

土地增值稅法令與實務介紹

宜蘭縣政府財政稅務局

黃麗香

108年8月

簡報大綱

一、土地增值稅
申報

四、自用住宅
用地

七、農業用地

二、土地增值稅
之稅率

五、公共設施
保留地

八、視為農業
用地

三、長期持有
減徵

六、土地重劃
減徵

九、宣導事項

一、土地增值稅申報

■ 申報書填寫

宜蘭縣政府財政稅務局					
關	(3)移轉或設典 比率	(4)土地面積(平方公 尺)	(5)原規定地價 前次移轉現值	原因發生 日期	○○年○ 月○日
段地號	<input checked="" type="checkbox"/> 全筆	整筆	○○	○○	○○
○○	<input type="checkbox"/> 持分	移轉或設典 面積	○○	每平方公尺	元
稅金額		(8)有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與			

請依土地謄本之
「前次移轉現值
或原規定地價」
填寫

按公告現值
或移轉金額計課

依移轉比率勾選
並填寫移轉面積

103年6月12日訂約 買賣 贈與 配偶贈與 交換 共有土地分割 設
據實申報現值如上。

改良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐則
依法扣除土地漲價總數額。

土地稅法第34條第1項至第4項規定，全部部分(第 層供自用
平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用
超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地
用順序申明書)。

土地稅法第34條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項
築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率核課。

農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅
地增值稅。並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值計
9年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附
當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第39條第2項規
配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第28條之

規定，檢附相關證明文件，請准予

一、土地增值稅申報

■申報書填寫

宜蘭縣政府財政稅務局						
關						
落	(3)移轉或設典比率	(4)土地面積(平方公尺)		(5)原規定地價或前次移轉現值		
段地號	<input checked="" type="checkbox"/> 全筆	整筆	○○	原因發生日	○○年○月○日	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 持分	移轉或設典面積	○○	每平方公尺	元	<input type="checkbox"/>

稅金額
103年6月12日訂約買賣 贈與 配偶贈與 交換 共有土地分割 設
 據實申報現值如上

良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐則
 依法扣除土地現值總數額。

土地稅法第34條第1項至第4項規定，全部部分(第 層供自用
 自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用
 300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地地

4條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項
 件影本 份，請按自用住宅用地稅率核課。

業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅
 地增值稅。並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值
 9年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附
 當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第39條第2項規
 偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第28條之

規定，檢附相關證明文件，請准予

- 一般贈與請勾選「無」
 視同贈與請勾選「有」。
 視同贈與情況如下：
1. 以顯著不相當之代價，讓與土地。
 2. 以自己資金，無償或以顯著不相當之代價，為他人購置土地。
 3. 限制行為能力人或無行為能力人所購置之土地。
 4. 二親等以內親屬間土地之買賣。

切實按契約書
 實際所載金額填入

一、土地增值稅申報

■申報書填寫

宜蘭縣政府財政稅務局						
關	(3)移轉或設典比率		(4)土地面積(平方公尺)		(5)原規定地價或前次移轉現值	
落	段	地號	整筆	〇〇	原因發生日期	〇〇年〇月〇日
		〇〇	移轉或設典面積	〇〇	每平方公尺	元

稅金額 (8)有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與
 103年6月12日訂約 買賣 贈與 配偶贈與 交換 共有土地分割 設
 據實申報現值如上。

費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐

依法扣除土地漲價總數額
土地稅法第34條第1項第4項規定
 平方公尺，非自用住宅使用
 超過都市土地300平方公尺
 用順序申明書)。

土地稅法第34條第5項規定(另
 築改良物資料影本 份，請按自

業用地，檢附農業用地作農業使用證明
 地增值稅。並依89年1月28日土地
 9年1月28日土地稅法修正公布生效時
 效當期公告土地現值為原地價課徵土地
 公共設施保留地，檢附相關證明文件
 偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件

規定，檢

一般合意移轉，按照契約書所載日期填寫，並勾選移轉性質
 其他移轉如下：

1. 法院判決或和解成立移轉，為起訴日。
2. 法院調解成立移轉，為聲請調解日。
3. 遺贈移轉，為遺贈人死亡日。
4. 公有土地移轉，為權利移轉證明書核發日。
5. 抵繳遺產稅移轉：繼承土地抵繳，為繼承日，抵繳土地為公共設施保留地或非繼承土地抵繳，為申請抵繳日。
6. 因離婚或夫妻一方死亡而行使剩餘財產差額分配移轉，為配偶雙方同意日或與全體繼承人訂立協議給付文件日。

