不動產交易地方稅
應注意事項



苗栗縣政府稅務局

吳芳貞

土地增值稅之重購退稅

1. 土地出售後 2 年內重購 or 先購買土地 2 年內再出售土地。
2. 重購土地地價 – (原出售土地地價–已納土地增值稅)= 不足支付數額
   Min(已納土地增值稅，不足支付數額)→ 應退稅數
3. 原出售土地及重購土地所有權人屬同一人。
4. 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並於該地辦竣戶籍登記。
5. 重購土地都土面積未超過 3 公畝 or 非都土未超過 7 公畝；出售土地不受面
   積限制。
6. 出售土地於出售前 1 年內未曾供營業或出租使用。
7. 如為先購後售，應於重購土地時，已持有供自用住宅用地使用之土地。

土地增值稅之重購退稅

1. 重購土地 5 年內再行移轉或改作其他用途者 (如營業或出租使用、戶籍遷出等) ，應追繳原退還之稅款。
2. 符合要件者，無申請次數之限制。
3. 出售時未申請按自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。
4. 2 年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合條件，可併計申請重購退稅。
5. 重購退稅請求權時效為 10 年。

102.5.22. 行政程序法第 131 條修正前，重購退稅請求權時效為 5 年。於 102.5.23.(含) 以前請求權時效已屆滿 5 年者，時效消滅； 102.5.24.(含) 以後請求權時效尚未屆滿 5 年者，時效延長至 10 年。

重購退稅案件之查核

重購土地 5 年內再行移轉或改作其他用途者 (如營業或出租使用、戶籍遷出等) ，應追繳原退還之稅款。

- 原則：書面審查
- 例外：現場勘查
- 補徵： 5 年內再行移轉或改作其他用途

部分變更使用 / 移轉→重新核算是否追繳

新購未變更地價– (原出售土地地價–已納土地增值稅)= 不足支付數額

Min(已納土地增值稅，不足支付數額)→ 應退稅數

應退稅數 < 已退稅數 = 追補數

重購退稅案件之查核

小吳 103.4.28. 出售自用住宅 200m² 都土地價 1,000 萬元，繳納土地增值稅 250 萬元； 104.9.11. 購入一棟 3 層樓透天房屋之 240m² 都土作自用住宅用地，地價 1,200 萬元，於 105.3. 申請重購退稅，核准退稅 250 萬元， 106 年稅捐機關清查時，發現 1 樓設有商號營業：

- 應否追補稅額？追補多少

  - 1200-(1000-250)=450→ 不足支付數額

    Min(250 ， 450)→ 原退還 250 萬元

  - 1200*2/3-(1000-250)=50→ 補 200 萬元

- 若查出土地所有權人戶籍，因離婚已遷出至另購他處新屋，並享受自用住宅地價稅稅率，只剩前夫，應否追補稅額？→YES

財政部 105.11.17.#10500613300

- 農業用地**部分面積**供作道路使用，整筆土地經農業主管機關認定**不影響供農業使用**核發農業用地作農業使用證明書，且經稽徵機關查明其餘面積於 89.1.28. 土地稅法第 39 條之 2 修正公布生效時均作農業使用，移轉時准依同法第 4 項規定課徵土地增值稅。

➢農委會 102.9.14.#1020230160 函→釋明農業用地作道路使用得認定作農業使用之要件

→ 農業用地存在私人無償提供政府施設供公眾使用之道路，適用農業用地作農業使用之要件須符合「部分面積且不影響供農業使用」、「私人無償提供予政府施設」且為「供公眾使用」之道路，並非公路法所定義之公路，自有農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第 6 條第 3 款規定之適用。

財政部賦稅署 103.2.6.#1020421860(個案核釋)

- 有關建議私有土地已為公路法所稱之公路，經取得交通主管機關證明者，其徵收前之移轉準用土地稅法第 39 條第 1 項規定免徵土地增值稅案，因該類土地非因徵收方式而移轉，亦非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，自無比照而可準用土地稅法第 39 條第 1 項免徵土地增值稅之規定。

➢ 土地稅法第 39 條第 1 項及第 2 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。」

財政部 106.6.14.#10600024930(個案核釋)

- 土地所有權人原持有之自用住宅用地，因信託移轉登記予受託銀行，並以其配偶為受益人，無自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。

➢信託土地於信託關係存續中，由受託人持有，原則上無自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。

➢但委託人與受益人如同屬一人(自益信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶或直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

