



土地增值稅及契稅簡介

桃園市政府地方稅務局

講師：蕭淑惠

109/10/13



報告大綱



1

契稅簡介

2

土地增值稅簡介

3

土地增值稅優惠稅率

4

重購退稅

5

結語



課徵範圍

- 因**買賣**、**承典**、**交換**、**贈與**、**分割**或因**占有**而依法取得所有權之不動產。
- 建築物於**建造完成前**，因買賣、交換、贈與以承受人為建照原始起造人或中途變更起造人名義，取得使用執照者。

★非屬契稅課徵範圍

- ◆ 繼承取得不動產
- ◆ 配偶一方依法行使剩餘財產差額分配請求權而取得不動產
- ◆ 已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為



課徵範圍

- 建商出資興建房屋，以**承受人**為建照原始起造人或中途變更起造人名義，取得使用執照者。
- 長輩出資興建房屋，以**晚輩**為建照原始起造人或中途變更起造人名義，取得使用執照者。
- 土地所有權人提供土地與建商合建分屋，以**土地所有權人**為建照原始起造人或中途變更起造人名義，取得使用執照者。
- 雙方約定以由土地承租人出資興建房屋，以**土地出租人**為建照原始起造人取得使用執照者。



納稅義務人及稅率

種類	稅率	納稅義務人
買賣契稅	6 %	買受人
典權契稅	4 %	典權人
交換契稅	2 %	交換人
贈與契稅	6 %	受贈人
分割契稅	2 %	分割人
佔有契稅	6 %	佔有人



契稅計算方式

- 應納稅額＝核定契價×稅率
- 核定契價：
 - ◆ 以不動產評價委員會評定之標準價格為準
 - ◆ 標購公產及法院拍賣取得之不動產，移轉價格低於評定標準價格者，以移轉價格為準



契稅申報期限

契稅簡介

- 一般移轉案件：契約成立之日起30日內
- 法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日內
- 產權糾紛案件：法院判決確定之日起30日內
- 新建房屋由承受人取得使用執照案件：核發使用執照之日起60日內
- 向政府機關標購或領買公產案件：政府機關核發產標移轉證明書之日起30日內

★ 逾申報期限申報，每逾3日加徵1%怠報金，最高以應納稅額為限，但不得超過新臺幣1萬5千元。



案例說明

小李109年1月1日將房屋出售予小王，小王於109年2月4日申報契稅，房屋買賣契約書所載價額35萬元，不動產評價委員會評定的標準價格50萬元，應納稅額及怠報金各為何？

➤ 應納契稅

核定契價×稅率=50萬元×6%=3萬元

➤ 怠報金

怠報天數：依規定應於109年1月30日前申報，
逾期申報5天，加徵1%怠報金

怠報金：50萬元×6%×1%=300元



新市鎮減免契稅

新市鎮特定區建築物興建完成後，**第一次買賣**移轉契稅之減免，自**核發使用執照**當日起算：

- 第1年免徵
- 第2年減徵80%
- 第3年減徵60%
- 第4年減徵40%
- 第5年減徵20%
- 第6年起不予減徵

桃園市政府
Taoyuan City Government
土地使用分區線上查詢及證明核發系統

使用分區查詢

地籍地段查詢

區別
龜山區

地段清單
樂善段

地號
0105-0000

查詢

土地使用分區：
第四種住宅區

都市計畫案：
變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)案

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主。

都市計畫區查詢
林口特定區計畫

查詢



桃園市土地使用分區查詢



課稅時機及申報期限

土增稅簡介

何時課稅

- 已規定地價之土地，於土地所有權**移轉**或**設定典權**時，應按其**土地漲價總數額**徵收土地增值稅。

何時申報

- 由**雙方**當事人在訂定契約之日起**30日**內申報土地移轉現值，**依規定**得由**權利人**單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。
- 免申報：如法拍、信託、繼承.....。