一、土地增值稅申報

■申報書填寫

宜蘭縣政府財政稅務局					
關					
落	(3)移轉或設典 比率	(4)土地面積(平方公 尺)	(5)原規定地價或 前次移轉現值		
段地號	<input checked="" type="checkbox"/> 全筆	整筆	○○	原因發生 日期	○○年○ 月○日
○○	<input type="checkbox"/> 持分	移轉或設典 面積	○○	每平方公尺	元
金額	(8)有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與				

103年6月12日訂約 買賣 贈與 配偶贈與 交換 共有土地分割 設
據實申報現值如上。

費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐
依法扣除土地漲價總數額。

土地稅法第34條第1項至第4項規定，全部部分(第 層供自用
平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用
超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地
用順序申明書)。

土地稅法第34條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項
築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率核課。

業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅
地增值稅。並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值計

9年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附
當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。

公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第39條第2項規

配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第28條之

規定，檢附相關證明文件，請准予

如申報時，有下列情況，
請務必勾選並檢附相關證明文件(正本)。

1. 土地改良費用
2. 申請自用住宅用地
3. 申請農業用地不課徵
4. 申請調整原地價至89年1月
(如前次年月於89年1月之後請勿勾選)
5. 申請公共設施保留地免徵
6. 申請配偶相互贈與不課徵
7. 符合其他減免規定

☆網路申報自用通報時，請注意土地
為都市土地或非都市土地。

一、土地增值稅申報

■ 申報書填寫

如為贈與案件可填受贈人及贈與人

11) 申報人	義務人 (原所有權人)	姓名或稱 姓名	國民身分證 或統一編號	出生年		權利移 轉範圍	戶籍 地址	縣 市	鄉鎮 市區	村 里	鄰	街 路	段 巷	弄 號	樓
	權利人 (新所有權人)			月	日		住居所	縣 市	鄉鎮 市區	村 里	鄰	街 路	段 巷	弄 號	樓
	義務人	葉小雄	G1111111 11	00	00	全	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	宜蘭市	中山路	1					
				00	00		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	同上							
	權利人	王小明	G122222 22	00	00	全	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	宜蘭市	黎明路	2					
				00	00		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	同上							
	理人						<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>								

若為華僑或外國人請依居留證統一證號填寫，如無統一證號者應填寫西元出生年月日+英文姓名前兩個字母。

2) 繳款書送達： 郵寄送達：受送達人： _____ 住居所：
 方 式 親自領取 (本欄如未勾劃者視為親自領取)

3) 移轉後新所有權人地價稅繳款書寄送地址：同第(11)欄所填 戶籍地址、 住居所。 請

於土地起書前到戶局其地上地後購得自用住宅用地使用，於此項提出申請時檢附自用住宅用地稅

一、土地增值稅申報

代理人	身分證號	01222222	00	住	同上	明王 印小
		22	00			
理人						

2)繳款書送達：郵寄送達：受送達人：住居所：
方式 親自領取（本欄如未勾劃者視為親自領取）

3)移轉後新所有權人地價稅繳款書寄送地址：同第(11)欄所填 戶籍地址、住居所。請寄：

4)本申報書所列房屋基地土地係購供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日前（9月22日）辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，自當年度起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。申請 不申請（請務必勾選）

1. 土地如購供自用，申報土地增值稅時勾選申報書第14欄申請地價稅自用住宅，可提前完成申辦手續！申報書第1聯下頁
2. 土地完成登記手續後，請提醒新所有權人於當年度9月22日前遷入戶籍，經審核符合自用住宅用地要件，當年度即可適用地價稅自用住宅用地優惠稅率！

