

108 年度地政士(代書)普考【土地稅法】試題解答

一、試說明自用住宅的地價稅與土地增值稅在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定有何異同？(25 分)

考點分析

- 1.本題依題旨分別就相同點之「戶籍登記」、「面積」、「出租、營業」分別作答。
 - 2.再就相異點之次數、處數分別作答。
 - 3.地價稅與土地增值稅之稅基分別作答。
- ★本題所問地價稅、土地增值稅關於「自用住宅」之設籍、面積、使用等適用限制，命中於全國補習班「108 地政士考試一考前總複習」(猜題)講義，頁 A-28、A-29，第 8 題。

【擬答】

自用住宅用地的地價稅與土地增值稅下列相同點：

(一) 相同點

1. 戶籍登記：所有權人、配偶或直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
2. 面積：都市土地面積三公畝，非都市土地面積七公畝。
3. 出租或營業：不得有供營業使用或出租者。

(二) 相異點

1. 土地增值稅供營業使用或出租有前一年之限制。
2. 土地增值稅有一生一次限制，但一生一次適用後再適用有面積減半、持有 6 年及設籍連續滿 6 年及前 5 年內無供營業使用或出租限制。
3. 地價稅自用住宅用地優惠稅率雖沒有次數限制，但所有權人、配偶、未成年受扶養親屬適用以一處為限。

(三) 地價稅與土地增值稅之稅基

1. 地價稅之稅基是以同一所有權人在同一縣、市的地價總額為稅基。
2. 土地增值稅是以土地漲價總數額為稅基。

二、依遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。請說明若逾期申報有何處罰規定？繳納期限、延期繳納及分期繳納的相關規定又為何？(25 分)。

考點分析

- 1.本題是屬於稅捐稽徵程序規定，遺產稅之申報逾期處罰也應注意。
 - 2.遺產稅、贈與稅繳納期間、延期、分期也是其他各稅不同者。考試命題方向也常常往特殊情形出題。
- ★本題所問遺產稅之繳納期限，以及延期繳納、分期繳納之相關規定，命中於全國補習班「108 地政士考試一考前總複習」(猜題)講義，頁 A-4，第 5 題。

【擬答】

(一) 逾期申報之處罰 (遺贈稅 30 I)

納稅義務人未依法定期限申報者，按核定應納稅額加處二倍以下罰鍰。

(二) 繳納相關規定：(遺贈稅 30 II III)

1. 繳納期限與延期規定

遺產稅及贈與稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定納稅通知書之日起二個月內，繳清應納稅款；必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期二個月。

2. 分期繳納規定

(1) 遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十八期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限。

(2) 經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算。

三、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300 m²，房屋標準單價為 2,700 元/m²。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率 1%，地段調整率 110%，則甲、乙、丙三人今年度(107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日)各應繳納房屋稅額為何？(自用住宅稅率為 1.2%，非自住宅稅率為 1.5%，非住非營稅率為 2%，營業用稅率為 3%) (25 分)

考點分析

1. 計算題的第一項要先算出本題所問房屋稅之「稅基」。

2. 房屋稅的稅基為「房屋現值」，其公式：

$$\text{房屋標準單價} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{地段調整率} \times \text{面積}$$

3. 再依各種使用情形，依題旨算出房屋稅。又房屋稅係按月按使用情形課徵，丙上、下半年各種不同使用情形，應按月計算後再合計。

【擬答】

(一) 房屋現值：

$$2700 \text{ 元/m}^2 \times [1 - (1\% \times 20)] \times 110\% \times 300 \text{ m}^2 = 712,800 \text{ 元}$$

(二) 甲、乙、丙個別應納房屋稅額如下：

1. 甲作地政士事務所使用，稅率 3%

$$712,800 \text{ 元} \times 3\% = 21,384 \text{ 元}$$

2. 乙作非自住之住家使用，稅率 1.5%

$$712,800 \text{ 元} \times 1.5\% = 10,692 \text{ 元}$$

3. 丙上半年作自住使用(稅率 1.2%)，下半年作營業使用(稅率 3%)

$$(1) \text{自住使用：} 712,800 \text{ 元} \times 1.2\% \times 6/12 = 4,277 \text{ 元}$$

$$(2) \text{營業使用：} 712,800 \text{ 元} \times 3\% \times 6/12 = 10,692 \text{ 元}$$

$$(3) \text{總計：} 4,277 \text{ 元} + 10,692 \text{ 元} = 14,969 \text{ 元}$$

四、請說明我國稅捐稽徵法所規範實質課稅原則之內容為何？（25 分）

考點分析

1. 實質課稅原則為目前稅捐機關課稅的利器，並且是對「租稅規避行為」予以追補稅之重要原則。
2. 本題擬答第 1、2 點是論及本於租稅公平認定課稅要件。第 3 點明定「租稅規避」。第 4 點稽徵機關負舉證之責，但不免除協力義務。第 6 點有權按常規調整，最後納稅人可申請諮詢。
3. 除按法律規定說明外，可以舉例說明有加分效果。

【擬答】

1. 涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。
2. 稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。
3. 納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。
4. 前項租稅規避及第二項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。
5. 納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除。
6. 稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有第二項或第三項之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。
7. 納稅義務人得在從事特定交易行為前，提供相關證明文件，向稅捐稽徵機關申請諮詢，稅捐稽徵機關應於六個月內答覆。（稅捐 12-1）
8. 例如，契稅條例第 12 條以變相方式的形式上遷移、補償支付產價而獲得實質經濟利益，條例依實質課稅之精神就該租稅規避，以買賣課契稅，即是實質課稅。

考題總分析

- 一、本次考題皆屬重點題目，考生各項敘述應多把握題旨詳加回答。
- 二、第二題遺產稅、贈與稅之繳納為最特殊，考生多注意各個特殊點之事項。
- 三、計算題應先算出稅基，再依稅率算出應納稅額。計算題已是稅法出題之趨勢，考生準備時應多練習。
- 四、實質課稅原則為稅捐稽徵法的重要原則，會出現不意外。