

關鍵詞：稅基（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:55

房屋同時作營業與自住使用之房屋稅計算案例, 曾榮耀老師

文章編號：914311

發布日期：2025/08/12

其他關鍵詞：營業用，自住，房屋稅，稅率

文章資訊

- 文章編號：914311
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/08/12
- 關鍵詞：營業用、自住、房屋稅、稅率、稅基
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:04
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914311)

內文

王大於114年1月新建一間樓地板面積為300平方公尺之房屋，並於當月開始起課房屋稅，其中15平方公尺供作飲料店營業使用，其餘面積則供自住使用。假設該房屋核定單價為每平方公尺8,000元，折舊率1%，地段等級調整率為200%，則王大當年應納房屋稅稅額為何？（該縣市營業用稅率為3%）

擬答

房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

$300 \times 1/6 = 50 > 15$ ，因此，以50平方公尺作為非住家用課稅面積。

• （一）非住家營業用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 \times 面積 \times (1 - 折舊率 \times 經歷年數) \times 街路等級調整率
= $8,000 \times 50 \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 800,000$ (元)

2. 稅率 供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%。而該縣市訂定營業用稅率為3%

3. 應納房屋稅 $800,000 \times 3\% = 24,000$ (元)

• (二) 住家自住用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 \times 面積 \times (1 - 折舊率 \times 經歷年數) \times 街路等級調整率
 $= 8,000 \times (300 - 50) \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 4,000,000$ (元)

2. 稅率 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1.2%。

3. 應納房屋稅 $4,000,000 \times 1.2\% = 48,000$ (元)

• (三) 王大當年應納房屋稅稅額

新建係按月比例計課(1至6月) $(24,000 + 48,000) \times 6/12 = 36,000$ (元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅之稅基疑義, 許文昌老師

文章編號: 912049

發布日期: 2024/07/18

其他關鍵詞: 房地合一所得稅, 房地交易所得

文章資訊

- 文章編號: 912049
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/07/18
- 關鍵詞: 房地合一所得稅、稅基、房地交易所得
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912049>)

內文

計算房地合一所得稅之稅基時, 扣除改良土地費用、工程受益費、土地重劃負擔總費用及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等四項, 是否發生重複扣除?

【解答】

房地合一所得稅之稅基為「房地交易所得」。其公式如下:

房地交易所得 = 成交價額 - 原始取得成本 - 支付費用 - 土地漲價總數額…………①

依房地合一課徵所得稅申報作業要點第14點規定: 「個人除得按前二點規定減除成本外, 得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用:

• (一) 改良土地費用。(二) 工程受益費。(三) 土地重劃負擔總費用。(四) 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。」準此, ①式中之支付費用包括改良土地費用、工程受益費、土地重劃負擔總費用及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等四項。

上開四項費用於計算「土地漲價總數額」時, 已扣除一次; 又於計算「房地交易所得」時, 再扣除一次, 是否發生重複扣除。茲分析如下: $\text{土地漲價總數額} = \text{申報土地移轉現值} - \text{原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值} \times (\text{臺灣地區消費者物價總指數} \div 100) - (\text{改良土地費用} + \text{工程受益費} + \text{土地重劃負擔總費用} + \text{因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額}) \dots\dots\dots ②$

②式代入①式，得出： 房地交易所得＝成交價格－原始取得成本－支付費用－（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））……
…③

③式框起來之虛線，負負得正，等同這四種費用尚未扣除。因此，於計算「房地交易所得」時，再扣除一次，並未重複扣除。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價稅計算範例：特別稅率與一般稅率之綜合題型, 曾榮耀老師

文章編號: 910560

發布日期: 2024/02/20

其他關鍵詞: 地價稅, 稅率, 稅額

文章資訊

- 文章編號: 910560
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/02/20
- 關鍵詞: 地價稅、稅基、稅率、稅額
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910560>)

內文

假設曾某於C市有以下5筆都市土地，試問其應繳納多少地價稅額？（C市今年度累進起點地價為500萬元）

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

【解】（以下申報地價皆以萬元計算）

- （一）適用特別稅率者

1.

10地號

- （1）稅基 申報地價總額 $=300 \times 0.3=90$ （萬元）。
- （2）稅率 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，屬自用住宅用地，其稅率為2‰
- （3）稅額 地價稅 $=90 \times 2‰=0.18$ （萬元）。

2.

