合一稅。但於符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定而申請不課徵土地增值稅，並取得「土地增值稅不課徵證明書」者，則可免納所得稅。
- 2.農舍：房地合一稅所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

五、試依相關規定說明土地漲價總數額之計算公式為何？

【擬答】

(一)土地漲價總數額之計算公式：

- 1.意義：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。亦即超過原規定地價或前次移轉時申報現值部分，作為土地增值稅課稅基礎，及決定稅率的依據。

2.計算

土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：

- (1)規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。
- (2)土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

3.公式

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×（臺灣地區消費者物價總指數÷100）－（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）

六、何謂「原地價」？某甲參與市地重劃後配回之土地贈與其妻乙，嗣後妻乙再將該土地出售於丙。試問乙得否主張重劃後土地移轉增值稅之減徵規定？於計算土地漲價總數額時，其原地價以何為準？試說明之。又非都市土地公共設施用地免徵土地增值稅之條件為何，以及其原地價如何計算？

【擬答】

(一)原地價之意義

- 1.原規定地價：係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。
- 2.前次移轉時申報之現值：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，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值，故有移轉即有前次移轉現值。

(三)本題減徵適用及原地價之認定

- 1.配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地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，課徵土地增值稅。
- 2.經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。
- 3.因此，本題甲將土地贈與其妻乙是否被認定為第一次移轉，將影響是否適用土地增值稅減徵，其情形應分述如下：

(1)甲乙贈與有申請不課徵土地增值稅

因有申請不課徵，該次租稅遞延，故非屬重劃後第一次移轉之情形。因此，當乙再將土地出售於丙，仍得適用土地增值稅減徵百分之四十。此時，原地價為甲當初取得之申報移轉現值或原規定地價。

(2)甲乙贈與未申請不課徵土地增值稅

因未申請不課徵，該次贈與移轉即屬重劃後第一次移轉之情形，甲的土地增值稅得予減徵百分之四十。惟當乙再將土地出售於丙，即無土地增值稅之減徵。此時，原地價為乙取得時之申報移轉現值。

(四)非都市公共設施土地免徵要件

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。因此，其要件如下：

- 1.經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用。
- 2.依法完成使用地編定。
- 3.經需用土地人證明。

(五)非都市公共設施土地原地價認定

非都市公共設施土地，經變更為非公共設施使用後再移轉時，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。

七、房屋稅基於以往部分地方政府未訂定差別稅率，且差別稅率採縣市歸戶方式計課房屋稅，無法真實反映於納稅義務人全國持有房屋戶數之情形，同時為減輕單一自住房屋稅稅負，並促進房屋有效利用及合理化房屋稅稅負，於 112 年 12 月 19 日修正房屋稅條例，推出國房稅 2.0 政策，其相關房屋稅之稅率修正規定為何？適用自住優惠之條件為何？又此次亦針對以往按月計徵課稅方式過於繁雜，而改為按年計徵，請說明其意涵，以及新建、增建或改建與拆除之房屋該如何計徵？

【擬答】

(一)稅率修正規定說明

1.住家用房屋稅率：

- (1)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。
- (2)前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。
- (3)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值

百分之二，最高不得超過百分之三點六。

(4)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。

2.直轄市及縣（市）政府應依前述第二日至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣（市）之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣（市）政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。

3.計算房屋戶數時，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，應改歸戶委託人，與其持有前述規定住家用之房屋，分別合併計算戶數。但信託利益之受益人為非委託人，且符合下列各款規定者，應改歸戶受益人：

(1)受益人已確定並享有全部信託利益。(2)委託人未保留變更受益人之權利。

(二)自住要件

所有人或使用權人為個人之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 1.房屋無出租或供營業情形。
- 2.供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。
- 3.本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

(三)按年計徵之意涵

房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。

(四)新建、增建、改建與拆除之房屋計徵方式

- 1.新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計；當期拆除者，亦同。
- 2.每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。
- 3.上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

八、請依房屋稅條例之規定，私有房屋何種情況得予減徵及免徵。

【擬答】

(一)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

- 1.政府平價配售之平民住宅。
- 2.合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 3.農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。
- 4.受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

(二)私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

- 1.業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。
- 2.業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。
- 3.專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。
- 4.無償供政府機關公用或供軍用之房屋。
- 5.不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不予免徵。
- 6.專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。
- 7.受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。
- 8.司法保護事業所有之房屋。
- 9.住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。
- 10.農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。
- 11.經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。

