



一、土地所有權人出售其自用住宅用地者，土地增值稅享有特別稅率，但適用該特別稅率時，有面積及次數限制。試問，土地所有權人申報之自用住宅地面積超過面積限制時，依何順序計算至規定之面積限制為止？又，在那些情形之下，土地所有權人再出售其自用住宅用地時，適用增值稅特別稅率不受一次之限制？(25分)

答：(一) 1.土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。

2.本細則中華民國一〇三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。(土地稅法施 44)

(二) 土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

- 一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
- 二、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。
- 三、出售前持有該土地六年以上。
- 四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
- 五、出售前五年內，無供營業使用或出租。(土稅 34V)

二、所得稅法對於個人之房屋、土地交易所得稅之稅率規定為何？(25分)

答：個人交易稅率：

(一) 境內居住個人：

- a.1.持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2.持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
- 3.持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- 4.持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- 5.因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 6.個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- 7.符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。(所得稅 14 之 4Ⅲ後段一)

(二) 非境內居住個人：

- 1.持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2.持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。(所得稅 14 之 4Ⅲ後段二)

(三) 持有期間合併計算：

第四條之四第一項第一款(持有期間在二年以內應適用新制課稅)、第四條之五第一項第一款(自住房地連續滿6年)及前項(稅率)有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。(所得稅 14 之 4IV)

三、土地增值稅及贈與稅之納稅義務人各為何？試分別說明之。(25分)

答：(一) 土地增值稅之納稅義務人如左：

- 一、土地為有償移轉者，為原所有權人。
- 二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
- 三、土地設定典權者，為出典人。

前項所稱有償移轉，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。(土稅 5)

- (二) 贈與稅之納稅義務人爲贈與人。但贈與人有下列情形之一者，以受贈人爲納稅義務人：
- 一、行蹤不明。
 - 二、逾本法規定繳納期限尙未繳納，且在中華民國境內無財產可供執行。
 - 三、死亡時贈與稅尙未核課。

依前項規定受贈人有二人以上者，應按受贈財產之價值比例，依本法規定計算之應納稅額，負納稅義務。(遺贈 7)

四、不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。試問，在那些情形之下，免繳契稅？又在那些情形之下，不課徵契稅？(25 分)

答：(一) 1. 有下列情形之一者，免徵契稅：

- 一、各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。
- 二、政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。
- 三、政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。
- 四、建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定應申報納稅者，不適用之。
- 五、建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義爲受讓人，並以該受讓人爲起造人名義取得使用執照者。(契 14)

2. 但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。(契 2 但)

(二) 不動產爲信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：

- 一、因信託行爲成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人爲委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行爲不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。(契 14-1)