一、土地增值稅申報

● 網路申報

蘭縣政府財政稅務局
Finance and Taxation Bureau, Yilan County

房屋稅 | 土地增值稅 | 地價稅 | 使用牌照稅 | 娛樂稅 | 契稅 | 印花稅

08年08月05日 星期一
131~34°C 降雨機率40%

全文檢索 輸入查詢資訊 搜尋 進階 說明

目前位置：首頁

公開徵求羅東鎮維揚段496地號縣有土地活化開發意

服務列表

- 園地
- 服務
- e櫃檯
- 簡介
- 資訊
- 欄
- 園地

使用牌照稅 罰則

線上申辦 網路申報 房地移轉DIY 查詢(調) 退稅專區 試算 節稅專區 下載

HOT 熱門

- 新頒稅務程
- 首頁
- 地方自治法
- 活動公告
- Methods of
- 新頒稅務程

益財

宣導

可透過本局網站點選「網路申報」連結

一、土地增值稅申報

● 網路申報

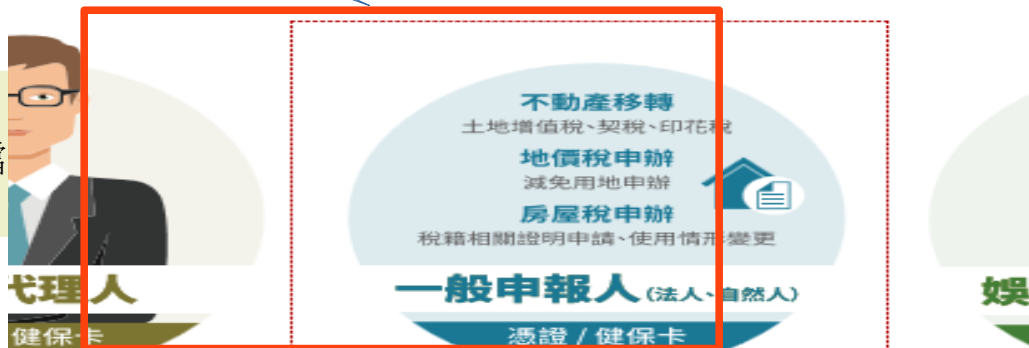
1. 點選紅色框區
2. 進入網路申報作業
3. 輸入身分證號及憑證PIN碼

報作業 常用服務 | 新手上路 | 專業人士



注意

需先申請帳號並下載安裝檔



一、土地增值稅申報

● 網路申報

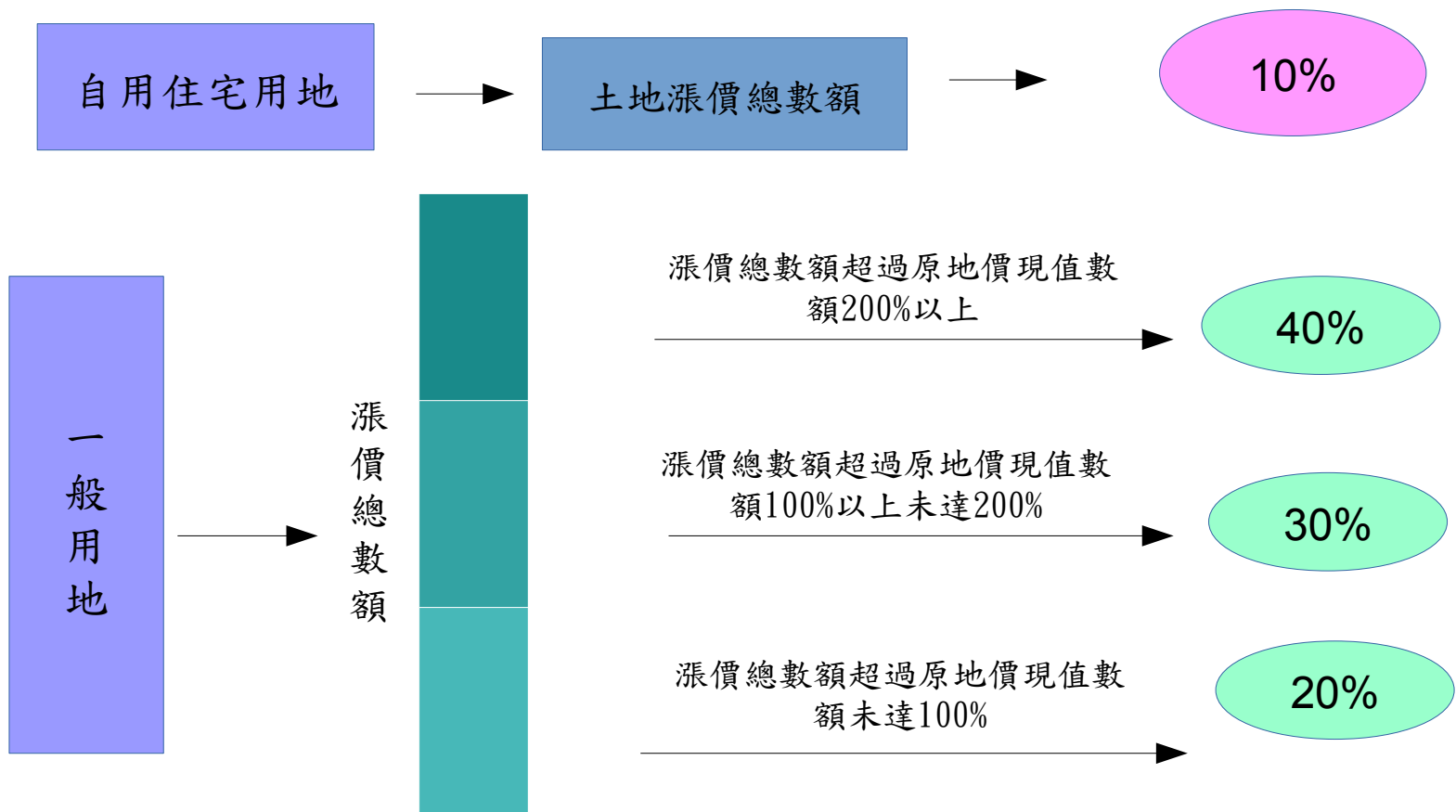


