

臺東縣稅務局

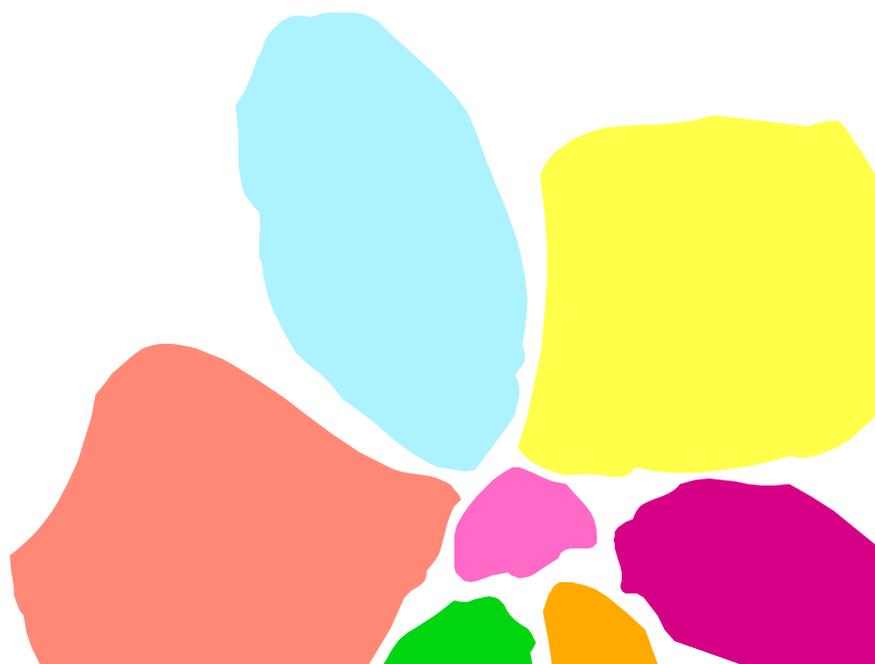
各稅節稅秘笈



目 錄

土地增值稅節稅秘笈	~ 1 ~
地價稅節稅秘笈	~ 18 ~
房屋稅節稅秘笈	~ 32 ~
契稅節稅秘笈	~ 40 ~
使用牌照稅節稅秘笈	~ 44 ~
印花稅節稅秘笈	~ 49 ~
娛樂稅節稅秘笈	~ 53 ~

土地增值稅節稅秘笈



土地增值稅節稅秘笈

一、申請自用住宅用地稅率課稅，適用一生一次之後如符合規定可以適用一生一屋的機會，土地增值稅一般稅率可分為三級：分別為 20%、30%、40%，自用住宅稅率則為 10%。

(一)按自用住宅用地稅率課徵適用一生一次要件：

- 1、地上房屋所有權人為土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有。
- 2、土地所有權人本人、配偶或直系親屬於簽約買賣前已辦竣戶籍登記。
- 3、於出售前一年內，沒有出租或供作營業之情形。
- 4、自用住宅建築完成未滿一年，房屋的評定現值必須是房屋基地公告現值的 10%以上。
- 5、面積限制：都市土地未超過 3 公畝，約 90.75 坪，非都市土地未超過 7 公畝，約 211.75 坪。

(二)同日訂約出售、同日申報，如未超過自用住宅面積的限制，可同時適用自用住宅優惠稅率。

(三)如地上房屋部分供出租或營業使用，可申請依比例分別按自用及一般稅率課徵。

(四)贈與非出售，不適用自用住宅用地稅率。

(五)按自用住宅用地稅率課徵適用一生一屋要件：

- 1、出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。
- 2、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。（包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋）
- 3、出售前持有該土地 6 年以上。
- 4、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 6 年。
- 5、出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

二、自用住宅重購退稅：

出售（先購）符合自用住宅用地土地，自移轉登記日起二年內重購（後售）符合自用住宅用地土地，其新購土地地價超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅者，得申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。

(一)原出售土地：

出售土地只要符合上述自用住宅用地要件，即使沒有申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，也可申請重購退稅。

(二)新購土地：

- 1、原出售土地及新購土地所有權人須為同一人。

- 2、地上房屋所有權人須為土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有，並辦竣戶籍登記。
- 3、新購房屋沒有出租或供作營業使用之情形。
- 4、面積限制：都市土地未超過 3 公畝，約 90.75 坪，非都市土地未超過 7 公畝，約 211.75 坪。
- 5、先購後售者，其新購土地完成登記日須已持有自用住宅用地。

(三)把握機會及期限：

重購退稅無申請次數限制，自 90 年 1 月 1 日起退稅申請期限為五年。

(四)重購管制：

已辦重購退稅之重購土地，自完成移轉登記日起 5 年內，若有移轉或改作其他用途之情事，則會追繳原退還稅款。

土地增值稅課徵範圍？

1. 土地增值稅課徵範圍如何？

- (1) 已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，無論是否有價，例如買賣、贈與、交換等，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。
- (2) 已規定地價之土地於設定典權時，出典人亦即土地所有權人應依照土地稅法有關規定計課，預繳土地增值稅。但出典人回贖時，應無息退還其原繳之土地增值稅。

2. 用土地與他人的房屋互換交易，應不應該報繳土地增值稅或者契稅？

用土地與他人的房屋交易，其土地或房屋移轉，都應依法報繳土地增值稅及契稅。如果代價相當，沒有誰多誰少的問題，就不必課贈與稅，如果代價不相當，就要依法課徵贈與稅。（財政部 64.9.22.臺財稅 36901 號函）

3. 因為公司名稱變更，原登記為公司的不動產也隨著辦理變更登記，是不是要課徵契稅或土地增值稅？

公司未經解散，祇是公司名稱變更，公司法人的資格並沒有消滅，原公司所有不動產隨同辦理名稱變更登記，既沒有移轉產權的事實，當然不須課徵契稅或土地增值稅。（財政部 62.5.23.臺財稅第 33836 號函）

4. 私有土地捐贈給政府要不要課徵土地增值稅？

私有土地捐贈與各級政府，依照土地稅法第 28 條規定，免徵土地增值稅。

5. 繼承土地辦理移轉登記時要不要課徵土地增值稅？

繼承的土地因已依法繳納遺產稅，照土地稅法第 28 條但書的規定，不再徵收土地增值稅。

6. 遺產稅納稅人申請以已併入遺產課稅的土地抵繳遺產稅時，要不要繳納土地增值稅？

依土地稅法第 28 條但書的規定，繼承而移轉遺產稅的土地免徵土地增值稅。因繼承取得的土地再移轉時，是以繼承開始時該土地的公告現值為前次移轉現

值。如果是以繼承取得的土地抵繳遺產稅而移轉登記為國有時，這筆土地因為同樣是以繼承開始時的公告現值來抵繳遺產稅，因為沒有漲價，就不發生核課增值稅的問題。

土地增值稅減免及相關規定

1. 被徵收之土地，是否可免徵土地增值稅？

自中華民國 83 年 1 月 7 日土地稅法第 39 條、39 條之 1 修正條文公布施行後，徵收、區段徵收土地一律免徵土地增值稅。另依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按公告土地現值之價格出售給需地機關者，也是免課徵土地增值稅的（土地稅法第 39 條、39 條之 1）。

2. 政府徵收公共設施保留地之加成補償費應否計課土地增值稅？

政府徵收公共設施保留地，依中華民國 77 年 7 月 15 日修正公布之都市計畫法第 49 條第 1 項規定加成補償，係指地價以外之補償，非屬地價範圍，免予合併計課土地增值稅（徵收已修正免稅）。（財政部 77.8.23.臺財稅第 770265649 號函）

3. 政府協議收購的土地可否免徵土地增值稅？

政府協議購買依法得徵收之私有土地，其購買價格比照公共設施保留地方式以公告土地現值加四成者，該加四成補償部分非屬地價範圍，免予合併計課土地增值稅（徵收已修正免稅）。（財政部 78.6.7.臺財稅第 780177357 號函）

4. 自辦重劃地區在重劃後第一次移轉時，可不可以減徵土地增值稅？

經重劃的土地，第一次移轉時土地增值稅是可以減徵百分之四十的，所指「重劃土地」包括政府機關辦理重劃的土地及土地所有權人自辦重劃的土地，也包括市地重劃及農地重劃。（內政部 69.9.25.台內地 45125 號函）

5. 以公共設施保留地抵繳遺產稅，可不可免徵土地增值稅？

遺產稅納稅義務人，用公共設施保留地來抵繳遺產稅，依法可免徵土地增值稅。

6. 什麼土地可以適用土地稅法第 39 條之 2 規定不課徵土地增值稅？

作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。依農業發展條例規定所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

- (一) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- (二) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- (三) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍〔藏〕庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

7. 夫以贈與方式自妻手中取得一筆土地後，想再移轉第三人，應該如何申報原地價？而妻於持有期間所支付的改良土地之改良費用是否可減除土地漲價總數額？其增繳之地價稅是否可以抵繳？如果該筆土地曾經參與土地重劃是否可以申請減徵百分之四十土地增值稅？又如想申請適用自用住宅用地優惠稅率時，其查核期間如何計算？

依照新修正土地稅第 28 條之 2 規定：

- (1) 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅，但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- (2) 該受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付工程受益費、土地重劃費用或者因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額等改良費用是可減除的，所增繳之地價稅亦可抵減。
- (3) 如該筆土地為經重劃之土地，亦得申請減徵土地增值稅百分之四十。
- (4) 該再移轉土地，於申請適用自用住宅用地優惠稅率時，其出售前一年內未曾營業用或出租之期間，夫妻持有期間應合併計算。

土地增值稅稅率？

土地增值稅的稅率可以分為自用住宅用地及一般土地稅率兩種。

- (一) 自用住宅用地稅率是按漲價總數額徵收百分之十。
- (二) 一般土地稅率如左列附表：
(土地稅法第三十三、三十四條)

適用對象	稅率
土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)未達 100%	20%
土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)100~200%者	30%
土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)200%以上者	40%
以上土地： 持有年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。 持有年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。 持有年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。	

土地增值稅稽徵程序

1. 在怎麼樣的情況下應該辦理申報土地增值稅？

土地所有權移轉或設定典權的時候，權利人及義務人應在訂定契約這天起 30 天以內，填寫土地現值申報書（用紙由稅捐機關免費供應），檢附移轉契約書影本及有關文件，共同向土地所在地的稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。（土地稅法第 49 條）

2. 辦理土地移轉現值申報以後，因故移轉不成立了，要怎樣申請撤回？

權利人及義務人雙方因辦理土地所有權移轉或設定典權，經向稅捐機關申報現值以後，如果要申請撤回，須由雙方當事人以書面敘明撤回移轉理由，並檢附原移轉契約等有關文件向原申報的稅捐機關提出申請。（申報現值作業要點第 10 點）

3. 不動產買賣後在辦理移轉登記時發現不動產業經法院查封，可不可以由承買人單獨申請撤銷土地現值申報？

不動產買賣承買人在報繳增值稅後向地政機關辦理移轉登記時，才發現承買的不動產已經法院查封不能移轉，可以由承買人單獨申請撤銷土地現值申報。（財政部 72.11.15. 臺財稅第 38128 號函）

4. 受遺贈的土地要不要報繳遺產稅及土地增值稅？

受遺贈人應分別報繳遺產稅及土地增值稅，其申報遺贈土地之移轉現值，是以遺贈人死亡日當期的公告土地現值為準而前次移轉現值亦以繼承開始時（死亡日當期）該遺贈土地之公告土地現值為準。（財政部 83.7.2. 台財稅第 830298290 號函）

5. 土地漲價總額如何計算？

依平均地權條例第 36 條規定，土地增值稅的徵收，是依照土地漲價總數額計算，在土地所有權移轉或設定典權時核課。土地漲價總數額有一套計算的公式，這公式是這樣的：例如：原取得土地是屬第一次規定地價的土地，原地價是 1,130 元，經物價指數調整（以 76 年 6 月份 262.9% 調整）後現值為 2,970 元，這筆土地在 76 年 9 月 1 日申報移轉現值 21 萬 2,500 元，又有重劃費用 3 萬 3,331 元，則該土地之漲價總數額為 17 萬 6,199 元，也就是 21 萬 2,500 元減去 2,970 元後再減去 3 萬 3,331 元。

6. 當事人逾期申報土地移轉現值，其土地增值稅應如何計課？

土地移轉或設定典權，當事人從訂立契約起 30 日後才辦理土地現值申報，是以受理申報機關收件日當期的公告土地現值為計算土地增值稅基礎。（土地稅法第 30 條第 2 款）

7. 法院拍賣的土地應如何計課土地增值稅？

法院拍賣的土地是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，計課土地增值稅。（土地稅法第 30 條第 5 款）。

8. 政府協議購買的土地，要怎樣申報土地移轉現值？

經政府核定照價收買或政府協議購買的土地，是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，申報土地移轉現值。（土地稅法第 30 條第 6 款）

9. 土地移轉可不可以用低於或高於公告現值申報移轉現值？

土地移轉其申報移轉現值，申報人於訂約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期的公告土地現值為準。逾期申報者，以受理申報機關收件日當期之公告現值為準。當事人如果申報高於公告現值，就以自行申報的移轉現值為準（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除外），如果申報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（法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件除外）。（土地稅法第 30 條）

10. 土地買賣因涉訟，經法院判決確定後，始申報移轉現值，要怎樣計課土地增值稅？

土地買賣因涉訟，經法院判決確定後才辦理移轉現值申報，是以申報人向法院起訴日當期的公告土地現值為準。（土地稅法第 30 條第 4 款）

11. 繼承土地再移轉的時候，原地價要怎樣認定，前次移轉的日期應為何時？

繼承是因被繼承人死亡才開始承受被繼承人財產上的一切權利義務，所以繼承土地再移轉的時候，其前次移轉日期就是被繼承人死亡時的日期，其原地價的認定，是以被繼承人死亡時的公告現值為原地價。但被繼承人死亡的時候如果在第一次規定地價以前，就以第一次規定地價時繼承人申報的地價為原地價。（土地稅法第 31 條第 2 項）

12. 依照土地稅法第 39 條之 2（農業發展條例第 37 條）規定申請不課徵土地增值稅的土地變更為非農業用地再移轉時，應如何課徵土地增值稅？

(1) 不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用、而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。上述所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

(2)作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後第一次移轉，或依 土地稅法第 39 條之 2 第 1 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。

(3)土地稅法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

13. 規定地價後曾經移轉的土地，應該怎樣計課土地增值稅？

規定地價後曾經移轉的土地，是以經核定之申報移轉現值減除其前次移轉現值來計算土地漲價總數額，計課土地增值稅。（土地稅法第 31 條）

14. 耕地出租人終止租約收回耕地時，依規定給付承租人的補償費用，可不可以從漲價總額內扣除？

計算土地增值稅在土地漲價總數額內，得減除的項目以改良土地費用、工程受益費及土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額為限，所以耕地出租人終止租約收回耕地，應依平均地權條例第 77 條規定給付耕地承租人的補償費用，不可以從計課土地增值稅的漲價總額內扣除。（財政部 66.6.23. 臺財稅第 34041 號函、土地稅法第 31 條）

15. 什麼費用可以從土地漲價總數額內減除？要怎樣辦理申報？

可以從土地漲價總數額中減除的費用，包括：改良土地費、工程受益費及土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。但是照價收買的土地，已經由政府依規定補償的改良土地費用及工程受益費就不包括在內。前項費用應由土地所有權人在增值稅繳納期限屆滿前提出工程受益費繳納收據，工務（建設）機關發給的改良土地費用證明書或地政機關發給的土地重劃負擔總費用證明書向主管稽徵機關申請從漲價總數額中減除。（土地稅法施行細則第 51 條）

16. 土地移轉在其持有土地期間內所繳納的地價稅可不可以抵繳土地增值稅？

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因為重新規定地價增繳的地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納的土地增值稅。但是准予抵繳的地價稅總額，是以不超過 應繳納土地增值稅總額的百分之五為限。其抵繳金額之計算依照增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法之規定辦理。（土地稅法第 31 條）

17. 法院拍賣的土地，土地所有權人申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅並經准退還溢繳增值稅款時，可不可以退還給原土地所有權人？