九、請問以何種方式取得不動產所有權時應申報契稅？其應申報納稅之義務人為何？並請說明申報期限與起算日之規定？

【擬答】

(一)不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

(二)申報納稅之義務人

1.買賣契稅：應由買受人申報納稅。

(1)依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，仍應申報繳納契稅。

(2)凡以遷移、補償等變相方式支付產價，取得不動產所有權者，應照買賣契稅申報納稅。

2.典權契稅：應由典權人申報納稅。以抵押、借貸等變相方式代替設典，取得使用權者，應照典權契稅申報納稅。

3.交換契稅：應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。

4.贈與契稅：應由受贈人估價立契，申報納稅。

5.分割契稅：應由分割人估價立契，申報納稅。

6.占有契稅：應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報納稅。

7.以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依規定期限申報繳納贈與契稅。

8.建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。

(三)申報期限

1.申報人與一般申報期限：

(1)納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。

(2)但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報。

2.特殊情形之申報期限：

(1)不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。

(2)向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日。

(3)向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。

(4)建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿三十日為申報起算日。

十、某甲為經常居住於中華民國境內之中華民國國民，於民國 113 年 5 月死亡，享年 66 歲，其遺有母親、哥哥、重度殘障之配偶，以及剛年滿 15 歲、18 歲與 23 歲之子女。經清查後，其留有遺產包含如下，請問遺產稅應納稅額為多少？

(一)素地：面積 3,000 平方公尺，市價總額 1 億元，公告土地現值每平方公尺 2 萬元。

(二)成屋：土地面積 1,500 平方公尺，市價總額 1.5 億元，公告土地現值每平方公尺 3 萬元，房屋評定標準價格 1 千萬。

(三)地上權：年租額 500 萬元，贖餘期間 40 年。

【擬答】

(一)遺產總額：遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減規定之各項扣除額及免稅額後之課稅遺產淨額。遺產總額應包括被繼承人死亡時依規定之全部財產，及依規定計算之價值。但規定不計入遺產總額之財產，不包括在內。其中，遺產價值之計算，以被繼承人死亡時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。

1.土地：所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準。

2.房屋：以評定標準價格為準。

3.地上權之設定有期限及年租者，其贖餘期間超過三十年至五十年以下者，以一年地租額之五倍為其價額。本題贖餘期間為 40 年。

因此，甲遺產總額 $= (3,000 \times 2) + (1,500 \times 3 + 1,000) + (500 \times 5)$
 $= 14,000$ (萬元)

(二)扣除額

1. 母親扣除額：138(萬元)
2. 重度殘障配偶扣除額： $553 + 693 = 1,246$ (萬元)
3. 15 歲子女扣除額： $56 + 56 \times 3 = 224$ (萬元)
4. 18 歲子女扣除額：56(萬元)
5. 23 歲子女扣除額：56(萬元)
6. 哥哥並非受其撫養，故不得列為扣除額
7. 喪葬費扣除額：138(萬元)
8. 合計：1,858(萬元)

(三)免稅額

免稅額：1,333(萬元)

(四)課稅遺產淨額 $=$ 遺產總額 $-$ 扣除額 $-$ 免稅額

$= 14,000 - 1,858 - 1,333 = 10,809$ (萬元)

(五)適用稅率：遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：

1. 五千萬元以下者，課徵百分之十。
2. 超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五。
3. 超過一億元者，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

由於本題遺產淨額超過一億元，故課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

(五)遺產稅應納稅額 $= 1,250 + (809 \times 20\%) = 1,411.8$ 萬元

十一、依遺產及贈與稅法規定，信託之財產在那些情況下其移轉或為其他處分不課徵贈與稅？又土地稅法對於土地增值稅有關信託土地之不課徵規定為何？

【擬答】

(一)贈與稅

信託財產於下列各款信託關係人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅：

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。
4. 因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

(二)土地增值稅

土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

十二、試問何種情形係以贈與論，應依遺產及贈與稅法規定，課徵贈與稅？又哪些情形不計入贈與總額？請分別說明之。

【擬答】

(一)下列情形係以贈與論，應依遺產及贈與稅法之規定，課徵贈與稅：

1. 在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。
2. 以顯著不相當之代價，讓與財產、免除或承擔債務者，其差額部分。
3. 以自己之資金，無償為他人購置財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。

- 4.因顯著不相當之代價，出資為他人購置財產者，其出資與代價之差額部分。
- 5.限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。
- 6.二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。

(二)不計入贈與總額

1.列舉 7 項：

- (1)捐贈各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關之財產。
- (2)捐贈公有事業機構或全部公股之公營事業之財產。
- (3)捐贈依法登記為財團法人組織且符合行政院規定標準之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產。
- (4)扶養義務人為受扶養人支付之生活費、教育費及醫藥費。
- (5)作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第 1138 條所定繼承人者，不計入其土地及地上農作物價值之全數。受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。
- (6)配偶相互贈與之財產。
- (7)父母於子女婚嫁時所贈與之財物，總金額不超過一百萬元。

