

關鍵詞：農舍（共3篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:32

農舍及其坐落土地如何課稅？, 許文昌老師

文章編號：409941

發布日期：2017/10/12

其他關鍵詞：農業用地，田賦或地價稅，房地合一所得稅，贈與稅，遺產稅，土地增值稅，房屋稅，契稅

文章資訊

- 文章編號：409941

- 作者：許文昌

- 發布日期：2017/10/12

- 關鍵詞：農業用地、農舍、田賦或地價稅、房地合一所得稅、贈與稅、遺產稅、土地增值稅、房屋稅、契稅

- 爬取時間：2025-02-02 20:26:29

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409941>)

內文

農舍所坐落之土地為農業用地，因此就農業用地與農舍之課稅規定分別說明之。

• （一）農業用地：

1. 田賦或地價稅：作農業使用之農業用地課徵田賦，不徵地價稅。又，田賦自民國76年停徵迄今。
2. 土地增值稅：作農業使用之農業用地，移轉給自然人，得申請不課徵土地增值稅。相對地，作農業使用之農業用地，移轉給法人，應課徵土地增值稅。
3. 房地合一所得稅：符合不課徵土地增值稅之農業用地，免徵房地合一所得稅。
4. 贈與稅：作農業使用之農業用地贈與民法第1138條所定繼承人（即直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹及祖父母），免徵贈與稅。反之，作農業使用之農業用地贈與

民法第1138條所定繼承人以外之人，應課徵贈與稅。順便一提的是，配偶互相贈與財產，免徵贈與稅。

5. 遺產稅：作農業使用之農業用地繼承，免徵遺產稅。

• (二) 農舍：

1. 房屋稅：農舍持有，每年應課徵房屋稅。但專供飼養禽畜之房舍、存放農機具倉庫之房屋等，免徵房屋稅。

2. 契稅：農舍移轉，應課徵契稅。

3. 房地合一所得稅：農舍交易，不徵房地合一所得稅。

4. 贈與稅：農舍贈與，應課徵贈與稅。

5. 遺產稅：農舍繼承，應課徵遺產稅。

總之，租稅優惠主要在農業用地，而非農舍。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(二), 許文昌老師

文章編號: 409253

發布日期: 2017/06/22

其他關鍵詞: 農民, 農舍移轉, 農業用地, 違規農舍

文章資訊

- 文章編號: 409253
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/22
- 關鍵詞: 農民、農舍、農舍移轉、農業用地、違規農舍
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409253>)

內文

接續上一篇...

• (二) 農舍移轉之限制:

1. 農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。
2. 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權

由此可知，非農民可以購買農舍，農舍買賣市場仍相當熱絡。

• (三) 違規農舍之處罰：興建農舍之農業用地，僅十分之一可蓋建物，其餘十分之九必須實際務農。準此，違規農舍最常見情形有增建建物、填土造景、鋪設水泥等，而作豪宅或土雞城之用。倘有上開違規農舍，直轄市、縣(市)政府應依區域計畫法第21條及第22條處理。亦即：

1. 違反非都市土地管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
2. 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由

土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。

3. 違反規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

非農民不得興建農舍，但可以購買農舍(一), 許文昌老師

文章編號: 409252

發布日期: 2017/06/15

其他關鍵詞: 農民, 農業發展條例, 農業用地興建農舍辦法

文章資訊

- 文章編號: 409252
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/15
- 關鍵詞: 農民、農舍、農業發展條例、農業用地興建農舍辦法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409252>)

內文

最近，宜蘭縣政府拆除礁溪鄉一棟三層樓高的違規農舍。該農舍之土地面積約0.15公頃，未達0.25公頃，依規定不得興建農舍，被宜蘭縣政府列入重大違規，不得補發農舍建照，故予以拆除。

茲依農業發展條例第18條及農業用地興建農舍辦法說明如下：

- (一) 農業用地興建農舍之條件：
 1. 具農民身分：農民之認定，由農民於申請興建農舍時，檢附農業生產相關佐證資料，經直轄市、縣（市）主管機關會同專家、學者會勘後認定之。但屬農民健康保險被保險人或全民健康保險第三 被保險人者， 在此限。
 2. 申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下 條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：(1) 滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。(2) 申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二 者。但 加興建集村農舍建築物坐 之農業用地， 受土地取得應滿二 之限制。(3) 申請興建農舍之該筆農業用地面積 得小於 點二五公頃。但 加興建集村農舍及於 島地區興建農舍者， 在此限。(4) 申請人無自用農舍者。申請人已 有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者， 在此限。(5) 申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並 得影響

農業生產環境及農村發展。(6)興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。

3. 興建農舍應符合下列規定：(1)農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。(2)地下層每層興建面積，不得超過農舍建築面積，其面積應列入總樓地板面積計算。但依都市計畫法令或建築技術規則規定設置之法定停車空間，得免列入總樓地板面積計算。(3)申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積百分之九十。

綜上，民國104年9月4日修正農業用地興建農舍辦法，加嚴認定農民身分，申請興建農舍數量因而驟減。

待續...

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下