

合併文章：原地價之認定

生成時間：2025-04-20 22:10:33

相關關鍵詞：原地價，土地增值稅，減徵

原地價之認定, 許文昌老師

文章編號：900082

發布日期：2021/04/08

關鍵詞：原地價，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：900082
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/04/08
- 關鍵詞：原地價、土地增值稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:35
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900082>)

內文

• (一) 原地價之意義：原地價，指原規定地價或前次移轉現值。詳言之，課徵土地增值稅時，計算土地漲價總數額，所採用之原規定地價或前次移轉現值。

1. 第一次規定地價後，未經過移轉之土地，採原規定地價為原地價。第一次規定地價後，曾經移轉之土地，採前次移轉現值為原地價。

2. 所稱原規定地價，係指中華民國53年規定之地價；其在中華民國53年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國53年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價（平§38Ⅱ）。要言之，原規定地價係指第一次規定地價。

• (二) 原地價認定之特殊情形：

不課徵土地增值稅，原地價未更動；免徵土地增值稅，原地價須更動。

1. 不課徵土地增值稅後再移轉：

1. 配偶相互贈與後再移轉：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（土稅 § 28-2 I）。

2. 信託後再移轉：因信託移轉不課徵土地增值稅之土地，於所有權再移轉時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 31-1 I）。

3. 農業用地移轉課徵增值稅：①作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國89年1月6日（此日為立法院三讀通過之日，總統於89年1月26日公布，並自89年1月28日施行）修正施行後第一次移轉，或取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值（即民國88年7月1日公告之土地現值）為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 39-2IV）。②作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國89年1月6日（此日為立法院三讀通過之日，總統於89年1月26日公布，並自89年1月28日施行）修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 39-2V）。

4. 公共設施保留地變更為非公共設施保留地後再移轉：公共設施保留地經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅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（土稅 § 39 II）。

2. 免徵土地增值稅後再移轉：

1. 繼承後再移轉：因繼承取得之土地再行移轉者，以繼承開始時該土地之公告現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但繼承前領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定（土稅 § 31 II）。

2. 公地出售後再移轉：免徵土地增值稅之公有土地再移轉，以實際出售價額為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 30-1①）。

3. 公地贈與後再移轉：各級政府贈與之土地再移轉，以贈與契約（指公契，非指私契）訂約日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 30-1①）。

4. 私地贈與後再移轉：私人捐贈供興辦社會福利事業或私立學校免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約（指公契，非指私契）訂約日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 30-1②）。

5. 協議價購後再移轉：徵收前之協議價購免徵土地增值稅之土地，以協議價購契約（指公契，非指私契）訂約日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

6. 土地徵收後再移轉：土地徵收後再移轉，以補償費發給完竣日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

7. 區段徵收領回抵價地後再移轉：區段徵收領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 39-1 II）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

原地價之認定, 曾榮耀老師

文章編號: 415421

發布日期: 2019/05/23

關鍵詞: 原地價, 減徵, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 415421
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/05/23
- 關鍵詞: 原地價、減徵、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:45:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415421>)

內文

各位同學好

地政士考試將近, 有關土地稅法規部分, 應注意土地增值稅有關「原地價」與「減徵」之認定概念, 茲舉例如下:

某甲參與市地重劃後配回之土地贈與其妻乙, 嗣後妻乙再將該土地出售於丙。試問乙得否主張重劃後土地移轉增值稅之減徵規定? 於計算土地漲價總額時, 其原地價以何為準? 試明之。

• (一) 涉及法規:

1. 配偶相互贈與之土地, 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, 計算漲價總額, 課徵土地增值稅。
2. 經重劃之土地, 於重劃後第一次移轉時, 其土地增值稅減徵百分之四十。

• (二) 適用說明:

本題甲將土地贈與其妻乙是否被認定為第一次移轉, 將影響是否適用土地增值稅減徵, 其情形應分述如下:

1. 甲乙贈與時, 「有」申請不課徵土地增值稅因有申請不課徵, 該次租稅遞延, 故非屬重劃後第一次移轉之情形。因此, 當乙再將土地出售於丙, 仍得適用土地增值

稅減徵百分之四十。此時，原地價為甲當初取得之申報移轉現值或原規定地價。

2. 甲乙贈與時，「未」申請不課徵土地增值稅因未申請不課徵，該次贈與移轉即屬重劃後第一次移轉之情形，甲的土地增值稅得予減徵百分之四十。惟當乙再將土地出售於丙，即無土地增值稅之減徵。此時，原地價為乙取得時之申報移轉現值。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下