法院拍賣土地已經按一般用地稅率扣繳土地增值稅，後來原土地所有權人申請並經核准按自用住宅用地稅率核課時，稅捐稽徵機關應將多扣繳的稅款退還給原執行法院處理。（財政部 71.7.23.台財稅第 35477 號函）

18. 分次取得土地所有權後，再將其全部持分一次或分次移轉者，應如何核算土地增值稅？

分次取得土地所有權，一次或分次移轉時，核算土地增值稅應依左列規定辦理。

- (1) 同一土地所有權人於同一宗土地分次取得所有權後，再將其全部持分一次移轉，應按各次取得之持分及其原地價分別核算。
- (2) 同一土地所有權人就同一宗土地，分次取得後再分次移轉，如經查明確認其移轉之持分係在何時取得及取得時之移轉現值，應以移轉各該持分之原地價認定。至分別確認移轉持分之原地價有困難時，應按各次取得之比例認定之；例如：某甲於 70 年 2 月及 75 年 7 月分別取得同一筆土地所有權 10 分之 3 及 10 分之 2 復於 78 年 3 月出售 10 分之 3，如無法確認出售之持分係何批次取得，則應以該出售面積之 5 分之 3 及 5 分之 2 分別適用 70 年 2 月及 75 年 7 月之原地價。（財政部 78.3.31.臺財稅第 780024585 號函）

19. 納稅義務人認為繳納通知書所載內容有誤，於繳納期限內申請更正時應否改訂繳納期限？

關於納稅義務人認為繳納通知書所載內容有誤，依稅捐稽徵法第 17 條之規定，於繳納期間內申請查對更正時，經查對結果，如認為所載內容並無錯誤，應從速於限繳日期前答覆並退還繳納通知書，請其依限繳納，當不發生應否改訂繳納期間問題，其因作業關係，在限繳日期屆滿後始行答覆者，縱經查對結果並無錯誤，仍應改訂繳納期間，以資便民。

20. 土地買賣辦妥現值移轉申報後，地政機關發現公告土地現值錯誤並予更正，其因公告現值更正而發生之土地增值稅差額，應如何辦理？

- (1) 土地所有權移轉，於辦竣登記前，據以課徵土地增值稅之公告現值經直轄市或縣（市）政府公告更正，稽徵機關應依據更正後現值重核土地增值稅。
- (2) 土地所有權移轉，於辦竣登記後，據以課徵土地增值稅之公告現值經直轄市或縣（市）政府公告更正，基於政府依法定程序公告之土地現值，應具有公信力，對於政府及人民均應受其拘束，故依據行政法上之信賴保護原則，其已核課確定之土地增值稅，應不再退補。惟當事人如申請更正，因公告現值更正涉及原申報現值及契約內容之變更，為顧及雙方

權益起見，參照土地稅法第 49 條及平均地權條例第 47 條規定，應由權利人及義務人檢附更正後之現值申報書及契約書，共同申請更正，稽徵機關始得據以辦理退補稅。（依照財政部 85.2.27.臺財稅第 851064321 號函說明二會商結論辦理）

21. 土地移轉申報現值退案補正期間為幾日？

稅捐機關在受理土地所有權移轉或設定典權申報現值時，如遇當事人填寫申報書有錯誤或所附附件不全或缺漏時須退案補正者，當事人之補正期限，可比照內政部 62 年 7 月 21 日臺內地字第 528182 號函規定，應在 15 日內補正，逾期即予註銷原申報收件號碼。（財政部 68.6.8 台財稅第 33776 號函）

22. 土地所有權移轉，義務人與權利人訂立契約後，於申報移轉現值時義務人不知去向，無法在申報書上會同蓋章，應如何辦理？

訂妥移轉契約，但義務人不知去向，無法蓋章，除非權利人依法請求法院判決移轉，取得單獨申報移轉之權利，否則，縱使稽徵機關受理其現值申報，其向地政機關申報所有權移轉登記時，亦必須符合土地登記規則第 27 條所規定之得由權利人單獨申請之要件始能受理，故關於移轉現值申報，稽徵機關應轉知權利人，依法取得單獨申報之權利後，再予受理。

23. 土地增值稅繳納期限規定如何？

土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於 30 日內向公庫繳納。（土地稅法第 50 條規定）

24. 共有土地分割合併應如何課徵土地增值稅？

- (1) 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。
- (2) 共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。
- (3) 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。
- (4) 前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。（土地稅法施行細則第 42 條）

25. 同一筆土地，經法院先後二次判決應移轉所有權予不同權利人，其申報土地移轉現值應如何辦理？

關於一地兩賣，稽徵機關應依先後申報土地移轉現值之次序，分別予以受理。（財政部 71.8.7.臺財稅第 35902 號函）

26. 數人共有一筆土地分割如何申報現值及計課土地增值稅？

數人共有一筆之土地，其照原有持分比例計算所得之價值分割者，不課徵土地增值稅。惟分割後取得之土地，如與原持分比例所算得之價值不等，其屬有補償者，應向取得土地價值減少者，就其減少價值部分課徵土地增值稅。如屬

無補償者，應向取得土地價值減少者課徵贈與稅，並向取得土地價值多者就其增加價值部分課徵土地增值稅。(財政部 71 年 3 月 18 日台財稅第 31861 號函)

27. 土地移轉應納之土地增值稅額在新台幣 100 元以下者，可否免徵？

應納土地增值稅在新台幣 100 元以下免予課徵。(土地稅法施行細則第 3 條規定)

28. 土地增值稅原經雙方約定由買方繳納，以後發現條件不合或其他原因而撤銷現值申報，是不是可以由雙方出具證明，退還買方已繳之增值稅？

土地增值稅的納稅義務人是出賣人，撤銷現值申報或溢繳稅款時受退稅人原則上是出賣人，但如該應退稅款係由權利人向稽徵機關申請代繳有案，或權利人能提示證明該退稅款確係由權利人代為繳納，並經稽徵機關查明屬實者，可由代繳人辦理切結手續後，退還代繳人。(財政部 74.6.12.臺財稅第 17451 號函)

土地增值稅之納稅義務人？

1. 誰是土地增值稅的納稅義務人？

土地為有償移轉者，土地增值稅納稅義務人為原所有權人；土地為無償移轉者，為取得所有權之人；土地設定典權者，為出典人。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。(土地稅法第 5 條)

2. 買賣契約經特約載明土地增值稅由買方負擔的，是不是要向買方徵收？

土地因買賣而移轉，這筆土地增值稅的納稅義務人，依照土地稅法第五條的規定，應該是土地的原所有權人即出賣人。如果土地買賣契約載明土地增值稅由買方負擔者，這種約定顯然已經違背了土地稅法的規定，自然不生法律上的效力，所以因買賣而移轉的土地增值稅不向買方徵收，要向出賣人徵收。(行政法院判例 61 判 114)

3. 土地買賣後出賣人如果拒繳土地增值稅，承買人可不可以代為繳納？

依照土地稅法第 5 條之 1 規定，土地所有權移轉，其應納的土地增值稅，納稅義務人沒有在規定期限內繳納，可以由承買人向原申報現值的稽徵機關申請代為繳納。(土地稅法第 5 條之 1)

4. 權利人代繳的土地增值稅，如發生退還情事，可不可以退還給代繳人？

已繳納的土地增值稅，如果發生退還的情事，原則上應該以繳款通知書(即稅單)上所寫的納稅義務人為退還對象，如果該應退稅款係由權利人向稽徵機關申請代繳有案，或權利人能夠提示證明，該項應退稅款，確係由權利人代為繳納的，並經稽徵機關查明屬實後，可以由代繳人辦理切結手續後，退還代繳人。(財政部 74.6.12.臺財稅第 17451 號函)

土地增值稅相關罰則為何？

1. 土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售，有沒有處罰的規定？

土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地，依平均地權條例第 81 條處應納登記費 20 倍以下之罰鍰與土地稅法第 54 條第 2 項：處再行出售移轉現值百分之 2 罰鍰的規定。（平均地權條例第 81 條、土地稅法第 54 條）

2. 一般土地所有權移轉時，權利人及義務人經依法申報移轉現值後，其應納之土地增值稅逾期（繳納期限 30 日）未繳納者，稅捐稽徵機關應如何處理？

一般土地所有權移轉時，權利人及義務人經依法申報移轉現值後，其應繳納之土地增值稅逾期未繳納者應通知權利人及義務人限期繳納或撤銷原申報移轉案，如其逾期仍未繳清稅款或撤銷原申報案者即應由各稅捐處逕行註銷其原申報移轉現值案及其查定稅額。（土地稅法施行細則第 60 條）

土地增值稅自用住宅用地稅率之適用？

1. 以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅要具備甚麼要件或限制？

土地所有權人出售其自用住宅用地，申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，必須符合以下的條件：

- （一）土地及這筆土地上面的房屋是土地所有權人本人或其配偶或直系親屬所有，並且在這筆土地上辦竣戶籍登記。
- （二）這筆土地在出售前一年內沒有做營業或出租使用。
- （三）土地所有權人以自用住宅用地優惠稅率計課土地增值稅，一生只能享受一次。
- （四）適用自用住宅用地稅率的面積都市土地為 3 公畝或非都市土地為 7 公畝。
- （五）該筆土地地上建物之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之 10 者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。（土地稅法第 9 條、34 條）
- （六）土地所有權人出售自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶籍，致簽訂買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，准適用優惠稅率。（財政部 72.8.17.臺財稅第 35797 號函）

2. 適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅的移轉案件，怎樣認定"出售前一年"之期間？

- （一）一般買賣案件申請適用自用住宅用地稅率案件，其出售前一年內無出租及營業方可適用，所稱出售前一年內之期間計算，以出售日之前一日起往前推算一年。（財政部 80.7.16.臺財稅第 800709156 號函）
- （二）法院拍賣的土地適用自用住宅用地稅率，是以「拍定日」前一年沒有出租或沒有營業為認定標準。

(三) 法院判決移轉土地或法院判決共有土地分割，以申報人向法院起訴日往前推算。法院調解或經法院核定之民事調解案件，以聲請調解日往前推算。(財政部 83 年 12 月 28 日台財稅第 831627808 號函)

(四) 地上房屋拆除改建中，以核准拆除日往前推算。惟當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，且經稽徵機關查明屬實者，准以實際拆除日起往前推算。(財政部 84 年 3 月 1 日台財稅第 841609311 號函數)

3. 以自用住宅用地稅率計課土地增值稅的買賣案件要檢附那些證件？怎樣申請？有無申請期限之規定？

土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明"自用住宅"字樣，並檢附土地所有權狀影本、戶口名簿影本及建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起 30 日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。(土地稅法第 34 條之 1)

4. 贈與的土地可不可以按自用住宅用地稅率計課土地增值稅？

「贈與」移轉並非「出售」，不適用土地稅法第 34 條規定，按自用住宅用地特別稅率課徵土地增值稅。二親等親屬間之土地「贈與」，自不得適用。二親等親屬間之土地「買賣」，因依遺產及贈與稅法第 5 條第 6 款規定，未能提出支付價款證明，經稽徵機關核定以「贈與論」課徵贈與稅者，如符合自用住宅用地要件，仍准適用特別稅率課徵土地增值稅。(財政部 71 .1.6. 台財稅第 30040 號函)

5. 法院拍賣的土地可不可以申請按自用住宅用地稅率計課土地增值稅？如果可以，又由誰提出申請？

法院拍賣的土地，如果合於土地稅法第 9 條、第 34 條有關自用住宅用地規定的必要條件，仍是申請按自用住宅用地稅率計課土地增值稅的。應該由土地所有權人申請。如果法院經土地所有權人同意也可以代為申請。(財政部 66.8.13. 臺財稅第 35435 號函及 66.12.3 台財稅第 38207 號函)

6. 土地所有權人與其配偶及未成年的受扶養親屬各自出售自用住宅用地，可不可以分別享受自用住宅用地優惠稅率？

土地所有權人與其配偶及其未成年的受扶養親屬，各自出售自用住宅用地，如果符合土地稅法第 9 條及 34 條規定，可以分別適用自用住宅用地稅率計課增值稅，但是都以一生一次為限。(財政部 67.6.30. 臺財稅第 34248 號函)

7. 土地所有權人同時出售多處自用住宅用地應如何計課土地增值稅？

同一土地所有權人持有多處自用住宅用地，同時出售時，如其合計面積不超過都市土地 3 公畝，非都市土地 7 公畝，可以視同是一次出售，按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。所謂「同時出售」除了訂定契約日期要相同外，並且要在同一天提出土地移轉現值申報書，這樣才可以視為一次出售。（財政部 72.11.16. 臺財稅第 38135 號函）

8. 地上房屋拆除改建後出售房地可不可以按自用住宅用地稅率計課土地增值稅？

(一) 房屋拆除改建後，在使用執照沒有核發前，或在核發當日申報土地移轉現值者，按拆除改建前房屋各層實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般用地稅率計課土地增值稅。

(二) 在房屋拆除改建完成已經核發使用執照後申報土地現值者，不論建築完成核發使用執照到出售土地期間的長短，按新建房屋各層各戶，實際使用情形占土地面積比例，分別適用優惠稅率及一般稅率。但土地出售時，使用執照所載起造人或已辦妥建物所有權登記的建物所有權人，如果不是土地所有權人或者他（她）的配偶及直系親屬的，就要按一般稅率核課。（財政部 74.2.5. 臺財稅第 11501 號函）

9. 出售之土地其地上房屋原供營業使用，因暫停營業沒有申請復業，可不可以適用自用住宅用地稅率，計課土地增值稅？

出售之土地，其地上房屋原供營業用，經核准暫停營業，未申請復業，如果經稽徵機關查明在暫停營業期間，確實沒有營業或出租，是可以適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅。（財政部 81.2.11. 臺財稅第 801815758 號函）

10. 同一筆土地地上建物為平房，一部分做營業使用另部分做為住家使用，可不可以按自用住宅用地稅率計課土地增值稅？

同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋座落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅及一般用地稅率課徵土地增值稅。

11. 設有個人計程車登記的土地，出售時，可不可以按自用住宅用地優惠稅率計課土地增值稅？

在自用住宅用地設有「個人計程車」登記，實際上並沒有在該地上營業，與一般營業登記在住宅內營業的情形不同，如果合乎土地稅法第 9 條及 34 條規定的要件，仍應該按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。（財政部 68.3.19. 臺財稅第 31767 號函）

12. 已按自用住宅用地稅率課徵增值稅於尚未確定前可否改按一般用地稅率重行核算？

納稅義務人出售土地，原申請並經核准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，於繳清稅款並辦竣移轉登記後，在該項稅款尚未確定前申請改按一般用地

稅率課徵土地增值稅，應准予受理。惟該改按一般用地稅率課徵之處分，須俟補徵之差額稅款繳清後，始生效力，並通報本部財稅資料中心註銷其已適用自用住宅用地稅率之管制。倘於補徵稅款繳納期限屆滿逾 30 日仍未繳清者，由主管稽徵機關通知納稅義務人限期繳清，逾期仍未繳清者，則逕行註銷其改按一般用地稅率課徵之申請案及其補徵稅額。（財政部 91.10.15 台財稅字第 0910456285 號令）

13. 出售土地其地上房屋所有權與他人共有應如何適用自用住宅用地稅率？

土地所有權人出售之土地，其地上房屋為平房，如該房屋所有權屬其本人或其配偶、直系親屬與他人共有時，其適用自用住宅用地稅率之面積，應按房屋所有權持分比例計算。（財政部 74.4.8. 臺財稅第 14031 號函）

14. 市民施君向張君買入原出租他人使用之土地後，自始即係供自用住宅用地之用，於買入後未滿一年即行出售，可否適用自用住宅優惠稅率計課土地增值稅？

依財政部 69 年 2 月 12 日臺財稅第 31316 號函釋規定，市民施君向原土地所有權人張君買入土地，該土地原業主曾經出租，但施君於買入後自始即供自用住宅之用，並未出租或供營業使用，合於土地稅法第 9 條及第 34 條規定之要件，雖施君買入後未滿一年即行出售，仍可按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。

15. 某人出售其所有房地，因部份房屋供其兄設籍居住，其兄因擔任里長致將部分房屋供其所任里長職務使用，可否准按自用住宅用地課徵土地增值稅？

本案如經查明確無出租且符合土地稅法第 9 條及第 34 條規定之要件者，應准按自用住宅用地稅率，計徵土地增值稅。（財政部 68.11.2. 臺財稅第 37663 號函）

