

全國補習班台北市中正區忠孝西路1段72號9樓之16(02)2361-1677

107年度地政士(代書)普考土地稅法考試試題解答

- 一、被繼承人林君於107年1月7日死亡，配偶健在，膝下有2男2女皆已滿20歲，其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁4筆，公告土地現值總額各為2,000萬元、900萬元、1,200萬元、300萬元；另有房屋1棟，於林君死亡當年評定現值為80萬元，且銀行裏尚有活期儲蓄存款30萬元、定期存款100萬元，其兒女於107年3月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男1人繼承，應繳多少遺產稅？若皆繼承，其遺產稅負如何？(25分)

【擬答】

遺產總額： $2000\text{萬元}+900\text{萬元}+1200\text{萬元}+300\text{萬元}+80\text{萬元}+30\text{萬元}+100\text{萬元}$   
 $=4610\text{萬元}$

免稅額：1200萬元

扣除額：配偶493萬元

子女為直系血親屬每人50萬元： $50\text{萬元}\times 4\text{人}=200\text{萬元}$

重度身心障礙者618萬元

喪葬費123萬元

(一)由長男一人繼承之遺產稅：

繼承人為直系血親卑親屬每人50萬元，但拋棄繼承者，不適用扣除規定

課稅遺產淨額： $4610\text{萬元}-1200\text{萬元}-50\text{萬元}-123\text{萬元}=3237\text{萬元}$

課遺產淨額在5000萬元以下稅率10%：

$3237\text{萬元}\times 10\%=323.7\text{萬元}$ (遺產稅)

(二)全體繼承人皆繼承之遺產稅：

課稅遺產淨額： $4610\text{萬元}-1200\text{萬元}-493\text{萬元}-200\text{萬元}-618\text{萬元}-123\text{萬元}$   
 $=1976\text{萬元}$

課遺產淨額在5000萬元以下稅率10%：

$1976\text{萬元}\times 10\%=197.6\text{萬元}$ (遺產稅)

- 二、依土地稅法及土地稅減免規則之規定，請說明公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵？試說明之。(25分)

【擬答】

(一)公共設施保留地：

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。(土稅19)

都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免。(土地稅減免規則 11)

(二)無償供公眾通行道路土地:

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。(土地稅減免規則 9)

(三)騎樓走廊用地:

供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。

- 一、地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
- 二、地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
- 三、地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
- 四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。(土地稅減免規則 10)

三、依土地稅法之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，有那些規定？(25 分)

【擬答】

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

- 一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款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。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

八十六年一月十七日本條修正公布生效日後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及第二項規定。(土稅 30)

四、依所得稅法之規定：

(一)請說明個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之課稅基礎如何計算？(10分)

(二)其居住於中華民國境內者，適用之稅率為何？(15分)

【擬答】

(一)1. 個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

2. 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

3. 個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額。(所 14 之 4 I II III 前段)

(二) 中華民國境內居住之個人，稅率計算應納稅額：

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 14 之 4 III 後段一.(一)

~(七))