課稅時機

土增稅簡介

項目	納稅人	說明
有償移轉	原所有權人	移轉時，原所有權人取得相當之代價。 例如：買賣、交換、政府照價收買。
無償移轉	取得所有權之人	移轉時，取得所有權人並未付出代價。 例如：贈與或遺贈。
設定典權	出典人	土地設定典權時，出典人須繳納土地增值稅，回贖時，再要求無息退還原繳稅款。

★ 民法第911條：稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。





土地增值稅計算方式

- **土地漲價總數額** = 申報土地移轉現值 - 前次移轉現值或原規定地價 × 物價指數 - 改良土地費用
- **查定稅額** = 土地漲價總數額 × 稅率 - 累進差額 - 長期持有減徵稅額
- **應納稅額** = 查定稅額 - 減徵稅額 - 准予抵繳之增繳地價稅





申報土地移轉現值

下列2種價格擇一

- **公告土地現值**：每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值。
 - **雙方當事人合意之價格**，如：買賣雙方簽訂之契約價格(實際交易價格)，**但申報移轉現值低於公告土地現值**，得由主管機關照價收買或按公告土地現值核稅。
- ◆ 申報移轉現值審核標準：
- 如期申報：以訂約日當期之公告土地現值為準。
 - 逾期申報：以受理機關收件日當期公告土地現值為準。





前次移轉現值或原規定地價

- 該筆土地前一次移轉時向地方稅稽徵機關申報之移轉現值或第一次辦理規定地價。
- 前次移轉現值或原規定地價，應按立契時（逾期申報，則依申報時）已公告之臺灣地區消費者物價指數調整。

***** 土地所有權部 *****	
登記次序：0018	
登記日期：民國106年02月 日	登記原因：買賣
原因發生日期：民國105年12月 日	
所有權人：	
統一編號：	
住址：新北市林口區	
權利範圍：60分之3	
權狀字號：108桃資地字第 號	
當期申報地價：36160元/平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價：057年12月 749元/平方公尺	
歷次取得權利範圍：60分之3	
相關他項權利登記次序：	
其他登記事項：	



土地改良費用

- 改良土地費用。
 - 已繳納之工程受益費。
 - 土地重劃費用。
 - 因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。
- ★ 經重劃後**第1次**移轉，或區段徵收領回抵價地後**第1次**移轉，**減徵40%**。





累進稅率

➤ 一般用地稅率：**20-40%**

漲價倍數 = $\frac{\text{土地漲價總數額}}{\text{【前次移轉現值或原規定地價】} * \text{物價指數}}$

漲價倍數	1倍以下	1倍-2倍	2倍以上
稅率	20%	30%	40%

➤ 自用住宅用地稅率：**10%**





長期持有減徵

- 持有土地年限**超過20年、30年及40年以上**者，就其土地增值稅「**超過最低稅率(20%)部分**」，分別依序可**減徵20%、30%及40%**。

每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)
66,200	16,000	080/10 145.0	99.37	1/1	99.37
移轉現值總額 - 按物價指數調整後原地價總額 - 改良土地費用 = 漲價總數額					土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅 工程受益費無欠費 核發日期：107年03月26日
0 -	0 -	0 -	0 =	0	
6,578,294 -	2,305,384 -	0 =	4,272,910		
4,272,910 2,305,384 = 1.85(漲價1.85倍)					1倍以下：2,305,384×20%=461,077 1倍-2倍：(4,272,910-2,305,385)×(30%-10%×20%)=550,908 461,977+550,908=1,011,985
4,272,910 X 30% -					
查定稅額 - 減徵稅額 - 增繳地價稅額 - 已繳納稅額 = 應納稅額					
1,011,985 -	0 -	0 -	0 =	\$1,011,985	





增繳地價稅抵繳土地增值稅

- 土地所有權人在持有土地期間內，因**重新規定地價增繳之地價稅**，就其移轉土地部分，准予抵繳應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額**5%為限**。