16. 親友之學童寄居戶內，如確無租賃關係，可否適用自用住宅稅率？

土地所有權人之自用住宅，戶內有親友設籍，係為子女教育關係，實際未居住該地，如查明確無出租或供營業使用情事，應准按出售自用住宅用地稅率課稅。

17. 土地所有權人為騰空房地待售，致在簽定買賣契約時，其戶籍已不在該土地上者，可否適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？

土地所有權人為騰空房地待售，致在簽訂買賣契約時，其戶籍已不在該土地上者，依土地稅法第 9 條及第 34 條規定之自用住宅用地要件不合，原不得繼續認為供自用住宅使用，惟為顧及納稅義務人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租供營業使用，其遷出期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地稅率計課土地增值稅。（財政部 72.8.17. 臺財稅第 35797 號）

18. 出售自用住宅用地有關「出售前一年內」未供營業使用或出租使用之日期如何認定？

有關自用住宅用地「出售前一年內」未供營業使用或出租之認定標準，出售土地於訂定契約之日起30日內申報移轉現值者，以訂約日往前推算；逾30日始申報移轉現值者，以申報日往前推算之一年期間；該土地如為被徵收土地、法院拍賣土地、拆除改建中出售之土地及經判決移轉之土地，則分別以公告徵收日、法院拍定日、核准拆除日及法院起訴日起往前推算之一年期間為準；另移轉土地如曾供營業使用，其日期認定之原則為：

- (一) 如營業人於遷出或廢止之事實發生後15日內，申請變更或註銷營業登記，依申請書所載遷出或歇業日期為準；若逾15日始申請變更或註銷登記，以受理變更或註銷登記之收件日期為準。
- (二) 已核准暫停營業未申請復業者，以核准營業人依法所報暫停營業之日為準。
- (三) 已辦理遷出或註銷登記，或已核准暫停營業，而仍繼續營業，及未依法辦理營業登記而擅自營業者，以查得營業停止日為準。（財政部77.12.14.台財稅第770428076號函、83.12.28.台財稅第831627808號函、81.2.11.台財稅第801815758號函）。

19. 土地所有權人適用土地稅法第34條第1項一生一次規定後，再出售自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受一生一次之限制：

- (一) 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5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。（包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋）
- (三) 出售前持有該土地6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6年。
- (五) 出售前5年內，無供營業使用或出租。

二年內重購土地退還原納土地增值稅款的要件及適用？

1. 土地所有權人出售自用住宅用地，在二年內另行購買自用住宅用地，他原來所繳的土地增值稅怎麼退還？

土地所有權人出售自用住宅用地，從土地所有權完成移轉登記那一天起，二年內另行購買未超過 3 公畝的都市土地；或者沒有超過 7 公畝的非都市土地，仍作為自用住宅用地使用，新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，可向主管稽徵機關申請就其已納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。例如：某乙出售自用住宅用地，出售地價 100 萬元，繳納土地增值稅 5 萬元，稅後得款 95 萬元。某乙於二年內另行購買自用住宅用地 120 萬元，則原納土地增值稅 5 萬元可全部退還（120 萬－95 萬＝5 萬……不足支付新購土地地價）。如新購自用住宅用地地價 98 萬元，則土地增值稅可退還 3 萬元（不足支付新購土地地價 98 萬－95 萬＝3 萬）。（土地稅法第 35 條）

2. 何種情形土地所有權人可申請退還已繳土地增值稅？

土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地、自耕農地，二年內另行購買使用性質相同的土地，可依土地稅法第 35 條規定，申請退還已納的土地增值稅。（土地稅法第 35 條）

3. 土地所有權人在二年內重購土地合於土地稅法第 35 條規定要件者，應如何申請退還已納土地增值稅？及檢附那些證件？

土地所有權人因重購土地，申請退還已納土地增值稅時，應該由土地所有權人檢同原出售及另行重購土地向地政機關辦理登記時的契約文件影本，或者原被徵收土地徵收日期的證明文件及重購土地向地政機關辦理登記時的契約文件影本，向原出售或被徵收土地所在地的稅捐稽徵機關辦理。（土地稅法施行細則第 55 條）

4. 先買後賣自用住宅用地，可否申請退還已納土地增值稅？

土地所有權人的自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農地，在出售或被徵收以後，兩年內另行購買使用性質相同的土地申請退還其不足支付新購土地地價數額的增值稅時，其退稅不以先賣後買為要件，所以先買自用住宅用地自完成移轉登記之日起兩年內始行出售原自用住宅用地者，亦可申請退還已納的土地增值稅。（土地稅法第 35 條第 2 項）

5. 出售自用住宅用地時，沒有申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，在兩年內另行重購自用住宅用地，可不可以申請退還已繳納的土地增值稅？

土地所有權人出售合於規定的自用住宅用地，兩年內另行購買自用住宅用地；其原有土地在出售前，雖然沒有申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，但經稽徵機關查明出售土地符合自用住宅用地要件，仍舊可以申請從已納

的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價的數額。（財政部 77.12.1. 臺財稅第 770666023 號函）

6. 某甲先賣後買自用住宅用地，已依規定申請並核准退還土地增值稅後，又將其重購的自用住宅用地出售再購地，可否再申請退還土地增值稅？

依土地稅法第 35 條規定，可以申請退還已繳納土地增值稅的，現行土地稅法令沒有適用次數的限制。所以土地所有權人因為重購土地，經依規定退還已繳納的土地增值稅，該重購的土地屆滿五年後再行移轉，又重購土地，可以依上項規定申請退還已納的土地增值稅。（財政部 72.11.11. 臺財稅第 38045 號函）

7. 重購土地退還已納土地增值稅後，復將重購土地再移轉或供營業使用，要不要追繳已退還稅款？

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅，其重購的土地，自完成移轉登記之日起五年內再行移轉者，除就該次移轉的漲價總數額課徵土地增值稅以外，並且要追繳原退還稅款。重購土地改作其他用途的也是一樣。（土地稅法第 37 條）

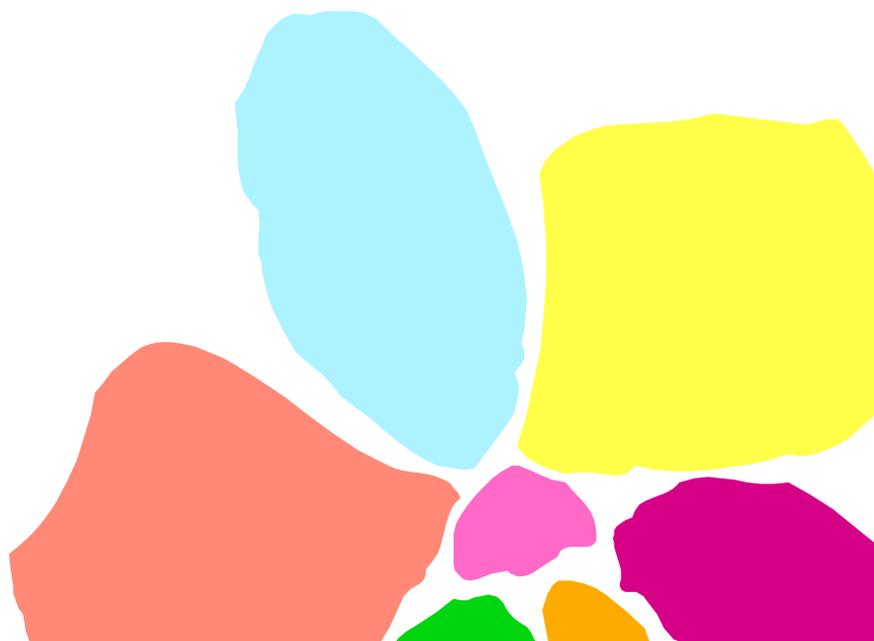
8. 重購土地退還土地增值稅後，該新購之土地於五年內被政府依法徵收時，要不要追繳退還稅款？

已依土地稅法第 35 條規定二年內重購土地退還土地增值稅後，因該新購土地於五年內被政府依法徵收者，免依同法第 37 條規定追繳原退還之稅款。（財政部 77.12.6. 臺財稅第 770441102 號函）

9. 土地所有權人出售及新購的土地均係一部分作自用住宅用地，一部分作一般用地應如何退還已納增值稅？

土地所有權人出售及新購之土地，一部分作自用住宅用地，一部分作一般用地，如新購作自用住宅用土地部分之地價，超過已出售自用住宅用地的地價，扣除繳納自用住宅用土地部分土地的土地增值稅後的餘額，從已納土地增值稅中自用住宅用地部分的稅額內，退還其不足支付新購土地，作自用住宅用地部分地價的數額。即一般用地部分的地價不列入比較，其已納的土地增值稅亦不准退還。（財政部 75.5.5. 臺財稅第 7543739 號函）

地價稅節稅秘笈



地價稅節稅秘笈

- 1、地價稅原則上按一般稅率核課，稅率為千分之10累進至千分之55，而符合自用住宅用地規定，就可申請按千分之2稅率計課地價稅，申請自用住宅用地稅率之條件(均需具備)：
 - (1)土地所有權人或其配偶、直系親屬於土地上之建築物辦竣戶籍登記。
 - (2)無出租或無供營業。
 - (3)土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
 - (4)都市土地面積不超過300平方公尺(90.75坪)，非都市土地面積不超過700平方公尺(211.75坪)為限。
 - (5)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以一處為限。
- 2、如何突破「一處」：

稅法雖規定您本人、配偶及未成年之直系親屬的自用住宅只能一處，但如果您擁有二處以上的住宅時，仍可一處以本人、配偶或未成年之子女設籍，另第二、三．．．處以利用成年子女、祖父母、父母、岳父母等人辦竣戶籍登記，您還是可享受擁有二處以上的自用住宅。
- 3、自用住宅用地等特別稅率及減免徵用地之申請，請把握於每年(期)地價稅開徵40日(9月22日)前提出申請，逾期申請者，自申請之次年(期)始適用，如適用特別稅率或減免原因消滅時，應於30日內向本局申報恢復按一般稅率課稅。
- 4、申請適用自用住宅用地稅率，惟戶籍如有遷出，即喪失自用之規定，戶籍如遷回時，必須重新再申請。
- 5、原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如因繼承或贈與、買賣等而移轉，新土地所有人均應重新申請。
- 6、同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其座落基地得依房屋實際情形之面積比例，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。
- 7、供公眾通行之巷道、騎樓走廊地，可提出申請減免。
- 8、都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用，並與使用中的土地隔離者，可免徵地價稅。
- 9、請按時繳納地價稅，以免逾期繳納被加徵滯納金。

地價稅課徵範圍：

1. 那一種土地要課地價稅？

依平均地權條例第 17 條規定：已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅，同條例第 22 條規定：非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦，但都市土地合於下列規定者亦同：

- (1) 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- (2) 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- (3) 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- (4) 依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- (5) 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。前項第 2 款及第 3 款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地，仍徵收田賦。（土地稅法第 14、22 條、平均地權條例第 17、22 條）

2. 原課徵田賦的土地依法改課地價稅時是從什麼時候改課？

課徵田賦之農業用地，在依法辦理變更用地編定或使用分區前，變更為非農業使用者，凡領有建造執照或雜項執照者，以開工報告書所載開工日期為準；未領取而擅自變更為非農業使用者，例如整地開發供高爾夫球場使用，建築房屋、工廠、汽車保養廠、教練場等以實際動工年期為準，以該基準之次年期起改課地價稅。（財政部 79.6.18 台財稅第 790135202 號函）

地價稅減免有關規定：

1. 土地稅之減免需否提出申請？

土地稅之減免，除土地稅減免規則第 22 條但書規定免由土地所有權人或典權人申請者外，以其土地使用合於本規則所定減免標準者，應於每年(期)開徵 40 日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年(期)起減免。（土地稅減免規則第 22、24 條）

2. 那些公有土地可以免徵地價稅？

- (1) 供公共使用的土地。
- (2) 各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍的用地。但不包括供事業使用的土地在內。
- (3) (刪除)。
- (4) 國防用地及軍事機關、部隊、學校使用的土地。
- (5) 公立之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用的直接生產用地。
- (6) 農、林、漁、牧、工礦機關直接辦理試驗之用地。

- (7) 糧食管理機關倉庫用地。
- (8) 鐵路、公路、航空站、飛機場、自來水廠及垃圾、水肥、污水處理廠（池、場）等直接用地及其員工宿舍用地。但不包括其附屬營業單位獨立使用的土地在內。
- (9) 引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地。
- (10) 政府無償配供貧民居住的房屋用地。
- (11) 名勝古蹟及紀念先賢先烈的館堂祠廟與公墓用地。
- (12) 觀光主管機關為開發建設觀光事業，依法徵收或協議購買的土地，在未出賣與興辦觀光事業者前，確無收益者。
- (13) 依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。
前項公有土地係徵收、收購或受撥用而取得的，於其尚未辦妥產權登記前，如經該使用機關提出證明文件，其用途合於免徵標準的，徵收的土地從徵收確定之日起，收購的土地從訂約之日起，受撥用的土地從撥用之日起，準用前項規定。原合於第1項第5款供公、私立學校使用之公有土地，經變更登記為非公有土地後，仍供原學校使用者，準用第1項規定。（土地稅減免規則第7條）

3. 那些私有土地可以減免地價稅？其減免標準如何？

- (1) 財團法人或財團法人所興辦業經立案的私立學校用地、為學生實習農、林、漁、牧、工、礦等所用的生產用地及員工宿舍用地，經登記為財團法人所有者全免。但私立補習班或函授學校用地，均不予減免。
- (2) 經主管教育行政機關核准合於私立社會教育機構設立及獎勵辦法規定設立之私立圖書館、博物館、科學館、藝術館及合於學術研究機構設立辦法規定設立的學術研究機構，其直接用地，全免。但以已辦妥財團法人登記，或係辦妥登記的財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有的為限。
- (3) 經事業主管機關核准設立，對外絕對公開，並不以營利為目的的私立公園及體育館場，其用地減徵百分之五十；其為財團法人組織者減徵百分之七十。
- (4) 經事業主管機關核准設立的私立農、林、漁、牧、工、礦試驗場，辦理5年以上，具有試驗事實，其土地未作其他使用，並經該主管機關證明者，其用地減徵百分之五十。
- (5) 經事業主管機關核准設立的私立醫院、捐血機構、社會救濟慈善及其他為促進公眾利益，不以營利為目的，且不以同業、同鄉、同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象的事業，其本身事業用地全免。但為促進公眾利益的事業，經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣(市)主管機關核准免徵者外，其餘應以辦妥財團法人登記，或係辦妥登記的財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有者為限。

- (6) 經事業主管機關核准設立的私立公墓，其為財團法人組織，且不以營利為目的者，其用地，全免。但以都市計劃規劃為公墓用地或非都市土地經編定為墳墓用地者為限。
- (7) 經事業主管機關核准興建的民營鐵、公路或專用鐵、公路，經常開放並附帶客貨運輸者，其基地，全免。
- (8) 經事業主管機關核准興辦的農田水利事業，所有引水、蓄水、洩水各項建造物用地，全免；辦公處所及其工作站房用地減徵百分之五十。
- (9) 有益於社會風俗教化的宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道的教堂，經內政部核准設立的宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈的館堂祠廟用地，全免。但用以收益的祀田或放租的基地或其土地是以私人名義為所有權登記的都不適用。
- (10) 無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用的土地，在使用期間以內，全免。
- (11) 各級農會、漁會的辦公廳及其集貨場、依法辦竣農倉登記的倉庫或漁會附屬的冷凍魚貨倉庫用地，減徵百分之五十。
- (12) 經主管機關依法指定之私有古蹟用地，全免。

第 1 項之私立學校，第 2 項之私立學術研究機構及第 5 項之私立社會救濟慈善各事業，其有收益的土地，並且是把全部收益直接用在各該事業的地價稅或田賦可以專案報請減免。第 3 項、第 4 項、第 6 項、第 7 項、第 8 項及第 11 項之各事業用地，應以各該事業所有者為限。但第 3 項之事業租用公地為用地者，該公地仍適用該款之規定。（土地稅減免規則第 8 條）

