

關鍵詞：土地現值（共4篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:36

房地合一稅計算範例-受贈後出售, 曾榮耀老師

文章編號：913542

發布日期：2025/03/11

其他關鍵詞：房地合一所得稅, 受贈, 所得稅

文章資訊

- 文章編號：913542
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/03/11
- 關鍵詞：房地合一所得稅、受贈、土地現值、所得稅
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:26
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913542)

內文

首先，可先參考財政部高雄國稅局新聞稿2025-02-24（個人出售屬房地合一所得稅新制之土地，非持有期間之土地漲價總數額不得減除-財政部全球資訊網）所提重點：個人出售適用房地合一所得稅新制之房屋、土地，其交易所得之計算，係以成交價額減除原始取得成本（受贈取得者，指受贈時之房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布之消費者物價指數調整後之價值）、相關必要費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得額。所稱土地漲價總數額，僅限於個人持有本次交易土地期間所產生的漲價總數額，尚不含贈與人（前所有權人）持有期間的土地漲價總數額，至其受贈時因取得該土地所繳納的土地增值稅，則屬個人因取得該土地而支付的費用，得自房地交易所得中減除。

本專欄擬計算案例如下：甲於107年9月受贈一筆市價1,000萬元之房地時，其當年公告土地現值總額為300萬元、房屋評定現值為200萬元，有支付契稅與印花稅5萬元，以及繳納土地增值稅20萬元，於118年11月出售之交易金額1,500萬元，並提出市地重劃負擔證明10萬元，且本次交易未提示取得、改良與移轉費用，依當期公告土地現值申報之土地漲價總數額為100萬元。試問甲如以自住房地提出申請，應繳納多少

之房地合一所得稅？（消費者物價指數為150%）

計算：

- （一）適用新舊制之判斷本題甲於107.9取得至118.11出售，依所得稅法規定交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得，應採用新制。
- （二）所得餘額＝成交價額－受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－取得、改良及移轉而支付之費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額＝ $(1,500 - ((300+200) \times 150\%) - 5 - 20 - 10 - 30 - 100) = 585$ （萬元）（因 $1,500 \times 3\% = 45$ 萬＞費用上限30萬，故以30萬計）
- （三）稅率本題甲以自住房地提出申請，如符合所得稅法規定之自住條件，則其所得計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。
- （四）應納所得稅額 $(585-400) \times 10\% = 18.5$ （萬元）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

114年贈與稅計算範例, 曾榮耀老師

文章編號: 913190

發布日期: 2024/12/31

其他關鍵詞: 贈與稅, 免稅額

文章資訊

- 文章編號: 913190
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/12/31
- 關鍵詞: 贈與稅、免稅額、土地現值
- 爬取時間: 2025-02-02 20:17:52
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913190>)

內文

某甲為經常居住於中華民國境內之中華民國國民，於民國114 4月贈與其兒一筆公告土地現值加房屋評定標準價格共計7,350萬元之不動產，受贈人所納契稅及土地增值稅合計500萬元，試問其應納贈與稅為多少？

解答：

- 一、公告114年發生繼承或贈與案件適用遺產稅、贈與稅之免稅額、課稅級距金額、不計入遺產總額及各項扣除額之金額

[圖片1]

資料來源：財政部，2024. 11. 28

- 二、計算
 - (一) 贈與總額：贈與稅按贈與人每年贈與總額，減除規定之扣除額及免稅額後之課稅贈與淨額。其中，贈與財產價值之計算，以贈與人贈與時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準；其他財產時價之估定，本法未規定者，由財政部定之。

因此，本題贈與總額為7,350(萬元)

- (二) 扣除額：契稅及土地增值稅扣除額500(萬元)

- (三) 免稅額：244(萬元)
- (四) 課稅贈與淨額＝贈與總額－扣除額－免稅額
＝(7,350－500－244)＝6,606(萬元)
- (五) 適用稅率：贈與稅按贈與人每年贈與總額，減除規定之扣除額及免稅額後之課稅贈與淨額，依下列稅率課徵之：

1. 2,500萬元以下者，課徵10%。
2. 超過2,500萬元至5,000萬元者，課徵250萬元，加超過2,500萬元部分之15%。
3. 超過5,000萬元者，課徵625萬元，加超過5,000萬元部分之20%。

惟114年課稅級距須依最新物價調整後金額計算，即：

1. 贈與淨額2,811萬元以下者，課徵10%。
2. 超過2,811萬元至5,621萬元者，課徵281萬1,000元，加超過5,621萬元部分之15%。
3. 超過5,621萬元者，課徵702萬6,000元，加超過5,621萬元部分之20%。

- (六) 贈與稅應納稅額

贈與稅應納稅額＝2,811*10%+2,810×15%+(6,606-5,621)×20%＝899.6(萬元)

文章圖片

114年發生繼承或贈與案件適用免稅額、課稅級距金額、
不計入遺產總額及各項扣除額之金額一覽表

單位：新臺幣元

113年11月28日製表

項 目		調整前	114年(調整後)
遺產稅	免 稅 額	1,333萬	1,333萬
	不計入遺產總額之金額		
	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬	100萬
	被繼承人職業上之工具	56萬	56萬
	配偶扣除額	553萬	553萬
	直系血親卑親屬扣除額	56萬	56萬
	父母扣除額	138萬	138萬
	重度以上身心障礙特別扣除額	693萬	693萬
	受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額	56萬	56萬
	喪葬費扣除額	138萬	138萬
	課稅級距		
	10%	5,000萬以下	5,621萬以下
	15%	超過5,000萬-1億	超過5,621萬-1億1,242萬
	20%	超過1億	超過1億1,242萬
贈與稅	免 稅 額	244萬	244萬
	10%	2,500萬以下	2,811萬以下
	15%	超過2,500萬-5,000萬	超過2,811萬-5,621萬
	20%	超過5,000萬	超過5,621萬

