

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因土地增值稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

申請人於 107 年○月○日出售移轉所有本市○區○段○地號等 3 筆土地，原為公共設施用地，因屬政府將以重劃方式取得者，尚無土地稅法第 39 條第 2 項規定免徵土地增值稅之適用，本局爰依土地稅法第 28 條規定按一般用地稅率分別核定土地增值稅為新臺幣(以下同)134 萬 5,968 元、190 萬 9,440 元及 149 萬 9,472 元。

理由

一、按「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅……」、「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅……」分別為土地稅法第 28 條及第 39 條所明定。次按「……說明：二、土地稅法第 39 條第 1 項及同條第 2 項前段規定，其立法意旨係公共設施保留地被徵收時既可免徵土地增值稅，徵收前之移轉亦應免稅，以維租稅公平。是以，適用該條文第 2 項免徵土地增值稅之土地，必須符合『係依都市計畫法指定之公共設施保留地，且該公共設施保留地將由政府依法以徵收

方式取得』之要件。三、本案經函准內政部 86 年 11 月 11 日台(86)內地字第 8686141 號函略以，公共設施保留地如以市地重劃方式取得，地主仍將參與分配土地權利，及適用同條文第 4 項『經重劃之土地，於重劃後第 1 次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。』之規定，因此政府以徵收方式取得公共設施保留地及以重劃方式取得，對地主權利損益情形有別……準此，本案公共設施保留地，既無須經由政府以徵收方式取得，自不能準用『被徵收之土地，免徵其土地增值稅』之規定。」為財政部 86 年 12 月 16 日台財稅第 861930297 號函所釋示。

二、申請人出售移轉原有系爭公共設施保留地，嗣因由政府以重劃方式取得，已無被徵收之可能，本局爰按一般用地稅率核定其土地增值稅。

三、申請人復查主張略以，系爭 3 筆土地為公園兼滯洪池用地，屬都市計畫法第 42 條所劃設之公共設施用地，實屬公共設施保留地，其移轉依土地稅法第 39 條規定，自有免徵土地增值稅之適用云云。

四、按經都市計畫劃定為公共設施保留地，依計畫書規定以市地重劃實施整體開發，並以市地重劃方式取得，未經政府以徵收方式取得，自不能準用被徵收之土地；且土地所有權人之權益因被政府取得方式係徵收抑或市地重劃而有所不同，採市地重劃方式者，於重劃後仍可受配其他土地，與被徵收之土地所有權人情況不相同，自無準用免徵之餘地；是以公共設施保留地，以市地重劃方式開發，非經政府以徵收方式取得者，即與土地稅法第 39 條第 2 項應同時具備公共設施保

留地及將由政府依法徵收方式取得，始有準用同法條第 1 項免徵土地增值稅之要件不合，該意旨訴經臺中高等行政法院 104 年度訴字第 50 號判決及最高行政法院 104 年度判字第 702 號判決所肯認。卷查系爭 3 筆土地使用分區為公園兼滯洪池用地，屬都市計畫法第 42 條所劃設公共設施用地，位屬變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元九、十、十一)細部計畫(配合土庫溪排水治理規劃及長生巷老芒果樹保留)案，其特別使用規定係以市地重劃方式整體開發並取得，有臺中市政府都市發展局 107 年○月○日中市都測字第○號函及同年○月○日 107 中都速字第○號都市計畫土地使用分區證明書附卷可稽；復詢據臺中市政府地政局 107 年○月○日中市地劃一字第○號函復略以，系爭 3 筆土地位於第○期美○公辦市地重劃區範圍內，且經臺中市政府 98 年○月○日府地劃字第○號公告該市地重劃計畫書、圖在案。是系爭 3 筆土地固屬公共設施保留地，惟依都市計畫書所載以重劃方式取得，並將市地重劃計畫書於 98 年○月○日公告完竣，實際進行重劃階段，即已排除未來被徵收之可能，依首揭最高行政法院判決意旨及財政部函釋規定，自無土地稅法第 39 條第 2 項免徵土地增值稅之適用。準此，原處分並無違誤，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。