4. 無償供公眾使用的土地，如何課徵地價稅？

無償供公眾通行之道路用地，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份，不予免徵。原無償供公共使用免徵地價稅之私有土地，例如供廣場、停車場等使用者，已不屬免徵範圍。（土地稅減免規則第 9 條）

5. 供公共通行的騎樓走廊地，地價稅如何徵免？

依土地稅減免規則第 10 條規定：供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅；有建築改良物者依下列規定減徵地價稅：

- (1) 地上有建築改良物一層的減徵二分之一。
- (2) 地上有建築改良物二層的減徵三分之一。
- (3) 地上有建築改良物三層的減徵四分之一。
- (4) 地上有建築改良物四層以上的減徵五分之一。

前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。

（土地稅減免規則第 10 條）

6. 騎樓及巷道用地申請減免地價稅，應附何種證件？向何單位申請

- (1) 騎樓用地減免應檢附建築物使用執照或所有權狀影本。
- (2) 巷道用地減免應檢附土地所有權狀或土地登記簿影本。
- (3) 以上兩種減免應由土地所有權人填妥減免申請書向土地所在地稅捐處提出申請。

7. 免稅土地移轉變為應稅自登記日之次期起課稅

原為依法免徵地價稅之土地，於移轉所有權後變為應稅土地時，應自辦妥移轉登記之日起之次期起，恢復課徵地價稅。原為應稅土地於移轉所有權後仍為應稅土地，其納稅義務人應依土地稅法施行細則第 20 條規定之納稅義務基準日，土地登記簿所載之所有權人為準。

(財政部 71/02/04 台財稅第 30726 號函)

8. 因天然災害致土地無法使用，可否免徵地價稅？

因山崩、地陷、流失、沙壓等環境限制及技術上無法使用的土地，或在墾荒過程中之土地，地價稅或田賦全免。(土地稅減免規則第 12 條)

9. 經辦理區段徵收重劃的土地，可否免徵地價稅？

區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收 2 年。(土地稅減免規則第 17 條)

10. 對於適用特別稅率及減免土地之稽徵程序為何？

- (1) 主管稽徵機關應於每年地價稅開徵 60 日前，將有關自用住宅用地、工業用地、礦業用地、私立公園、動物園、體育場所用地及寺廟、教堂用地等適用特別稅率課徵地價稅的規定及申請減免應行申請事項，與應檢附證明文件、項目等公告週知。(土地稅法第 42 條、土地稅減免規則第 21 條)
- (2) 土地所有權人申請適用自用住宅用地的，應檢附戶口名簿影印本及建築改良物證明文件，適用工業用地於建廠期間者，應檢附建造執照〈建築物用途載明與物品製造、加工有關之用途〉及其他相關文件。如建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可；建廠完成後，已達申辦工廠登記標準者，應檢附工廠登記核准函及工廠登記證，未達申辦工廠登記標準者，應檢附使用執照或其他建築改良物證明文件〈文件上用途記載與物品製造、加工有關之建築物〉。申請土地稅減免者，應檢附證明文件於每年(期)地價稅開徵 40 日前提出申請，經核准者自該年期適用，逾期申請者，從申請次年期開始適用；前已核定而用途沒有變更的，以後免再申請；適用特別稅率的原因、事實消滅時，從次年期恢復徵稅。(土地稅法第 41 條、土地稅法施行細則第 11、14 條、平均地權條例施行細則第 31 條、土地稅減免規則第 24、29 條)

11. 公共設施保留地如何課徵地價稅？

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依千分之二計徵外，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。（土地稅法第 19 條、平均地權條例第 23 條、土地稅減免規則第 11 條）

12. 軍事限建或禁建土地可否減徵或免徵地價稅？

由國防部會同內政部指定海岸、山地或重要軍事設施區，經依法劃為管制區而實施限建或禁建之土地，減免地價稅或田賦之標準如下：

- (1) 限建之土地，得在百分之三十範圍內，由直轄市、縣〈市〉主管機關酌予減徵。
- (2) 禁建之土地，減徵百分之五十；但因禁建致不能建築使用且無收益者，全免。（土地稅減免規則第 11 條之 1）

13. 飛機場及附近土地可否減徵或免徵地價稅？

飛航管制區依航空飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法規定禁止建築之土地，其地價稅或田賦減徵百分之五十。但因禁止建築致不能建築使用且無收益者，全免。

依前項辦法規定限制建築地區之土地，因實際使用確受限制者，其地價稅或田賦得在百分之三十範圍內，由直轄市、縣(市)主管機關酌予減徵。（土地稅減免規則第 11 條之 4）

14. 古蹟保存用地可否減免地價稅？

- (1) 公有名勝古蹟用地及經主管機關依法指定之私有古蹟用地，地價稅全免。
- (2) 依法劃定為古蹟保存區或編定為古蹟保存用地之土地，減免地價稅或田賦之標準如下：
 - ① 土地或建築物之使用及建造受限制者，減徵百分之三十。
 - ② 禁建之土地，減徵百分之五十；但因禁建致不能建築使用且無收益者，全免。（土地稅減免規則第 7、8、11 條之 3）

地價稅稅率與自用住宅用地優惠稅率之申請？

1. 土地總地價超過累進起點地價的，應如何計徵地價稅？

- (1) 超過累進起點地價未達 5 倍者，是對超過部份課徵千分之十五。
- (2) 超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，是對超過部份課徵千分之二十五。
- (3) 超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，是對超過部份課徵千分之三十五。
- (4) 超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，是對超過部份課徵千分之四十五。
- (5) 超過累進起點地價 20 倍以上者，是對超過部份課徵千分之五十五。（土地稅法第 16 條、平均地權條例第 19 條）

2. 甚麼叫做自用住宅用地？稅率是多少？

依土地稅法第 9 條所說的自用住宅用地，是指土地所有權人或他的配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用的住宅用地。土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬，適用自用住宅用地的規定，以一處為限，其稅率是千分之二。又國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅可適用千分之二之稅率課徵。（土地稅法第 9 條、17 條、平均地權條例第 20 條）

3. 地價稅自用住宅如何申請？

土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前，亦即 9 月 22 日，填具自用住宅用地申請書，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件（土地如供直系親屬設籍請檢附設籍人戶口名簿影本，本人、配偶及未成年之受扶養親屬非設同一戶籍時，請附雙方戶口名簿影本各乙份），向土地所在地稅捐單位申請核定，但已申請核准而使用情形未變更者，免再提出申請。新取得土地如申報契稅時已於契稅申報書附聯註記購供自用住宅使用者，則於辦妥土地移轉登記並辦竣戶籍登記後補送上列文件至所屬稅捐機關辦理即可。（土地稅法第 41 條、土地稅法施行細則第 11 條）

4. 夫妻持分共有的土地，均符合自用住宅用地，是否一方申請可以？

夫妻持分共有的土地，雖均符合自用住宅用地要件，仍應就自己持分部分分別檢附證明文件向土地所在稅捐單位申請按自用住宅優惠稅率課徵。（土地稅法第 41 條、土地稅法施行細則第 11 條）

5. 分別共有的土地，可否就應有符合要件部份核准按自用住宅用地稅率計課地價稅？

分別共有的土地，如部分土地所有權人應有部分，符合土地稅法第 9 條規定自用住宅用地的要件，應就該部分土地，依土地稅法第 17 條規定按自用住宅用地稅率計課地價稅。（財政部 66.8.3. 台財稅 35106 號 函）

6. 農會所有之土地可否適用自用住宅用地稅率？

農會為社團法人，不能適用自用住宅用地稅率計徵地價稅。（財政部 67.11.21. 台財稅 37668 號函）

7. 執行業務的律師、會計師所有房地兼做事務所使用，能否適用自用住宅用地特別稅率？

自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦妥戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。倘兼作律師、會計師、代書等事務所使用者，如使用部份能明確劃分，其房屋座落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。

8. 將房屋壁面或屋頂提供別人懸掛廣告牌收取租金，但其他要件符合自用住宅用地，可不可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

土地所有權人把自己的房屋外側壁面提供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金，如經查明其他要件符合土地稅法第 9 條、第 17 條規定者，其用地仍准按自用住宅用地稅率核課地價稅。（財政部 73.6.6 台財稅 54060 號函）

9. 魚貨承銷人及市場的魚販，以自用住宅作營業用登記的場所，其地價稅可不可以適用自用住宅用地稅率？

魚市場的魚貨承銷人及消費市場的魚販，以其自用住宅用地登記為營業場所，而實際營業處所則在魚市場或消費市場並沒有使用自用住宅，如果符合自用住宅用地規定要件，可以適用。（財政部 74.5.20.台財稅 16262 號函）

10. 個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭副業，其地價稅可不可以適用自用住宅用地稅率？

個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，沒有營業牌號，也沒有僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，這種房屋准按住家用稅率課徵房屋稅，所以房屋的基地，如果符合自用住宅用地規定的要件，可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅。（財政部 74.12.9.台財稅 25965 號）

11. 土地所有權人與其配偶及未成年的受扶養親屬，申報一處以上的自用住宅用地時，應如何認定？

依照土地稅法施行細則第 8 條規定，按下列順序認定一處為其自用住宅用地：

- (1) 土地所有權人的戶籍所在地。
- (2) 配偶的戶籍所在地。
- (3) 未成年受扶養親屬的戶籍所在地。（依長幼次序決定之）前項土地所有權人的配偶也有土地並申報自用住宅用地的，以丈夫的戶籍所在地為準。但是招贅的丈夫是以妻子的戶籍所在土地為準。（土地稅法施行細則第 8 條）

12. 夫妻二人在不同省、市分別設籍，要如何認定按自用住宅用地課徵地價稅？

夫妻二人在不同省、市持有土地，並分別設籍，應依照土地稅法施行細則第 8 條規定順序自行認定一處為自用住宅用地。（土地稅法施行細則第 8 條）

13. 適用自用住宅用地稅率之土地，其面積是否有限制？

依土地稅法第 17 條規定：

- (1) 都市土地面積未超過 3 公畝部分。
- (2) 非都市土地面積未超過 7 公畝部分。

14. 土地所有權人申報的自用住宅用地，面積超過稅法所定面積時，要如何認定計算？

土地所有權人，申報的自用住宅用地，面積超過土地稅法第 17 條第 1 項規定時，應依下列順序計算至不超過 3 公畝或 7 公畝為止，並將其超過部分予以扣除。

- (1) 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬的戶籍所在地。
- (2) 直系血親尊親屬的戶籍所在地。
- (3) 直系血親卑親屬的戶籍所在地。
- (4) 直系姻親的戶籍所在地。

第 (2) 至 (4) 項的認定順序，是以長幼次序來決定。

(土地稅法施行細則第 9 條)

15. 有關地價稅自用住宅用地稅率的適用，在面積部分有何特別解釋？

- (1) 土地所有權人與配偶及未成年的受扶養親屬共有自用住宅課徵地價稅時，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第 17 條規定之面積為限。

(財政部 67.6.30. 財稅 34248 號函)

- (2) 夫妻均有土地，並分開設籍，申請按自用住宅用地課稅，以夫的戶籍所在地為準；如妻以其名義登記的其他土地係供已成年的直系親屬設籍居住，符合土地稅法第 9 條的規定，其面積仍應以不超過同法第 17 條所定的限制為限。(財政部 68.5.14. 台財稅 33165 號函)

16. 自用平房及樓房住宅用地，地價稅稅率的適用有沒有特別的解釋？

- (1) 房屋是樓房時，是按各層實際使用情形所占土地面積的比例分別按一般稅率及優惠稅率計算。(財政部 67.6.30. 台財稅 34248 號函)

- (2) 同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。

- (3) 兩棟平房連在一起，打通或合併使用時，所有權人同屬一人，其他符合自用住宅用地條件，准合併按自用住宅用地計算課稅。(財政部 67.6.30. 台財稅 34248 號函)

- (4) 與他人共有之同一層樓房地，如經查明該屬樓房實際係由建商磚牆分隔各歸所屬，其持分所有供自用住宅使用部分所占土地面積准按自用住宅用地稅率課徵。

17. 土地所有權人，戶籍未設於該地，但實際上由其本身作為住宅用地使用可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？

土地稅法第 9 條對自用住宅用地，經明定應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記者為準。如實際居住該地卻無上列人員之戶籍登記，自未便適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。(土地稅法第 9 條)

18. 房屋拆除改建，如何適用自用住宅用地稅率？

- (1) 凡符合土地稅法第 9 條規定之自用住宅，其地上房屋拆除改建，在新建房屋尚在施工未領到使用執照以前，准繼續按特別稅率課徵地價稅。（財政部 67.8.4. 台財稅 35222 號函）
- (2) 拆除改建之前不合自用住宅用地規定者，不得適用特別稅率。（財政部 70.8.28. 台財稅 37178 號函）

19. 土地及房屋非屬同一所有權人，地價稅欲按自用住宅稅率計課，其要件如何？

自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。（土地稅法施行細則第 4 條）

20. 企業或公營事業興建之勞工宿舍用地，申請適用自用住宅用地稅率，應檢附那些證明文件？

檢附建造執照或使用執照影本及勞工行政主管機關之證明文件。

21. 網拍營業人於國稅局辦理營業登記後，其房屋稅及地價稅如何核課？

地 價 稅		房 屋 稅	
無堆貨	有堆貨	無堆貨	有堆貨
按自用住宅用地稅率課徵	按一般用地稅率比率課徵	按住家用稅率課徵	按營業用稅率比率課徵（不得低於 1/6）

22. 個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，所居住之房地會不會被認為有供營業用？

個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，其交易之所得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅，亦不發生課徵營業稅、營利事業所得稅問題。準此，個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，自屬非供營業用；其房地應無改課房屋稅或地價稅之問題。

23. 原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如因繼承、贈與、自益信託或撤銷信託而移轉土地，是否需要重新申請？

因繼承、贈與或撤銷信託而移轉之土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承、贈與或撤銷信託後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。另信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有，應無土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅規定之適用，惟如委託人與受益人同屬一人（自益信託），該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，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，如符合土地稅法自用住宅用地要件者，仍應由新所有權人（受託人）重新提出申請，經審查核准

後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。（財政部 97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號）

24. 鄉村住宅供民宿使用者，可否適用自宅用地稅率課徵地價稅？

鄉村住宅供民宿使用，在符合客房數五間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺以下，及未僱用員工，自行經營情形下，將民宿視為家庭副業，得免辦營業登記，免徵營業稅，依住宅用房屋稅稅率課徵房屋稅，按一般用地稅率課徵地價稅。（財政部 90/12/27 台財稅字第 0900071529 號函）

地價稅稽徵程序

1. 地價稅的納稅義務基準日為何？

地價稅依土地稅法施行細則第 20 條之規定，以 8 月 31 日為納稅義務基準日。以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。

2. 地價稅何時開徵？

自 73 年 1 月 1 日起，地價稅改為每年開徵一次，採曆年制，於每年 11 月 1 日開徵。

3. 適用工業用地稅率課徵地價稅何時應恢復一般用地課徵？

- (1) 逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用者。（土地稅法施行細則第 14 條）
- (2) 停工或停止使用逾一年者。
- (3) 惟其在工廠登記證未被工業主管機關註銷，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。

4. 直接供工廠用地使用應如何認定？

- (1) 廠房及其附屬建築的用地及生產原料倉庫及露天堆置原料用地視為直接供工廠用地。
- (2) 辦公廳及單身宿舍用地在工廠之內者，依照千分之十稅率課徵地價稅，但是眷舍用地仍應按一般用地稅率課徵。（財政部 58 台財稅發 02220 號令）

5. 按申報地價千分之十徵收地價稅之土地有那些？

- (1) 工業用地：為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。
- (2) 礦業用地：為經目的事業主管機關核准開採礦業實際使用地面之土地。
- (3) 私立公園、動物園、體育場所用地；為經目的事業主管機關核准設立之私立公園、動物園及體育場所使用範圍內之土地。
- (4) 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地：為已辦妥財團法人或寺廟登記之寺廟、專供公開傳教佈道之教堂及政府指定之名勝古蹟使用之土地。
- (5) 經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置供公眾使用之停車場用地：為經目的事業主管機關核准設立之加油站用地，及依都市計畫法劃設並經目的事業主管機關核准供公眾使用之停車場用地。

(6) 其他經行政院核定之土地：為經專案報行政院核准之土地。

6. 那些事業直接使用的土地，可以適用工業用地特別稅率？

(1) 臺電公司所有變電所及鐵塔基地。(財政部 58.01.27 台財稅發 0927 號令)

