土地增值稅

LAND VALUE INCREMENT TAX

認識土地增值稅　節稅介紹　問答實例　常見違章案例

地方稅宣導手冊



臺中市政府地方稅務局 製
Local Tax Bureau, Taichung City Government

稅務行事曆

稅別	性質			開徵繳納期限
使用牌照稅	汽車	營業用	上期	4月1日～4月30日
			下期	10月1日～10月31日
		自用		4月1日～4月30日
	機車（151cc以上）			4月1日～4月30日
房屋稅	每年徵收1次			5月1日～5月31日
	房屋使用情形變更請於變更後30日內申報			
地價稅	每年徵收1次			11月1日～11月30日
	地價稅優惠稅率請於9月22日前提出申請			
繳款截止日遇假日順延至假日結束之翌日				

適用房地合一課徵所得稅的房屋、土地，請於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報納稅

房地移轉稅務試算專區

智慧e化 繳稅新招

- 行動裝置掃描繳款書上的QR-Code繳稅
- 下載行動支付繳稅業者APP繳稅
- 使用 TAIWAN FidO
  - 至四大超商多媒體資訊機查繳稅
  - 登入「地方稅網路申報作業網站」查繳稅

四大超商繳稅

- 繳稅限額提高至3萬元
- 開放「非現金支付工具繳稅」
  - 實體信用卡 ✓ 行動支付 ✓ 電子票證
  - 實際開放工具以各超商門櫃收取為主
- 開放非本人信用卡繳稅

上網動動手 電子稅務文件就到手

網路可以完成的事，何須出門東奔西跑

使用健保卡、自然人/工商/組織及團體憑證、TW FidO，可到財政部稅務入口網 (網址:https://www.etax.nat.gov.tw)首頁>線上服務>電子稅務文件)線上申請電子稅務文件。

- ◆ 民法成年年齡下修為18歲 自112年1月1日起施行
- ◆ 電動車免貨物稅及使用牌照稅延長至114年底
- ◆ 全民防制洗錢 國家金流透明 台灣幸福美好

110年7月1日房地合一稅2.0上路

- ★ 重點一、短期套利者課重稅
- ★ 重點二、法人比照個人課稅
- ★ 重點三、擴大房地課稅範圍
- ★ 重點四、土地漲價總數額上限
- ★ 重點五、5種交易不受影響
- ★ 重點六、交易105年1月1日以後取得之房地



財政部房地合一2.0專區



編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。然而將人民手中的財富轉變為政府租稅收入的過程，當然是一件複雜、無奈、痛苦的事，為消除納稅人的不快樂、滿足納稅人「知」的權利，稽徵機關編製「宣導手冊」，讓納稅人充分了解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各地方稅稽徵機關意見，再由主編機關邀集編修單位共同研訂完稿後印製，力求手冊內容充實完整。手冊內容已建置於財政部稅務入口網（網址：https://www.etax.nat.gov.tw/），歡迎上網查閱使用。

備註：本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

稅目	主編機關
娛樂稅	高雄市稅捐稽徵處
印花稅	高雄市稅捐稽徵處
地價稅	臺南市政府財政稅務局
土地增值稅	臺中市政府地方稅務局
房屋稅	臺北市稅捐稽徵處
使用牌照稅	桃園市政府地方稅務局
契稅	臺中市政府地方稅務局
納稅服務	新北市政府稅捐稽徵處



貼心小叮嚀

土地增值稅課稅範圍

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。已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依土地稅法規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還納稅義務人。

納稅義務人

1.土地為有償移轉者，為原所有權人。
2.土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
3.土地設定典權者，為出典人。

所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

一般稅率結構

1.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達1倍者，就其漲價總數額徵收增值稅20% 。
2.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在1倍以上未達2倍者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅30% 。
3.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在2倍以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅40% 。

長期持有減徵

1.持有土地年限超過20年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部分減徵20% 。

2.持有土地年限超過30年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部分減徵30% 。

3.持有土地年限超過40年以上者，則就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部分減徵40% 。

自用住宅用地稅率

土地所有權人出售其自用住宅用地，且符合特別規定條件者，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按10%課徵。土地所有權人依自用住宅用地稅率繳納土地增值稅者，以一次為限(一生一次)。

土地所有權人適用前述優惠，再出售其自用住宅用地，同時符合下列規定者，不受前項一次之限制(一生一屋)：

1.出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。

2.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。

3.出售前持有該土地6年以上。

4.土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。

5.出售前5年內，無供營業使用或出租。





Hearty Reminder

Tax Scope

Land value increment tax is collected on the total incremental value at the time of the transfer of the title of land which has previously been set at a certain value. For land that has a Dien Right established, the original land owner (or the Dien Right assignor) must make prepayment of land value increment tax and the said tax paid is refunded without interest when he (or she) redeems the land.

Taxpayers

The taxpayers of land value increment tax are as follows:

1. For land transferred with compensation, the original title owner.
2. For land transferred without compensation, the acquired title owner.
3. For land with a Dien Right established, the Dien Right assignor.

In the above provisions, "transfer with compensation" means sale-purchase, exchange, government acquisition or requisition at value. “Transfer without compensation”means transfer by succession or gift.

Structure of the Tax Rates

Land value increment tax rates are as follows:

1. If the total amount of land value increment is less than 100% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 20% of the total increment.
2. If the total amount of land value increment is more than 100%, but less than 200% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 30% tax rate on portion in excess of 100% in addition to the tax rate provided under subparagraph 1 above.
3. If the total incremental value is more than 200% of the original decreed land valueor the previous transfer value for calculation of then land value increment tax, 40% tax rate on portion in excess of 200% in addition to the tax rate provided under subparagraphs 1 and 2 above.

Reductions for Long-term Holding

1. For land that has been owned for a period of over 20 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 20%.
2. When the period is over 30 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 30%.
3. If that period is over 40 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 40%.

Privileged Rate of Self-use Residential Land

If the sale of self-use residential land by the title owner satisfies the special conditions, the land value increment tax shall be collected at a privileged rate of 10%.The title owner may apply for and enjoy this privileged rate only once in his (or her) lifetime. For landowners who have enjoyed the privileged rate and subsequently transfer other self-use residential land may enjoy the privileged rate again if the following conditions are met:

1.That the amount of the urban land sold doesn't exceed an area of 1.5 acres and that of non-urban land sold doesn't exceed 3.5 acres.
2.At the time of selling, the landowner, his or her spouse, and his or her minor children have no other house except the self-use residence sold.
3.The landowner has owned the self-use residential land for a period of over 6 years before its sale.
4.The landowner, his/her spouse, or his/her minor children have maintained their household registration at the location of the self-use residential land and owned the self-use residence for a period of consecutive 6 years before its sale.
5.The land has never been used for business purposes or rented in the last 5 years before its sale.

