

文昌加持 ◆有看有保佑!◆

高點·來勝 證照考試中心

113 地政士解題講座



解題
大神

許文昌老師

神來一筆，速解難題！

6/14 (五) 影片上線



高點來勝不動產專班

最新考情

名師駐站

抽獎贈書

獨家優惠



高點線上影音學習

應試策略

攻榜密技

考題趨勢

精闢解題

※立即加入FB並訂閱YT，掌握最新活動資訊！

《土地稅法規》

<許文昌老師 精選>

一、民國 113 年 1 月 3 日修正「房屋稅條例」，試述本次修正內容之重點？

【擬答】

房屋稅條例於民國 113 年 1 月 3 日修正公布，並自民國 113 年 7 月 1 日施行。本次修正重點如下：

- (一)增列單一自住優惠稅率：本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶自住房屋，房屋稅優惠稅率 1%。
- (二)提高囤房稅率：非自住之住家用房屋稅率由 1.5%~3.6%提高為 2%~4.8%。
- (三)採行全國總歸戶及全數累進制：納稅義務人持有坐落於直轄市及縣（市）之應稅房屋，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。
- (四)限縮房屋現值在 10 萬元以下免徵房屋稅之適用對象：住家用房屋現值在新臺幣 10 萬元以下免徵房屋稅。新增規定須符合自然人持有，且全國合計以三戶為限。
- (五)改組不動產評價委員會成員：不動產評價委員會由行政機關代表、專家學者（具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫等專長）及民間團體代表組成，刪除當地民意機關代表。

二、民國 113 年 1 月 3 日修正公布房屋稅條例，試比較住家用房屋稅率於修正前後之不同？

【擬答】

(一)修正前稅率：

- 1.供自住、公益出租人出租使用者，為其房屋現值 1.2%。
- 2.其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

用途	(一)自住 (二)公益出租人出租	其他住家
稅率	1.2%	1.5%~3.6%

(二)修正後稅率：

- 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 1.2%。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 1%。
- 2.前款以外，出租申報租賃所得達所得稅法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 1.5%，最高不得超過 2.4%。
- 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 2%，最高不得超過 3.6%。
- 4.其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值 2%，最高不得超過 4.8%。
- 5.直轄市及縣（市）政府應依上開第 2 款至第 4 款規定，按各該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。

用 途	全國僅持有一戶之 自住房屋	(一)自住 (二)公益出租人出 租 (三)供自住之使用 權房屋	(一)申報租賃所得 稅達一定標準 之出租住家 (二)繼承取得之共 有房屋	起造人待銷售之住 家用房屋	左列以外之其他住 家
稅 率	1%	1.2%	1.5%~2.4%	2%~3.6%	2%~4.8%

(三)兩者比較：

- 1.修正後，增列「全國僅持有一戶之自住房屋」，優惠稅率 1%。
- 2.修正後，增列「供自住之使用權房屋」，優惠稅率 1.2%。
- 3.修正後，增列「申報租賃所得稅達一定標準之出租住家」及「繼承取得之共有房屋」，優惠稅率 1.5%~2.4%。
- 4.修正後，增列「起造人待銷售之住家用房屋」，優惠稅率 2%~3.6%。
- 5.其他住家用房屋，囤房稅率由 1.5%~3.6%提高為 2%~4.8%。

三、試比較土地增值稅與房地合一所得稅之重購退稅有何不同？

【擬答】

(一)土地增值稅之重購退稅條件：

- 1.性質限制：土地所有人出售其自用住宅用地、自營工廠用地、自耕農業用地，另行購買使用性質相同之土地。
- 2.地價限制：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。所稱地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。
- 3.時間限制：出售自完成移轉登記之日起，二年內重購；或先購買土地後，二年內始行出售。
- 4.使用限制：土地出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。
- 5.名義限制：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
- 6.面積限制：自用住宅用地購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地。但原出售自用住宅用地不受「都市土地未超過三公畝或非都市土地未超過七公畝」之限制。
- 7.時效限制：公法上請求權因十年間不行使而消滅。
- 8.移轉限制：重購土地自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，或改作其他用途時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。
- 9.額度限制：重購退稅之額度如下：
 - (1)新購土地地價 > (原出售土地地價 - 土地增值稅)：退還不足支付新購土地地價，但以已納土地增值稅為限。
 - (2)新購土地地價 ≤ (原出售土地地價 - 土地增值稅)：不得退稅。

