

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 105 年○月○日申報買賣移轉持分所有本市龍井區
○段○地號土地（持分 1/5），因該筆土地於 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 條及同法
施行細則第 48 條、第 49 條規定，按 64 年 2 月原規定地價每平方
公尺為新臺幣(以下同)301 元，並以該期物價指數 313%為調整基
期，計算土地漲價總數額，核課應納土地增值稅為○萬○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……」及「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。」分別為土地稅法第 28 條、第 31 條及第 32 條所明定。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……」及「前條原規定地價或前次移轉時申報之現值，應按政府公告之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。」分別為平均地權條例第 38 條及第 39 條所明定。再按「本法第 31 條所稱土地漲價總數額，在因繼承取得之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過被繼承人死亡時公告土地現值之數額為準。但繼承土地有左列各款情形之一者，以超過各該款地價之數額為準。一、被繼承人於其土地第一次規定地價以前死亡者，以該土地於中華民國 53 年之規定地價為準。該土地於中華民國 53 年以前已依土地法辦理規定地價，或於中華民國 53 年以後始舉辦規

定地價者，以其第 1 次規定地價為準。」及「依本法第 32 條計算土地漲價總數額時，應按本法第 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，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。」分別為土地稅法施行細則第 48 條第 1 款及第 49 條所規定。未按「土地稅法第 32 條有關原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，物價指數調整及其基期應依左列規定處理：

（二）惟在土地移轉現值審核 68 年 7 月改由稅捐稽徵機關受理……（六）土地稅法第 32 條規定遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值後，再計算土地漲價總數額；其須考慮物價指數因素，目的在確切計算自然漲價之數額以免按表面上之漲價數額計課土地增值稅……」及「土地稅法有關『原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值』及『物價指數調整基期年月』之認定如下：（一）規定地價後未曾移轉者，以該土地辦理規定地價時之申報地價為原地價，其年月以申報地價結束之次日為準。……」分別為財政部 69 年 4 月 17 日台財稅第 33131 號函及 88 年 8 月 3 日台財稅第 881932091 號函所釋示。

二、申請人申報買賣移轉系爭土地持分，經本局按 64 年 2 月第 1 次規定地價為原規定地價，並以該期物價指數 313% 為調整基期，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，其 56 年 0 月 0 日即因繼承而取得系爭土地持分，依土地稅法第 31 條規定，本次移轉應以繼承開始時，即 56 年 4 之物價指數 652.1% 調整原規定地價，而非以 64 年 2 月為調整基期計算土地漲價總數額云云。

四、按規定地價後第 1 次移轉之土地，應按其移轉時經核定之申報移轉現值減除原規定地價及土地改良費用所計算之土地漲價總數額徵收土地增值稅，以使土地所有權人非因施以勞力、資本所獲得之土地自然漲價利益歸全民共享。若原土地所有權人於其土地辦理第 1 次規定地價前死亡，繼承人繼承取得該土地後，再移轉所有權時，其土地漲價總數額之計算，自應以申報移轉現值超過第 1 次規定地價之數額為準。且為考量物價上漲將相對減損土地自然漲價利益之實質價值，若按表面上之漲價數額計課土地增值稅，對於納稅義務人難謂公平，爰規定遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整原規定地價後，再計算土地漲價總數額，此觀首揭土地稅法、平均地權條例及財政部函釋規定甚明。

申言之，縱所有權人於規定地價前即已取得該土地，惟在規定地價以前，即使因持有土地獲有漲價利益，亦因未規定地價而不予課徵土地增值稅，是以土地經規定地價後第 1 次移轉課徵土地增值稅時，自應以經核定之申報移轉總現值減除其「物價指數調整後原規定地價」為漲價總數額，此併有臺中高等行政法院 95 年訴字 252 號判決，循經最高行政法院 97 年度判字第 357 號判決肯認可資參照。卷查系爭土地依土地建物查詢資料所載，前次移轉現值或原規定地價為 64 年 2 月每平方公尺 301 元，並經詢據臺中市龍井地政事務所○年○月○日龍地二字第○號函復，該土地第 1 次規定地價日期為 64 年 2 月 20 日，原規定地價或前次移轉現值為每平方公尺 300.99 元(土地登記資料四捨五入為 301 元)，縱申請人於 56 年○月○日即因繼承而取得系爭土地持分，但該土地係 64 年 2 月始第 1 次規定地價，在此之前之 56 年 4 月至 64 年 1 月期間，因持有該地而漲價利益既未因課徵土地增值稅而歸公，其嗣後移轉自無由如申請人所稱以繼承開始時 56 年 4 月之物價指數為調整原規定地價之基期。準此，本局以系爭土地第 1 次規定地價，即 64 年 2 月之每平方公尺 301 元為原規定地價，並以該期物價指數(313%)調整

原規定地價，據以計算土地漲價總數額，核定應納土地增值稅，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。

中 華 民 國 105 年 5 月 20 日

附註：本件申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，檢附訴願書（請加附繕本 1 份）依訴願法第 58 條第 1 項規定經由本局向臺中市政府提起訴願。