

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 106 年 8 月 1 日出售原有本市○區○段○及○地號等 2 筆土地(各持分五分之一)，因系爭 2 筆土地均於 64 年 2 月第 1 次規定地價後未曾移轉，本局爰依土地稅法第 31 條、第 32 條、同法施行細則第 46 條及第 56 條規定，按 64 年 2 月原規定地價每平方公尺均為新臺幣(以下同)108.9 元，計算土地漲價總數額，核課其土地增值稅分別為 23 萬 9,600 元及 78 萬 1,869 元。嗣系爭 122 地號土地，因持有期間重新規定地價增繳地價稅，准予抵繳其應納土地增值稅額，進而重行核定其土地增值稅為 76 萬 5,748 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……」、「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價……前項第 1 款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定……」、「前條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物

價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」、「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%。」分別為土地稅法第 28 條、第 31 條、第 32 條及第 39 條第 4 項所明定。次按「土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第 36 條第 2 項之規定扣減後，徵收土地增值稅。前項所稱原規定地價，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 1 次規定之地價為原規定地價……」為平均地權條例第 38 條所明定。再按「本法第 31 條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後未經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過原規定地價之數額為準。」、「依本法第 39 條第 4 項減徵土地增值稅之重劃土地，以左列土地，於中華民國 66 年 2 月 2 日平均地權條例公布施行後移轉者為限：……二、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 年以後始舉辦規定地價之地區，於其第 1 次規定地價以後辦理重劃之土地。」分別為土地稅法施行細則第 46 條及第 56 條第 2 款所規定。末按「經重劃之土地，依重劃後第 1 次移轉，申請減徵土地增值稅 20%(編者註：現行法修正為 40%)者，依平均地權條例施行細則第 57 條第 1 項(編者註：現行細則第 60 條)規定，應以舉辦第 1 次規定地價後辦理重劃之土地，且在平均地權條例施行後移轉者為限。本案陳君出售土地，既經查明係重劃後始行舉辦規定地價，應無上揭規定之適用。」為財政部 72 年 3 月

24 日台財稅第 31948 號函所釋示。

二、申請人出售系爭 2 筆土地各五分之一持分，經本局按 64 年 2 月第 1 次規定地價為原規定地價，計算土地漲價總數額，核課土地增值稅。

三、申請人復查主張略以，系爭 2 筆土地於 57 年間重劃，符合土地稅法第 39 條第 4 項規定，經重劃後之土地於第 1 次移轉時，其土地增值稅減徵 40%，請予以減徵云云。

四、按土地稅法第 39 條第 4 項減徵 40%土地增值稅之規範意旨，係考慮土地重劃原地主負擔許多重劃作業成本，事後規定地價調升，部分源於其重劃成本之對應支出，非純然出於土地自然漲價，是在計算土地增值稅時，予以特別考量。反觀第 1 次規定地價於土地重劃後再行移轉時，原規定地價與調升後規定地價之差額，未含有土地重劃成本，純屬土地自然漲價，無再給予免稅之必要，有最高行政法院 96 年度判字第 1279 號判決意旨可參。是以已規定地價之土地，嗣經重劃後第 1 次移轉時，始有前開減徵 40%土地增值稅之適用。卷查系爭 2 筆土地依土地建物查詢資料所載，57 年 5 月 17 日土地重劃，前次移轉現值或原規定地價均為 64 年 2 月每平方公尺 108.9 元，嗣經詢據臺中市清水地政事務所○年○月○日清地三字第○號函復略以，系爭 2 筆土地原規定地價日期為 64 年 2 月 20 日等語，足證系爭 2 筆土地重劃後始有第 1 次規定地價(即原規定地價)，即與土地稅法施行細則第 56 條第 2 款規定不合，依首揭財政部函釋規定及前開最高行政法院判決意旨，其原規定地價與申報移轉現值之差額，純屬土地自然漲價，無再予免稅之必要，是難認有土地稅法第 39

條第 4 項減徵 40%土地增值稅之適用。準此，原處分並無不合，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。