(二)房地合一所得稅之重購退稅條件：

- 1.戶籍限制：個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。
- 2.使用限制：出售前一年內，房屋無出租、供營業或執行業務使用。
- 3.時間限制：自完成移轉登記之日起二年內重購。先購後售亦適用之。
- 4.名義限制：出售或重購房地限以納稅義務人本人或其配偶名義登記。
- 5.時效限制：自完成移轉登記之日起五年內申請退還。
- 6.移轉限制：重購後五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。
- 7.額度限制：重購退稅之額度如下：
 - (1)重購價額 ≥ 出售價額：退還全部稅額。
 - (2)重購價額 < 出售價額：按下列公式計算，退還部分稅額。

$$\text{退還稅額} = \text{繳納稅額} \times \frac{\text{重購價額}}{\text{出售價額}}$$

項目 \ 種類	土地增值稅	房地合一所得稅
適用對象	自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農業用地。	民國一〇五年一月一日以後取得之自住房地。
設籍條件	土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。	個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。
使用狀態	出售前一年內，未曾供營業使用或出租。	交易前一年內，房屋無出租、供營業或執行業務使用。
重購時間	自完成移轉登記之日起二年內重購。先購後售亦適用之。	自完成移轉登記之日起二年內重購。先購後售亦適用之。

種類 項目	土地增值稅	房地合一所得稅
登記名義	出售與重購土地之登記名義人須相同。	出售或重購房地限以納稅義務人本人或其配偶名義登記。
重購面積	自用住宅用地：都市土地未超過三公畝，非都市土地未超過七公畝。	未限制。
退稅額度	1. 重購土地價格超過出售土地價格扣除繳納土地增值稅後之餘額：退還其不足支付新購土地之地價部分，並以納稅金額為限。 2. 重購土地價格小於出售土地價格扣除繳納土地增值稅後之餘額：退稅金額為零。	1. 重購房地價格大於出售房地價格：退還全部納稅金額。 2. 重購房地價格不及出售房地價格：就納稅金額按重購價格占出售價額之比率申請退稅。
申請時效	未規定，依行政程序法第一百三十一條規定，公法上請求權因十年間不行使而消滅。	自完成移轉登記之日起五年內申請退還。
移轉限制	重購後五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。	重購後五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。

四、試述法定空地供作公眾通行道路，應否課徵地價稅？其理由為何？請依 112 年憲判字第 19 號判決說明之。

【擬答】

無償供公眾通行之道路土地，免徵地價稅。但法定空地供作公眾通行道路，應課徵地價稅。理由如下：

- (一)法定空地屬建築基地之一部分，提供該建築物日照、採光、通風、景觀、防火、安全等特定之功能，與人民私有並非建築基地之一部分而單純無償供公眾使用之道路土地，性質與功能均有所不同。
- (二)按法定空地屬建築基地之一部分，依法應併同主建築物一併移轉，建築物所有人就法定空地之留設，除享有較優良之居住品質及環境空間外，未來如有改建或實施都市更新，該法定空地之所有權人尚得參與分配更新後之房地，其權益不因其是否專供或兼供公眾通行使用而受影響。是對土地所有人而言，建築基地所保留之法定空地雖可供公眾通行，但仍維持並享有該法定空地屬於建築基地之利益，與單純無償供公眾使用而完全無法使用收益之道路土地，在建築法上之性質與功能不同。
- (三)法定空地供公眾通行，縱為無償，因其已計入依建築法應留設之法定空地，即無須再就建築基地中之其他土地予以留設，對提供者仍具有建築上之利益；而提供私有非法定空地無償供公眾通行，該土地所有人並未獲取任何利益，二者本質尚有所不同。

五、非都市土地作農路使用之「道」地目土地，依法編定為交通用地，移轉與自然人，得否申請不課徵土地增值稅？又，非都市土地作公路法定義之公路使用之「道」地目土地，依法編定為交通用地，移轉與自然人，得否申請不課徵土地增值稅？