21地號

都市計畫公共設施保留地未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

3.

22地號

- (1) 稅基 申報地價總額 $=800 \times 1=800$ (萬元)。

- (2) 稅率

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，統按6‰計徵地價稅。

- (3) 稅額 地價稅 $=800 \times 6‰=4.8$ (萬元)。

4.

33地號

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。

- (二) 適用一般稅率者：55地號

1.

稅基 申報地價總額 $=1,000 \times 2=2,000$ (萬元)。

2.

稅率 $(2,000-500) \div 500=3$ (倍)。

(1) 未超過累進起點地價，地價稅按基本稅率10‰徵收。

(2) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15‰。

3.

稅額 地價稅 $=500 \times 10‰+1,500 \times 15‰=27.50$ (萬元)。

(速算： $2,000 \times 15‰-500 \times 0.005=27.50$ (萬元))

- (三) 合計地價稅額

0. 18+4.8+27.50=32.48。

綜上，曾某今年度C市地價稅合計應繳納32.48萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

重複課稅之扣除與扣抵, 許文昌老師

文章編號: 411348

發布日期: 2018/03/01

其他關鍵詞: 重複課稅, 稅額, 稅基扣除稅基, 稅額扣抵稅額

文章資訊

- 文章編號: 411348
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/03/01
- 關鍵詞: 重複課稅、稅基、稅額、稅基扣除稅基、稅額扣抵稅額
- 爬取時間: 2025-02-02 20:31:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411348>)

內文

重複課稅, 等同一頭牛剝了兩次皮, 對納方而言, 非常不公平, 故稅制規劃上應儘量避免。如果二種稅目, 發生重複課稅情形, 可以將先發生之稅目於後發生稅目之「稅基」中減去, 稱為扣除; 也可以將先發生稅目於後發生稅目之「稅額」中減去, 稱為扣抵。

扣除或扣抵之方法有四:

- (一) 稅基扣除稅基: 將先發生稅目之稅基於後發生稅目之稅基中扣除。例如: 土地增值稅與房地合一所得稅皆對不動產資本利得課稅, 恐有重複課稅。先課徵土地增值稅, 再課徵房地合一所得稅, 故將土地增值稅之土地漲價總數額(即土地增值稅之稅基), 於房地合一所得稅之稅基(即房地交易所得)中扣除。房地交易所得 = 交易成交價額 - 原始取得成本 - 支付必要費用 - 土地漲價總數額
- (二) 稅額扣抵稅額: 將先發生稅目之稅額於後發生稅目之稅額中扣抵。例如: 土地增值稅與因重新規定地價所增繳之地價稅皆對地價增漲部分課稅, 恐有重複課稅。先課徵地價稅, 再課徵土地增值稅, 故將因重新規定地價所增繳之地價稅, 於土地增值稅之稅額中扣抵(土地稅法第31條第3項稱此種情形為抵繳)。
- (三) 稅基扣抵稅額: 將先發生稅目之稅基於後發生稅目之稅額中扣抵。此種扣抵對納方有利, 但對徵方不利。實務上少見。
- (四) 稅額扣除稅基: 將先發生稅目之稅額於後發生稅目之稅基中扣除。此種扣除對納方不利, 但對徵方有利。例如: 工程受益費雖稱為「費」, 但其性質為「稅」

，類似土地增值稅；惟現行稅法未於土地增值稅之稅額中扣抵，而於土地增值稅之稅基中扣除。土地增值稅之稅基為土地漲價總數額，其公式如下：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 \times （台灣地區消費者物價總指數 \div 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）

稅基扣除與稅額扣抵對納稅義務人之影響不同。茲舉一例說明，設未考慮工程受益費之土地漲價總數額100萬元，工程受益費5萬元，土地增值稅率20%，則採稅基扣除，納稅義務人應繳稅額19萬元；如採稅額扣抵，納稅義務人應繳稅額15萬元。1. 稅基扣除： $(100-5) \times 20\% = 19$ 2. 稅額扣抵： $100 \times 20\% - 5 = 15$

綜上，四種扣除或扣抵方法中，「稅基扣除稅基」與「稅額扣抵稅額」二種符合公平原則；「稅基扣抵稅額」與「稅額扣除稅基」二種不符合公平原則。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下