目 錄

壹 前言 …… 7

貳 土地增值稅的課徵 …… 7

一、出售土地應繳納土地增值稅
二、土地增值稅納稅義務人
三、漲價總數額計算
四、稅率及應納稅額的計算
五、申報期限
六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅

參 如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹) …… 13

一、申請自用住宅用地稅率
二、申請重購退稅
三、申請享受免稅及不課徵
四、其他減免及記存規定

肆 為維護您的權益，請留意相關規定，以免遭受處罰 … 26

伍 土地增值稅問答實例 …… 27

陸 土地增值稅常見違章案例 …… 34

柒 土地增值稅網路申報 …… 35

壹 前言

土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅；所謂土地漲價總數額是指土地移轉時之總現值，減去按物價指數調整取得時之移轉現值或原規定地價的總額。

土地增值稅的稅率自94年2月1日起是採用倍數累進的20%、30%、40%三級稅率，長期持有土地達20年以上者，另有減徵優惠，而且政府為了減輕自住房屋者之負擔，對於出售自用住宅用地時，規定有一人一生一次及一生一屋可享受10%的優惠稅率，同時出售自用住宅用地後另行購買自用住宅用地時，原出售時所繳納的土地增值稅符合一定要件亦可申請退還。另為落實農地農用之農業政策，獎勵農業生產，農業用地的移轉在符合一定的要件下，也可申請不課徵土地增值稅，凡此種種，本手冊均詳細為您介紹，相信是一本實惠手冊。



貳 土地增值稅的課徵

一、出售土地應繳納土地增值稅

土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

二、土地增值稅納稅義務人

項　目	納　稅　人	說　　明
土地為有償移轉時	原所有權人	指移轉時，原所有權人取得相當之代價。例如：買賣、交換、政府照價收買。
土地為無償移轉時	取得所有權人	指移轉時，取得所有權人並未付出代價。例如：贈與或遺贈。
土地設定典權時	出典人	根據稅法規定，已規定地價之土地設定典權時，出典人須繳納土地增值稅。待回贖時，再要求無息退還原繳稅款。
信託土地有償移轉或設定典權時	受託人	受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第35條第 1 項規定轉為其自有土地。
信託土地歸屬時	歸屬權利人	受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人。

三、漲價總數額計算

以土地移轉時之申報移轉現值減除前次移轉現值(或原規定地價)乘以物價指數，如有土地改良費用，亦應一併減除。

(一)申報移轉現值：可用下列2種價格擇一為申報移轉現值。

1. 公告土地現值：為每年1 月 1日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。
2. 雙方當事人合意之價格，例：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。但申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

(二)前次移轉現值或原規定地價

1. 即該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以53年規定之地價或53年以後舉辦之第一次規定地價或53年以前依土地法規定辦理之第一次規定地價為準。

2. 經共有物分割後的土地其前次移轉現值原則上係以地政機關改算後的前次移轉現值為核稅依據，惟如係利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅的土地，或以高報移轉現值取得土地後，取巧安排形成共有關係，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第28條、第31條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅。另如經查明係重劃後始辦理共有土地分割者，其於分割後移轉依上揭規定核稅時，准依土地稅法第39條之1第1項規定減徵土地增值稅，其實際支付之重劃費用及增繳地價稅，並得依同法第31條第1項第2款及第3項規定扣減漲價總數額及抵繳土地增值稅。
3. 於因繼承取得之土地再行移轉者，其前次移轉現值為繼承開始時該土地之公告現值，但繼承前依第30條之1第3款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。
4. 前次移轉現值或原規定地價，應按土地稅法第30條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整之。

(三) 土地改良費用有下列幾項

1. 改良土地費用。
2. 已繳納之工程受益費。
3. 土地重劃費用。
4. 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之公告現值總額。



四、稅率及應納稅額的計算

(一)一般用地稅率(3種級距)

稅級別	計　算　公　式
第 1 級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】X稅率(20%)
第 2 級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】X【稅率(30%)-[(30%-20%) X 減徵率]】－累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 X A) 註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10 持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07 持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06
第 3 級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】X【稅率(40%)-[(40%-20%) X 減徵率]】－累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 X B) 註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30 持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21 持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18

稅率速算表

持有年限 / 稅級別	20年以下	超過20年以上～30年以下	超過30年以上～40年以下	超過40年以上
第 1 級	a×20%	a×20%	a×20%	a×20%
第 2 級	a×30%-b 10%	a×28%-b×8%	a×27%-b×7%	a×26%-b×6%
第 3 級	a×40%-b 30%	a×36%-b×24%	a×34%-b×21%	a×32%-b×18%

備註：a:土地漲價總數額　b:原規定地價或前次移轉現值總額(按物價指數調整後之總額)

【實例說明】

李某有一筆土地，面積50平方公尺，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為16萬元，上次取得土地之申報移轉現值每平方公尺2萬元，最新公告之臺灣地區消費者物價總指數為200%，曾經繳納工程受益費8萬元，持有土地年限35年，李某出售時要繳納之土地增值稅計算公式如下：

1. 申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數－土地改良費用(工程受益費)＝土地漲價總數額
   (160,000元×50平方公尺)-(20,000元×50平方公尺×200%)-80,000元＝5,920,000元
2. 漲價倍數之計算＝土地漲價總數額÷(前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數)
   5,920,000元÷(20,000元X50平方公尺X200%)＝296/100 (適用第3級距)
3. 土地漲價總數額×稅率-累進差額=應徵稅額
   5,920,000元×【40%-(40%-20%)×30%】－2,000,000元×0.21＝1,592,800元

(二)自用住宅用地稅率10%

前揭例題如為自用住宅用地，則其應納稅額為
5,920,000元X10%＝592,000元

五、申報期限

土地所有權移轉或設定典權時，雙方當事人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地之地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，如逾期申報，則以地方稅稽徵機關收件日當期之公告土地現值為移轉現值核定應納之土地增值稅。



