

土地增值稅（土地現值）申報書填寫注意事項及說明

壹、提示事項：

- 一、依土地稅法第 49 條規定申報土地移轉現值應檢附契約影本及有關文件。
- 二、地價稅納稅義務基準日為 8 月 31 日，於 9 月 1 日後至同年 12 月 31 日間辦竣土地移轉登記者，當年地價稅納稅義務人仍為原所有權人。
- 三、申請減免地價稅及適用特別稅率課徵地價稅者，土地所有權人應於每年地價稅開徵 40 日（9 月 22 日，如遇例假日，則順延至次 1 工作日）前提出申請，逾期申請者自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用上開稅率課徵之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報（土地稅法第 41 條、土地稅減免規則第 24 條）。
- 四、申報書所報移轉土地，新所有權人如係供自用住宅用地使用，並擬申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，請在本申報書第⑭欄位勾選，先行提出申請，俟辦竣產權移轉登記及戶籍登記後再補具證明文件。

貳、填寫說明：

一、誰應該辦理申報？

- （一）土地所有權移轉（包括買賣、贈與、交換、共有物分割、合併等）或設定典權時，應由雙方當事人即承買（承典、受贈等）人與出賣（出典、贈與等）人共同辦理申報。
- （二）法院判決、和解、調解，得由權利人（新所有權人）單獨申報。

二、填寫申報書應注意事項：

- （一）土地現值申報書一式 2 聯（各直轄市、縣（市）可視需要自行調整聯數），填寫時應字體端正、字跡清晰、不得潦草。
- （二）本申報書金額各欄均應以新臺幣為單位填寫。
- （三）如第⑪欄所留空格不夠填用時，請另依格式用紙粘貼於該欄下，並於黏貼處加蓋申報人印章。
- （四）土地現值申報書填寫後，除申報書第⑥欄之申報移轉現值欄內「☐按每

平方公尺 元計課」一項，有錯誤、缺漏且未勾選按公告土地現值計課、塗改、挖補情事不能收件外，其餘各欄項如有上列情事，經當事人更正並註記刪改文字字數，加蓋與申報書同一之印章後，准予收件。

(五) 權利人(新所有權人)住居所在國外者，請在本申報書第⑪欄最後一行填寫在國內之納稅代理人姓名，國民身分證統一編號及住居所。

三、什麼時間申報？

權利人(承買、承典或受贈人等土地承受人)、義務人(出賣、出典或贈與人等原土地所有權人)應於訂定移轉契約或設定典權契約之日起 30 日內辦理申報。

四、向什麼機關辦理申報(第①欄)？

應向土地所在地所屬縣(市)稽徵機關辦理申報。

五、「土地坐落」(第②欄)、「土地面積」(第④欄)如何填寫？

(一) 按照土地所有權狀或土地登記謄本的記載填寫。

(二) 如為持分移轉，應計算持分面積後填入。

(三) 如為共有土地分割(土地合併)移轉，不論筆數多少，僅填寫「如附共有土地分割或土地合併明細表」字樣，並另填寫共有土地分割或土地合併明細表，分別黏貼於各聯申報書之後且於黏貼處加蓋申報人印章。

六、「移轉或設典比率」(第③欄)如何填寫？

移轉或設典土地為全筆，則在全筆的方格□內劃「✓」記號，如為持分移轉時，除在持分的方格□內劃「✓」記號外，並填寫持分的比率。

七、「原規定地價或前次移轉申報現值」(第⑤欄)如何填寫？

(一) 原因發生日期按照土地所有權狀或土地登記謄本的記載填寫。

(二) 原規定地價或前次移轉申報現值按下列規定填寫：

1. 規定地價後未經過移轉的土地，填寫民國 53 年規定的地價。但在民國 53 年以前已依土地法辦理規定地價及民國 53 年以後始舉辦規定地價的土地，均填寫第一次規定的地價。

2. 規定地價後曾經移轉的土地，填寫前次移轉時課徵土地增值稅的現值。

但因繼承而取得的土地，再行移轉時，填寫繼承開始時的公告土地現值，如繼承土地為區段徵收領回之抵價地，且實際領回地價高於繼承開始時該土地之公告現值者，則填寫該領回地價。

八、「申報移轉現值」(第⑥欄)如何填寫？

(一) 土地移轉申報，如選擇按照公告土地現值計算土地增值稅時，其認定標準如下：

1. 訂定契約之日起 30 日內申報者，為訂約日當期之公告土地現值。
2. 逾訂定契約之日起 30 日始申報者，為受理申報機關收件日當期之公告土地現值。
3. 遺贈之土地，為遺贈人死亡日當期之公告土地現值。
4. 依法院判決移轉登記者，為向法院起訴日當期之公告土地現值。