文章圖片

114年發生繼承或贈與案件適用免稅額、課稅級距金額、
不計入遺產總額及各項扣除額之金額一覽表

單位：新臺幣元 113年11月28日製表

項 目			調整前	114年(調整後)
遺產稅	免 稅 額		1,333萬	1,333萬
	不計入遺產總額之金額	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬	100萬
		被繼承人職業上之工具	56萬	56萬
	扣除額	配偶扣除額	553萬	553萬
		直系血親卑親屬扣除額	56萬	56萬
		父母扣除額	138萬	138萬
		重度以上身心障礙特別扣除額	693萬	693萬
		受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額	56萬	56萬
		喪葬費扣除額	138萬	138萬
	課稅級距	10%	5,000萬以下	5,621萬以下
		15%	超過5,000萬-1億	超過5,621萬-1億1,242萬
		20%	超過1億	超過1億1,242萬
贈與稅	免 稅 額		244萬	244萬
	課稅級距	10%	2,500萬以下	2,811萬以下
		15%	超過2,500萬-5,000萬	超過2,811萬-5,621萬
		20%	超過5,000萬	超過5,621萬

文章圖片

114年發生繼承或贈與案件適用免稅額、課稅級距金額、
不計入遺產總額及各項扣除額之金額一覽表

單位：新臺幣元 113年11月28日製表

項 目			調整前	114年(調整後)
遺產稅	免 稅 額		1,333萬	1,333萬
	不計入遺產總額之金額	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬	100萬
		被繼承人職業上之工具	56萬	56萬
	扣除額	配偶扣除額	553萬	553萬
		直系血親卑親屬扣除額	56萬	56萬
		父母扣除額	138萬	138萬
		重度以上身心障礙特別扣除額	693萬	693萬
		受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額	56萬	56萬
		喪葬費扣除額	138萬	138萬
	課稅級距	10%	5,000萬以下	5,621萬以下
		15%	超過5,000萬-1億	超過5,621萬-1億1,242萬
		20%	超過1億	超過1億1,242萬
贈與稅	免 稅 額		244萬	244萬
	課稅級距	10%	2,500萬以下	2,811萬以下
		15%	超過2,500萬-5,000萬	超過2,811萬-5,621萬
		20%	超過5,000萬	超過5,621萬

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

平均地權意義與方法之評論, 曾榮耀老師

文章編號: 908246

發布日期: 2023/06/13

其他關鍵詞: 平均地權

文章資訊

- 文章編號: 908246

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/06/13

- 關鍵詞: 平均地權、土地現值

- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908246>)

內文

平均地權就是透過規定地價、照價徵稅、照價收買與漲價歸公四大方法之施行，進而達成地權分散、地盡其利、地利共享之目標。然而，雖然政府透過相關法令限制私有地權，避免壟斷及分享地利，但其主要核心精神為賦予有土地使用需求且有使用能力者，皆有使用機會，符合市場機制下自由競爭之環境。

至於平均地權的四大方法，目前執行上有下列問題：

• (一) 規定地價

政府參考區段地價所訂定的公告地價與公告土地現值，係採大量估價方法，其客觀性、精確性仍有待精進。

• (二) 照價徵稅

農地以課徵田賦為原則，且自76年起停徵。惟許多農地並未農用，甚至閒置或違規使用，在其未被稽查改課地價稅前，有違背照價徵稅以盡其地用之問題。

• (三) 照價收買

目前實務上並未落實執行，缺乏嚇阻效果。

• (四) 漲價歸公

1. 以公告土地現值為審核標準計徵土地增值稅，而公告土地現值為市價的7至9成左右，仍有部分漲價歸私。

2. 土地增值稅之稅率為20%、30%及40%，顯示土地增值大部分歸私。
3. 同一 內多次移轉土地，因公告現值未調整而無漲價得以歸公。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

重新規定地價之週期, 許文昌老師

文章編號: 410766

發布日期: 2018/01/11

其他關鍵詞: 重新規定地價, 公告地價

文章資訊

- 文章編號: 410766
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/01/11
- 關鍵詞: 重新規定地價、公告地價、土地現值
- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:34
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410766)

內文

重新規定地價之週期, 影響公告地價, 而非公告土地現值。重新規定地價之週期宜每三年一次、每二年一次或每年一次? 茲分析如次。

- (一) 重新規定地價原為每三年一次, 現行改為每二年一次。其理由如下:
 1. 公告地價每三年調整一次, 如適逢房地產景氣, 因二年未調整, 突於公告當年大幅調高, 地價稅負擔大幅增加, 民怨四起。
 2. 地價稅漸進式增加, 一般民眾較能適應, 對經濟活動衝擊較小。因此, 縮短重新規定地價之週期, 以減小公告地價每次之調整幅度。
- (二) 重新規定地價現行每二年一次, 如改為每年一次。其影響如下:
 1. 公告土地現值每年規定一次, 如公告地價亦每年規定一次, 一地兩價同時於每年一月一日調整。倘若調整幅度不同, 恐遭民眾質疑。
 2. 為落實土地增值稅之精神, 實現漲價歸公, 公告土地現值宜趨近土地市價; 一般而言, 土地市價變動敏感, 為使公告土地現值貼近土地市價, 故有必要每年調整, 甚至有人建議每半年調整一次。然而, 為落實地價稅之精神, 考慮地主之負稅能力, 公告地價宜趨近收益地價; 一般而言, 土地之收益穩定, 收益地價短期間變動不大, 如每年規定一次, 徒增加政府作業負擔, 浪費人力。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下