101年6月
取得土地

102年重新
規定地價

105年重新
規定地價

107年重新
規定地價

申報地價
10,000

申報地價
13,000

申報地價
14,000

申報地價
15,000

106年3月出售時增繳地價稅可扣除4%。

109年3月出售時增繳地價稅可扣除5%。





案例說明

小張100年3月購入1筆土地，面積50平方公尺，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為50,000元，前次移轉現值每平方公尺20,000元，最新公告之臺灣地區消費者物價指數為200%，持有期間無增繳地價稅，小張109年5月出售時要繳納多少土地增值稅？

➤ 土地漲價總數額

$$(50,000 \text{ 元} \times 50 \text{ m}^2) - (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ m}^2) \times 200\% = 500,000 \text{ 元}$$

➤ 漲價倍數

$$500,000 \div (20,000 \text{ 元} \times 50 \text{ m}^2 \times 200\%) = 0.25 \text{ 倍}$$

➤ 應納稅額

$$\text{一般用地稅率: } 500,000 \text{ 元} \times 20\% = 100,000 \text{ 元}$$

$$\text{自用住宅稅率: } 500,000 \text{ 元} \times 10\% = 50,000 \text{ 元}$$





自用住宅用地稅率~一生一次

➤ 地上要有自用住宅

- ◆ 地上建物為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有
- ◆ 土地所有權人或其配偶、直系親屬**辦竣戶籍登記**
- ◆ 出售**前一年內未曾出租或供營業**使用

➤ 其他限制

- ◆ 次數：土地所有權人**一生一次**
- ◆ 面積：都市土地3公畝或非都市土地7公畝
- ◆ 須為出售：**贈與不適用**自用住宅用地稅率
- ◆ 自用住宅建築完成未滿1年：其房屋評定須達所占基地公告土地現值10%





自用住宅用地稅率~一生一屋

- **已使用**過一生一次自用住宅用地稅率
- 出售前持有該土地**6年**以上
- 地上要有自用住宅(唯一)
 - ◆ 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋
 - ◆ 土地所有權人或其配偶、**未成年子女**，設有戶籍且**持有**該自用住宅**連續滿6年**
 - ◆ 土地所有權人出售前**5年內**無供營業或出租
- 面積限制：都市土地1.5公畝或非都市土地3.5公畝





一生一次V.S. 一生一屋

項目	一生一次	一生一屋
優惠次數	一次	不限
稅率	10%	10%
持有房地限制	不限	土地所有權人與其配偶及未成年子女，以一處為限
優惠面積	都市：3公畝 非都市：7公畝	都市：1.5公畝 非都市：3.5公畝
非營業或出租期間	出售前1年	出售前5年
持有年數	無	出售前持有土地及建物6年以上 (建物為成年子女所有X)
辦竣戶籍登記	土地所有權人或其配偶、 直系親屬 在該地設有戶籍	土地所有權人或其配偶、 未成年子女 在該地設有戶籍連續滿6年



重購退稅要件

重購退稅

- 土地出售後 2 年內重購或先購買土地 2 年內出售土地。
- 原出售及重購土地所有權人屬**同一人**。
- 重購地及出售地均符合**自用住宅**要件：
 - ◆ 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記。
 - ◆ 出售地於出售前 1 年內未供營業使用或出租；重購地 5 年內亦同。
- 就**已納**土地增值稅額內，退還**不足支付**新購土地地價數額。
 - ◆ 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後之餘額者。
 - ◆ 重購土地都市土地未超過 3 公畝或非都市土地未超過 7 公畝部分。
- 如為先購後售案件，應於重購土地時，**已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍**。





重購退稅列管

➤ 重購之土地，自完成移轉登記之日起，**5年內改作其他用途或再行移轉者**，追繳原退還稅款。

◆ 改作其他用途：

- 戶籍遷出(例外：因公派駐國外、子女就學需要、土地所有權人死亡)
- 出租(含**公益出租、社會住宅包租代管**.....)
- 營業、執行業務等

◆ 再行移轉：

- 買賣、拍賣、交換、贈與等移轉
例外：徵收、繼承、自益信託





重購退稅案例說明

- 不足支付稅額(A)=新購自用住宅用地移轉現值-(原出售自用住宅用地申報移轉現值價-已納土地增值稅)
(A如為零或負數，不符合退稅要件)
- 已繳土地增值稅款 \leq A時，已繳的稅款可全數退還。
已繳土地增值稅款 $>$ A時，已繳的稅款可退還相當於A的稅款。

