



一、某甲將下列土地及房屋(資料如下)於民國104年5月15日贈與朋友乙，請問應繳納之土地增值稅、契稅及贈與稅各為若干?(25分)

(一)土地取得日期：民國80年3月8日；面積：200平方公尺前次移轉現值：10,000元/平方公尺；贈與時公告土地現值：30,000元/平方公尺，物價指數：150；改良土地費用：300,000元

(二)房屋建物面積：100平方公尺；標準價格：800,000元

答:(一)土地增值稅

$(3 \text{ 萬元}/\text{m}^2 - 1 \text{ 萬元} \times 150\%) \times 200 \text{ m}^2 = 300 \text{ 萬元}$

$300 \text{ 萬元} - 30 \text{ 萬元} = 270 \text{ 萬元}$ (土地漲價總數額)

$270 \text{ 萬元} \div (1.5 \text{ 萬元} \times 200 \text{ m}^2) = 0.9 \text{ 倍}$ (應適用20%稅率)

依長期持有土地超過20%稅率部分減徵之規定，因此土地增值稅稅率為20%者，不適用長期持有減徵規定

$270 \text{ 萬元} \times 20\% = 54 \text{ 萬元}$

(二)契稅

$80 \text{ 萬元} \times 6\% = 4.8 \text{ 萬元}$ (契稅)

(三)假設某甲同一年度內，無其他贈與，又因土地增值稅、契稅是否由受贈人繳納，有下列不同：

①由受贈人繳款、契稅

$600 \text{ 萬元} + 80 \text{ 萬元} - 220 \text{ 萬元}$ (免稅額) $- 54 \text{ 萬元}$ (土地增值稅) $- 4.8 \text{ 萬元}$ (契稅) $= 401.2 \text{ 萬元}$ (贈與淨額)

$401.2 \text{ 萬元} \times 10\% = 40.12 \text{ 萬元}$ (贈與稅)

②由贈與人繳土地增值稅及契稅：

$600 \text{ 萬元} + 80 \text{ 萬元} + 54 \text{ 萬元} + 4.8 \text{ 萬元} - 220 \text{ 萬元}$ (免稅額) $- 54 \text{ 萬元} - 4.8 \text{ 萬元}$ (契稅) $= 460 \text{ 萬元}$ (贈與淨額)

$460 \text{ 萬元} \times 10\% = 46 \text{ 萬元}$ (贈與稅)

二、地價稅、土地增值稅及房屋稅之稅基為何？其又如何核定或計算？是分別依土地稅法及房屋稅條例之規定明之。(25分)

答:(一)地價稅：

1.已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。(土稅14)

2.地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。

前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。(土稅15)

(二)房屋稅：

1.房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：

①按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

②各類房屋之耐用年數及折舊標準。

③按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。(房11)

2.主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。(房10I)

(三)土地增值稅:

1.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：

- ①規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。
- ②土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及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者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

前項第一款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。但繼承前依第三十條之一第三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。(土稅 31 I II)

2.權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。(土稅 31 之 1 I II)

三、房屋稅之稅率為何？在那些情形下，私有房屋之房屋稅減半徵收？試分別依房屋稅條例之規定說明之。(25分)

答:(一)房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

- 1.住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 2.非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。
- 3.房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。(房 5)

(二)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

- 1.政府平價配售之平民住宅。
- 2.合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 3.農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。
- 4.受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。(房 15 II III)

四、工程受益費之徵收原因、工程實際所需費用及納稅義務人各為何？試分別依工程受益費徵收之規定說明之。(25分)

答:(一)徵收原因

各級政府於該管區域內，因推行都市建設，提高土地使用，便利交通或防止天然災害，而建築或改善道路、橋樑、溝渠、港口、碼頭、水庫、堤防、疏濬水道及其他水陸等工程，應就直接受益之公私有土地及其改良物，徵收工程受益費；其無直接受益之土地者，就使用該項工程設施之車輛、船舶徵收之。

前項工程受益費之徵收數額，最高不得超過該項工程實際所需費用百分之八十。但就車輛、船舶

徵收者，得按全額徵收之，其為水庫、堤防、疏濬水道等工程之徵收最低限額，由各級政府視實際情形定之。(工 2)

(二)實際所需費用

前條所稱工程實際所需費用，包括左列各種費用：

- 一、工程興建費。
- 二、工程用地之徵購費及公地地價。
- 三、地上物拆遷補償費。
- 四、工程管理費。
- 五、借款之利息負擔。

前項第二款之公地地價，以各該公地管理機關抵繳同一工程所應繳納之工程受益費數額為限。(工 3)

(三)繳納義務人

- 1.工程受益費之徵收標準，按土地受益之程度或車輛、船舶之等級，擬定徵收費率。(工 8 I)
- 2.土地及其改良物不屬同一人者，其應徵之工程受益費，由土地所有權人及土地改良物所有權人分擔；其分擔比率，由辦理工程之各級政府定之。

前項土地改良物在未繳清全部受益費以前，如因土地租賃期限屆滿而予以拆除，由土地所有權人負責繳納未到期之部分；如係於租賃期間內拆除或改建，由改建人負責繳納之。(工 9)

