

關鍵詞：契稅（共6篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:34

土地增值稅與契稅繳納人不同之贈與稅差異, 曾榮耀老師

文章編號：911137

發布日期：2024/04/23

其他關鍵詞：土地增值稅, 贈與稅

文章資訊

- 文章編號：911137
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/04/23
- 關鍵詞：土地增值稅、契稅、贈與稅
- 爬取時間：2025-02-02 20:10:40
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911137>)

內文

耀哥於101年4月取得台中市西屯區一處都市計畫住宅區房地，土地面積為200平方公尺（取得當時土地申報移轉現值為每平方公尺1萬元）、房屋標準價格為250萬元，113年3月贈與其成年已有財力之子（贈與當時耀哥依公告土地現值每平方公尺2萬元申報移轉現值、房屋標準價格為220萬元，消費者物價總指數則為115.7%，且增繳地價稅已超過5%），試問贈與時所應繳納之土地增值稅、契稅由其子支付或由耀哥代為支付，贈與稅額是否有所差異？各為多少？

答：

贈與時所應繳納之土地增值稅、契稅由耀哥支付或由其子支付，贈與稅有所差異，說明與計算如下：

- 一、土地增值稅、契稅由其子（受贈人）支付

- (一)

土地增值稅 = $[(200 \times 2) - (200 \times 1 \times 115.7\%)] \times 20\% \times (1 - 5\%) = 32.03$ (萬元)

- (二) 契稅 = $220 \times 6\% = 13.2$ (萬元)

• (三) 根據遺產及贈與稅法施行細則第19條規定：「不動產贈與移轉所繳納之契稅或土地增值稅得自贈與總額中扣除。」因此，此次贈與所繳納的土地增值稅與契稅共45.23萬元得作為此次贈與稅之扣除額。

- (四) 贈與稅 = (每年贈與總額 - 扣除額 - 免稅額) \times 累進稅率
 $[(200 \times 2 + 220) - (32.03 + 13.2) - 244] \times 10\% = 33.08$ (萬元)

• 二、土地增值稅、契稅由耀哥（贈與人）支付

- (一) 土地增值稅 = 32.03 (萬元)

- (二) 契稅 = 13.2 (萬元)

• (三) 根據遺產及贈與稅法施行細則第19條規定：「不動產贈與移轉所繳納之契稅或土地增值稅得自贈與總額中扣除。」因此，此次贈與所繳納的土地增值稅與契稅共45.23萬元得作為此次贈與稅之扣除額。

• (四) 惟土地增值稅、契稅如由耀哥（贈與人）代為繳納，依遺產及贈與稅法第5條第1款規定（在請求權時效內無償承擔債務者，其承擔之債務），應以贈與論，故應加入贈與總額中，再依遺產及贈與稅法施行細則第19條規定自贈與總額中扣除。

- (五) 贈與稅 = (每年贈與總額 - 扣除額 - 免稅額) \times 累進稅率
 $[(200 \times 2 + 220 + 45.23) - 45.23 - 244] \times 10\% = 37.06$ (萬元)

綜此，土地增值稅與契稅由其子支付，其贈與稅負擔相對較輕。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地增值稅與契稅之比較, 許文昌老師

文章編號: 906252

發布日期: 2022/12/01

其他關鍵詞: 土地增值稅, 課徵對象, 課稅基礎

文章資訊

- 文章編號: 906252
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/12/01
- 關鍵詞: 土地增值稅、契稅、課徵對象、課稅基礎
- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:21
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906252)

內文

• (一) 租稅性質不同:

土地增值稅屬於所得稅性質, 契稅屬於交易稅性質。前者針對獲利金額課稅, 後者針對交易價格課稅。

• (二) 課徵時機不同:

