地方稅淺談

新北市政府稅捐稽徵處新莊分處 稅務員 姚雲詩

簡報大綱

01 土地增值稅介紹

02 一生一次自用稅率

03 一生一屋自用稅率

土地增值稅介紹

土地增值稅介紹



課稅時點：土地移轉時

納稅義務人：

有償移轉 ➡ 原所有權人

無償移轉 ➡ 取得所有權人

土地增值稅計算

漲價總數額 x 稅率 = 土增稅查定稅額

=

申報移轉現值總額 – 前次移轉現值總額 x 物價指數

土地增值稅計算

漲價總數額 x 稅率 = 土增稅查定稅額

一般稅率：20%、30%、40%

自用稅率：10%

土地增值稅計算

漲價總數額 x 稅率 = 土增稅查定稅額

長期持有減徵：

20年:20%、30年:30%、40年:40%

範例說明

某甲持有A地，持分面積50㎡

申報移轉現值每平方公尺100,000元

前次移轉現值每平方公尺20,000元、物價指數200%

持有土地年限25年

Q：土地增值稅應納稅額為多少？

3,000,000/2,000,000=1.5倍

申報移轉現值總額 – 前次移轉現值總額x物價指數 = 漲價總數額

100,000元x50㎡ – 20,000元x50㎡x200% = 3,000,000元

漲價總數額 x 稅率 = 查定稅額

2,000,000元 x 20%

+) 1,000,000元 x (30%-10%*0.2)

680,000元

土地增值稅計算

漲價總數額 x 稅率 = 土增稅查定稅額

抵繳增繳地價稅：
持有期間因重新規定地價增繳之地價稅
上限5%

年度	申報地價
104	10000
105	15000
106	15000
107	16000
108	16000
109	17000
110	17000
111	18000

年度		申報地價	
☑	104	基期	10000
	105	1	15000
	106	2	15000
	107	3	16000
	108	4	16000
	109	5	17000
	110		17000
	111		18000

查定稅額 x 5% = 增繳地價稅額

680,000元 x 5% = 34,000元

查定稅額 – 增繳地價稅額 = 應納稅額

680,000元 – 34,000元 = 646,000元


I-Land
新北不動產愛連網
首頁
最新消息
空間圖台
實價登錄
地價現值
交易安全
主題專區
新北不動產愛連網
本系統由新北市政府地政局規劃建置，彙整府內各局處公務圖資，提供您一站式地圖查詢介面
完整查詢
前往圖台
快捷查詢
前往簡易圖台
實價登錄
增值稅試算
公告現值查詢

I-Land
新北不動產愛連網

首頁 最新消息 空間圖台 實價登錄 地價現值 交易安全 主題專區

輸入「土地地段號」及「身分證字號」

土地增值稅計算：請先依序選擇行政區,地段,地號,身分證字號(統一編號)，並勾選我不是機器人後送出查詢。

行政區	新莊區	地段		地號	
身分證字號	••••••••••				

我不是機器人 reCAPTCHA 隱私權 - 條款

增值稅試算



行政區	新莊區	地段		地號	

身分證字號	••••••••••

我不是機器人 reCAPTCHA 隱私權 - 條款

增值稅試算

行政區	地段	地號
新莊區		

公告現值	公告地價	登記面積
186,376	37,275	3,522.08

前次移轉年月	物價指數	原規定地價或前次移轉現值	持分
108年12月	105.2	170560	1008/240000

持分合計：1008/240000

土地漲價總數額	一般/工業用地稅額	自用稅額
102763.36	20552.67	10276.33

[總計]

土地漲價總數額：102763元　　一般/工業用地稅額：20553元　　自用稅額：10276元

改良土地費用，工程受益費及土地重劃負擔總費用等三項費用暫不考慮，試算結果僅供參考，實際應納稅額仍以稅捐單位所開立之土地增值稅單為準。本試算結果已考量長期持有土地之土地增值稅減徵金額。

列印查詢結果



行政區	地段	地號
新莊區		

公告現值	公告地價	登記面積
186,376	37,275	3,522.08

前次移轉年月	物價指數	原規定地價或前次移轉現值	持分
108年12月	105.2	170560	1008/240000

持分合計：1008/240000

土地漲價總數額	一般/工業用地稅額	自用稅額
102763.36	20552.67	10276.33

[總計]

土地漲價總數額：102763元　　一般/工業用地稅額：20553元　　自用稅額：10276元

改良土地費用，工程受益費及土地重劃負擔總費用等三項費用暫不考慮，試算結果僅供參考，實際應納稅額仍以稅捐單位所開立之土地增值稅單為準。本試算結果已考量長期持有土地之土地增值稅減徵金額。

一生一次自用稅率



只能使用一次

出售前一年無出租、無營業

辦竣戶籍登記

(本人、配偶、直系親屬)

一生一屋自用稅率



只能持有一屋

出售前五年無出租、無營業

持續六年辦竣戶籍登記

(本人、配偶、未成年直系親屬)

Q&A