(2) 座落工業用地內之汽車客運業車站用地。(財政部 83.3.9.台財稅第 830074252 號函)

(3) 領有公司執照及營利事業登記證之汽車路線貨運業，如經經濟部工業局核准承購政府規劃之工業區土地，且確供該事業登記營業項目使用者，准按工業用地稅率課徵地價稅。(財政部 72.2.2.台財稅第 770650054 號函)

7. 公司購買原按工業用地稅率課徵地價稅之土地，因未於取得所有權當年如期申請工業用地稅率課徵地價稅，經稽徵機關核定按一般稅率課徵後，可否補辦申請並退還溢繳稅款？

查土地稅法第 41 條規定，得適用特別稅率之工業用地，土地所有權人，應檢附相關資料，於每年(期)地價稅開徵 40 日前提出申請，經核准者自該年期適用，逾期申請者，從申請次年期開始適用；依上述規定，應不得補辦申請並退還溢繳稅款。(土地稅法第 41 條)

8. 臨時路外停車場用地，可否申請適用優惠稅率課徵地價稅？

行政院 100 年 6 月 8 日核定限縮停車場用地適用優惠稅率的範圍，自即日起取消依停車場法規定取得停車場登記證之臨時路外停車場用地按 10% 稅率課徵地價稅之租稅優惠。目前已核准之案件，俟其停車場核准設置年限屆滿之次年起，恢復按一般用地稅率課徵地價稅。(財政部 100 年 6 月 9 日台財稅字第 10000234990 號)

地價稅之納稅義務人？

1. 地價稅之納稅義務人為何？

地價稅之納稅義務人如下：

- (1) 土地所有權人。
- (2) 設有典權土地，為典權人。
- (3) 承領土地，為承領人。
- (4) 承墾土地，為耕作權人。
- (5) 信託土地，為受託人。

前項第 1 款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。(土地稅法第 3 條)

2. 繼承土地在還沒有辦好繼承登記前，地價稅向誰課徵？

依民法第 759 條規定，因繼承而取得物權者，無須登記就發生取得效力。另外依民法第 1151 條規定：繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，所以可依照土地稅法第 3 條第 2 項規定，向共同共有土地管理人發單課徵地價稅；其未設管理人者則於查明繼承人後，以全部繼承人為課徵對象。（財政部 66.10.4.台財稅 36740 號函）

3. 經法院判決確定或拍賣取得物權的土地，在未辦理產權移轉登記前其地價稅應向何人課徵？

依民法第 759 條規定解釋，因強制執行取得不動產物權者，不以登記為要件。另外強制執行法第 98 條更明白規定拍賣的買受人，從領得執行法院所發的權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，也是不以登記為要件，所以在拍賣並發給權利移轉證書之日起，該項不動產即已負有繳納稅捐的義務。（財政部 68.6.1.台財稅 33588 號函）

4. 買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？

地價稅的納稅義務基準日是 8 月 31 日，這一天在「土地登記簿」所記載的土地所有權人就是納稅義務人；至於買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔，是屬當事人間之私權行為。（土地稅法施行細則第 20 條）

5. 土地被占有如何申請由占有人代繳地價稅？

土地所有權人，依照土地稅法第 4 條第 1 項第 4 款規定，申請由占有人代繳地價稅案件，應由申請人檢附占有人姓名、住址、土地坐落及占有面積等有關資料向稽徵機關提出申請始予辦理分單手續，但所有權人所提供之上項資料，占有人如有異議，應由所有權人或由稽徵機關協助查明更正，在未查明前地價稅仍應由土地所有權人繳納。（財政部 71.10.7.台財稅第 37377 號函）

地價稅相關罰則為何？

1. 地價稅逾期或拒不繳納，應否受罰？

納稅義務人或代繳義務人未於地價稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾 2 日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾 30 日仍未繳納的，移送行政執行處強制執行。（土地稅法第 53 條）

2. 納稅義務人於減免地價稅的原因、事實消滅時，沒有向主管稽徵機關申報者，要不要受罰？

逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額 3 倍以下的罰鍰。應追補的稅額及罰鍰，納稅義務人應在通知繳納之日起 1 個月內繳納，逾期不繳納者，移送行政執行處強制執行。（土地稅法第 54 條，土地稅法施行細則第 15 條）

地價稅課稅地價如何計徵？

1. 累進起點地價如何計算？

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。（平均地權條例第 18 條）

2. 土地所有權人辦理申報地價時，可不可以超過或低於公告地價申報？

依現行法令規定於公告期間申報的地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十作為申報地價。申報地價未達公告地價百分之八十時，政府可以照價收買或以公告地價百分之八十作為其申報地價。（平均地權條例第 16 條）

3. 未申報地價是否按公告地價徵收地價稅？

土地所有權人未在公告期間內申報地價者，政府是以公告地價百分之八十為其申報地價，據以課徵地價稅。（平均地權條例第 16 條）

4. 地價稅是怎樣計徵的？

地價稅是按每一土地所有權人在每一個直轄市或者每一個縣（市）轄區內的地價總額計徵。所說的地價總額，是指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊的地價總額。（土地稅法第 15 條）

5. 出典土地如何向典權人計算應納地價稅額？

地價稅是按每一個土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內的地價總額計徵，出典土地其所有權仍舊是原業主所有，自然應該併同原業主所有地價總額，按規定累進稅率計徵地價稅，再按該項出典土地所佔地價比例，就典權土地應負稅款，分單向典權人課徵地價稅。（財政部 68.11.6.台財稅 37736 號函）

6. 土地所有權人在同一轄區內擁有應稅、減稅與免稅土地，應如何計算地價稅？

查計算累進起點地價的土地，依土地稅法第 16 條第 2 項規定，既然不包括免稅土地在內，所以土地所有權人在同轄區內擁有應稅與免稅土地者，其免稅土地地價應免予合併計入地價總額內計徵地價稅。至於減稅土地地價仍應該併入地價總額內計算「毛應納稅額」後，再依下列方式計算應納地價稅額：（財政部 76.8.19 台財稅 7622925 號函）

(1) 減稅土地之毛應納稅額 = 毛應納稅額 × 減稅土地地價 / 地價總額。

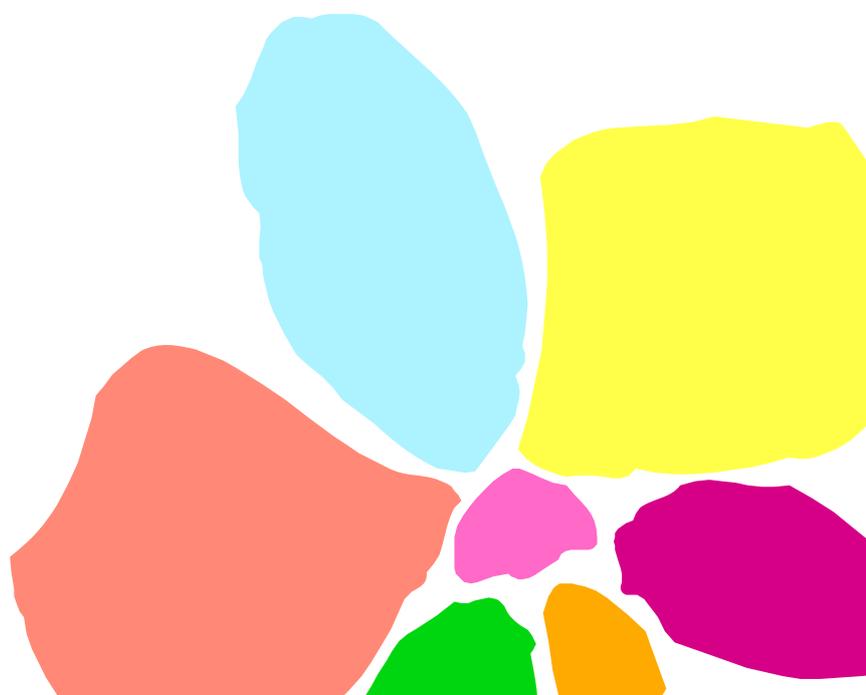
(2) 減稅土地應減徵稅額 = 減稅土地之毛應納稅額 × 減稅比率。

(3) 應納地價稅額 = 毛應納稅額 - 減稅土地應減徵稅額。

7. 土地面積與土地登記簿所載面積不符，地價稅應不應該退補？

土地所有權人的土地，因地政機關測量、計算、抄錄等作業技術上的疏失，以致面積錯誤，經地政機關依法核准更正登記，應該准予重新核算地價稅，依法退補；但因地政機關地籍重測、複丈、分割，致面積不符者，不予更正或退補。

房屋稅節稅秘笈



房屋稅節稅秘笈

1、了解房屋稅的稅率及課徵方式，讓您省錢免煩心。

(1)作公司、倉庫等營業用按 3%稅率課徵，店舖型房屋如為空屋，可申請按非住家非營業用稅率（即 2%）課徵。

(2)作醫院、診所、事務所使用按 2%稅率課徵。

(3)作住家用，按 1.2%稅率課徵。

2、房屋使用情形變更，請於 30 日內申報，例如在當月 15 日前申請變更為住家用，當月份即可按住家用稅率課稅，如於 16 日以後申請，則自次月適用。

3、請按時繳納房屋稅，以免逾期繳納被加徵滯納金。

房屋稅課徵範圍？

1. 房屋稅的課徵範圍如何？

房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。（房屋稅條例第二、三條）

2. 違章的房屋要不要課徵房屋稅？

房屋稅係以附著土地之各種房屋及有增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章之房屋亦不例外，應依其使用情形，依法予以課徵房屋稅。（房屋稅條例第三條、財政部 67.3.4. 台財稅第三一四七五號函）

3. 房屋圍牆及不附屬房屋之露天游泳池要不要課徵房屋稅？

為簡化稽徵作業，關於房屋之圍牆及不附屬房屋之露天游泳池，免徵房屋稅。（財政部 73.10.22. 台財稅第六一七三六號函）

4. 防空避難設備要不要課徵房屋稅？

戲院、旅社、工廠及一般民房等私有房屋所有人，在其房屋圍牆內外露天空地地上、地下或半地下建築之防空避難洞，如係專供防空避難使用，可免課徵房屋稅。（財政部 59.10.5. 台財稅第二七六八四號令）

5. 建築公司持有尚未出售之房屋要不要課徵房屋稅？

建築公司所持有尚未出售之房屋，依現行稅法並無免徵之規定，其為空置未使用期間應依使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍，分別以住家或非住家非營業用稅率課徵房屋稅。（台南市房屋稅徵收細則第六條）

6. 未設門窗牆壁之屋頂棚架要不要課徵房屋稅？

未設有門窗、牆壁之簡陋屋頂棚架，除供遮陽防雨外，其所能增加房屋之使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，免予課徵。（財政部 70.7.14. 台財稅第三五七三八號函）

7. 一棟多層樓房屋全為同一所有權人且屬同一門牌，要不要合併設籍核課房屋稅？

一棟多層樓房全部為同一所有權人所有且屬同一門牌號碼者，既然房屋稅之課徵應以整棟為課稅標的，且整棟房屋為同一人所有及同一門牌號碼，自應合併設立稅籍核課房屋稅。（財政部 70.11.24.台財稅第三九八五六號函）

8. 房屋設置之電梯要不要課稅？

電梯係屬附著於房屋之設備，並增加該房屋之使用價值，應併計房屋現值課徵房屋稅。（房屋稅條例第三條）

9. 納稅義務人有房屋三棟，房屋稅要不要歸戶課徵？

房屋稅不像地價稅採累進稅率課徵，是按每棟房屋分別設籍課稅，因此不歸戶課徵。（房屋稅條例第三條）

10. 房屋頂樓增建廣告塔要不要課徵房屋稅？

房屋頂樓增建廣告塔，除加重其房屋負荷量外，並無增加房屋使用價值，與房屋稅條例第 2 條第 2 項規定不合，不再課徵房屋稅。（財政部 62.3.12 台財稅第三一八七二號函）

11. 地下室係屬建築物如何課徵房屋稅？

- (1) 各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，免徵房屋稅。
- (2) 各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。
- (3) 各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。〔財政部 66.2.26 台財稅第三一二五〇號函〕
- (4) 各類建築物地下室其使用執照如為停車場，其空置未作停車使用者，應按非住家非營業用稅率計課房屋稅。〔財政部 84.7.21 台財稅第八四一六三七一一七八號函〕
- (5) 房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之一點二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二課徵，非住家營業用按其現值百分之三課徵。〔台北市房屋稅徵收細則第四條〕

12. 各公民營加油站內所興建之地下油槽及油亭、雨蓬要不要課徵房屋稅？

各公民營加油站內油泵上建築之各式油亭雨蓬暨儲存油料之地下油槽，係屬附著於土地之房屋及增加該房屋使用價值之建築物，應依法課徵房屋稅。（財政部 73.4.17.台財稅第五二六三九號函）

房屋稅減免規定

1. 工廠房屋在何種情況下可適用營業用稅率減半課徵？

合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋其房屋稅減半徵收。所稱「供直接生產使用之房屋」係指，從事生產所必須之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等自有房屋而言。並不包括辦公室、守衛室、餐廳等房屋在內。（財政部 67、8、16 台財稅第三五六 0 五號函）

2. 那些房屋可享受減半課徵？

- (1) 政府平價配售之平民住宅。
- (2) 合法登記之工廠，自有供直接生產使用之房屋。
- (3) 農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明。
- (4) 受重大災害，毀損面積佔整棟面積 3 成以上不及 5 成之房屋。（房屋稅條例第十五條）

3. 水利會所用之房屋可否免徵房屋稅？

農田水利會為依法核准設立不以營利為目的之公益社團，其所有供辦公使用房屋，准依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款之規定免徵房屋稅。

4. 專供飼養禽畜之房屋應否課徵房屋稅？

依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 6 款之規定，凡屬私有「專供飼養禽畜之房舍」免徵房屋稅。

5. 專供祭祀用之宗祠應否課徵房屋稅？

依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 3 款規定，私有房屋專供祭祀使用之宗祠，宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟，需完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者，才能免徵房屋稅。

6. 公益團體供辦公使用之房屋可否免徵房屋稅？

不以營利為目的並經政府核准之公益團體，自有供辦公使用之房屋，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 5 款規定，應予免徵房屋稅，但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，不得免徵房屋稅。

7. 工廠房屋未登記為公司所有之前可否減半徵收房屋稅？

工廠使用之廠房未登記為公司所有以前，與房屋稅條例第 15 條第 2 項第 2 款「合法登記之工廠，供直接生產使用之自有房屋」之規定不合，所以不能按營業用房屋稅率減半課徵。

8. 房屋遭受重大災害可否申請減免房屋稅？

房屋遭受重大災害應於事實發生之日起 30 日內，向當地主管稽徵機關申請派員調查，凡每設籍戶之受災面積達 5 成以上，必須修復始能使用之房屋，免徵房屋稅，若受災面積達 3 成以上而不及 5 成者，減半徵收。

（房屋稅條例第十五條）

9. 那些專供農業用之房屋可免徵房屋稅？

專供飼養禽畜之房舍、抽水機房舍；以及專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋，依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 6 款規定免徵房屋稅。

10. 私有圖書館，可否免徵房屋稅？

經文教主管機關核准設立之私立圖書館，並已辦妥財團法人登記或係辦妥登記之財團法人興辦，其用地及建築物為該財團法人所有者，可免徵房屋稅。（文化藝術獎助條例第二十六條）。

11. 房屋陽台、屋簷等建築物之課稅規定如何？

依建築技術規則建築施工篇第 1 章第 1 條第 3 款規定辦理，建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有 2 分之 1 以上為透空，且其深度在 2.0 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1.0 公尺者，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 1.0 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 8 分之 1 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。

12. 房屋遇有焚毀、坍塌、拆除者，可否免徵房屋稅？

房屋遇有焚毀、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課徵房屋稅。（房屋稅條例第八條）

房屋稅稅率？

1. 房屋稅的稅額是如何計算？

房屋稅係依房屋現值其實際使用情形，依下列稅率課徵：

項	目	法定稅率		現行徵收率
		最低	最高	
	住家用	1.2%	2%	1.2%
非住家用	營業用	3%	5%	3%
	私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用	1.5%	2.5%	2%