(二) 依企業併購法、金融機構合併法等規定記存土地增值稅者，土地移轉申報，如選擇按照公告土地現值計算土地增值稅者，其認定標準如下：

1. 併購基準日起 30 日內申報者，為併購基準日當期之公告土地現值。
2. 逾併購基準日起 30 日始申報者，為受理申報機關收件日當期之公告土地現值。

(三) 因離婚、婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制或夫妻一方死亡而行使剩餘財產差額分配請求權移轉登記者，土地移轉申報，其認定標準如下：

1. 請求權因離婚或婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制而發生：
 - (1) 配偶雙方訂定協議給付文件日起 30 日內申報者，為訂定協議給付文件日當期之公告土地現值。
 - (2) 逾配偶雙方訂定協議給付文件日起 30 日始申報者，為受理申報機關收件日當期之公告土地現值。
 - (3) 依法院判決移轉登記者，為向法院起訴日當期之公告土地現值。
2. 請求權因夫妻一方死亡而發生：

- (1) 生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日起 30 日內申報者，為訂立協議給付文件日當期之公告土地現值。
- (2) 逾訂立協議給付文件之日起 30 日始申報者，為受理申報機關收件日當期之公告土地現值。
- (3) 依法院判決移轉登記者，為向法院起訴日當期之公告土地現值。
- (四) 依土地稅法第 28 條但書規定，免徵土地增值稅之公有土地為實際出售價額；各級政府贈與或受贈之土地，為贈與契約訂約日當期之公告土地現值。
- (五) 依土地稅法第 28 條之 1 規定免徵土地增值稅之私有土地，為贈與契約訂約日當期之公告土地現值。
- (六) 依土地稅法第 39 條之 1 第 3 項規定，免徵土地增值稅之抵價地，為區段徵收時實際領回抵價地之地價。
- (七) 經政府協議購買之土地，為購買日當期之公告土地現值。但政府購買金額低於購買日當期之公告土地現值者，為政府給付之地價。
- (八) 抵繳遺產稅申報移轉，為國稅局核定之抵繳單價。
- (九) 自辦市地重劃區之抵費地出售，為出售時之當期公告土地現值。
- (十) 上開（一）1.2.3.、（二）及（三）1.(1)(2), 2.(1)(2)之申報現值，如選擇按高於公告土地現值之價格計算繳納土地增值稅時，按選擇的金額填寫。
- (十一) 所選擇填寫金額低於公告土地現值時，政府得照價收買或照公告土地現值計算土地增值稅。

九、「本筆土地契約所載金額」（第⑦欄）如何填寫？

按照實際買賣契約金額填寫。土地買賣實際金額超過申報當期公告土地現值時，申報移轉現值只要不低於當期公告土地現值，依照現行土地稅法並無處罰的規定，自然亦不發生違反土地稅法短漏或補徵土地增值稅的問題，因此第⑦欄請切實按契約書實際所載金額填入。

十、「有無遺產及贈與稅法第 5 條規定視同贈與各款情事之一」（第⑧欄）如何填

寫？

移轉的土地，如有下列情形之一者，在第⑧欄「有」方格□內劃「✓」記號，如無下列情形，在「無」方格□內劃「✓」記號：

- (一) 在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。
- (二) 以顯著不相當之代價，讓與財產、免除或承擔債務者，其差額部分。
- (三) 以自己之資金，無償為他人購置財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。
- (四) 因顯著不相當之代價，出資為他人購置財產者，其出資與代價之差額部分。
- (五) 限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。
- (六) 二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。

十一、第⑨欄如何填報？

- (一) 按照契約書或有關證明文件所載日期填寫移轉或設典的年月日，並區分移轉行為的性質，分別在「買賣」「贈與」「配偶贈與」「交換」「共有土地分割」「設定典權」「土地合併」「☐」的方格□內劃「✓」記號，其依有關證明文件辦理申報者，移轉年月日依下列標準填寫：

1. 法院判決或和解成立移轉登記者，為起訴日。

2. 法院調解成立移轉登記者，為聲請調解日。

3. 抵繳遺產稅移轉登記者：

(1) 以繼承土地抵繳，為繼承日。但以都市計畫法指定之公共設施保留地抵繳，為申請抵繳日。

(2) 以非繼承土地抵繳，為申請抵繳日。

4. 遺贈移轉登記者，為遺贈人死亡日。

5. 依企業併購法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例併購移轉登記者，為併購基準日。

6. 公有土地移轉登記者，為權利移轉證明書核發日期。
7. 因離婚、婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制或夫妻一方死亡而行使剩餘財產差額分配請求權移轉登記者，為配偶雙方訂定協議給付文件日或與全體繼承人訂立協議給付文件日。但依法院判決移轉登記者為向法院起訴日。
- (二) 如有改良土地費用，繳納工程受益費、負擔重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈土地作為公共設施用地的情形，應在「檢附土地改良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐贈土地公告現值證明文件 張，請依法扣除土地漲價總數額」的方格□內劃「✓」記號。
- (三) 土地符合自用住宅用地條件，申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，應在「本筆土地符合□土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項規定，□全部□部分（第 層供自用住宅使用面積 平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺）符合自用住宅用地條件（倘出售面積超過都市土地 300 平方公尺或非都市土地 700 平方公尺者，另附土地所有權人土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書）；□土地稅法第 34 條第 5 項規定（另附申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書），檢附建築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率核課」的方格□內，就適用法令擇一劃「✓」記號。如部分不符合自用住宅用地條件，應分別填寫自用、非自用使用面積。
- (四) 申請農業用地移轉不課徵土地增值稅者，應在「本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等相關證明文件 份，請依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定不課徵土地增值稅」的方格□內劃「✓」記號；同時以 89 年 1 月 28 日當期公告土地現值調整原地價者，並於「□並依 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價」的方格□內劃「✓」記號。
- (五) 申請依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定課徵土地增值稅者，應在「本