【實例說明】

張某與李某在民國109年12月23日訂定土地買賣契約，約定以契約日之土地公告現值150萬元為移轉現值申報土地增值稅，該筆土地之公告土地現值於110年1月1日調漲為160萬元。如果張某與李某在訂定契約之日起30日內，即在110年1月21日前向地方稅稽徵機關申報土地增值稅，則以訂約日之公告土地現值150萬元為準，計徵土地增值稅。如果張某與李某在110年1月22日(含)後才向地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，則以收件日當期之公告土地現值即160萬元為移轉現值計徵土地增值稅。

六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅

(一)免徵

1. 各級政府出售或依法贈與之公有土地及各級政府受贈之私有土地。
2. 因繼承而移轉之土地(無須向地方稅稽徵機關申報土地增值稅)。
3. 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。〈請參閱：參.三.(二)說明〉
4. 被徵收之土地。
5. 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。〈請參閱：參.三.(三)說明〉
6. 非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者。〈請參閱:參.三.(四)說明〉
7. 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者。

(二)不課徵

1. 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。
2. 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。〈請參閱：參.三.(一)說明〉

參 如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹)

一、申請自用住宅用地稅率

(一)適用一生一次自用住宅用地稅率

項目	說明
適用要件	1.土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）之住宅用地。 2.地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。 3.都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。 4.一人一生享用 1 次為限。 5.自用住宅建築完成未逾 1 年者，其房屋評定現值須達所占基地土地公告現值10%。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式 2 聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退還）。 3.土地所有權人無租賃情形申明書。 4.建築改良物證明文件。 5.改良土地費用證明文件（無則免附）。
申請期限	1.一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2.土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期限屆滿前。 3.單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起30日內。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用10%自用住宅用地稅率。
其他相關規定	土地所有權人申報出售多筆自用住宅用地時，可由土地所有權人自行選擇優先適用自用住宅用地順序，面積計算至都市土地3公畝或非都市土地7公畝為止；如果土地所有權人未選擇時，地方稅稽徵機關以最有利於土地所有權人之方式，依所核之土地增值稅由高至低的順序來適用自用住宅用地稅率。



(二)適用一生一屋自用住宅用地稅率

土地所有權人適用土地稅法第34條第1項規定後，再出售自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受一次之限制：

項目	說　明
適用要件	1.出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。 2.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（包括土地所有權人與其配偶及未成年子女未辦保存登記及信託移轉之房屋）。 3.出售前持有該土地6年以上。 4.土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。 5.出售前5年內，無供營業使用或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。 3.建築改良物證明文件。 4.土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書。 5.改良土地費用證明文件（無則免附）。
申請期限	1.一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2.土地現值申報書未註明者，於繳款書繳納期限屆滿前。 3.單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起30日內。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用10%自用住宅用地稅率。

◎其他相關節稅規定

(一)同一土地所有權人同時出售多筆自用住宅用地，視為「1次」出售，享受自用住宅用地稅率課徵土地增值稅(財政部72/11/16台財稅38135號函)

同一土地所有權人，持有多處自用住宅用地同時出售，如果合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地面積7公畝，可視為「1次」出售，按自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。至於「同時出售」，除了訂約日期應相同外，向地方稅稽徵機關申報移轉現值之日期也要相同。

(二)個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，該房屋並准按住家用稅率課徵房屋稅。房屋之基地如符合土地稅法第9條及第34條規定之要件者，亦准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。（財政部74/12/9台財稅第25965號函）

(三)房地騰空待售，以致在簽訂買賣契約時，戶籍已不在該土地上，仍可享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。(財政部72/8/17台財稅第35797號函)

土地所有權人為騰空房地以待出售，因必須遷居而遷出戶籍，以致在簽訂契約時，戶籍不在出售的土地上，與自用住宅的要件不符，原不得認為繼續供自用住宅使用，但是，為了顧及納稅義務人實際上的困難，凡是遷出戶籍距離出售時間不滿1年，且在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，仍然可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。

(四)房地無償供村里長職務使用，出售時可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。(財政部68/11/2 台財稅第37663號函)

房地部分供村里長職務使用，如果確實沒有出租，而且符合自用住宅要件，出售時可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。



(五)同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其基地得依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自用住宅用地、一般用地稅率課徵土地增值稅。(財政部89/3/14台財稅第0890450770號函)
同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。

(六)土地所有權人地上建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，其出售土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。有未載於建物所有權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算(財政部109/5/8台財稅字第10800117831號令)。

(七)土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起1年內，出售原有自用住宅用地者，亦可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。(財政部99/4/6台財稅字第09904507190號令)

(八)土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日期間未滿1年者，仍可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。(財政部100/8/15台財稅字第10000185310號令)

二、申請重購退稅

(一)自用住宅用地重購退稅

項目	說明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.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。 5.重購都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。 6.出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）行為。 7.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。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示，改立具切結書）。 4.重購地土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。 5.原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。
其他相關規定	1.重購退稅列卡管制，重購土地5年內再行移轉或改作其他用途者，追繳原退還稅款。 註 改作其他用途包括供營業使用，出租他人（含公益出租、社會住宅包租代管）及戶籍遷出等情形。 2.重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。 3.出售時沒有申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。 4.2年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。 5.重購退稅請求權時效為10年。 註 102年5月22日行政程序法第131條修正前，重購退稅請求權時效為5年。於102年5月23日(含該日)以前請求權時效已屆滿5年者，時效消滅；102年5月23日(含該日) 以前請求權時效尚未屆滿5年者，時效延長至10年。

【實例說明】

重購自用住宅用地退還稅款計算公式

新購自宅用地的申報移轉現值－（原出售自宅用地申報移轉現值－已繳土地增值稅）＝A（如為零或負數，則不符合退稅要件）

已繳土地增值稅款≦A時，已繳的土地增值稅款可全數退還。

已繳土地增值稅款＞A時，可退還相當於A的稅款。

例：王太太於109年12月1日出售自宅移轉現值是450萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。王太太110年12月看中兩棟房子，想自其中選1棟，我們來算一算，這兩棟房子分別可退還多少稅款？（甲屋土地現值500萬元，乙屋土地現值430萬元。）

甲屋：新購自宅用地的申報移轉現值－(原出售自宅用地申報移轉現值－已繳土地增值稅款)=500萬－(450萬－50萬)＝A(100萬)

已繳土地增值稅款≦A

50萬<100萬

結論：購買甲屋原來已繳的土地增值稅款50萬元可全數退回

乙屋：新購自宅用地的申報移轉現值－(原出售自宅用地申報移轉現值－已繳土地增值稅款)430萬－(450萬-50萬)＝A(30萬)