（房屋稅條例第五條、細則第四條）

2. 何謂非住家非營業用房屋？

非住家非營業用房屋，係指供私人醫院、診所、自由職業事務所、補習班及人民團體等使用之房屋而言。（房屋稅條例第五條）

3. 登記為個人計程車行的房屋應按何種稅率課徵？

供個人計程車登記之房屋不視為營業使用，如未作其他營業用或非住家用，應按住家用稅率課徵房屋稅。（財政部 68.10.26.台財稅第三七五二六號函）

4. 房屋提供營業用，但未取得營利事業執照，可否免按營業用房屋課稅？

房屋提供營業用，不論該營利事業有否取得執照皆應按營業用稅率課徵房屋稅。（財政部 69.7.16.台財稅第三五七五八號函）

5. 家庭手工藝副業使用之房屋應按何種稅率課徵？

個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，該房屋准按住家用稅率課徵房屋稅。（財政部 74.12.9.台財稅第二五九六五號函）

6. 空置之非住家用房屋如何課徵？

空置房屋，其使用執照所載用途別為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。（財政部 75/11/26 台財稅第 7575088 號函）

7. 房屋未作營業使用，為何課徵營業用房屋稅？

這可分為兩種情況：

- (1) 因房屋雖未辦營業登記但堆置與營業有關之物品，供倉庫使用，依規定應按營業用稅率課徵房屋稅。
- (2) 該房屋原設有營業商號登記，該營業商號已停業但未依法申請歇業註銷營業登記，房主亦未依房屋稅條例第 7 條規定向稅捐稽徵機關申報房屋使用情形變更以前，仍以營業用課徵房屋稅。（財政部 66.5.10.台財稅第三三〇五二號函）

8. 工廠房屋停工期間如何課徵房屋稅？

合法登記之工廠停工期間，其自有供直接生產使用之廠房仍可適用房屋稅條例規定減半徵收房屋稅，但將廠房變更供其他使用者，應按實際使用情形核課房屋稅。（財政部 70.2.16.台財稅第三一一八〇號函）

9. 網拍營業人於國稅局辦理營業登記後，其房屋稅及地價稅如何核課？

地 價 稅		房 屋 稅	
無堆貨	有堆貨	無堆貨	有堆貨
按自用住宅用地稅率課徵	按一般用地稅率比率課徵	按住家用稅率課徵	按營業用稅率比率課徵（不得低於 1/6）

10. 個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，所居住之房地會不會被認為有供營業用？

個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，其交易之所得依所得稅法第4條第1項第16款規定免納所得稅，亦不發生課徵營業稅、營利事業所得稅問題。準此，個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，自屬非供營業用；其房地應無改課房屋稅或地價稅之問題。

房屋稅稽徵程序

1. 房屋課稅面積中部分供作非住家使用，應如何計算房屋稅？

依房屋稅條例第5條第3款但書：「但非住家用者課稅面積最低不得少於全部面積六分之一」規定，即非住家用部分房屋面積超過全部面積六分之一者，按實際使用面積計課，其未達全部面積六分之一者以六分之一為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。（房屋稅條例第五條）

2. 房屋稅之繳納期間如何？

房屋稅開徵日期係由省市政府以命令定之，目前是定在每年5月1日開徵至31日截止，繳納期間為一個月。

3. 房屋稅之徵收期間如何？

房屋稅一年徵收1次，即自前一年7月1日起至當年6月30日止為當年度徵收期間。

4. 房屋課稅的現值如何計算？

房屋稅一律按標準價格核課。（註：標準價格為依房屋之面積及適用不動產評價委員會評定之「房屋標準單價表」、「房屋街路地段率表」、「房屋折舊及耐用年數表」所計算之價值。）

5. 房屋之夾層、地下室或地下層，應如何評價？

依照現行作業規定，房屋之夾層、地下室或地下層，係按該房屋所應適用之標準單價8成核計。又房屋夾層面積之和超過一百平方公尺，或超過該層樓地板面積三分之一者，仍按使用執照所載總層數適用之標準單價核計。（簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第九條。）

6. 新建房屋及增建、改建房屋應如何申請設立稅籍？

新建、增建及改建的房屋申請設立稅籍，須填寫房屋稅申報書，並檢附使用執照或完工證明影本及平面圖、公共設施分攤協議書等，於房屋建造完成之日起30天內，向房屋所在稅捐分處提出申請。（房屋稅條例第七條）

7. 房屋稅申報日期的起算如何規定？

- (1) 新建房屋以門窗水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而故意不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿30日為申報起算日，如故意不申領使用執照者，以房屋之主要構造完成，可供裝置門窗之日起滿30日為

申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。

(2) 增建、改建房屋以增、改建完可供使用之日為申報起算日。

(3) 使用情形有變更者，以實際變更使用之日為申報起算日。(台南市房屋稅徵收細則第七條)

8. 房屋現值之評定是否以實際造價為準？

房屋現值由主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準核計，不以房屋之實際造價為準。

9. 年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

房屋典賣移轉在當月 15 日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵。在當月 16 日以後者，次月起向承受人課徵。但承受人(買方)應查明前業主(賣方)應繳未繳(包括以前各年期及移轉當期)全部房屋稅稅額得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償或在買賣價款內扣除。

10. 向法院拍賣取得的不動產沒有完稅證明能否辦理移轉登記？

「臺灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法」第 10 條業已於 69 年 11 月 10 日修正公布，經法院拍賣取得之不動產，各項稅捐除依法應由承買人完納者外，承買人應依法院發給的權利移轉證明書即可辦理移轉登記。

11. 房屋稅應納稅額每年變動，原因何在？

(1) 增建房屋未申報經發現而增加。

(2) 房屋坐落街路地段調整率有變更。

(3) 房屋標準單價重行評定。

(4) 依規定現有房屋又折舊一年而減少。

(5) 房屋使用情形變更。(參照房屋稅條例第五條、十一條)

房屋稅之納稅義務人？

◎共有房屋，其房屋稅納稅義務人為何？

共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。其代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。(房屋稅條例第四條)

房屋稅相關罰則為何？

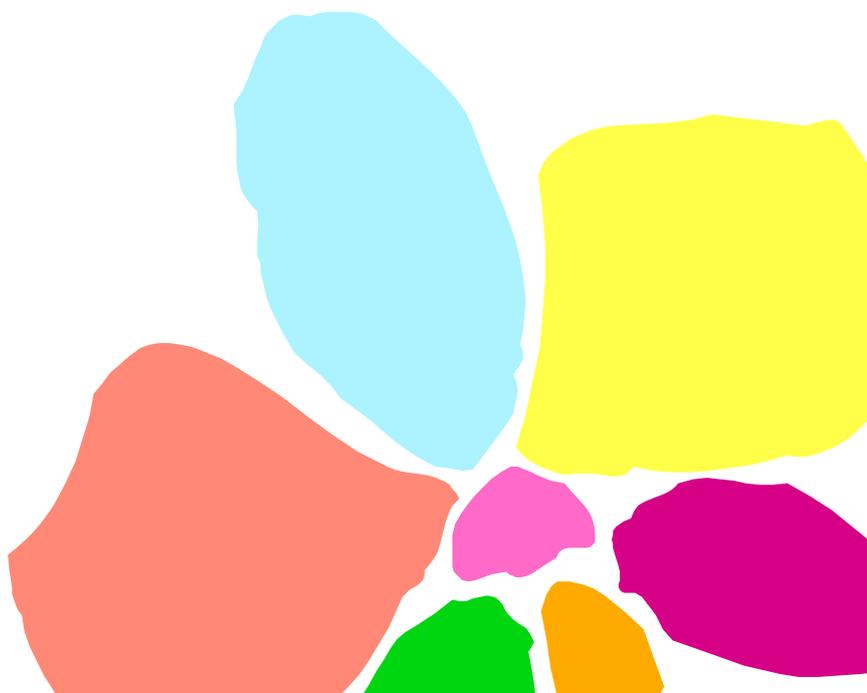
1. 納稅義務人未依規定申報房屋稅籍及使用情形如何處罰？

納稅義務人未依規定期限辦理申報，經當地主管稽徵機關查獲或經人舉發者，依不動產評價委員會評定房屋之標準價格，核定其房屋現值。其因而漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並照所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。(房屋稅條例第十六條)

2. 納稅義務人未依規定期限繳納房屋稅如何處罰？

納稅義務人逾期繳納稅捐應加徵滯納金，每逾兩日按滯納數額加徵百分之一滯納金，逾 30 日仍未繳納者，移送行政執行處強制執行。（稅捐稽徵法第二十一條）

契稅節稅秘笈



契稅節稅秘笈

- 1、減少不必要的所有權移轉。
- 2、房屋所有權移轉時，如買賣價格高於評定標準價格，可以選擇較低的評定標準價格申報。
- 3、領買、標購公產或向法院標購房屋時，可以在「領買或標購取得價格」與「評定標準價格」兩者之間選擇較低價格申報課稅。

契稅課徵範圍？

1. 契稅之課稅範圍如何規定？

不動產買賣、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，但在開徵土地增值稅區域之土地免徵契稅。（契稅條例第二條）

2. 房屋在建造中變更起造人名義，應否課徵契稅？

房屋在建造中變更起造人名義，免課徵契稅，但依第十二條第二項規定應申報契稅者，不適用之。（契稅條例第十四條）

3. 購買尚未建造完成的房屋，是否應申報契稅？

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應於主管建築機關核發使用執照之日起六十日內申報契稅。（契稅條例第十二條第二項、第十六條第五項）

4. 聯合財產制中以妻名登記之房屋不動產，如變更為夫名義，是不是也要申報繳納契稅？

以妻名義登記之房屋屬妻所有，其變更為夫名義仍需報繳契稅。（契稅條例第二條）

5. 以夫名義登記之不動產，變更為妻名義要不要課徵契稅？

以夫名義登記之不動產乃屬夫所有，其聲請變更為妻名義，應屬不動產所有權之移轉，應核課契稅。（契稅條例第二條）

6. 公寓式房屋共同使用部分如有移轉要不要課徵契稅？

公寓式房屋共同使用部分之地下室及屋頂突出物等，如其使用執照記載為各業主所共有，嗣由共有人中之一人聲請登記為單獨所有時，稽徵機關自應查明其他共有人放棄共有部分之原因（如買賣、贈與等），依法核課契稅。（財政部 69.2.26.台財稅第三一六四七號函）

7. 土地和房屋互易要不要報繳土地增值稅或契稅？

以土地和房屋互易，不論代價是否相當，該土地或房屋，均應報繳土地增值稅或契稅。（契稅條例第二條及財政部 64.9.22 台財稅第三六九〇一號函）

8. 騎樓、防空室有移轉要不要課稅？

未供公眾通行之騎樓及防空避難室，既為建築物之構成部分，仍屬建築一部分，應依法併課契稅。（契稅條例第二條、財政部 85、8、22 台財稅第八五一二二六七二號函）

9. 有限公司依法變更為股份有限公司，其不動產之名義變更要不要課徵契稅？

有限公司依公司法規定變更其組織為股份有限公司，其法人人格之存續不受影響，就該公司之不動產權利變更為股份有限公司之名義時，不課徵契稅。（契稅條例第二條、司法院大法官會議釋字第 167 號解釋）

10. 受贈或購買未開徵增值稅地區之土地，要不要繳納契稅？

依契稅第二條規定應繳納契稅。

11. 電梯要不要併同房屋核課契稅？

電梯設備係固定附著於房屋，與房屋構成一體，自應併同房屋買賣契價核課契稅。（台灣省財政廳 63. 1. 8. 財稅三字第一二〇七八九號函）

12. 公司在籌備期間購置不動產如何核課契稅？

公司在籌備期間，以公司籌備處之資金購買不動產，並以公司籌備處名義報繳契稅及註明其為將來設立之公司所購置者，應註明其代表人；公司正式設立時，得依照土地登記規則第一百十六條規定辦理更名登記，不再課徵契稅。（財政部 72. 9. 8. 台財稅第三六三五七號函）

13. 因繼承而取得之房屋，是否須申報契稅？

因繼承而取得之房屋，非屬契稅課徵範圍，不用申報契稅。（財政部 60、8、19 台財稅第三六四七九號令）

14. 受託人移轉信託財產與委託人以外歸屬權利人時，應否申報繳納契稅？

以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依契稅條例第十六條規定之期限（契約成立之日起三十日內）申報繳納贈與契稅。（契稅條例第七條之一規定）

契稅減免規定

1. 向法院標購拍賣之房屋如何課徵契稅？

標購公產及向法院標購拍賣之不動產，其買賣價格高於評定標準價格者，除當事人自願以拍賣或標購金額申報納稅者外，一律按申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格計課，但低於標準價格者，得依契稅條例第十三條但書規定，按其買賣價格計課契稅。（財政部 66. 3. 5. 台財稅三一七五二號函）

契價之計徵及稅率為何？

1. 房屋買賣契約價如何認定？

買賣契稅為契價百分之六，有關納稅義務人申報契價，未達申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格者，依評定標準價格計課契稅，惟如係依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，不在此限。（契稅條例第三條、第十三條）

2. 契稅的稅率有那幾種？向何人課徵？

契稅的稅率及納稅義務人。（契稅條例第三條）

種 類	稅 率	納 稅 義 務 人	種 類	稅 率	納 稅 義 務 人
買賣契稅	六・〇%	買受人	贈與契稅	六・〇%	受贈人
典權契稅	四・〇%	典權人	分割契稅	二・〇%	分割人
交換契稅	二・〇%	交換人	占有契稅	六・〇%	占有人

3. 納稅義務人如何申報契價？

不動產移轉應徵契稅，一律按申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格課徵，但如當事人申報之移轉價格超過標準價格，准按移轉價格課徵，可於契稅申報書移轉價格欄位勾選。領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產，其買賣價格高於不動產評價委員會評定之標準價格者，除當事人自願以實際買賣價格繳納契稅外，應按標準價格課徵契稅，至領買或標購價格低於標準價格者，可申請依實際領買或標購之價格計課。（契稅條例第十三條、財政部 66 年 3 月 15 日台財稅第三一七五二號函）

4. 兩棟房屋如要互相交換，是否也要繳納契稅？如在交換價格中有差額時，契稅如何課徵？

兩棟房屋互相交換必需課徵交換契稅，課徵的稅率較買賣契稅為低，僅為契價的百分之二。兩棟房屋互相交換，在價格上有高低差價時，等價部份以交換契稅稅率百分之二核課，差價部份則應以買賣契稅稅率百分之六課徵。（契稅條例第六條）

契稅之稽徵手續

1. 不動產移轉發生糾紛提起訴訟，應以何日為申報契稅起算日？

不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期應以法院判決確定日為準，並以法院判決之日當地不動產評定標準價格課徵契稅。（契稅條例第十六條）

2. 購買不動產房屋申報契稅是否有期限規定？向何處辦理契稅申報？

承買人承購房屋，應於不動產契約訂立之日起三十日內，向房屋坐落所在地主管稽徵機關申報契稅。不動產移轉有糾紛時，應於法院判決確定之日起三十日內申報。（契稅條例第十六條）

3. 主管稽徵機關收到納稅人契稅申報案件，須於幾日內審查完竣？

主管稽徵機關收到納稅人契稅申報案件，應於十五日內審查完竣查定應納稅額，如納稅義務人所檢送表件有欠完備或認為有疑問時，應於收件後七日內通知納稅義務人補正或說明。（契稅條例第十八條）

4. 郵寄申報應以何日為申報契稅起算日？

郵寄申報以郵戳當日為申報契稅起算日。

契稅相關罰則為何？

1. 未依規定申報契稅，如何處罰？

納稅義務人未依規定期限申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一的怠報金，但最高以應納稅額為限。（契稅條例第二十四條）

