土地增值稅

LAND VALUE INCREMENT TAX

認識土地增值稅　節稅介紹　問答實例　常見違章案例

地方稅宣導手冊



臺東縣稅務局
Tax Bureau, Taitung County

稅務行事曆

稅別	性質			開徵繳納期限
使用牌照稅	汽車	營業用	上期	4月1日～4月30日
			下期	10月1日～10月31日
		自用		4月1日～4月30日
	機車（151cc以上）			4月1日～4月30日
房屋稅	每年徵收1次			5月1日～5月31日
	113年7月1日起，房屋使用情形若有變更，請於3月22日前申報			
地價稅	每年徵收1次			11月1日～11月30日
	地價稅優惠稅率請於9月22日前提出申請			
繳款截止日遇假日順延至假日結束之翌日				

適用房地合一課徵所得稅的房屋、土地，請於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報納稅

房地移轉稅務試算專區

智慧e化 繳稅新招

- 行動裝置掃描繳款書上的QR-Code繳稅
- 下載行動 / 電子支付帳戶繳稅業者APP繳稅
- 使用   行動自然人憑證
- 至四大超商多媒體資訊機查繳稅
- 登入「地方稅網路申報作業網站」查繳稅

四大超商繳稅

- 繳稅限額提高至3萬元
- 開放「非現金支付工具繳稅」
  - 實體信用卡
  - 行動 / 電子支付帳戶
  - 電子票證

實際開放工具以各超商門檻收取為主

- 開放非本人信用卡繳稅

上網動動手 電子稅務文件就到手

網路可以完成的事，何須出門東奔西跑

使用健保卡、自然人/工商/組織及團體憑證、行動自然人憑證，可到財政部稅務入口網 (網址:https://www.etax.nat.gov.tw，首頁＞線上服務＞電子稅務文件)線上申請電子稅務文件。

- 民法成年年齡下修為18歲
- 網址看仔細，連結不亂點，查證165最安心
- 全民防制洗錢 國家金流透明 臺灣幸福美好

貨物稅優惠 (請洽國稅局)

- 買節能家電退稅：優惠至118.12.31；專區 ➡https://gov.tw/mz4
- 汽機車舊換新退稅：優惠至119.12.31；專區 ➡https://gov.tw/1Ju
- 大型車舊換新退稅：優惠至115.12.31；專區 ➡https://gov.tw/8LV
- 買電動車免貨物稅：優惠至119.12.31





編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。然而將人民手中的財富轉變為政府租稅收入的過程，當然是一件複雜、無奈、痛苦的事，為消除納稅人的不快樂、滿足納稅人「知」的權利，地方稅稽徵機關編製「宣導手冊」，讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各地方稅稽徵機關意見，彙整完稿後印製，力求手冊內容充實完整。手冊內容已建置於財政部稅務入口網（網址：https://www.etax.nat.gov.tw），歡迎上網查閱使用。

備註：本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

稅　目	主　編　機　關
娛　樂　稅	高雄市稅捐稽徵處
印　花　稅	高雄市稅捐稽徵處
地　價　稅	臺南市政府財政稅務局
土地增值稅	臺中市政府地方稅務局
房　屋　稅	臺北市稅捐稽徵處
使用牌照稅	桃園市政府地方稅務局
契　　稅	臺中市政府地方稅務局
納稅服務	新北市政府稅捐稽徵處



貼心小叮嚀

土地增值稅課稅範圍

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依土地稅法規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還納稅義務人。

納稅義務人

1.土地為有償移轉者，為原所有權人。

2.土地為無償移轉者，為取得所有權之人。

3.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。

一般稅率結構

1.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達1倍者，就其漲價總數額徵收增值稅20%。

2.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在1倍以上未達2倍者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅30%。

3.土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在2倍以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅40%。

長期持有減徵

1.持有土地年限超過20年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部份減徵20%。
2.持有土地年限超過30年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部份減徵30%。
3.持有土地年限超過40年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率(即20%)部份減徵40%。

自用住宅用地稅率

土地所有權人出售其自用住宅用地，且符合特別規定條件者，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按10%課徵。土地所有權人依自用住宅用地稅率繳納土地增值稅者，以一次為限(一生一次)。

土地所有權人適用前述優惠，再出售其自用住宅用地，同時符合下列規定者，不受前項一次之限制(一生一屋)

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。(自112年1月1日起，滿18歲成年)
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。





Hearty Reminder

Tax Scope

Land value increment tax is collected on the total incremental value at the time of the transfer of the title of land which has previously been set at a certain value. For land that has a Dien Right established, the original land owner (or the Dien Right assignor) must make prepayment of land value increment tax and the said tax paid is refunded without interest when he (or she) redeems the land.

Taxpayers

The taxpayers of land value increment tax are as follows:

1. For land transferred with compensation, the original title owner.
2. For land transferred without compensation, the acquired title owner.
3. For land with a Dien Right established, the Dien Right assignor.