2.捐贈或加入公益信託之財產：

因委託人提供財產成立、捐贈或加入符合下列各款規定之公益信託，受益人得享有信託利益之權利，不計入贈與總額。

- (1)受託人為信託業法所稱之信託業。
- (2)各該公益信託除為其設立目的舉辦事業而必須支付之費用外，不以任何方式對特定或可得特定之人給予特殊利益。
- (3)信託行為明定信託關係解除、終止或消滅時，信託財產移轉於各級政府、有類似目的之公益法人或公益信託。

十三、試依稅捐稽徵法之規定，分別說明稅捐之核課期間及其起算日為何？又在何種特殊情形下，核課期間雖屆滿，但其時效不完成？

【擬答】

(一)稅損之核課期間

- 1.意義：指課稅事實發生後，政府應予發單徵收之一定期間，逾此期間將喪失核課權。亦即在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。
- 2.稅捐之核課期間，依下列規定：
 - (1)依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。
 - (2)依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。
 - (3)未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。

(二)核課期間之起算日

- 1.依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。
- 2.依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，未在規定期間內申報繳納者，自規定申報期間屆滿之翌日起算。
- 3.印花稅自依法應貼用印花稅票日起算。
- 4.由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。
- 5.土地增值稅自稅捐稽徵機關收件日起算。但第六條第三項規定案件，自稅捐稽徵機關受法院或行政執行分署通知之日起算。
- 6.稅捐減免所依據處分、事實事後發生變更、不存在或所負擔義務事後未履行，致應補徵或追繳稅款，或其他無法依前五款規定起算核課期間者，自核課權可行使之日起算。

(三)稅捐之核課期間屆滿時，有下列情形之一者，其時效不完成：

- 1.納稅義務人對核定稅捐處分提起行政救濟尚未終結者，自核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定之日起算一年內。
- 2.因天災、事變或不可抗力之事由致未能作成核定稅捐處分者，自妨礙事由消滅之日起算六個月內。
- 3.核定稅捐處分經納稅義務人於核課期間屆滿後申請復查或於核課期間屆滿前一年內經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定者。

十四、試依稅捐稽徵法之規定，說明納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就財產採取之稅捐保全措施為何？又逾期繳納的稅捐如何徵收？

【擬答】

(一)稅捐保全措施

1.不得為移轉或設定他項權利

納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。

2.限制其減資之登記

其為營利事業者，並得通知主管機關限制其減資之登記。

3.假扣押

納稅義務人有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，稅捐稽徵機關得於繳納通知文書送達後，聲請法院就其財產實施假扣押，並免提供擔保；其屬納稅義務人已依法申報而未繳納稅捐者，稅捐稽徵機關得於法定繳納期間屆滿後聲請假扣押。

4.限制出境

在中華民國境內居住之個人或在中華民國境內之營利事業，其已確定之應納稅捐逾法定繳納期限尚未繳納完畢，所欠繳稅款及已確定之罰鍰單計或合計，個人在新臺幣一百萬元以上，營利事業在新臺幣二百萬元以上者；其在行政救濟程序終結前，個人在新臺幣一百五十萬元以上，營利事業在新臺幣三百萬元以上，得由財政部函請內政部移民署限制其出境；其為營利事業者，得限制其負責人出境，並應依下列規定辦理。但已提供相當擔保者，或稅捐稽徵機關未實施規定之稅捐保全措施者，不適用之：

(1)財政部函請內政部移民署限制出境時，應同時以書面敘明理由並附記救濟程序通知當事人，依法送達。

(2)限制出境之期間，自內政部移民署限制出境之日起，不得逾五年。

(二)逾期繳納稅捐之徵收

除應納稅款外，另依稅法規定逾期繳納稅捐應加徵滯納金者，每逾三日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。但因不可抗力或不可歸責於納稅義務人之事由，致不能依規定期間申請延期或分期繳納稅捐者，得於其原因消滅後十日內，提出具體證明，向稅捐稽徵機關申請回復原狀並同時補行申請延期或分期繳納，經核准者，免予加徵滯納金。

十五、試依稅捐稽徵法之規定，納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服時，如何救濟？又經程序終結決定或判決後，應退還稅款及應補繳稅款者之後續處理作法為何？

【擬答】

(一)納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服時，救濟方式如下：

1.申請復查

(1)納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依下列規定，申請復查：

- A.依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起三十日內，申請復查。
- B.依核定稅額通知書所載無應納稅額或應補徵稅額者，應於核定稅額通知書送達之翌日起三十日內，申請復查。
- C.依規定受送達核定稅額通知書或以公告代之者，應於核定稅額通知書或公告所載應納稅額或應補徵稅額繳納期間屆滿之翌日起三十日內，申請復查。

(2)例外：納稅義務人或其代理人，因天災事變或其他不可抗力之事由，遲誤申請復查期間者，於其原因消滅後一個月內，得提出具體證明，申請回復原狀，並應同時補行申請復查期間內應為之行為。但遲誤申請復查期間已逾一年者，不得申請。