2. 納稅義務人匿報應納契稅，如何處罰？

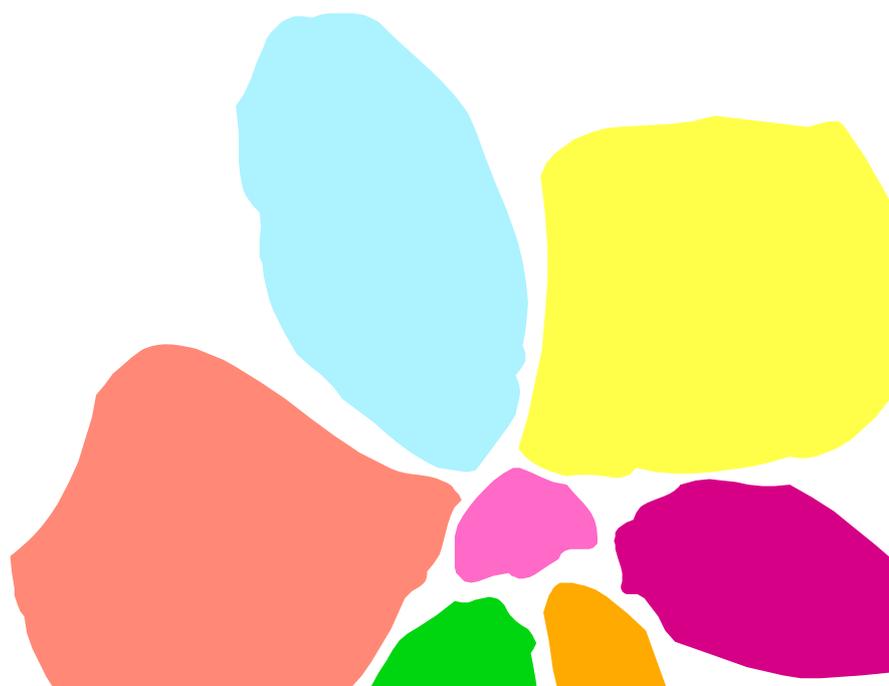
納稅義務人匿報應納契稅，經主管機關查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰。（契稅條例第二十六條）

申報契稅辦理監證相關事宜

1. 申報契稅前，買賣契約書是否需辦理公、監證？

不用。〈契稅條例第二十八條於 88 年 7 月 15 日公布已刪除〉

使用牌照稅節稅秘笈



使用牌照稅節稅秘笈

- 1、領有駕駛執照之身心障礙者，其車輛為「身心障礙者本人」所有者，可以申請免徵使用牌照稅，惟每人以一輛為限，如身心障礙情形須再後續鑑定時，請依規定配合辦理，以維護自身權益。
- 2、因身心障礙情況無法取得駕駛執照者，車輛若為同一地址之親屬所有者，可以申請免徵使用牌照稅，惟每戶以一輛為限。
- 3、車輛因報廢、遺失、被扣押、颱風泡水、毀損、出國等原因，無法使用或長期停用，請先向監理站辦理異動手續，再取具監理單位證明文件，持向稅捐稽徵機關申請退還已繳納而未使用期間日數之稅款。
- 4、車輛轉讓後，買方拒不辦過戶手續，應到監理站辦理車輛拒不過戶註銷手續，以免繼續繳納牌照稅及違規罰鍰。
- 5、請按時繳納使用牌照稅，以免逾期繳納被加徵滯納金。

使用牌照稅課徵範圍？

1. 交通工具經監理單位吊、註銷牌照後，仍繼續行駛公共道路，應否課徵牌照稅？

車輛經監理機關吊銷及逕行註銷牌照後使用公路被查獲，其查獲年度及以前年度，均應依使用牌照稅法第二十八條規定補稅處罰。（財政部 88.6.24. 台財稅第 881921601 號函）

2. 民間廠商使用的消防車如專供消防用途，可否免徵牌照稅？

民間廠商使用之消防車如專供消防用途，且有固定特殊設備及特殊標幟易於辨識者，准予免徵使用牌照稅。（財政部 74.6.5 台財稅第 17058 號函）

3. 身心障礙使用之交通工具可否減免使用牌照稅？

專供持有身心障礙手冊，並領有駕駛執照者使用之交通工具，每人以一輛為限。但因身心障礙情況，致無法取得駕駛執照者，每戶以一輛為限，且車主與身心障礙者須為同一地址之成員，且有親屬關係。

4. 未稅車輛經查獲時所有人或使用人將交通工具棄置而去，應否追補應納稅額？

依照使用牌照稅法第二十四條規定，未稅交通工具所有人或使用人於查獲時棄置而去，經揭示招領後逾三個月仍無人認領者，稽徵機關得將該項交通工具公開拍賣，所得價款扣繳本稅外解繳國庫。（使用牌照稅法第二十四條）

使用牌照稅減免規定

如何申請免徵使用牌照稅？

(一) 申請免稅應檢附蓋有申請人(機關或團體)印信及負責人印章之免稅申請書、行車執照或新領牌照登記書外，應按申請免稅項目檢附必要之證明文件：

1. 屬於軍隊裝備編制內之交通工具：審查時應注意是否為軍隊裝備編制內之車輛。
2. 專供公共安全使用，而有固定特殊設備及特殊標幟之交通工具：如警備車、偵查勘驗用車、追捕提解人犯車、消防車、工程救險車及海難救險船等。
 - ①應檢附之證明文件：正、側面照片各一張。
 - ②審查注意事項：行車執照記載之牌照號碼及車身式樣註明為特種車並有固定特殊設備及特殊標幟。
3. 衛生機關及公共團體設立之醫院，專供衛生使用而有固定特殊設備及特殊標幟之交通工具：如救護車、診療車、灑水車、水肥車、垃圾車等。
 - ①應檢附之證明文件：正、側面照片各一張；若申請人為公共團體，加附公共團體登記證書。
 - ②審查注意事項：申請人應為機關或公共團體，行車執照記載之牌照號碼及車身式樣註明為特種車並有固定特殊設備及特殊標幟。
4. 享有外交待遇機構及人員之交通工具，經外交部核定並由交通管理機關發給專用牌照者。
 - ①應檢附之證明文件：外交部核發「免稅互惠」函件。
 - ②審查注意事項：車主應為外國駐華單位或人員，汽車牌照為監理機關核發之外交人員專用牌照。
5. 專供運送電信郵件使用，有固定特殊設備或特殊標幟之交通工具。
 - ①應檢附之證明文件：正、側面照片各一張。
 - ②審查注意事項：行車執照記載之牌照號碼及車身式樣註明為特種車並有固定特殊設備及特殊標幟。
6. 專供教育文化之宣傳巡迴使用之交通工具，而有固定特殊設備及特殊標幟者。
 - ①應檢附之證明文件：正、側面照片各一張。
 - ②審查注意事項：行車執照記載之牌照號碼及車身式樣註明為特種車並有固定特殊設備及特殊標幟。
7. 經交通管理機關核准之公路汽車客運業及市區汽車客運業，專供大眾運輸使用之公共汽車。
 - ①應檢附之證明文件：正、側面照片各一張。

②審查注意事項：行車執照記載之牌照號碼及車身式樣註明為公共汽車或長途客運。

8. 專供持有身心障礙手冊，並領有駕駛執照之交通工具，每人一輛為限者。

①應檢附之證明文件：身心障礙手冊、行車執照、身分證及駕駛執照。

②審查注意事項：行車執照、身心障礙手冊、駕駛執照及身分證等證明文件應屬同一人所有，且均未逾期，車籍及戶籍地址須一致。

9. 因身心障礙情況，致無駕駛執照者，每戶以一輛為限者。

①應檢附之證明文件：身心障礙手冊、行車執照、戶口名簿及駕駛人駕照。

②審查注意事項：先透過與監理機關連線之電腦查詢身心障礙者有無汽車駕駛執照並列印畫面存參；車主與身心障礙者須為同一地址之成員，且有親屬關係，並不得作營業使用，車籍與戶籍須一致。

10. 專供已立案之社會福利團體和機構使用，並經各地社政機關證明者，每一團體和機構以三輛為限。

①應檢附之證明文件：行車執照或新領牌照登記書、正、側面照片各一張、社會福利團體或機構立案證明、章程及法人登記書、社政主管機關出具之證明書。

②審查注意事項：須經政府立案之社會福利團體或機構，社政主管機關證明該車輛專供該團體或機構使用，每一團體和機構以三輛為限。

(二) 凡經核准免稅之車輛，如免稅條件不變，無須每年向稅捐稽徵機關申請免稅。(財政部 77.02.24. 台財稅第 770652065 號函)

使用牌照稅之稅額如何計徵

1. 年中途購買新車輛其使用牌照稅如何計算？

新產製、新進口或新裝配開始使用之交通工具，應納使用牌照稅，按全年稅額減除已過期間日數之稅額，計算徵收。(使用牌照稅法第十六條)

2. 已稅交通工具，因故毀損不堪使用時，是否可以退還未使用日數牌照稅？

交通工具因故毀損不堪使用，若已向監理機關辦妥報廢登記，使用牌照稅額計徵至報廢前一日。如有溢繳稅額，可檢附監理機關核發報廢登記證明單及當年度繳款書收據，向稅捐稽徵機關申請退還未使用日數之使用牌照稅稅額。(財政部 85.09.04. 臺財稅第 851916490 號函)

3. 車輛因案被扣押時，是否可以退還已繳使用牌照稅？

車輛於繳納當年期使用牌照稅後，因案被扣押或遺失，向監理單位辦妥相關手續者，可填具退稅申請書，並檢附政府機關核發之扣押證明或牌照註銷異動單及當年度繳款書收據，向稅捐稽徵機關申請退還溢繳稅額。(財政部 78.1.4. 臺財稅第 770599032 號函)

4. 已繳使用牌照稅的機動車輛，於徵稅期間後，變更車種或使用性質而應納較低稅額者，可否退還差額？

原屬應稅或原納較高稅額變更為免稅或應納較低稅額者，應按日計算退還差額部分之稅額。（使用牌照稅法第十四條）

使用牌照稅之稽徵手續

1. 機車、汽車已損壞或不堪使用時，應辦理什麼手續？

交通工具所有人或使用人對已領使用牌照之交通工具，不擬使用者，應向交通管理機關申報停止使用，其已使用期間應納稅額，按其實際使用期間之日數計算之；恢復使用時其應納稅額，按全年稅額減除已過期間日數之稅額計算之。交通工具未經所有人或使用人申報停止使用者，視為繼續使用，仍應依法課徵使用牌照稅。（使用牌照稅法第十三條）

2. 已被註銷牌照的汽車，為何還要繳牌照稅？

已被逕行註銷號牌之車輛，仍繼續使用公共道路經查獲，其查獲年度及以前年度，均應依使用牌照稅法第二十八條規定，除補繳應納稅額外，並處以應納稅額二倍之罰鍰。（財政部 89.8.2. 台財稅第 0890454897 號函）

3. 車輛已賣給他人，未辦理過戶手續是否由原車主繳納牌照稅？

一般車主對車輛之買賣，多不諳過戶手續，以為買賣雙方書立同意讓渡書，一方交車，一方付款，其手續就算完成，因此常發生買主不辦過戶手續。但在稽徵機關資料，車輛仍為原車主之名義，自然仍以原車主為課徵對象，同時買賣乃雙方私人之契約行為，稅捐稽徵機關無從獲悉，所以車主買賣車輛時一定要即時辦妥過戶手續，才不致發生車輛出賣後仍由原車主繳納牌照稅的情形。（使用牌照稅法第十五條）

4. 交通工具辦理過戶，是否須繳清使用牌照稅及罰鍰？

交通工具未繳清使用牌照稅及罰鍰前，不得辦理過戶登記。（使用牌照稅法第十二條）

5. 牌照稅如有重複繳納，應如何辦理？

應檢具車主身分證、圖章、重複繳稅的稅單至稅捐稽徵機關辦理退稅手續。

6. 已過戶車輛辦妥報廢、繳銷、註銷、報停等手續後發生溢繳之使用牌照稅應由何人辦理退稅？

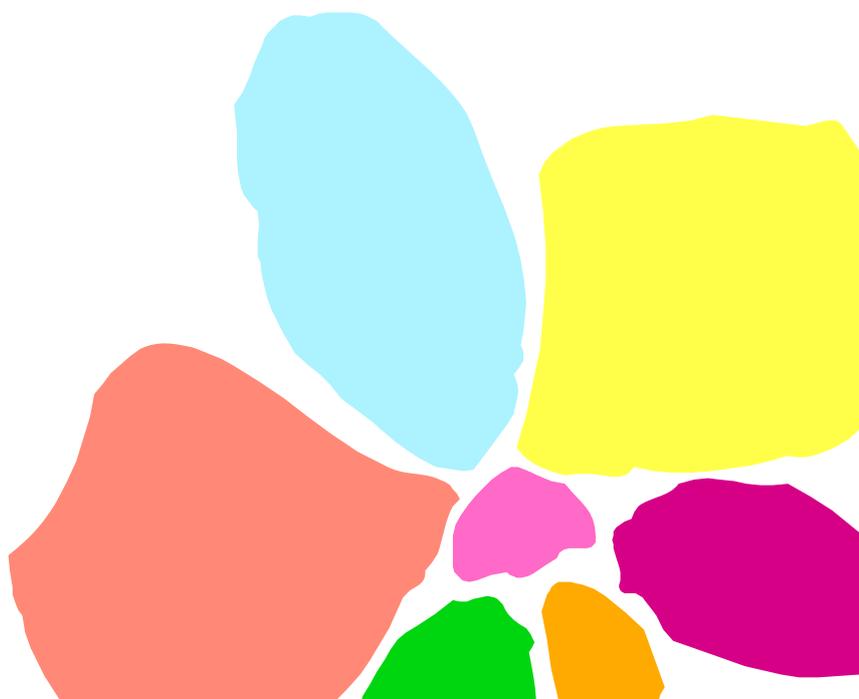
應由新車主檢具車輛異動登記書、身分證、印章、稅單證明文件至稅捐稽徵機關辦理退稅。（財政部 79.4.21. 台財稅第 790629264 號函）

使用牌照稅相關罰則為何？

未繳納使用牌照稅怎麼有的僅處罰一倍，有的處罰二倍？

凡逾期未繳納使用牌照稅，依規定每逾二日加徵百分之一滯納金，至三十日為止，逾期未完稅使用公路經查獲者，除責令補稅外，處以應納稅額一倍之罰鍰，免再依第二十五條規定加徵滯納金。報停、繳銷或註銷牌照之交通工具使用公共水陸道路經查獲者，除責令補稅外，處以應納稅額二倍之罰鍰。（稅捐稽徵法第二十條、使用牌照稅法第二十五、二十八條）

印花稅節稅秘笈



印花稅節稅秘笈

- 1、收取價金時（例如：借貸、租賃保證金、租金等）要求對方以匯票、本票或支票支付，並在收據上寫明票據名稱及號碼，則該收據就可免貼印花。
- 2、收受政府機關公庫支票，在收據上寫明「領取票據」字樣，就可免貼印花。
- 3、存款利息以轉帳方式直接轉入客戶本人帳戶，可不必負擔印花稅。
- 4、由受款人逐期蓋章並註明款項收訖的房地產買賣私契，以收取票據及註明票據名稱、號碼方式處理，可免貼印花。
- 5、同一合約具有2種以上性質，稅率不同時，分別訂定合約，可分別適用稅率貼印花。
- 6、工程合約造價與營業稅分別寫明或寫明包含營業稅，可按工程造價或扣除營業稅額後的金額貼印花。

印花稅課徵範圍？

1. 那些憑證應課徵印花稅？

- (一)銀錢收據：指收到銀錢所立之單據、簿、摺。凡收受或代收銀錢收據、收款回執、解款條、取租簿、取租摺及付款簿等屬之。但兼具營業發票性質之銀錢收據及兼具銀錢收據性質之營業發票，不包括在內。
- (二)買賣動產契據：指買賣動產所立之契據。
- (三)承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、承印印刷品契約及代理加工契據等屬之。
- (四)典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據。

2. 契約書正本已貼花，副本還要貼花嗎？

各種憑證之正本已貼用印花稅票，其副本或抄本免再貼印花稅票，但副本或抄本視同正本使用者，仍應貼用印花稅票。（印花稅法第十二條）

3. 學生獎學金收據，應否貼花？

公私立學校學生領取獎學金所書立之收據或印領清冊，現行印花稅法尚無免稅規定，領款時書立之憑證依同法第七條第二款規定應按金額貼用千分之四印花稅票。（財政部 77.1.6. 臺財稅第七六〇二九四八六一號函）