In the above provisions, "transfer with compensation" means sale-purchase, exchange, government acquisition or requisition at value. “Transfer without compensation”means transfer by succession or gift.

Structure of the Tax Rates

Land value increment tax rates are as follows:

1. If the total amount of land value increment is less than 100% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 20% of the total increment.
2. If the total amount of land value increment is more than 100%, but less than 200% of the original decreed land value or the previous transfer value (for calculation of then land value increment tax), 30% tax rate on portion in excess of 100% in addition to the tax rate provided under subparagraph 1 above.
3. If the total incremental value is more than 200% of the original decreed land valueor the previous transfer value for calculation of then land value increment tax, 40% tax rate on portion in excess of 200% in addition to the tax rate provided under subparagraphs 1 and 2 above.

Reductions for Long-term Holding

1. For land that has been owned for a period of over 20 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 20%.
2. When the period is over 30 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 30%.
3. If that period is over 40 years, its land value increment tax on the portion exceeding the lowest tax rate above shall be reduced by 40%.

Privileged Rate of Self-use Residential Land

If the sale of self-use residential land by the title owner satisfies the special conditions, the land value increment tax shall be collected at a privileged rate of 10%.The title owner may apply for and enjoy this privileged rate only once in his (or her) lifetime. For landowners who have enjoyed the privileged rate and subsequently transfer other self-use residential land may enjoy the privileged rate again if the following conditions are met:

1. That the amount of the urban land sold doesn't exceed an area of 1.5 acres and that of non-urban land sold doesn't exceed 3.5 acres.
2. At the time of selling, the landowner, his or her spouse, and his or her minor children have no other house except the self-use residence sold.
3. The landowner has owned the self-use residential land for a period of over 6 years before its sale.
4. The landowner, his / her spouse, or his / her minor children have maintained their household registration at the location of the self-use residential land and owned the self-use residence for a period of consecutive 6 years before its sale.
5. The land has never been used for business purposes or rented in the last 5 years before its sale.



目 錄

壹 前言 …… 7

貳 土地增值稅的課徵 …… 7

一、移轉土地應繳納土地增值稅

二、土地增值稅納稅義務人

三、漲價總數額計算

四、稅率及應納稅額的計算

五、申報期限

六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅

參 如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹) …… 14

一、申請自用住宅用地稅率

二、申請重購退稅

三、申請享受免稅及不課徵

四、其他減免及記存規定

肆 為維護您的權益，請留意相關規定，以免遭受處罰 … 28

伍 土地增值稅問答實例 …… 29

陸 土地增值稅常見違章案例 …… 35

柒 土地增值稅網路申報 …… 35

壹、前 言

土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅；所謂土地漲價總數額是指土地移轉時之總現值，減去按物價指數調整取得時之移轉現值或原規定地價的總額。

土地增值稅的稅率採用倍數累進的20%、30%、40%等三級稅率，長期持有土地達20年以上者，另有減徵優惠，而且政府為了減輕自住房屋者之負擔，對於出售自用住宅用地時，規定有一人一生一次及一生一屋可享受10%的優惠稅率，同時出售自用住宅用地後另行購買自用住宅用地時，原出售時所繳納的土地增值稅符合一定要件亦可申請退還。另為落實農地農用之農業政策，獎勵農業生產，農業用地的移轉在符合一定的要件下，也可申請不課徵土地增值稅，凡此種種，本手冊均詳細為您介紹，相信是一本實惠手冊。