跨機關便民新措施—申報遺產稅可同時辦理地方稅查欠

原：



國稅局

申報遺產稅

稅務局



地方稅查欠

地政事務所



繼承登記

新：



申報遺產稅

地方稅查欠



※ 本措施以國稅局苗栗分局為限

便民新措施—現值申報人數眾多之「特別授權委託書」

- 土地移轉現值申報案件，如申報人數眾多，可採用特別授權委託書，其騎逢章及訂正章，由申報人共同授權約定之買方代表、賣方代表及代理人(地政士)共3人用印。

地價稅修法新知

- 平均地權條例第 14 條及第 17 條修正條文，業於 106 年 5 月 10 日公布修正，重點有二：

➢(一) 規定地價後，每 2 年重新規定地價一次，必要時得延長；

➢(二) 如因公告地價調整致繳納困難，得申請延期 (不得逾 6 個月) 或分期繳納 (不得逾 1 年)。

- 有關本縣地價稅延期或分期繳納辦法，本局刻正研擬中。

簡政便民再創NEW

服務有感更用

申辦各項稅務案件

全面免再附

戶籍、地籍謄本



苗栗縣政府稅務局
Local Tax Bureau, Miaoli County
廣告

全功能服務櫃台 - 跨縣市申辦項目

➢查詢作業

- ✓ 退稅
- ✓ 土地公告現值
- ✓ 轉帳納稅約定
- ✓ 轉帳納稅非約定
- ✓ 地方稅欠稅及補發稅單

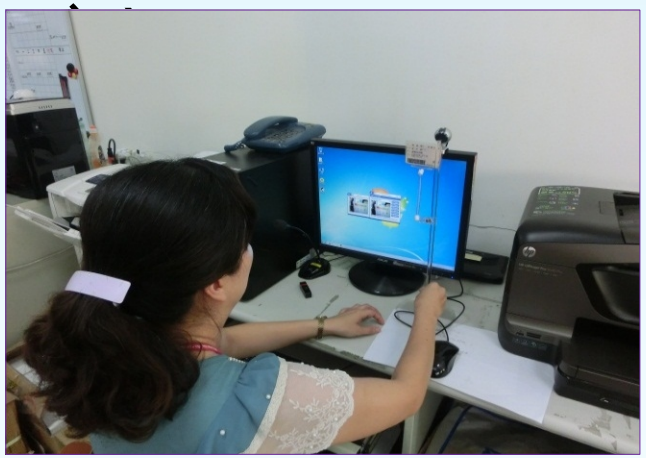
……

➢核發書證作業

- ✓ 當期開徵的繳款書(牌、房、 地、娛)
- ✓ 課稅明細表(房、地)
- ✓ 繳納證明(牌、房、地、娛、契)
- ✓ 當期轉帳納稅繳納證明(牌、房、地)
- ✓ 當期房屋稅籍證明
- ✓ 契價證明書

遠距視訊服務 - 免奔波

- 合作單位端 (鄉鎮公所 / 泰安鄉南三村服務中









★ 公所開辦 5 鄉鎮：

泰安鄉、三灣鄉、卓蘭鎮、獅潭鄉、通霄鎮。

★ 本局與中區國稅局苗栗分局，

於泰安鄉南三村 (士林村、象鼻村、梅園村) 聯合服務中心，設立稅務視訊服務站。

★ 提供核發財產、所得資料等

自法院拍賣取得之土地，於同年度再移轉時，是否應課徵土地增值稅？

- 法拍土地現值之核定： Min(公告現值，拍定價格)
- 假設：拍定價 @10,000/m^2 、公告現值 @12,000/m^2

  → 以拍定價 @10,000/m^2 核計土地增值稅→即為取得土地之前次移轉現值

- 故自法院拍賣取得之土地，如拍定價格 < 公告現值，於同年度再移轉時，仍應課徵土地增值稅。

拋棄土地歸國有是否應課徵土地增值稅？

- 民法第 764 條所稱拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人，而使其物權絕對歸於消滅之行為。
- 土地所有權經拋棄而歸國有，不同於一般移轉行為，無土地稅法第 28 條規定之適用，免徵土地增值稅。

道路用地移轉，是否要課徵土地增值稅？

- 道路用地如果土地使用分區編定為公共設施用地，且都市計畫書載明將來由政府以徵收、徵購方式取得或未載明取得方式者，移轉時可不課徵土地增值稅。

重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後經法院拍賣是否須追繳原退還之稅款？

- 重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後，其重購之土地，自完成移轉登記之日起 5 年內經法院拍賣者，仍應追繳原退還之稅款。

重購退稅經核准後，原所有權人死亡，土地所有權繼承移轉給繼承人，是否須追繳原退還之稅款？

- 重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起， 5年內因繼承而移轉時，可免追繳原退還稅款。
- 但繼承人繼承土地後，於該期間內再行移轉 or 改作其他用途，將向繼承人追繳。

同一土地所有權人同時出售多處自用住宅用地，是否可申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？

- 同一土地所有權人持有**多處**自用住宅用地，如合計面積不超過都土 3 公畝 or 非都土 7 公畝，可視為 **1 次 (同時) 出售** (相同訂約日期及申報日期) ，得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

謝 謝 聆 聽

祝平安快樂