The screenshot shows a web application interface. On the left, there is a navigation menu titled "功能選單" (Function Menu) with options for "房屋稅" (Property Tax) and "地價稅" (Land Value Tax). The main content area is titled "登入訊息" (Login Information) and contains a table with the following data:

登入日期	登入時間	狀態
108-08-05	17:20:47	登入成功

4. 選擇各項功能選單，辦理網路申報作業。

二、土地增值稅之稅率 (土地稅法第33、34條)



三、長期持有減徵

一般用地	持有土地年限超過20年以上者	持有土地年限超過30年以上者	持有土地年限超過40年以上者
適用稅率20% (最低稅率)	不減徵	不減徵	不減徵
適用稅率30%	超過最低稅率部分減徵百分之20	超過最低稅率部分減徵百分之30	超過最低稅率部分減徵百分之40
適用稅率40%	超過最低稅率部分減徵百分之20	超過最低稅率部分減徵百分之30	超過最低稅率部分減徵百分之40

三、長期持有減徵-起算點

- 1. 一般合意移轉
- 2. 形成判決以外之判決

完成移轉登記日

登記日期：民國079年11月02日
原因發生日期：民國079年07月01日

登記原因：分割繼承

所有權人：陳
住址：宜蘭縣員山鄉永和村
權利範圍：全部 *****1分之
權狀字號：100宜地字第026142號
當期申報地價：102年01月*****
前次移轉現值或原規定地價
079年07月 *****48.4元/平方公尺

