

土地法第 34 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 34 | 土地增-自用率

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：土地增-自用率-個人出售土地，必須依照前一次取得與出售的土地公告現的漲價總數額，依漲價倍數與持有時間採累進率課徵土地增。不過，每人出售自用住宅若符合相關要件則可適用優惠率，有效達到節目標！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e5%a2%9e%e5%80%bc%e7%a8%85-%e8%87%aa%e7%94%a8%e7%a8%85%e7%8e%87/>

土地增-自用率的意義

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。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增。而土地增一般率可分為三級，分別為 20 %、30 %、40 %，若符合自用住宅的條件，則可以申請以自用率課徵，率為 10 %。

土地增-自用率的要求

．【一生一次】

- 一、地上房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 二、出售前1年無出租且無營業之情形。
- 三、出售時土地所有權人或其配偶、直系親屬應於該房屋辦竣籍登記。
- 四、都市土地面積未超過 300 平方公尺，非都市土地面積未超過 700 平方公尺。
- 五、未曾依上述條件申請過土地增自用住宅用地率。

．【一生一屋】

曾適用自用住宅一生一次後，得再申請適用一生一屋自用住宅用地率，其適用要件：

- 一、曾使用過土地增一生一次自用住宅用地率。
- 二、出售都市土地面積未超過 150 平方公尺或非都市土地面積未超過 350 平方公尺。
- 三、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
- 四、出售前持有該土地 6 年以上。
- 五、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有籍且持有該自用住宅連續滿6年。
- 六、出售前 5 年，無供營業使用或出租。

實例明

甲名下有一筆供自住使用、未供出租或營業之不動，若符合上述面積、籍限制，且未曾申請過自用率課徵土地增，於出售時應繳納之土地增即可申請以自用住宅率10%課徵。若曾申請過一生一次自用率，但有符合上述一生一屋的要件時，也可以再行申請依自用率課徵土地增。

Erin老師提醒

如地上房屋部分供出租或營業使用，可申請依比例分別按自用及一般率課徵；另外贈與非出售，不適用自用住宅用地率喔！