【擬答】

- (一)農業發展條例第 3 條第 1 項第 10 款所稱農業用地，包括農路。農路，指農業經營不可分離供農路使用之土地。準此，非都市土地作農路使用之「道」地目土地，雖依法編定為「交通用地」，仍應屬農業用地之範圍，得申請不課徵土地增值稅。
- (二)非都市土地作公路法定義之公路（包括國道、省道、縣道、鄉道及專用道路）使用之「道」地目土地，依法編定為交通用地，非屬農路。準此，此等土地非屬農業用地，故移轉於第三人，不得申請不課徵土地增值稅。

六、何謂核課期間？何謂徵收期間？並比較兩者異同？

【擬答】

- (一)核課期間之意義：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之權，謂之核課期間。
- (二)徵收期間之意義：經政府發單徵收之稅捐，政府應於一定期間起徵完竣，逾此期間將喪失徵收之權，謂之徵收期間。

(三)兩者比較：

1.相同點：

- (1)二者皆屬於消滅時效，而非除斥期間。
- (2)二者之期間屆滿，政府皆喪失課徵之權。

2.相異點：

項目 \ 期間	核課期間	徵收期間
發單與否	未發稅單	已發稅單
期間長短	1.正當行為：5 年 2.不正當行為：7 年	5 年
延長與否	無延長規定	有延長規定，延長期間最長 15 年
時效不完成	有	無
發生先後	發生在先	發生在後
法律效果	喪失核課之權（不得再行發單）	喪失徵收之權（不得再行徵收）

七、何謂擬制遺產？何謂擬制贈與？其適用情形各為何？

【擬答】

- (一)擬制遺產：即視同遺產，被繼承人死亡前贈與之財產，雖非遺產，但為避免逃漏遺產稅，仍併入遺產，課徵遺產稅。
- (二)擬制贈與：即視同贈與，財產之移動，雖非贈與，但為避免逃漏贈與稅，仍併入贈與財產，課徵贈與稅。
- (三)擬制遺產與擬制贈與之情形：

擬制遺產	擬制贈與
<p>被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依遺產及贈與稅法規定徵稅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.被繼承人之配偶。 2.被繼承人依民法第一千一百三十八條及第一千一百四十條規定之各順序繼承人（即(1)直系血親卑親屬；(2)父母；(3)兄弟姊妹；(4)祖父母）。 3.前款各順序繼承人之配偶。 	<p>財產之移動，具有下列各款情形之一者，以贈與論，依遺產及贈與稅法規定，課徵贈與稅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

八、試述檢舉逃漏稅捐，核發檢舉獎金之規定？那些檢舉案件不適用檢獎金之規定？

【擬答】

- (一)核發檢舉獎金之規定：檢舉逃漏稅捐或其他違反稅法規定之情事，經查明屬實，且裁罰確定並收到罰鍰者，稅捐稽徵機關應以收到之罰鍰提成核發獎金與舉發人，並為舉發人保守秘密。檢舉獎金，應以每案罰鍰百分之二十，最高額新臺幣 480 萬元為限。
- (二)不適用核發檢舉獎金之規定：檢舉案件有下列情形之一者，不適用前項核發獎金之規定：
 - 1.舉發人為稅務人員。
 - 2.舉發人為執行稅賦查核人員之配偶或三親等以內親屬。
 - 3.公務員依法執行職務發現而為舉發。

- 4.經前三款人員告知或提供資料而為舉發。
- 5.參與該逃漏稅捐或其他違反稅法規定之行為。

高點 ・ 來勝不動產

【版權所有，重製必究！】



知識達文化

專精地王系列 不動產考照書系

好名次學霸作者群

掌握修法時事、出題趨勢，分析考點，解題技巧大公開！

學霸筆記 獨特表格統整

核心考點，一看就懂，
訓練精準打擊能力！

小試身手 建立全新思維

觀念釐清，一點就通，
增強作答實力！

錦囊妙題 答題高分模板

狂寫練題，觸類旁通，
升級申論寫作技巧！

學霸筆記書系列

重點直擊・速讀速記・提升實力

作者：松阪微晨



土地稅法規
學霸筆記書

定價：650元

作者：時旭



土地法規
學霸筆記書

定價：580元

高點網路書店／知識達購課館同步發行



知識達文化

