



101 年度地政士(代書)普考 土地稅法規考試試題解答

一、目前非都市土地依法編定為農業用地，或依都市計畫編為農業區之土地，如於其上興建豪宅、經營民宿等，究竟是否須課徵地價稅？試按現行法令規定說明之。

答：(一) 非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：

- 一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- 二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- 三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- 四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- 五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。(土稅 22 I)

(二) 依上述土地稅法規規定徵收田賦之前提作農業使用，豪宅、民宿皆非作農業使用，應課徵地價稅。

二、按特種貨物及勞務稅條例規定有關不動產銷售課稅，及按土地稅法規規定課徵之土地增值稅，兩者之功能、稅基與稅率有何不同，試比較說明之。

答：(一) 功能不同點：

1. 特種貨物有關不動產銷售之課稅，係針對短期內持有不動產出售其稅賦無或較低，為打擊短期投機炒作房地產，就持有期間未滿 2 年之不動產銷售課徵之稅。
2. 土地稅法課徵土地增值稅是為執行土地漲價歸公平均地權，針對已規定地價之土地所有權移轉或設典所課徵之所得稅。

(二) 稅基不同點：

1. 特種銷售稅：

a. 本條例規定之特種貨物，項目如下：

房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。(奢 2 I)

b. 本條例所稱在中華民國境內銷售房屋、土地、特種勞務，分別指：

房屋、土地：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地。(奢 3 I)

c. 前條第 1 項第 1 款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。(奢 3 II)

2. 土地增值稅：

a. 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。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。(土稅 28)

b. 已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依本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。(土稅 29)

(三) 稅率不同點：

1. 特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第 2 條第 1 項第 1 款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。(奢 7)
2. a. 土地增值稅之稅率，依下列規定：

- 一、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百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
- 二、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百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
- 三、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百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。（土稅 33 I）
- b. 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。（土稅 34 I）

三、某甲位於 T 市擁有 7 筆土地，均為都市計畫住宅區之土地，其各筆土地之申報地價分別如下表所示。如民國 101 年地價稅開徵，T 市民國 101 年累進起地點地價為新台幣（同下）1000 萬元，甲各筆土地上之建物均無出租或供營業使用，且建物為合法登記之建物，均作為住家使用。請計算某甲民國 101 年該 7 筆土地應繳的地價稅總額。

土	民國 101 年申報地價	設戶籍人	建物所有	土地面
A	45 萬元/m ²	甲	甲	0.8 公
B	40 萬元/m ²	甲妻乙及甲子丁（19 歲）	甲	0.8 公
C	30 萬元/m ²	甲子丙（32 歲）	甲妻乙	0.2 公
D	10 萬元/m ²	甲嫂己	甲兄戊	1.2 公
E	5 萬元/m ²	甲兄戊	甲妻乙	0.5 公
F	20 萬元/m ²	甲父辛	甲父辛	1.5 公
G	15 萬元/m ²	甲女庚（33 歲）	甲母壬	0.5 公

答：某甲所有 A、C、F、G 等 4 筆符合自用住宅

（一）該 4 筆用地面積：

$0.8 \text{ 公畝} + 0.2 \text{ 公畝} + 1.5 \text{ 公畝} + 0.5 \text{ 公畝} = 3 \text{ 公畝}$ ，為都市土地自用住宅用地最高面積。

（二）另一般用地為 B、D、E 等 3 筆，其面積

$0.8 \text{ 公畝} + 1.2 \text{ 公畝} + 0.5 \text{ 公畝} = 2.5 \text{ 公畝}$

（三） $(45 \text{ 萬元/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 + 30 \text{ 萬元/m}^2 \times 20 \text{ m}^2 + 20 \text{ 萬元/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 + 15 \text{ 萬元/m}^2 \times 50 \text{ m}^2) \times 2\% = 15.9 \text{ 萬元}$ （自用住宅用地之地價稅）

（四） $40 \text{ 萬元/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 + 10 \text{ 萬元/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 + 5 \text{ 萬元/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 4650 \text{ 萬元}$ （一般

用地地價總額)

(五) $1000 \text{ 萬元} \times 10\% + (4650 \text{ 萬元} - 1000 \text{ 萬元}) \times 15\% = 64.75 \text{ 萬元}$ (一般用地地價稅)

(六) $15.9 \text{ 萬元} + 64.75 \text{ 萬元} = 80.65 \text{ 萬元}$ 為甲民國 101 年 7 筆土地應繳地價稅

四、按現行遺產及贈與稅法之規定，「贈與稅之扣除額」與「已納贈與稅之扣抵」之意義有何不同，試比較說明之。

答：(一) 贈與稅之扣除額：

a. 贈與附有負擔者，由受贈人負擔部分應自贈與額中扣除。(遺贈 21)

b. 依本法第 21 條在贈與額中扣除之負擔，以具有財產價值，業經履行或能確保其履行者為限。負擔內容係向贈與人以外之人為給付得認係間接之贈與者，不得主張扣除。

前項負擔之扣除，以不超過該負擔贈與財產之價值為限。(遺贈施行 18)

c. 不動產贈與移轉所繳納之契稅或土地增值稅得自贈與總額中扣除。(遺贈施行 19)

(二) 已納贈與稅之扣除：

a. 國外財產依所在地國法律已納之遺產稅或贈與稅，得由納稅義務人提出所在地國稅務機關發給之納稅憑證，併應取得所在地中華民國使領館之簽證；其無使領館者，應取得當地公定會計師或公證人之簽證，自其應納遺產稅或贈與稅額中扣抵。但扣抵額不得超過因加計其國外遺產而依國內適用稅率計算增加之應納稅額。

b. 被繼承人死亡前二年內贈與之財產，依第十五條之規定併入遺產課徵遺產稅者，應將已納之贈與稅與土地增值稅連同按郵政儲金匯業局一年期定期存款利率計算之利息，自應納遺產稅額內扣抵。但扣抵額不得超過贈與財產併計遺產總額後增加之應納稅額。(遺贈 11)

(三) 二者不同點：

a. 贈與稅之扣除額係為受贈財產之負擔，不屬於受贈所得，故列為得扣除項目。

b. 已納贈與稅之扣抵係為避免重複課稅，就國外已納贈與稅或併入遺產之贈與財產已納贈與稅准以扣抵。