1. 土地增值稅之課徵時機為一切移轉行為, 契稅之課徵時機僅限於買賣、贈與、占有、交換及分割等六種移轉行為。前者範圍較廣, 後者範圍較狹。

2. 土地設定典權, 課徵土地增值稅; 建物設定典權, 課徵契稅。前者為預繳性質, 即出典人回贖時, 原繳之土地增值稅無息退還; 後者為實質繳納, 並非預繳性質, 即出典人回贖時, 原繳之契稅不退還。

• (三) 課徵對象不同:

土地增值稅之課徵對象為土地, 契稅之課徵對象為建物。但尚未開徵土地增值稅之土地, 仍應課徵契稅。

• (四) 納稅義務人不同:

以買賣為例, 土地增值稅之納稅義務人為賣方, 契稅之納稅義務人為買方。

• (五) 課稅基礎不同:

土地增值稅之課稅基礎為土地漲價總數額，即以本次移轉現值與原地價（即原規定地價或前次移轉現值）之差額作為獲利金額（即土地資本利得）。契稅之課稅基礎為房屋現值，以房屋現值作為交易價格。

- （六）稅率結構不同：

土地增值稅為累進稅，稅率結構20%、30%、40%三個級距。契稅為比例稅，分別就課稅時機課徵不同稅率，稅率有2%、4%、6%三種。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不課徵土地增值稅與不課徵契稅之租稅效果比較, 許文昌老師

文章編號: 906119

發布日期: 2022/11/17

其他關鍵詞: 土地增值稅, 信託, 不課徵, 租稅效果

文章資訊

- 文章編號: 906119
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/11/17
- 關鍵詞: 土地增值稅、信託、不課徵、契稅、租稅效果
- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:42
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906119>)

內文

• (一) 不課徵土地增值稅:

以土地信託為例。土地為信託財產者, 於下列各款信託關係人間移轉所有權, 不課徵土地增值稅:

1. 因信託行為成立, 委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時, 原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者, 信託關係消滅時, 受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託, 於信託關係消滅時, 受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷, 委託人與受託人間。(土地稅法第28條之3)

• (二) 不課徵契稅:

以建物信託為例。不動產為信託財產者, 於下列各款信託關係人間移轉所有權, 不課徵契稅:

1. 因信託行為成立, 委託人與受託人間。

2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。（契稅條例第14條之1）

• （三）兩者比較：

土地信託不課徵土地增值稅之五種情形與建物信託不課徵契稅之五種情形完全相同。雖然兩者皆為「不課徵」，但租稅效果不同。茲分述如下：

1. 不課徵土地增值稅之租稅效果為租稅遞延。因為土地增值稅有「原地價機制」。原地價未更動，就發生租稅遞延效果。
2. 不課徵契稅之租稅效果為租稅免除（即免稅）。因為契稅無「原地價機制」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

父母移轉不動產給子女之租稅分析, 許文昌老師

文章編號: 901353

發布日期: 2021/08/12

其他關鍵詞: 父母移轉不動產土地增值稅, 所得稅

文章資訊

- 文章編號: 901353
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/08/12
- 關鍵詞: 父母移轉不動產土地增值稅、契稅、所得稅
- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901353>)

內文

父母將不動產移轉給子女，實務上最常見者為買賣、贈與及繼承等三種方式。茲就課稅內容說明如下：

- (一) 買賣：父母將不動產出售予子女，應課徵土地增值稅、契稅及所得稅。
 1. 土地增值稅：按累進稅率20%、30%、40%課徵。如為自用住宅用地，可適用「一生一次」或「一生一屋」稅率10%之優惠；另，自用住宅用地尚可適用「重購退稅」之優惠。
 2. 契稅：買賣契稅之稅率6%。
 3. 所得稅：
 1. 交易民國104年12月31日以前取得之房地，僅限建物課徵所得稅，土地免稅，表價課稅，且併入個人綜合所得，採合併課稅。綜合所得稅為稅率5%~40%之累進稅。
 2. 交易民國105年1月1日以後取得之房地，建物及其土地皆須課稅，實價課稅，且不併入個人綜合所得，採分離課稅。房地合一所得稅按持有期間長短，分別適用稅率15%、20%、35%、45%之比例稅。如為自住，可適用400萬元以內免稅，超過400萬元按稅率10%課稅。