- 1. 法院形成判決
- 2. 繼承
- 3. 拍賣取得
- 4. 徵收

- 1. 判決確定日
- 2. 繼承發生日
- 3. 原則：領得權利移轉證書日
例外：權利移轉證書所載核發日
- 4. 補償費發給完竣日

- 1. 祭祀公業解散變更為派下員子孫名義不課徵再移轉
- 2. 信託土地
- 3. 配偶相互贈與土地
- 4. 農地不課徵土地
- 5. 公共設施保留地

以第一次不課徵或免徵土地增值稅前取得土地所有權之時點為準

三、長期持有減徵-截止點

1	一般申報案件	向稽徵機關申報日
2	因法拍而移轉者	拍定日
3	因形成判決而移轉者	判決確定日

三、長期持有減徵－土地增值稅速算表

持有年限 稅級別		20年以下	20年以上	30年以上	40年以上
第1級(20%)	應納數速算	$A*20\%$	$A*20\%$	$A*20\%$	$A*20\%$
	減徵數速算	不減徵	不減徵	不減徵	不減徵
第2級(30%)	應納數速算	$A*30\%-B*10\%$	$A*28\%-B*8\%$	$A*27\%-B*7\%$	$A*26\%-B*6\%$
	減徵數速算	不減徵	$(A-B)*2\%$	$(A-B)*3\%$	$(A-B)*4\%$
第3級(40%)	應納數速算	$A*40\%-B*30\%$	$A*36\%-B*24\%$	$A*34\%-B*21\%$	$A*32\%-B*18\%$
	減徵數速算	不減徵	$A*4\%-B*6\%$	$A*6\%-B*9\%$	$A*8\%-B*12\%$
備註：	A：土地漲價總數額				
	B：原規定地價或前次移轉現值總額(按物價指數調整後總額)				

三、長期持有減徵-案例

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年11月03日
地目：旱
使用分區：一般農業區
民國103年01月
公告土地現值：****2,800元/平方公尺

登記原因：地籍圖重測
面積：*****240.65平方公尺
使用地類別：農牧用地

等則：11

假設：申報日為103年8月1日

段0352-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號請向地籍資料查詢中心查詢。登記為主

持有20年以上

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國079年11月03日
原因發生日期：民國079年07月01日
所有權人：陳
住址：宜蘭縣員山鄉永和村16鄰
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100宜地字第026142號
當期申報地價：102年01月*****240.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
079年07月 *****48.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

登記原因：分割繼承

三、長期持有減徵-案例

地方稅		(農地買賣)宜蘭縣政府地方稅務局 土地增值稅不課徵證明書(總局)			查定表	
納稅義務人：陳				統一編號：G101281640		
地址：宜蘭縣員山鄉永和村				延期人員核章：		
管理代號：G360551L0308290000176649				展延自 年 月 日起至 年 月 日止		
繳納期間：自XXX年XX月XX日起至XXX年XX月XX日止				展延自 年 月 日起至 年 月 日止		
承受人或贈與人		林錦藤/本件符合土地稅法第39條之2規定不課徵土地增值稅				
土地標示		員山鄉望龍碑段小段0043-0000地號				
103年08月01日		立契，103年08月01日 收件 第3605103700637-1號 共1張				
項目	應納稅額()	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章	
	\$0	\$0	\$0			
公庫核算	逾期 天加計滯納金			總計(元)		
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)	
2,800	80	089/01 117.7	240.65	1/1	240.65	
移轉現值總額	按物價指數調整後原地價總額	改良土地費用	漲價總數額	土地稅費繳納情形：		
0 -	0 -	0 =	0	地價稅無欠稅 工程受益費無欠費 核發日期：103年08月04日		
673,820 -	22,659 -	0 =	651,161	承辦人：[簽名]		
漲價總數額 X 稅率 -	徵 = 查定稅額	=	0	股長		
0 X 0%	=		0	科(課)長(主任)		
651,161 X 40% -	6,797 -	24,686 (20%)	228,981	審核員		
查定稅額 - 減徵稅額 - 增繳地價稅額 -	已繳納稅額 = 應納稅額		\$0	局(處)長		
228,981 - 0 - 0 -	0 =					

Q：移轉現值總額673,820元，按物價指數調整後原地價總額22,659元，持有年限24年，漲價總數額651,161元，長期減徵金額計算。

局長 [圖章]

經辦人：陳

查詢電話：03-9325101

- A：
 $22,659 \times [(30\% - 20\%) \times 20\%] + [651,161 - 22,659 - 22,659] \times [(40\% - 20\%) \times 20\%] = 24,686$
- B：
 $651,161 \times 4\% - 22,659 \times 6\% = 24,686$

四、自用住宅用地

項目	一生一次	一生一屋	重購退稅
土地稅法	第34條第1-4項	第34條第5項	第35、37條
1. 面積限制	都市：300m ² 或 非都市：700m ²	都市：150m ² 或 非都市：350m ²	重購地都市300m ² 或非都 700m ² ，出售地無限制
2. 設籍限制	本人、配偶或直系親屬	本人、配偶、未成年子女	本人、配偶或直系親屬
3. 戶籍設籍	出售時或騰空出售 1年內曾有設籍	連續滿6年 且持有該自用住宅及 土地連續滿六年以上	重購地2年內辦竣戶籍登 記
4. 無出租營業	出售前1年內	出售前5年內	出售前1年內、購買後
5. 屋數限制	不限 (同日立契同日申報)	本人、配偶或未成年子女，1 屋為限	不限
6. 次數限制	1次	不限	不限
7. 建物所有權人	本人、配偶或直系親屬	本人、配偶、未成年子女	本人、配偶或直系親屬