已繳土地增值稅款＞A

50萬＞30萬

結論：購買乙屋可退還相當於A的稅款30萬元

(二)自營工廠用地重購退稅

項目	說　明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.自營工廠出售另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.原出售及重購土地工廠登記證明文件影本。 5.重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。 6.土地所有權人無租賃情形申明書。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

(三)自耕農業用地重購退稅

項目	說明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地者。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.出售自耕之農業用地，另行購買仍供自耕之農業用地。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.原出售及重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

備註：作農業使用之農業用地移轉與自然人，另有不課徵之規定，納稅義務人可考慮選擇適用。

(四)於新市鎮重購營業所需土地

項目	說　明
適用要件	1.出售原營業使用土地後，自完成移轉登記之日起，2年內於新市鎮重購營業所需土地。 2.重購土地地價，超過出售原營業使用之土地地價扣除繳納土地增值稅後仍有餘額者。 3.得於開始營運後，向地方稅稽徵機關申請。 4.出售原營業使用土地，以出售前1年內，未出租且繼續營業使用者為限。 5.以新市鎮特定區已規劃完成之地區內投資設立之股份有限公司或增資擴充之股份有限公司設立分公司，並經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業為限。 6.依法完成營利事業登記或工廠登記，且供該事業直接使用之土地。 7.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 8.自開發主管機關劃定地區起第6年至第10年內向地方稅稽徵機關申請重購退稅者，其退稅額度減半，第11年起不予退稅。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款收據正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.新市鎮產業投資計畫書。 5.原有土地及新購土地之地上建物供作公司登記(中央或地方政府核發之核准函及公司設立或變更登記證明文件)或工廠設立登記證明文件影本。 6.都市計畫土地使用分區證明文件。 7.土地所有權人無租賃情形申明書。 8.經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業證明文件。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

三、申請享受免稅及不課徵

項目	(一)農業用地移轉	(二)社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地	(三)公共設施保留地移轉	(四)供公共設施使用移轉
適用要件	適用範圍：作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。 1.耕地： 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。 2.耕地以外之農業用地： (1)依區域計畫法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。 (2)依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。 (3)依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。 3.國家公園區域內之農業用地，經國家公園管理處會同有關機關認定之土地。 4.農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一者： (1)依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。 (2)已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。 5.農業用地於農業發展條例72年8月3日修正生效前已變更為非農業用地，須符合4.(1)或(2)規定，並經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者。	1.應為私人捐贈土地。 2.限供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。 3.依法經社會福利事業主管機關許可設立以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的事業，或依私立學校法規定，經主管教育行政機關許可設立之各級各類私立學校。 4.受贈人為財團法人。 5.法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 6.捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。	依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。	非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者。

檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。 3.農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，或農業發展條例第38條之1土地作農業使用證明書。 4.農業用地經依法律變更為非農業用地，經都市計畫主管機關核發符合農業發展條例第38條之1第1項規定之證明文件。	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。 3.社會福利事業主管機關許可設立或主管教育行政機關許可設立之證明文件。 4.捐贈文書。 5.法人登記證書(或法人登記簿謄本)。 6.法人捐助章程。 7.當事人出具捐贈人未因捐贈土地，以任何方式取得利益之文書。	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。 3.都市計畫土地使用分區證明書。	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。 3.非都市土地供公共設施使用證明書。
申請期限	1.一般案件於申報移轉現值時申請，未提出申請者，得於繳納期間屆滿前補行申請。 2.單獨或無須申報土地移轉現值案件，應於收到通知之次日起30日內申請。	土地申報移轉現值時。		
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。			
節稅情形	不課徵。	免稅。	免稅， 但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。 註記：其有依法支付改良費用或經重劃，得依規定減除或減徵。	免稅， 但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵前之原規定地價或最近一次課徵時核定之申報現值為原地價計課土地增值稅。 註記：其有依法支付改良費用或經重劃，得依規定減除或減徵。

(五)配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅

配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅；但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第1次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(六)金融機構、農、漁會信用部經主管機關許可合併者，其因行使抵押權而取得之土地，隨同移轉時，免徵土地增值稅

金融機構、農、漁會信用部經主管機關許可合併者，其消滅機構原因行使抵押權而取得之土地，因合併而隨同移轉給存續、新設立金融機構或受讓信用部之農漁會時，免徵土地增值稅。

四、其他減免及記存規定

項目	(一)水源特定區之土地	(二)重劃區土地	(三)區段徵收領回抵價地
適用要件	水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地。	凡經重劃後第1次移轉之土地。(不包括重劃後始舉辦規定地價者在內)	凡領回抵價地後第1次移轉之土地。
減免標準	1.農業區、保護區、河川區、行水區、公共設施用地及其他使用分區管制內容與保護區相同者，減徵50%。但有下列情形之一者，全免： (1)水源特定區計畫發布實施前已持有該土地，且在發布實施後第1次移轉，或因繼承取得後第1次移轉。 (2)自來水法第12條之1施行(84年7月1日)前已持有該土地，且在施行後第1次移轉或因繼承取得後第1次移轉者。 2.風景區、甲種風景區及乙種風景區，減徵40%。但管制內容與保護區相同者，適用前款規定。 3.住宅區，減徵30%。 4.商業區及社區中心，減徵20%。	減徵40%。	

檢附文件	1.土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2.契約書影本一份(正本查對後退回)。 3.都市計畫土地使用分區證明書。	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退回）。
申請期限	土地申報移轉現值時。	

(四) 因公司進行合併分割或收購財產或股份時，而隨同移轉之土地，享受記存繳納優惠

股份有限公司進行分割或依規定收購財產或股份，以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價65%以上或進行合併者，其所有之土地辦理移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由併購後公司於該土地再移轉時繳納。因收購或分割而記存土地增值稅案件，被收購公司、被分割公司或被分割公司股東於該土地完成移轉登記日起3年內，轉讓該對價取得之股份致持有股份低於原取得對價之65%時，被收購公司或被分割公司應補繳記存之土地增值稅，未繳清之補繳稅款，應由收購公司、分割後既存或新設公司負責代繳。

(五) 金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠

金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由存續或新設立機構，於該土地再移轉時一併繳納。

(六) 金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司時，其供原機構直接使用之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠

金融機構經主管機關許可轉換金融控股公司或其子公司時，其原供金融機構直接使用之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由繼受公司，於該土地再移轉時一併繳納。

(七) 區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償者免徵土地增值稅

區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償其地價

者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算土地漲價總數額，課徵土地增值稅，並減徵40%之土地增值稅。

(八) 都市更新單元內之土地，實施權利變換或協議合建土地增值稅減免規定

1. 依權利變換取得之土地，於更新後第1次移轉時，減徵土地增值稅40% 。
2. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。
3. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
4. 實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅。
5. 權利變換範圍內設定地上權、永佃權、農育權或耕地375租約之土地所有權人與地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約之承租人協議不成者，或土地所有權人不願或不能參與分配者，實施者分配時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，減徵土地增值稅40%並准予記存，由地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納。
6. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅40% 。

・適用自用住宅用地（一生一次）稅率的情況與條件

1. 出售自用住宅用地面積，都市土地≦3公畝或非都市土地≦7公畝，如果超過上述標準，超過部分就按一般土地以累進稅率課徵。
2. 土地出售前1年內有出租或供營業使用者不適用，出售前1年是指契約書所記載的買賣日期之前1日向前推算的1年期間為準。
3. 稅率為10%，土地所有權人、配偶或直系親屬必須於該地辦竣戶籍登記。
4. 自用住宅建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。

・下列情況也可適用自用住宅用地稅率

・納稅人已遷往國外　・華僑出售土地(須有外僑居留登記者)
・交換的土地　・法院拍賣土地　・拆除改建後出售土地

注意：贈與自宅用地不適用

肆 為維護您的權益，請留意相關規定，以免遭受處罰

一、社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地核准免徵土地增值稅者，如有下列情形之一，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額2倍以下之罰鍰：

(一)未按捐贈目的使用土地者。

(二)違反各該事業設立宗旨者。

(三)土地收益未全部用於各該事業者。

(四)經稽徵機關查獲或經人舉發，查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

二、土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值2%之罰鍰。惟每一筆土地移轉現值在新臺幣100萬元以下者，或辦竣權利移轉登記前經依規定撤回或註銷移轉現值申報者，免予處罰。

三、逾期繳納加徵滯納金

納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾3日按滯納數額加徵1%滯納金，逾30日仍未繳納者通知當事人限期繳清或撤回原申報案，逾期仍未繳清稅款或撤回原申報案者，地方稅稽徵機關應逕行註銷申報案及其查定稅額。



衣物收藏的基本原則

換季時，拿出去年收藏的衣服，發現領口或袖口發黃，這是因為衣物收藏前沒有清理。衣服上殘留體汗未清洗，放久了，衣服容易起黃斑，因此領口、袖口及腋下，是衣服最容易發黃的地方。所以，衣服要收起來之前，一定要徹底清除污垢，即使只穿過一下子，也要清洗後才能收藏。

伍 土地增值稅問答實例 Q&A

一、土地以贈與方式移轉，可否適用自用住宅用地稅率？

答：因為贈與移轉並非出售，而且納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以不能適用自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

二、張三聽說土地贈與給妻子，可以不用繳納土地增值稅，真的嗎？那要怎樣辦理過戶手續及注意那些規定？

答：依土地稅法第28條之2的規定，配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅，但是不課徵並非真的免稅，只是延緩課稅，該筆土地再移轉依法應課徵土地增值稅時，仍須以第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，核課增值稅。不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明「配偶相互贈與不課徵土地增值稅」字樣提出申請，經地方稅稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理移轉登記。配偶贈與土地一旦辦妥產權登記，即屬實質移轉，如果所贈與的土地係經辦理重購退稅仍於5年列管期間者，其因重購退稅已退還土地增值稅款，亦將依土地稅法第37條規定追繳；在決定贈與之前，最好確實掌握時機，以免因小失大。



用檸檬去污漬

不妨用檸檬來去除衣服上的污漬吧，洗完還會有淡淡的檸檬清香喔！

1. 霉　漬：在水中加一些檸檬汁，把衣物泡在其中一會兒就可以去除了。
2. 熨焦痕：不小心燙焦的衣服，在焦痕上塗一點檸檬汁，曬乾後即可去除。
3. 鏽　斑：衣服沾到鐵鏽痕跡，只要在上面塗上檸檬汁和食鹽，等待十分鐘後用水洗淨。
4. 棉織襪：熱水中加入幾片檸檬，把襪子放進去煮一下就會像新的喔。

三、農地開放自由買賣，任何自然人都可承買，老孫也夢想成真的買了一筆，原先與家人過著農耕生活，享受田園之樂，但是目前兒子將其改作臨時汽車修理場使用，聽鄰長說「農地一定要作農業使用，不然會被處罰」，詢問現在及時恢復作農業使用，還來得及嗎？

答：按照土地稅法第39條之2第1項規定「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」其先決條件就是要這筆農地一定要作農業使用，買的當時，有作農業使用，所以稅是暫時不課徵，但並不表示這筆稅款就這麼「免」了。因為在同條文第2項又規定「前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。」所以，老孫有一次改善機會，及時趕緊恢復作農業使用，否則，會因小失大，屆時因違反區域計畫法或都市計畫法，不但會被前開法規主管機關裁罰6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。如不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，再移轉時還要被課徵土地增值稅，實在不划算。

四、老王欲出售一筆農地給老孫，朋友告訴他「現在農地買賣不必繳納土地增值稅了」，詢問該如何辦理呢？

答：自89年1月28日土地稅法修正施行起，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。依這項規定申請不課徵土地增值稅時，應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明農業用地字樣提出申請；其未註明者，得

於土地增值稅繳納期間屆滿前補行申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。故而，農業用地移轉申請不課徵，必須同時具備「作農業使用之農業用地」及「移轉與自然人」這2項要件，並檢附農業主管機關核發之「農業用地作農業使用證明書」，地方稅稽徵機關才會核准。另作農業使用之農業用地，於89年1月28日修正施行後第一次移轉，或申請不課徵再移轉，依法應課徵土地增值稅時，可調整原規定地價為89年1月當期之公告土地現值，須檢附證件如下：

1. 檢附該移轉土地於89年1月當時為農業用地之相關證明文件，如土地登記謄本或都市計畫土地使用分區證明文件。
2. 除第1項證明文件外，其他文件同一般申報案件（土地增值稅(土地現值)申報書、買賣契約書、改良土地費用證明文件等。）
3. 並由當事人於土地移轉現值申報書註明「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，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。」