4. 農民出售本身生產之農產品所出具之收據應否貼花？

農民（農、林、漁、牧）出售本身生產之農產品所出具之收據免納印花稅。（印花稅法第六條）

5. 書立票據收據應否貼用印花稅票？

書立收受票據（包括匯票、本票及支票等）所出具之收據，非屬銀錢收據性質，如於該收據上載明票據名稱及號碼應免貼用印花稅票。（財政部 78.1.10. 台財稅第七八一—三五八八七號函）、（財政部 77.8.12. 台財稅第七七〇—二九八八五號函）

印花稅減免有關規定

1. 請問那些組織間使用的憑證、單據可以免納印花稅？

- (一)各級政府機關及鄉（鎮、市、區）公所所書立或使用在一般應負納稅義務之各種憑證。
- (二)公私立學校處理公款所發之憑證。
- (三)公私營事業組織內部，所用不生對外權利義務關係之單據，包括總組織與分組織間互用而不生對外作用之單據（印花稅法第六條）。

2. 請問農民免納印花稅的規定是那些？

- (一)農民（農、林、漁、牧）出售本身生產之農產品所出具之收據。
- (二)農產品第一次批發交易，由農產品批發市場代農民（農、林、漁、牧）或農民團體出具之銷貨憑證。
- (三)農民（農、林、漁、牧）或農民團體辦理共同供銷、運銷，直接供應工廠或出口外銷出具之銷貨憑證（印花稅法第六條）。

3. 請問有那些收據是免納印花稅的？

- (一)薪給、工資收據。
- (二)領受賑金、恤金、養老金收據。
- (三)義務代收稅捐或其他捐獻政府款項者，於代收時所具之收據。
- (四)義務代發政府款項者，於向政府領款時所具之收據。
- (五)領受退還稅款之收據。
- (六)銷售印花稅票收款收據。
- (七)財團或社團法人組織之教育、文化、公益或慈善團體領受捐贈之收據。
- (八)農田水利會收取會員水利費收據。（印花稅法第六條）

印花稅之稅率或稅額及納稅義務人為何？

1. 印花稅的稅率或稅額，以及納稅義務人是那些？

- (一)銀錢收據，每件按金額千分之四，由立據人貼花，但兼具營業發票性質之銀錢收據及兼具銀錢收據性質之營業發票不包括在內。
- (二)招標人收受押標金收據，每件按金額千分之一，由立據人貼印花稅票。
- (三)承攬契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。
- (四)典賣、讓受及分割不動產契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。
- (五)買賣動產契據，每件稅額四元（新臺幣十二元），由立約或立據人貼印花稅票。（印花稅法第五條、第七條）

印花稅稽徵程序之相關規定：

1. 請問應納印花稅憑證，保存年限為多久？

於權利義務消滅後應保存二年，但公營或公私合營之事業，應依照會計法及其他有關法令之規定辦理。（印花稅法第四條）

2. 應納印花稅之憑證，何時貼花？

應納印花稅之憑證，於書立後交付或使用時，應貼足印花稅票。（印花稅法第八條）

3. 應納印花稅額巨大不便貼用印花稅票，應如何處理？

可以申請由稽徵機關開給繳款書繳納，完納後將收據聯粘貼於應納印花稅之憑證上，代替貼用印花稅票。（印花稅法第八條）

4. 同一憑證須備具二份以上，如何貼花？

同一憑證須備具二份以上，由雙方或各方關係人各執一份者，應於每份各別貼用印花稅票；同一憑證之副本或抄本視同正本使用者，仍應貼用印花稅票。（印花稅法第十二條）

5. 同一憑證具有兩種不同性質，如何貼花？

稅率相同者，僅按一種貼用印花稅票；稅率不同者，應按較高之稅率計算稅額。（印花稅法第十三條）

6. 原約定契約書已貼印花稅票，現已期滿，經約定繼續使用，請問如何貼花？

已失時效之憑證繼續使用者，應另貼印花稅票。（印花稅法第十五條）

7. 先開立臨時收據；最後開立正式收據者如何貼花？

先開臨時收據再開立正式收據，或分次收款先開立分次收款收據再開立總收據，應先行分別貼足印花稅票，俟開立正式收據或總收據時，將臨時收據或分次收款收據收回貼附背面，金額相等者，正式收據或總收據免再貼印花稅票，其不相等者，應於正式收據或總收據上補足差額，如臨時或分次收款收據未依規定收回貼附者，應照所載全部金額貼用印花稅票。（印花稅法第二十條）

8. 承攬契據必須俟工作完成始能算出金額，如何貼花？

應在書立契據後交付或使用時，先預計其金額貼用印花稅票，俟該項工作完成時，再按確實金額補足其應貼印花稅票或退還其溢貼印花稅票之金額。（細則第九條）

9. 兩種憑證聯印於一紙或正反兩面者，應如何貼花？

兩種憑證聯印於一紙或正反兩面，仍應分別貼用印花稅票。（細則第十條）

10. 由收款人在付款簿簽章代替收據，如漏貼應由何人負責？

用付款簿由收款人在簿內簽章代替收據者，由付款人扣款代貼，如有漏貼、漏銷，其責任由付款人負之。（細則第十三條）

11. 貼用印花稅票如何註銷？

納稅義務人貼用印花稅票後，應於每枚稅票與原件紙面騎縫處，加蓋圖章註銷之，其屬個人者，得以簽名或劃押方式代替圖章。但稅票連綴，無從貼近原件紙面騎縫者，得以稅票之連綴處為騎縫註銷之。（印花稅法第十條）

12. 印花稅票是否可用鉛筆註銷？

不可以，以鉛筆銷花，因易擦拭，無法達成銷花效果，應補行以圖章、墨水筆、鋼筆或原子筆等劃押註銷。（財政部 72.9.14. 臺財稅第三六四九四號函）

13. 印花稅票經貼用後，可否揭下重新使用？

印花稅票經貼用註銷者，不得揭下重用。（印花稅法第十一條）

14. 應貼印花稅票之憑證如未載明金額，應如何貼用印花？

應貼印花稅票之憑證，如未載明金額，應按憑證所載品名及數量，依使用時當地時價計貼。（印花稅法第十八條）

15. 公私營事業組織單位其應納印花稅票之憑證甚多，不便逐張貼用印花稅票時，應如何處理？

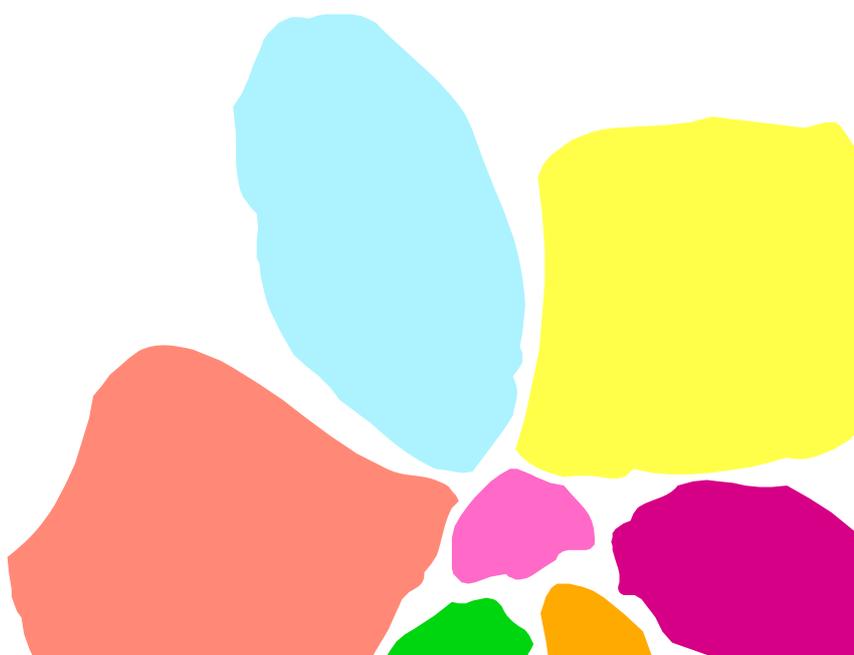
可以向稽徵機關申請核准彙總繳納，採按期（每二月為一期）申報並繳納印花稅，以資簡便。（印花稅法第八條）

印花稅之罰則為何？

請問漏貼或漏銷印花稅票，要如何處罰？

- (一) 不貼或貼用不足額印花稅票者，除補貼外，按漏貼稅額處五至十五倍罰鍰。
- (二) 以總繳方式完納印花稅，逾期繳納者，每逾二日加徵百分之一滯納金，逾三十日仍未繳納者除移送行政執行處強制執行外，並依情節輕重按滯納之稅額處一至五倍罰鍰。
- (三) 印花稅票未經註銷或註銷不合規定者，照未經註銷或註銷不合規定之印花稅票數額，處五至十倍罰鍰。
- (四) 印花稅票貼用註銷後揭下重用者，照揭下重用之印花稅票數額，處二十至三十倍罰鍰。（印花稅法第二十四條）。
- (五) 妨害印花稅之檢查者，依刑法妨害公務罪處斷。（印花稅法第二十五條）

娛樂稅節稅秘笈



娛樂稅節稅秘笈

- 1、娛樂稅代徵人依法代徵並如期繳納稅款，得享受扣領1%獎勵金。
- 2、娛樂活動符合下列條件之一，記得要在活動前向稅捐稽徵機關申請減免徵娛樂稅：
 - (1)教育、文化、公益、慈善機關等公益社團或財團，及依其他關係法令經向主管機關登記或立案者，所舉辦之各種娛樂，其全部收入作為本事業之用者。
 - (2)舉辦娛樂活動的全部收入，扣除不超過全部收入20%的費用後，餘款全作為救災或勞軍使用。
 - (3)機關、團體、公私事業或學校及其他組織，對內舉辦之臨時性文康活動，不以任何方式收取費用者。
 - (4)文化藝術事業所舉辦的文化藝術活動，經向行政院文化建設委員會申請，認可符合文化藝術活動減免規定者，可檢附核准認可文件申請娛樂稅減半課徵。

娛樂稅課徵範圍？

1. 閉路電視要不要課稅？

設置閉路電視、錄影機等設備放映影片、錄影帶供人娛樂並收取費用或票價者，係屬娛樂稅法第二條第一項第六款「其他提供娛樂設施供人娛樂」之範圍，依法應就所收票價或收費額課徵娛樂稅。（財政部70.8.6.台財稅第三六五一八號函）

2. 經營KTV業者，應否課徵娛樂稅？

設置KTV供人娛樂並收取費用或票價，係屬娛樂稅法第二條第一項第六款「其他提供娛樂設施供人娛樂」之範圍，依法應就所收票價或收費額課徵娛樂稅。（財政部79.12.14台財稅第七九〇三四五六二二號函）

3. 高爾夫球場（俱樂部）之入會會員費及保證金、球童費要不要課稅？

- (一) 向入會會員收取一次入會費或收取保證金，如會員退會時退還會員者屬保證金性質，免徵娛樂稅，會員退會時不退會員者，應課徵娛樂稅。又收取球童費，如係由高爾夫球場代收代付者，免徵娛樂稅，如按一定比率分配，球場所分部分，應課徵娛樂稅，球童所分部分免徵娛樂稅。
- (二) 又向會員收取年費、季費、月費及對會員、非會員每次入場收取入場費（含果嶺費）均應課徵娛樂稅。（財政部78.2.22.台財稅七八一一三九六六一號函）

4. 經營電動玩具應否課徵娛樂稅？

依照娛樂稅法第二條規定娛樂稅就娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動所收票價或收費額徵收，又依台灣省各縣市娛樂稅徵收細則規定，電動玩具係屬提供其他娛樂設施之範圍，經營電動玩具供人娛樂，如有收費額，自應依上述規定課徵娛樂稅。（財政部 77.10.11 台財稅第七七〇三〇九八九一號函）

5. 餐廳附設卡拉OK放映電視銀幕設備，應否課徵娛樂稅？

餐廳附設卡拉OK放映電視銀幕設備，係視聽中心之一種，核屬娛樂稅法第二條第一項第六款「其他提供娛樂設施供人娛樂」之範圍，比照KTV視聽中心方式核課娛樂稅。（財政部 82.7.15. 台財稅第八二一四九一二七四號函）

娛樂稅減免範圍？

1. 娛樂稅的減免徵範圍有那些？

- (一) 教育、文化、公益、慈善機關、團體，合於民法總則公益社團或財團之組織，或依其他關係法令經向主管機關登記或立案者，所舉辦之各種娛樂，其全部收入作為本事業之用者。
- (二) 以全部收入，減除必要開支外，作為救災或勞軍用之各種娛樂。（准予減除之必要開支，最高不得超過全部收入百分之二十）。
- (三) 機關、團體、公私事業或學校及其他組織，對內舉辦之臨時性文康活動，不以任何方式收取費用者。（娛樂稅法第四條）
- (四) 公立文化機關（構）或合於民法總則之公益社團或財團或依其他有關法令經向目的事業主管機關立案或法院登記之文化藝術事業及依法完成營利事業登記之文化藝術事業等所舉辦文化藝術活動，經文建會審查，並依照規定辦理者，其娛樂稅減半課徵。（文化藝術事業減免營業稅及娛樂稅辦法第七條）

2. 校友會演奏收入，要不要課徵娛樂稅？

校友會係屬一般人民團體，核與娛樂稅法第四條第一項第一款規定不合，其演奏收入，不能免徵娛樂稅，惟該校友會獎學金保管委員會如經依法辦理財團登記，該項演奏收入全部票款並作為該會之獎學金，得視為用於本事業，准予免徵娛樂稅。（財政部 51.11.9. 臺財稅發字第〇七四九六號令）

娛樂稅之稽徵手續？

1. 代徵娛樂稅之營業者，應於何時辦理代徵手續？

凡經常提供依娛樂稅法規定應徵收娛樂稅之營業者，於開業、遷移、改業、變更、改組、合併、轉讓及歇業時，均應於事前向主管稽徵機關辦理登記及代徵報繳娛樂稅之手續。（娛樂稅法第七條）

2. 臨時舉辦娛樂活動，應向稅捐機關辦理那些手續？

- (一) 凡臨時舉辦娛樂活動，對外售票、收取費用者，應於舉辦前檢具有關機關核准演映證件，向主管稽徵機關辦理登記及娛樂稅徵免手續。

(二) 臨時舉辦之娛樂活動不以任何方式收取費用者，應於舉辦前向主管稽徵機關報備。(娛樂稅法第八條)

3. 娛樂稅代徵人報繳代徵稅款期限之規定為何？

(一) 自動報繳—娛樂稅代徵人每月代徵之稅款，應於次月十日前填具「娛樂稅自動報繳繳款書」向代收稅款處繳納外，另應填具報表：一般娛樂業填用「使用、免用娛樂票券代徵娛樂稅款申報表」，影劇業或按場別演出並使用娛樂票券者，則填用「娛樂票券銷存月(日)報表」申報。

(二) 查定課徵—經營方式特殊或營業規模狹小，經主管稽徵機關查定課徵者，由稽徵機關按月填發繳款書，於次月十日前繳納。臨時舉辦之有價娛樂活動，主管稽徵機關應每五天核算代徵稅款一次，並填發繳款書，限於送達後十日內繳納。(娛樂稅法第九條)

娛樂稅之納稅義務人？

娛樂稅由什麼人繳納？

娛樂稅由出價娛樂之人負擔。代徵人為娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動之提供者或舉辦人。(娛樂稅法第三條)

娛樂稅相關罰則為何？

1. 臨時舉辦娛樂活動，對外收取費用，未於舉辦前向主管稽徵機關登記徵免手續，如何處罰？

處新臺幣一千五百元以上一萬五千元以下罰鍰；其係機關、團體、公營機構或學校，通知其主管機關依法懲處其負責人。(娛樂稅法第十三條)

2. 娛樂稅代徵人未於開業前辦理代徵娛樂稅手續，如何處罰？

處新臺幣一萬五千元以上十五萬元以下罰鍰(娛樂稅法第十二條)



手把秧苗插滿田

低頭自見水中天

奉獻、執著是我們的堅持，
圓滿、和樂是我們的寄望；
願融入創新、效率為價值核心的服務精神，
能不斷自我超越，提昇為民服務品質，
營造出徵納雙方和諧的租稅環境。

“Plant the field and see the hope.”

Dedication and persistence are our goal;
harmony and happiness are our hope.
We will blend innovation and efficiency
into our service to outperform ourselves
and improve service quality for the realization
of a harmonious tax environment.