四、自用住宅用地

■其他注意事項：

- 出售土地須為建築物記載坐落基地號、使用執照所載地號、地政機關所核發之「建物測量成果圖」或「建築改良物勘查結果通知書」所載基地號。
- 未載於建物權狀10公尺以下巷道用土地，經查明確與建築基地相鄰接，且使用上確有不可分離，必須同時使用，隨同移轉時，可准予認定為自用住宅用地。
- 自用住宅建築工程(建築物)完成未滿一年者，建物評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。
- 出售前一年內係以出售日之前1日起往前推算。

四、自用住宅用地

■注意事項：

一生一屋

- 已申請適用過一生一次自用優惠稅率，才可申請一生一屋。
- 先購後售視為1屋，須自登記日起1年內出售。
- 1屋包括信託及未辦保存登記房屋。
- 配偶相互贈與後，持有期間重新起算。

重購退稅

- * 2年內重購新購土地(或先購後售)之地價必須超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後之餘額，始符合退稅要件。
- * 重購地與出售地須為同一人；先購後售以購地時已持有自用住宅用地為前提。
- * 退稅後5年內不得移轉或改作其他用途，且須有本人、配偶或直系親屬戶籍設於該址。

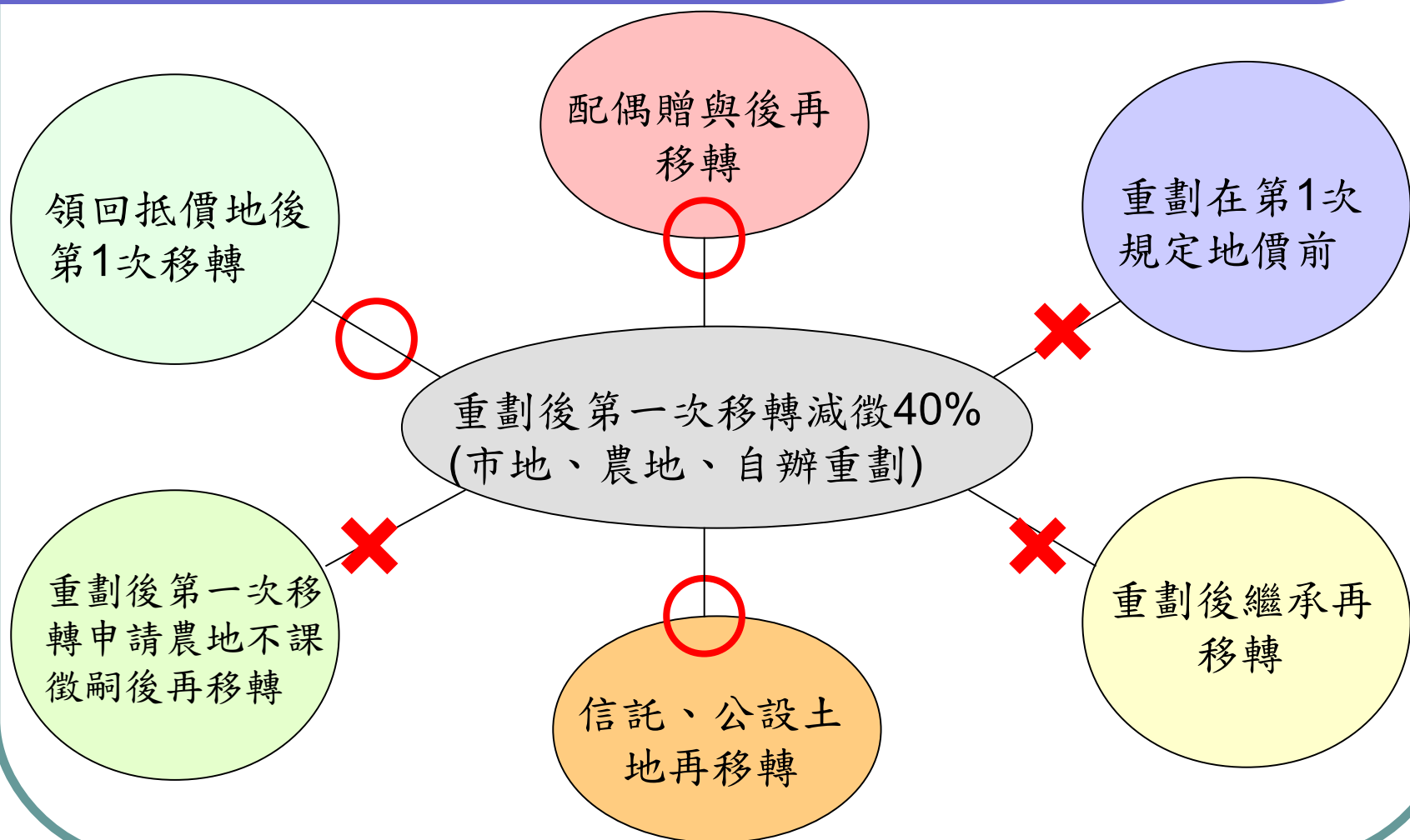
五、公共設施保留地—(土地稅法第39條第2項)

