

關鍵詞：農業發展條例（共3篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:21

農地交易屬房地合一稅課徵範圍：臺中高等行政109簡上字第31號, 曾榮耀老師

文章編號：907147

發布日期：2023/02/28

其他關鍵詞：房地合一稅，所得稅法，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：907147
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/28
- 關鍵詞：房地合一稅、所得稅法、農業發展條例、土地增值稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:56:08
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907147>)

內文

實務上仍有許多人誤解農地免徵房地合一稅，同學應予釐清。農地本就屬於依法得核發建築執照之土地，例如可以蓋農舍、相關農業設施（資材室）等，故屬房地合一稅課徵範圍，惟為鼓勵農業政策，所得稅法也規定如有取得「土地增值稅不課徵證明書」者，則可免納房地合一稅。因此判斷原則如下：

- ◎有課徵土地增值稅的農地→要繳房地合一稅
- ◎不課徵土地增值稅的農地→免繳房地合一稅

以下透過一行政判決為例，予以補充觀念：

■事實 甲於民國106年3月2日以拍賣原因登記取得花蓮縣A地（持分4分之1，所屬面積1,106.25平方公尺），旋於同年月出售，106年3月17日完成所有權移轉登記，經國稅局查得甲持有A地期間在1年以內，且未於該土地完成所有權移轉登記之次日起30日內，辦理個人房屋土地交易所得稅（下稱房地合一稅）申報，乃依查得資料核定應納稅額25,875元，並裁處罰鍰20,000元。甲不服，申請復查後猶表不服，提起訴

願，遭決定駁回，遂提起行政訴訟。

■甲主張依所得稅法第4條之4第1項規定核課房地合一稅的標的，包含個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法「得核發」建造執照之土地；該條第3項規定，第1項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。本件上訴人出售的是共有持分的農地，面積不足0.25公頃，根本無法申請農舍建照，不是所得稅法第4條之4第1項規定核課房地合一稅的課稅範圍。因該條第3項規定，依農業發展條例申請興建之農舍並非第1項房地合一稅核課範圍，其坐落之土地自然不是依法得核發建造執照之土地。（此同為許多人誤解之處）

■判決理由

1. 於105年1月1日以前，個人及營利事業出售土地享有免納所得稅之租稅優惠，容易衍生納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。為解決現制房屋及土地分開課稅之缺失，建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，健全不動產市場發展，乃對自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得納入課徵所得稅範圍，其中排除課稅範圍者，為依農業發展條例申請興建之農舍。惟農舍坐落之土地，法律並未將其排除在外，僅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時，始有免納所得稅之適用。又「依法得核發建造執照之土地」，依最高行政法院102年度判字第296號判決意旨，係以土地本質來認定，而非以土地移轉當下之外觀狀態判斷之，否則易生以人為操作俾得規避稅賦。

2. 經查，A地之總面積為4,425平方公尺，甲持分1/4面積為1,106.25平方公尺，使用分區：山坡地保育區；使用地類別：農牧用地。又A地屬非都市土地範圍，如符合「農業用地興建農舍辦法」或「申請農業用地做農業設施容許使用審查辦法」許可要件，非不得申請建築農舍或農業生產設施；查無A地相關坡度專業技師簽證文件據以認定該土地位屬坡度30%以上之山坡地而有限制建築及開發。原判決略以：「系爭持分土地面積雖未達興建農舍規定之2,500平方公尺，惟非不能藉由擴大持分、合併土地或參加興建集村農舍等方式克服而使之能供建築，如僅因面積不足供建築即不課稅，豈非變相鼓勵土地以化整為零方式為交易而避稅，故系爭土地核非客觀上無法申請核發建造執照，本質仍屬依法得供建築之土地，為所得稅法第4條之4規定之課徵範圍。」等語，認定A地符合所得稅法第4條之4規定應課徵房地合一稅之標的，經核並無違誤。

3. 亦即，依土地性質，在客觀上絕對不能核發建照，始得謂『依法不能建築之土地』。由於一般可供建築之土地，如欲獲核發建照，往往尚須符合相關土地使用、建築法令之要件，如因此等法規要件不備未能獲核發建照，尚非土地本身不能建築之故，因此所謂『依法不能建築』，應區別『土地性質在客觀上絕對不能核發建照』，抑或『原可能供建築，只是其他法令要件不備』情形，否則浮濫擴大解釋依法不能建築土地而得免徵所得稅，將增加人為操縱、逃避稅捐並形成不公。

4. 惟農業發展條例第37條及第38條之1規定，係規範作農業使用之農業用地移轉予自然人時，須取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書，得申請不課徵土地

增值稅。而所得稅法第4條之5第1項第2款既以『符合農業發展條例第37條及第38條之1規定』為要件，立法係配合農業政策鼓勵農地作農業使用之減免為規定，該條解釋上自應以實際供作農業使用，始得受鼓勵而予減免。關於是否『實際供作農業使用』，事涉農業使用之定義與實際狀況之專業判斷，依行政專業分工、機關間相互協力以提升效能之法理，自宜由主管農業事務之專責單位出具農用證明書以資證明，始能免納土地交易所得稅。準此，個人出售土地，仍應以該土地出售時符合『作農業使用』規定，並檢具農用證明書，始能免納土地交易所得稅。（注意實務上國稅局會要求提出的是「土地增值稅不課徵證明書」，有農業用地作農業使用證明沒有申請不課徵土地增值稅一樣不行）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地分割之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 903316

發布日期: 2022/02/17

其他關鍵詞: 耕地分割

文章資訊

- 文章編號: 903316

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/02/17

- 關鍵詞: 耕地分割、農業發展條例

- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:00

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903316>)

內文

甲、乙二人共有一筆非都市土地，應有部分相等，編定為山坡地保育區農牧用地，土地面積3,000平方公尺。下列二種情形，登記機關得否准許其分割？（一）甲、乙二人於民國89年1月20日買賣取得該地，擬於民國111年2月16日分割為二筆，一筆由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。（二）該地原為單獨所有，甲、乙二人於民國100年5月15日繼承取得該地而為共有，擬於民國111年2月16日分割為三筆，其中二筆分別由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。

【解答】

• （一）農業發展條例第16條規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇 二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。

2. 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。

3.

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。

4. 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。

5. 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

6. 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

7. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」應注意者：

1. 耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地（農§3）。

2. 0.25公頃 = 25公畝 = 2,500平方公尺。

3. 民國89年1月4日，係立法院三讀通過之日。總統於民國89年1月26日修正公布。因此，本修正條文自民國89年1月28日施行（生效）。

•（二）本題山坡地保育區農牧用地，屬於耕地，應受農業發展條例第16條之拘束。

又，土地面積3,000平方公尺，如經分割，分割後面積必定有一筆未達0.25公頃。（

三）本題第（一）小題，符合農業發展條例第16條第1項第4款規定，因此登記機關應准其分割。（四）本題第（二）小題，雖符合農業發展條例第16條第1項第3款規定，但不符合同法第2項規定，故登記機關應不准其分割。

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, 農舍, 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