★ 小王於109年3月5日出售自用住宅土地現值是450萬元，已繳土地增值稅50萬元。109年8月購入自用住宅土地現值430萬元，請問可退還多少稅款？

不足支付數額(A)=430萬-(450萬-50萬)=30萬

已繳土地增值稅款50萬 $>$ 30萬→退還30萬元





善用申報書申請優惠稅率

- 申報契稅時勾選申報書第19欄並填寫契稅附聯，可同時申辦地價稅自用住宅及自住房屋優惠稅率。
- 申報土地增值稅時勾選申報書第14欄「申請」欄項，可同時申辦地價稅自用住宅。
 - ◆ 在房地完成過戶移轉登記後主動審核，審核結果如符合自住自用規定，地價稅和房屋稅就可以適用優惠稅率。
 - ◆ 辦妥土地所有權移轉登記後，請記得於當年9月22日前辦竣戶籍登記，未於當年9月22日前將戶籍遷入，不得按自用住宅稅率課徵地價稅。





土地增值稅及契稅試算

結語



https://www.land.tycg.gov.tw/chasp/SQry1.aspx/41



https://tytax.tycg.gov.tw/home.jsp?id=352&parentpath=0,55,344

地政 桃園地政資訊服務網

網站導覽 ▾ 線上查詢 ▾ 線上申辦 ▾ 線上試算 ▾ 地政小幫手 ▾ 業務專區 ▾ 相關連結 ▾

現在位置：首頁 > 線上試算 > 增值稅試算

增值稅試算

友善列印

地價資料查詢(含增值稅試算)

行政區別(A)(必填)	請選擇行政區別(Alt+A) ▾ <input type="button" value="更新段別(Alt+Q)"/>
段別(X)(必填)	請先選擇段別(Alt+X) ▾
地號(必填)	<input checked="" type="radio"/> 單一地號查詢 <input type="text" value="請輸入地號"/> (輸入格式：0000-0000) <input type="radio"/> 區間地號查詢 <input type="text" value="請輸入地號(起)"/> 至 <input type="text" value="請輸入地號(迄)"/> (輸入格式：0000-0000)(土地增值稅無區間計算)
查詢類別(必填)	<input checked="" type="radio"/> 當期地價資料 <input type="radio"/> 歷年期地價資料 <input type="radio"/> 指定年期地價資料 <input type="text" value="109年01月"/> ▾ *公告地價106年以前每3年調整一次，106年改為每2年調整一次
權利人統一編號(土地增值稅查詢為必填)	<input type="text" value="請輸入權利人統一編號"/>
每頁顯示筆數(必填)	<input type="text" value="10"/>
* 驗證碼：(土地增值稅查詢為必填)	<input type="text" value="PB4X4B"/> <input type="text"/> *請輸入上方驗證碼，不分大小寫 <input type="button" value="語音播放"/>

桃園市政府地方稅務局
Department of Taxation, Taoyuan

小稅
桃園(Taoyuan)、稅收(Taxation)、樹(Tree)的「T」，象徵桃園租稅向下扎根，往上蓬勃發展。

訊息公告 各

目前位置：首頁 > 便民服務 > 網路櫃臺 > 試算

試算

發布日期 起 ~ 迄 (輸入格式：109)

日期

- ▶ 109-02-18 財政部稅務入口網 - 線上稅務試算
- ▶ 109-02-18 桃園市地政資訊服務網 - 增值稅試算
- ▶ 109-02-18 契稅試算

...jsp?id=16&parentpath=0



報告完畢
敬祝平安喜樂