土地稅法第39條第2項規定，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免徵土地增值稅，但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，課徵土地增值稅。

注意

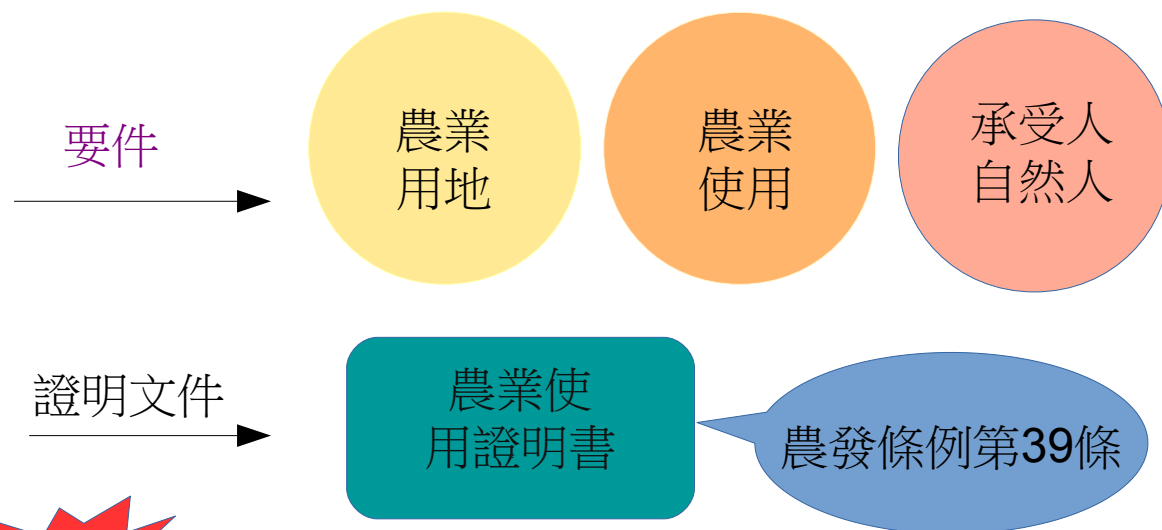
土地使用分區證明書需載明以一般徵收、區段徵收方式取得或未明定取的方式；如以市地重劃方式取得，則不符免徵規定。

六、土地重劃減徵(土地稅法第39條第4項)



七、農業用地

● 土地稅法第39條之2: 農業用地得不課徵土地增值稅



注意

- * 土地現值申報書要勾選農業用地申請不課徵土地增值稅。
- * 如屬無須申報或單獨申報土地移轉現值者，權利人或義務人應於收到通知書之次日起30日內提出申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。

七、農業用地-土地謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）

礁溪鄉

地號



列印時間：民國103年07月14日11時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由劉怡均自行列印