應注意者，父母出售不動產予子女，可能會被視為贈與，加課贈與稅。

- (二) 贈與：父母將不動產贈與子女，應課徵土地增值稅、契稅及贈與稅。

1. 土地增值稅：按累進稅率20%、30%、40%課徵。無「一生一次」、「一生一屋」之適用，亦無「重購退稅」之適用。

2. 契稅：贈與契稅之稅率6%。

3. 贈與稅：贈與人每人每年220萬元免稅額，按累進稅率10%、15%、20%課徵。

應注意者，父母死亡前二年內之不動產贈與子女，應計入遺產，課徵遺產稅。

- (三) 繼承：父母將不動產移轉給子女，若採繼承方式，僅課徵遺產稅，免徵土地增值稅及契稅。遺產稅：遺產稅免稅額1,200萬元，按累進稅率10%、15%、20%課徵。

應注意者，若採贈與或繼承方式將不動產移轉於子女，日後子女出售房地時，其原始取得成本採贈與或繼承時之公告土地現值及房屋評定現值，致房地合一所得稅偏高。

綜上，父母移轉不動產給子女，以何種方式較節稅，不能一概而論，應視個案而定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

夫妻間贈與之相關稅捐, 曾榮耀老師

文章編號: 413525

發布日期: 2018/10/17

其他關鍵詞: 夫妻間贈與, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 413525

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/10/17

- 關鍵詞: 夫妻間贈與、土地增值稅、契稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:38

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413525>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學整理有關「夫妻間贈與」之相關稅負內容:

甲(妻)贈與名下「土地」及「建物」給乙(夫), 其涉及稅負如下:

1. 土地: 土地增值稅 (得申請不課徵)

1. 申報: 訂立贈與契約, 並在契約成立之日起30日內, 填具契稅申報書及土地增值稅申報書, 檢附公定格式契約書影本(正本核對無誤後退還)及有關證明文件, 向稽徵機關申報契稅及土地增值稅。

2. 「得」申請不課徵: 土地稅法第28條之2規定, 配偶相互贈與之土地, 得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時, 以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價, 計算漲價總數額, 課徵土地增值稅。

※觀念釐清:

1. 具選擇性配偶相互贈與土地非當然不課徵土地增值稅, 而是可由當事人自行選擇。(但無論是否申請不課徵, 均須申報移轉現值)

2. 不課徵係租稅遞延不課徵與免徵不同, 屬「租稅遞延」之概念, 亦即本次暫不課徵, 留待下次移轉給第三人時再予計算土地漲價總數額。

3. 可能影響累進效果雖然此次配偶間移轉得暫不課徵，惟也要注意將租稅時機往後遞延，多年後再將土地移轉給第三人時反而可能會適用比原先選擇「課徵」時的稅率還高，因為公告土地現值一般多逐年調高。因此，本次選擇不課徵未必有利。
2. 建物：契稅契稅條例第2條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅，故夫妻間贈與仍屬課稅範圍，而應依第7條規定該贈與契稅，由受贈人（即乙夫）立契申報。
3. 土地及建物：贈與稅遺產及贈與稅法第20條第1項第6款之規定，配偶相互贈與之財產不計入贈與總額，故無需課徵贈與稅。但贈與房地須辦理產權移轉登記，仍須依第41條第2項規定填具贈與稅申報書向贈與人戶籍所在地的國稅局辦理申報，由該國稅局核發不計入贈與總額證明書，方能依第42條規定辦理房地移轉登記。
4. 地價稅截至最近一期有無欠繳，如有需補繳。
5. 房屋稅截至最近一期有無欠繳，如有需補繳，另按月向甲妻隨課。
6. 其他費用：如印花稅、登記規費（登記費、權狀費）等。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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，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

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