五、李姓民眾詢問其於花蓮縣及台東縣各有 1棟符合自用住宅用地要同時出售，需如何辦理土地移轉現值申報手續，才可節省納稅人荷包？

答：同一土地所有權人，持有多處自用住宅用地同日訂約並同日申報者，如果合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地7公畝部分，則可視為「1 次」出售，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅；另若是跨縣市土地同時出售，無需分赴兩地申報土地現值，土地所有權人可自行選擇在任一土地所在地之地方稅稽徵機關統一辦理土地現值申報。地方稅稽徵機關收件後，會於土地現值申報書加蓋收件日期章戳，並隨即以傳真方式先將申報書傳送至其他轄

區之地方稅稽徵機關，翌日再將申報書及相關資料以雙掛號方式郵寄其他地方稅稽徵機關辦理。

六、蔣君於108年10月1日辦妥出售自用住宅用地移轉登記，申報移轉現值總價120萬元，課徵土地增值稅25萬元，復於110年9月25日訂約，同年10月15日申報移轉重購自用住宅用地乙筆，申報移轉現值110萬元，請問蔣君是否符合重購退稅要件？可申請退稅若干？

答：按土地稅法第35條規定，重購退稅必須符合「2年內買、賣」之適用，如為先出售自用住宅用地再另行購買自用住宅用地，這「賣」的時間，是以「完成移轉登記之日」為準，而「買」的時間，就是以新購土地之「立約日」、或是超過訂約日30日始申報土地移轉之「申報日」為準，予以計算。本案新購土地係於訂立契約後30日內申報土地增值稅，因此應以立約日110年9月25日為計算基準，符合辦理重購退稅的條件，至其退稅額說明如下：

先算出不足支付新購土地地價之總額：新購土地申報移轉現值減(出售土地申報移轉現值減土地增值稅)等於不足支付價款數【1,100,000元-(1,200,000元-250,000元)=150,000元】。



1. 本案例可申請退還的土地增值稅是15萬元。
2. 假設新購土地申報移轉現值為125萬元，則不足額為30萬元，已繳納之土地增值稅25萬元就可以全部申請退還。
   【1,250,000元-(1,200,000元-250,000元)=300,000元】。
3. 假設新購土地申報移轉現值為80萬元，則不足額為負數，表示原出售土地即使繳了土地增值稅還是足夠購買新的土地，已繳納之土地增值稅，不得申請退還。
   【800,000元-(1,200,000元-250,000元)=-150,000元】。

有一點必須特別提醒注意的事項就是，蔣君於申辦重購退稅後，新購買的房子必須繼續作自用住宅5年，也就是重購後5年內不可以再行移轉或供出租、營業、戶籍遷出等非自用住宅的情形，即使是配偶之間贈與都是不可以的，否則將被追繳原退還之稅款。

七、章君擁有 1棟 3層樓房的自用住宅用地，除騎樓10平方公尺外，其中能明確劃分之第 1樓層有30平方公尺開設通訊行，另30平方公尺，及第2、3 樓層面積各爲70平方公尺均供自用住宅用地使用，全部建物面積合計210平方公尺，本筆土地面積係132平方公尺，請問章君有多少土地面積可享受按自用住宅用地優惠稅率10%課徵土地增值稅？

答：依據土地稅法及相關的財政部函釋，同一樓層內如有一部分做營業用，另一部分做住家使用，能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅，另附屬之騎樓部分應併一樓使用面積計算，就所占土地面積比例核課土地增值稅。故而章君可依實際使用情形比例核算，以本案為例，非自用住宅面積為一樓營業用加騎樓比例核算後之非自住面積(30+10x30/60=35)為35平方公尺，自用住宅規定即為(210-35=175)175平方公尺，核准自用住

宅之比例為83.33%，與本筆土地面積132平方公尺相乘，即得可享受自用住宅用地稅率之面積為110平方公尺。

八、信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有及移轉時，是否可以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？

答：信託土地，於信託關係存續中，土地所有權人應移轉與受託人，由受託人依照信託本旨為受益人之利益或特定之目的管理或處分，如委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬作住宅使用，與其他要件符合自用住宅用地規定，則受託人持有土地期間或出售時，可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。

九、陳君最近要將已持有超過6年的自用住宅用地出售，但是他以前曾經出售自用住宅用地，並按一生一次自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，可否再申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅？

答：依據土地稅法第34條第5項規定，土地所有權人適用第1項規定後，再出售自用住宅用地，符合下列要件者，仍可適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅：

1. 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。
2. 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。
3. 出售前持有該土地6年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。

5. 出售前5年內，無供營業使用或出租。

所以陳君欲出售之土地，如果符合以上規定者，仍可按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

十、實價登錄的實施，是否會影響土地增值稅的核課呢？

答：不動產成交案件實價登錄制度已於101年8月1日起施行，但是目前仍不會作為土地增值稅的課稅依據，請民眾不必太過憂心。

政府為了推動居住正義、促進不動產交易價格透明化並健全不動產交易市場，增列不動產交易實價登錄相關作業，民眾於101年8月1日起，不論自行購買或委託仲介業、地政士買賣不動產，都需要在完成移轉登記30日內，向主管機關（以臺中市為例，主管機關為臺中市各地政事務所）申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，以改善現行不動產成交案件買方與賣方資訊不對稱的情形。實價登錄的資料，僅提供給民眾購屋、賣屋時作參考，避免民眾因資訊不對等，而造成不動產價格波動情形，而已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不會作為土地增值稅課稅依據。

十一、司法院釋字第779號解釋對移轉供公共設施使用之非都市土地有何影響？

答：土地稅法第39條第2項規定，僅就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，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，不予免徵土地增值稅，與憲法保障平等權之意旨不符。嗣經檢討修正後增訂土地稅法第39條第3項規定，自110年6月25日修正條文生效日起，非都市土地被徵收前移轉，只要符合供公共設施使用，依法完成使用地編定及經需用土地人證明等要件，即可免徵土地增值稅；另為保障