謄本種類碼：4QWB5BE*W，可至h

tw查驗本謄本之正確性

宜蘭地政事務所 主任 楊

宜蘭電謄字第084998號

資料管轄機關：宜蘭縣宜蘭地政事務所

謄本核發機關：宜蘭縣宜蘭地政事務所

土地標示部

登記日期：民國076年10月21日

登記原因：土地重劃

地目：田

等則：12

面積：***15,145.09平方公尺

使用分區：一般農業區

使用地類別：農牧用地

民國103年01月

公告土地現值：****2,000元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：重劃前：大塭段172-6地號

土地使用分區記載為：

非都市土地：特定農業區、一般農業區、山坡保育區、森林區等

都市土地：農業區、保護區等

七、農業用地(農業使用證明書-都市土地)

宜蘭縣礁溪鄉農業用地作農業使用證明書

發文日期：中華民國 108 年 7 月 1

發文字號：礁鄉農字第 108001

本證明書之用途：

- 不課徵土地增值稅（農業發展條例第 37 條），並得 贈與稅
- 免徵遺產稅（農業發展條例第 38 條第 1 項）
- 免徵贈與稅（農業發展條例第 38 條第 2 項），並得作為不課徵土地增

證明書日期須
於申報日之前

茲證明 張永立 君所申請下列農業用地於本證明書核發之時點係作農業使用無

鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (平方公尺)	使用分區	編定類別	所有權
礁溪鄉	忠義		-0000	650.5	都市計畫區 農業區		張永立

附註：

- 一、本證明書有效期間為六個月；逾六個月期限者，本證明書失其效力。
- 二、前開農業用地經查核專案列管檔案，有無農業發展條例第三十七條第三
情事。（本項係依直轄市、縣(市)主管機關所提供之列管資料註記)

七、農業用地-注意事項

- 土地承受人曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在限期內恢復農業使用，或雖在期限內恢復農業使用而再有未作農業使用情事時，再移轉時應課徵土地增值稅。（土地稅法第39-2條第2項）
- 有未作農業使用情事時，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。（土地稅法第39-2條第3項）
- 農業使用證明書應自核發之日起至申報移轉現值收件之日（申報案）或法院拍定之日（法拍案）或辦竣登記之日止（繼承案），在6個月內者。（財政部89/05/24台財稅第0890453867號函）
- 地上有違建之農地經法院拍賣後始補辦執照及農地農用證明者仍應依法課稅。（財政部91/03/04台財稅字第0910450801號函）

七、農業用地-原地價調整

●依土地稅法第39條之2第4項規定

作農業使用之農業用地，於本法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉。

或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

注意

原地價調整規定之適用，應以89年1月28日生效時，該筆土地仍作農業使用之農業用地為適用範圍。

七、農業用地-原地價調整

相關函釋

- 農地作農業使用之認定應以89年修法生效時整筆土地均作農業使用為要件（財政部93/04/21台財稅字第0930450128號函）
- 原地價之調整應以稅法修正生效時之農業用地為適用範圍（財政部90/05/04台財稅字第0900452810號令）
- 修法前已變更編定為非農地縱仍作農業使用亦無調整原地價規定之適用（財政部91/12/10台財稅字第0910457622號函）

八、視為農業用地

● 農業發展條例第38條之1-得不課徵土地增值稅

適用要件及範圍：

1. 農業用地經依法律變更為非農業用地。
2. 依法應完成細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
3. 已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前。未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

檢附文件：

1. 都市計畫主管機關認定符合左列 2. 3. 款情形之一證明文件。
2. 農業使用證明書。

九、宣導事項

- ✦如於105年以後取得之房屋、土地交易案件，須依所得稅法房地合一課稅。
- ✦如屬遺產或贈與取得之農業用地申請免徵遺產稅或贈與稅者，承受人自承受之日起五年內若有移轉或未繼續作農業使用情事者，應追繳應納稅額，請提醒當事人，以免造成當事人困擾。
- ✦假分割案件(土地複丈結果通知書)，為申報資料正確性，請先向地政機關申請地價分算表附案，以利案件審查。
- ✦不動產移轉時建物如有未辦保存登記部分，請於建物移轉契約書及契稅申報書，註明是否一併移轉。

九、宣導事項

- 連件辦理：以自有土地交付自益信託，嗣委託人與受託人同意終止信託，委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託之查欠及申報土地移轉現值。（財政部108.05.27台財稅字第10700728680號令）

謝 謝

聆 聽