筆土地於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附相關證明文件 份，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅」的方格 ☐ 內劃「✓」記號。

(六) 申請都市公共設施保留地徵收前之移轉免稅者，應在「本筆土地為都市公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第 39 條第 2 項規定免徵土地增值稅」的方格 ☐ 內劃「✓」記號。

(七) 申請非都市土地供公共設施使用徵收前之移轉免稅者，應在「本筆土地為非都市土地供公共設施使用，檢附非都市土地供公共設施使用證明書，請依土地稅法第 39 條第 3 項規定免徵土地增值稅」的方格 ☐ 內劃「V」記號。

(八) 申請配偶相互贈與土地不課徵土地增值稅者，應在「☐本筆土地為配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第 28 條之 2 規定不課徵土地增值稅」的方格 ☐ 內劃「✓」記號。

(九) 申請其他減免稅者，應在「本筆土地符合 規定，茲檢附有關證明文件，請准予 土地增值稅」的方格 ☐ 內劃「✓」記號。

十二、受託人（第⑩欄）如何填寫？

如雙方無法親自辦理申報，委託他人代辦申報及代領應納稅費繳款書，應填寫代理人姓名。

十三、「申報人」（第⑪欄）如何填寫？

(一) 按照義務人（原所有權人）及權利人（新所有權人）的姓名或名稱、身分證所載出生年、月、日、住址及國民身分證統一編號等逐項填寫後蓋章。如為信託土地移轉，應於義務人（原所有權人）下一列填寫委託人之上述資料。

(二) 國民身分證統一編號連同首位英文字母共有 10 個字，未領身分證者，可依照戶口名簿內的國民身分證統一編號號碼抄填。

(三) 法人（包括營利事業、外國法人）依照法人登記證有關資料填寫，並填寫所得稅扣繳單位編號代替國民身分證統一編號。

- (四) 無國民身分證的華僑或外國人，其國民身分證統一編號欄依居留證的統一證號欄資料填寫，若居留證無統一證號欄項或未領有居留證者，應填寫西元出生年月日加英文姓名第 1 個字前兩個字母。(例：Mary Lee，西元 1966 年 9 月 13 日出生，應填寫為：19660913MA)

十四、「繳款書送達方式」(第⑫欄)如何填寫？

請在送達方式的方格□內劃「✓」。郵寄送達，應填寫受送達人的姓名、住所。

十五、「移轉後地價稅繳款書寄送地址」(第⑬欄)如何填寫？

請依寄送地址在方格□內劃「✓」。

十六、土地承受人取得建物基地，如要申請依自用住宅用地稅率課徵地價稅，請於第⑭欄「□申請」的方格□內劃「✓」提出申請。

十七、共有土地分割或土地合併，如何辦理申報？

共有土地分割或土地合併者，除填報土地增值稅（土地現值）申報書外，尚需填寫共有土地分割或土地合併明細表。明細表所留空格不夠填用時，請另依格式用紙黏貼於各該欄下，且於黏貼處加蓋申報人印章。

十八、共有土地分割或土地合併明細表如何填寫？

- (一)「土地坐落」(第(1)欄)及面積(第(2)欄)：照土地所有權狀或土地登記謄本之記載填寫。
- (二)「公告現值」(第(3)欄)：照共有土地分割或土地合併移轉申報當期的公告土地現值填寫。
- (三)「分割或合併前所有權人資料」(第(4)欄)：照土地所有權狀或土地登記謄本之記載填寫。
- (四)「原規定地價或前次移轉現值」(第(4)欄)：參照本填寫說明第七點的說明填寫。
- (五)「分割或合併後資料」(第(5)欄)：照共有土地分割或土地合併契約書記載填寫。
- (六)總計(第(6)(7)欄)：應將該欄各筆土地現值統計後總數填入。

- (七)「所有權人姓名」(第(8)欄):照土地所有權狀或土地登記謄本之記載填寫並蓋章。
- (八)「分割或合併前公告現值總額」(第(9)欄):按各土地所有權人共有土地分割前或合併前的公告土地現值總額填列。
- (九)「分割或合併後公告現值總額」(第(10)欄):按各土地所有權人共有土地分割後或合併後的公告土地現值總額填列。
- (十)「分割或合併後較分割或合併前總現值增減」(第(11)欄):由第(9)(10)欄比較增減填列。