納稅人權益，修正條文施行時尚未核課或尚未核課確定之案件如果符合要件，也可適用上述免徵規定，請民眾特別注意以免影響自身權益。



陸 土地增值稅常見違章案例

王先生於110年3月31日訂定土地買賣契約買得李小姐土地1筆，未依土地稅法規定向地政機關辦妥權利移轉登記，即於110年4月10日再行出售該筆土地予陳先生（土地移轉現值為新臺幣130萬5,500元），依土地稅法第54條第2項規定，土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值2%罰鍰。另依稅務違章案件減免處罰標準第18條第2項規定，其移轉現值在新臺幣100萬元以下者，或辦竣權利移轉登記前經依規定撤回或註銷移轉現值申報者，免予處罰。本案王先生未依規定申報權利移轉登記，亦未於辦竣權利移轉登記前依規定撤回或註銷移轉現值申報，是應處罰鍰為1,305,500元×2%=26,110元。

柒 土地增值稅網路申報

請多利用網路申報土地增值稅

申報人可透過地方稅網路申報作業網站https://net.tax.nat.gov.tw進入申報，或利用各縣市地方稅稽徵機關網站連結地方稅網路申報作業網站辦理申報，並以電子檔傳送、郵寄、傳真或臨櫃遞送蓋妥義務人、權利人及代理人印章之申報書、契約書、印花稅繳納完竣證明及其他相關證明文件，經地方稅稽徵機關審核無誤且查無以前年度欠稅費後，即匯出帶有職名章之繳款書供申報人下載列印。稅款的繳納方式除了持繳款書到便利商店(限3萬元以下)、金融機構繳納，也可以直接利用Paytax網路繳稅服務線上繳納。繳納稅款後即可直接至地政機關辦理移轉登記，全程免至地方稅稽徵機關辦理申報及查欠，省時省力又方便。





2022稅務新制上路

調升基本生活費（111年5月申報110年綜所稅適用）

- 每人基本生活費：18.2萬元➡19.2萬元

手機報稅再進化（111年5月申報綜所稅適用）

- 開放編輯功能、新增行動支付及電子支付帳戶繳稅功能

調升遺贈免稅額

- 遺產稅免稅額：1,200萬元➡1,333萬元
- 贈與稅免稅額：220萬元➡244萬元

申請查詢金融遺產新服務

- 申請查詢金額遺產時，一併提供「遺產稅申報稅額試算」及「延期申報」服務

修正稅捐稽徵法

- 滯納金天數計算：每逾2日➡每逾3日加徵1%
- 滯納金最高加徵率：最高15%➡降為10%
- 錯誤溢繳稅款申請退稅期間：
  納稅義務人錯誤，5年內➡10年內；政府機關錯誤，無期限➡15年內
- 復查決定應納稅額暫緩移送執行繳稅比例：1/2➡降至1/3

延長電動車免稅

- 電動車免貨物稅及使用牌照稅延長至114年底

國稅及地方稅免付費服務電話0800-000321

臺北市政府 地方稅務局 廣告

納稅者權利保護官 為您的權利來把關



申請內容

溝通協調案件
協助進行稅捐爭議之溝通與協調

申訴陳情案件
受理行政程序違失之申訴或陳情

救濟諮詢案件
行政救濟諮詢及資料提供或程序協助





申請方式

書面、言詞、電話、傳真、網路、APP、視訊

納保官保護您

更多資訊請至 本局納稅者權利保護專區

行動支付繳稅 e指搞定超便利！

1. 下載行動支付APP
2. 選擇「繳稅」
3. 掃描稅單QR Code
4. 使用金融卡、信用卡或活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳納
5. 繳稅成功

行動支付消費 快速掃描免現金！



1. 下載行動支付APP
2. 結帳時先掃描「手機條碼」再掃描「行動支付條碼」
3. 結帳成功

手機條碼好處多
發票錢戶存雲端
自動對獎不遺漏
設定帳號自動匯
獎金匯入免印花

臺中市政府 TCLTB 地方稅務局 中市稅輕鬆

立即下載
【統一發票兌獎APP】



雲端發票四部曲

4 Steps For Cloud Invoice

到Google Play或App Store搜尋
下載財政部「統一發票兌獎App」

iOS

Android

登入兌獎App ▸ 系統設定 ▸ 個人資料設定 ▸ 領獎資料

即可享有24小時免出門的線上兌領獎服務。
更便利的自動匯款領獎服務，請登入財政部電子發票整合服務平台進行設定。

1 下載統一發票兌獎App

2 申請/綁定手機條碼

點開兌獎App

- 沒有手機條碼 ▸ 註冊新帳號
- 已有手機條碼 ▸ 輸入手機號碼及驗證碼(密碼)

登入 即可完成綁定！

3 設定領獎帳戶

4 設定載具歸戶

登入兌獎App ▸ 系統設定 ▸ 個人資料設定

即可將信用卡/簽帳金融卡、悠遊卡/一卡通、跨境店商電子郵件、會員卡等載具作綁定。
歸戶後，就可以透過兌獎App集中管理各種載具所存的雲端發票。



財政部財政資訊中心 廣告

Search and download **"Uniform Invoice Redemption App"** using Google Play or iOS App Store.

iOS

Android

Log in the app ▸ System Setting ▸ Personal Data Setting ▸ Redeem Information

The cash awards can be **redeemed online at anytime**. More convenient way to claim the Awards, please log in **"MOF E-Invoice Platform"** website to set up.



step 1 Download the MOF Official App

step 2 Apply & Connect Mobile Barcode

Open the app

- with a mobile barcode ▸ Register a New Account
- without a mobile barcode ▸ Enter your **phone number** and **verification code**

Log in to connect your mobile barcode

step 3 Set up Account to Claim the Awards

step 4 Connect Carrier to Mobile Barcode

Log in the app ▸ Connect Carrier to Account ▸ Add Carrier



Connect your different types of carrier (credit card, easy card, member card etc.) to your mobile barcode. After connecting your carrier, you can **manage cloud invoices** stored in various carrier through the app.

Fiscal Information Agency, Ministry of Finance



雲端發票捐贈

有線的條碼 ♥ 無限的愛心

消費前

聯名捐發票

以受贈機關或團體的聯名卡儲存雲端發票。



指定捐發票

至整合服務平台就所持有的載具，個別設定受捐贈機關或團體。持該載具索取雲端發票時，即自動捐贈。

消費中

捐贈碼捐發票

出示自行列印或於「統一發票兌獎」App設定的捐贈碼，供營業人掃描。

隨口捐發票

1. 營業人選擇合作之受贈團體於營業所公告，消費者結帳時告知捐贈意願。
2. 消費者結帳時，口頭說出捐贈團體的捐贈碼並表示捐贈電子發票意願。



消費後

隨意捐發票

持載具儲存雲端發票後，可使用「統一發票兌獎」App、整合服務平台或超商多媒體事務機(KIOSK)上勾選發票進行捐贈。



單月25日起，不可再捐贈當月以前的發票。

「整合服務平台」為「財政部電子發票整合服務平台」之簡稱，https://www.einvoice.nat.gov.tw/

財政部財政資訊中心 廣告



Donate Cloud Invoice with Donation Code

Before Purchase

Donate with Co-Branded Card

Use the donee organization co-branded card to get cloud invoice.