(3)稅捐稽徵機關對有關復查之申請，應於接到申請書之翌日起二個月內復查決定，並作成決定書，通知納稅義務人；納稅義務人為全體公同共有人者，稅捐稽徵機關應於公同共有人最後得申請復查之期間屆滿之翌日起二個月內，就分別申請之數宗復查合併決定。

2.復查期間屆滿後，稅捐稽徵機關仍未作成決定者，納稅義務人得逕行提起訴願。

3.納稅義務人對稅捐稽徵機關之復查決定如有不服，得依法提起訴願及行政訴訟。

(二)應退還稅款及應補繳稅款者之後續處理作法

1.退還稅款

經依復查、訴願或行政訴訟等程序終結決定或判決，應退還稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書，或行政法院判決書正本後十日內退回；並自納稅義務人繳納該項稅款之日起，至填發收入退還書或國庫支票之日止，按退稅額，依各年度一月一日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併退還。

2.補繳稅款

經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，應補繳稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書，或行政法院判決書正本後十日內，填發補繳稅款繳納通知書，通知納稅義務人繳納；並自該項補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅額，依各年度一月一日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

十六、甲有一筆 A 地於今年辦理地籍圖重測時，發現重測前因繪製錯誤導致與鄰地界址有重疊情形，並於重測後將其面積縮減，試問其重測前因土地登記簿面積標示有誤以致核列歸戶冊之地價總額不正確，甲依稅捐稽徵法規定該如何申請退稅？稅捐稽徵機關又該如何處理？

(一)甲得於十五年內提出具體證明申請退還

因適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤，致溢繳稅款者，納稅義務人得自繳納之日起十年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。但因可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，其退稅請求權自繳納之日起十五年間不行使而消滅。

由於地籍圖重測錯誤造成面積有誤進而溢繳地價稅，係屬可歸責於政府機關之錯誤，故甲得自繳納之日起十五年內提出具體證明申請退還。

(二)稅捐稽徵機關之處理方式

1.稅捐稽徵機關於前述規定期間內知有錯誤原因者，應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還。

2.至於溢繳之稅款，納稅義務人以現金繳納者，應自其繳納該項稅款之日起，至填發收入退還書或國庫支票之日止，按溢繳之稅額，依各年度一月一日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併退還。

3.納稅義務人應退之稅捐，稅捐稽徵機關應先抵繳其積欠。並於扣抵後，應即通知該納稅義務人。

【版權所有，重製必究！】



價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

2024/6/30前，
持「2024 地政士准考證」報名可享以下優惠！

非本科系勇奪雙證照！

112地政士【TOP8】、111不動產經紀人
洪○齊



強烈推薦高點！曾榮耀老師講解詳盡，看完講義就足夠應付考試；許文昌老師的教學面面俱到，還有上課風趣的民法高律老師，在他們的帶領下，讓不是本科系出身的我連續考取兩張證照！

高效學習，首選高點函授！

112高考地政、112普考地政【榜眼】
111不動產經紀人
周○瑩



許文昌老師的課程內容扎實，理論講解清楚；曾榮耀老師會自編許多有趣容易記憶的小口訣，還有民法周律老師，會把架構整理出來，讓我備考事半功倍。

考前衝刺課助我精準掌握重點！

112地政士
張○貞



特別感謝許文昌老師、曾榮耀老師、高律老師，設計清晰的邏輯架構、創造好記的口訣，對於考試重點的記憶很有幫助；高點在考前還會開歷解班及總複習班，複習考點、加深記憶，相當有效。

※ 曾榮耀(蘇偉強)、周律(周威秀)、高律(謝友仁)



現在報名面授/VOD課程， 萬元優惠省最多！

★不動產經紀人或地政士精修班(定價39,000)：

特價25,000

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價60,000)：

特價36,500

【6/8-6/16考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產估價師全修班(定價48,000)：**特價37,000**

★高考地政全修班(定價60,000)：**特價46,000**

★普考地政全修班(定價55,000)：**特價41,000**

★國營地政(定價38,000)：**特價23,000**

【6/8-6/16考場獨家】

報名以上課程再優1,000元，加碼再贈20堂補課券，
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產經紀人或地政士模考解析班：**特價1,000**

★不動產經紀人或地政士總複習：**特價6,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價6,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：

特價10,000 ※以上課程內容不包含國作文



數位函授課程，搶先購課！

★不動產經紀人或地政士全修班(定價33,000)：

特價26,000

★不動產估價師全修班(定價54,000)：**特價45,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價47,000)：

特價34,500

★不動產經紀人或地政士總複習：**特價7,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價7,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：

特價13,000

【6/8-6/16考場獨家】

不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各分班權確公告為準。