Assign donee organization

Assign donee organization for your carriers on MOF E-Invoice Platform. When getting cloud invoice with carriers, the invoice will be donated automatically.

During Purchase

Donate with Donation Code

Donation code can be printed out on the MOF E-Invoice Platform or set up on the Uniform Invoice Redemption App. Provide the donation code when purchasing for scanning by the store.

Donate as you shop

1. Business entities cooperate with donee organization to publish donation information in the stores. While checking out, indicate your willingness to donate the cloud invoice.
2. While checking out, verbally inform the clerk of the dontaion code of the donee organization and indicate your willingness to donate the cloud invoice.

After Purchase

Donate at will

After getting cloud invoice with carriers, customers can choose any cloud invoices to donate on the Uniform Invoice Redemption App, MOF E-Invoice Platform or convenience store KIOSK.



After the 25th of every odd month, cloud invoices for the current month or prior can no longer be donated.

Fiscal Information Agency, Ministry of Finance

申報服務大躍進

遺產稅 稅額試算

幫您輕鬆算！



自111年1月1日起，申請查詢被繼承人金融遺產一併提供「遺產稅申報稅額試算」及「延期申報」服務

適用身分

- 未辦理拋棄繼承且有身分證統一編號之配偶、子女
- 已向戶政事務所辦理被繼承人死亡登記，且同步申請查詢被繼承人金融遺產

申請方式

線上申請：自然人憑證 / 健保卡 / TW-FidO

或

臨櫃申請：財政部各地區國稅局與所屬分局、稽徵所、服務處、直轄市地方稅稽徵機關及所屬分局(處)

申請期限

被繼承人死亡日起**6**個月內

檢附文件

申請人(及代理人)國民身分證 ＋ 被繼承人死亡證明書或除戶資料 ＋ 與被繼承人關係證明文件

提供時間、方式及資料

1. 申請後30個工作日
2. 自行線上下載 **或** 國稅局掛號寄送　自行線上下載
3. **符合者** 稅額試算通知書+確認申報書
   不符合者 不符合稅額試算通知書+金融遺產參考清單

回復確認時間及方式

1. 於申報期限內回復
2. 線上或書面（臨櫃或掛號郵寄）確認

註:不同意試算書表內容，請依法另行辦理遺產稅申報

財政部

廣告

各地方稅稽徵機關服務電話一覽表

國稅及地方稅免付費服務電話
National Tax and Local Tax Toll-free Services **0800-000321**

機關	網際網路網址	電話總機
臺北市稅捐稽徵處	https://tpctax.gov.taipei	(02) 2394-9211
新北市政府稅捐稽徵處	https://www.tax.ntpc.gov.tw/	(02) 8952-8200
基隆市稅務局	https://www.kltb.gov.tw/	(02) 2433-1888
宜蘭縣政府財政稅務局	https://www.iltb.gov.tw	(03) 932-5101
桃園市政府地方稅務局	https://tytax.tycg.gov.tw/	(03) 332-6181
新竹縣政府稅務局	https://www.chutax.gov.tw/	(03) 551-8141
新竹市稅務局	https://www.hcct.gov.tw/	(03) 522-5161
苗栗縣政府稅務局	https://www.mlftax.gov.tw	(037) 331-900
臺中市政府地方稅務局	https://www.tax.taichung.gov.tw/	(04) 2258-5000
彰化縣地方稅務局	https://www.changtax.gov.tw	(04) 723-9131
南投縣政府稅務局	https://www.nttb.gov.tw	(049) 222-2121
雲林縣稅務局	https://www.yltb.gov.tw/	(05) 532-3941
嘉義縣財政稅務局	https://cyhtax.cyhg.gov.tw/	(05) 362-0909
嘉義市政府財政稅務局	https://www.citax.gov.tw/	(05) 222-4371
臺南市政府財政稅務局	https://www.tntb.gov.tw/	(06) 216-0216
高雄市稅捐稽徵處	https://www.kctax.gov.tw/	(07) 741-0141
屏東縣政府財稅局	https://www.pttb.gov.tw/	(08) 733-8086
臺東縣稅務局	https://www.tttb.gov.tw/	(089) 231-600
花蓮縣地方稅務局	https://www.hltb.gov.tw/	(03) 822-6121
澎湖縣政府稅務局	https://www.phtax.gov.tw/	(06) 927-9151
金門縣稅務局	https://kmtax.kinmen.gov.tw/	(082) 325-197
連江縣財政稅務局	https://www.matsu.gov.tw/	(0836) 23261~3

(本表係111年2月編製，如有異動以各地方稅稽徵機關最新資料為準)

稅捐稽徵機關設置納稅者權利保護官，
協助處理稅捐爭議

納稅者權利保護專區



中稅AI可比

365天x24hr @taichungtax 網頁版

智能客服 全年無休

中稅e把照APP

線上申辦 一機在手 easy辦哥

線上申辦各項稅務服務。並可利用手機拍照上傳附件完成申辦手續。
即時進度查詢並支援離線瀏覽。GPS定位更能便利就近洽公！

臺中市政府地方稅務局總局分局電話、傳真、地址一覽表

單位名稱	電 話	傳 真	地 址
總局	22585000	22516972	407665 臺中市西屯區文心路2段99號
文心分局	22580606	22516960	407664 臺中市西屯區文心路2段99號
民權分局	22296181	22296176	404009 臺中市北區精武路291之3號
大智分局	22825205	22823825	401219 臺中市東區建中街141號
東山分局	22329735	22373148	406049 臺中市北屯區北平路3段38號
豐原分局	25262172	25237374	420203 臺中市豐原區中山路219號
大屯分局	24853146	24825811	412232 臺中市大里區中興路2段633號
東勢分局	25871160	25881850	423001 臺中市東勢區東蘭路25之2號
沙鹿分局	26624146	26655016	433203 臺中市沙鹿區鎮政路8號
網址 https://www.tax.taichung.gov.tw			