貳、土地增值稅的課徵

一、移轉土地應繳納土地增值稅

土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

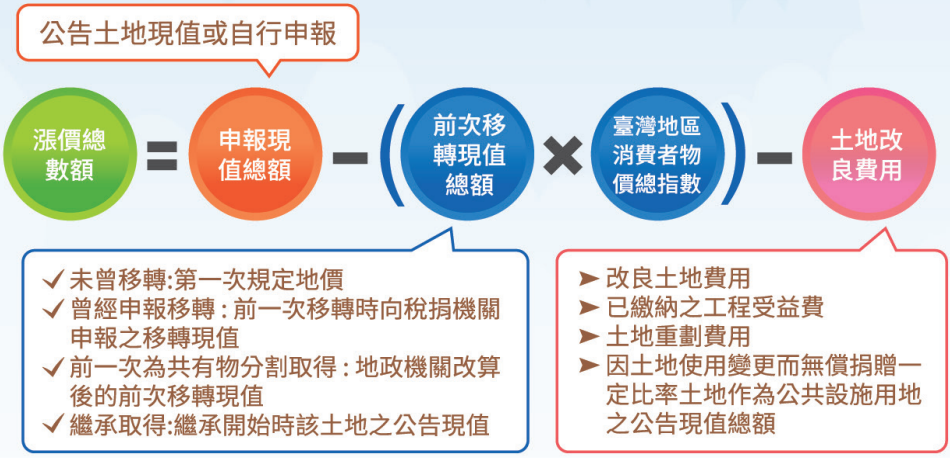
二、土地增值稅納稅義務人

項目	納稅人	舉例說明
土地為有償移轉時（如：買賣、交換、政府照價收買等）	原所有權人	➤ A賣土地給B，納稅義務人為A。 ➤ A用土地跟B交換房子，納稅義務人為A。
土地為無償移轉時（如：贈與或遺贈等）	取得所有權人	➤ A贈與(或遺贈)土地給B，納稅義務人為B。
土地設定典權時	出典人	➤ A(出典人)設典土地給B(典權人)，納稅義務人為A，A回贖時可無息退還該筆稅款。
信託土地有償移轉或設定典權時	受託人	➤ A(受託人)於信託關係存續中，將受託土地賣給B，納稅義務人為A。 ➤ A(受託人兼出典人)於信託關係存續中，將受託土地設定典權給B(典權人)，納稅義務人為A，A回贖時可無息退還該筆稅款。 ➤ A(受託人)於信託關係存續中，依信託法第35條第1項規定轉為其自有土地，納稅義務人為A。
信託土地歸屬時	歸屬權利人	➤ A(受託人)依信託本旨移轉信託土地給B(委託人以外之歸屬權利人)，納稅義務人為B。



三、漲價總數額計算

以土地移轉時之申報移轉現值減除前次移轉現值(或原規定地價)乘以物價指數，如有土地改良費用，亦應一併減除。



(一)申報移轉現值：可用下列2種價格擇一為申報移轉現值。

1. 公告土地現值：為每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。
2. 雙方當事人合意之價格，例：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。但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。

(二)前次移轉現值或原規定地價：以下列方式認定，並按土地稅法第30條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

1. 該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以53年規定之地價或53年以後舉辦之第一次規定地價或53年以前依土地法規定辦理之第一次規定地價為準。

2. 經共有物分割後的土地其前次移轉現值原則上係以地政機關改算後的前次移轉現值為核稅依據，但利用應稅土地與免稅或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係後進行共有物分割，以墊高應稅土地之原地價規避土地增值稅者，依實質課稅原則及土地稅法第28條、第31條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割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。
3. 於因繼承取得之土地再行移轉者，其前次移轉現值為繼承開始時該土地之公告現值，但繼承前依土地稅法第30條之1第3款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。

(三)土地改良費用有下列幾項

1. 改良土地費用。
2. 已繳納之工程受益費。
3. 土地重劃費用。
4. 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之公告現值總額。



四、稅率及應納稅額的計算

(一)一般用地稅率(3種級距)

稅級別	計　算　公　式
第1級	應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】X稅率(20%)

第 2 級

應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之一百以上未達百分之二百者】X【稅率（30%）－[（30%－20%）X 減徵率]】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 X A）

註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10
持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A 為0.08
持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A 為0.07
持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A 為0.06

第 3 級

應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之二百以上者】X【稅率（40%）－[（40%－20%）X 減徵率]】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 X B）

註 持有土地年限未超過20年者，無減徵，B 為0.30
持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B 為0.24
持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B 為0.21
持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B 為0.18

稅率速算表

持有年限 / 稅級別	20 年以下	超過 20 年以上～30 年以下	超過 30 年以上～40 年以下	超過 40 年以上
第 1 級	a×20%	a×20%	a×20%	a×20%
第 2 級	a×30%-b×10%	a×28%-b×8%	a×27%-b×7%	a×26%-b×6%
第 3 級	a×40%-b×30%	a×36%-b×24%	a×34%-b×21%	a×32%-b×18%

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（按物價指數調整後之總額）

實例說明

李某有一筆土地，面積50平方公尺，申報移轉時每平方公尺公告土地現值為16萬元，上次取得土地之申報移轉現值每平方公尺2萬元，最新公告之臺灣地區消費者物價總指數為200%，曾經繳納工程受益費8萬元，持有土地年限35年，李某出售時要繳納之土地增值稅計算公式如下：

1. 申報現值總額-前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數－土地改良費用(工程受益費)＝土地漲價總數額
(160,000元×50平方公尺)-(20,000元×50平方公尺×200%)-80,000元＝5,920,000元

2. 漲價倍數之計算＝土地漲價總數額÷(前次移轉時所申報之現值總額×臺灣地區消費者物價總指數)
5,920,000元÷(20,000元X50平方公尺X200%)＝296/100 (適用第3級距)

3. 土地漲價總數額×稅率-累進差額=應徵稅額
5,920,000元×【40%-(40%-20%)×30%】－2,000,000元×0.21＝1,592,800元

(二)自用住宅用地稅率10%

前揭例題如為自用住宅用地，則其應納稅額為
5,920,000元X10%＝592,000元

五、申報期限

土地所有權移轉或設定典權時，雙方當事人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地之地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，如逾期申報，則以地方稅稽徵機關收件日當期之公告土地現值為移轉現值核定應納之土地增值稅。

實例說明

張某與李某在114年12月25日訂定土地買賣契約，約定以訂約日之公告土地現值150萬元為移轉現值申報土地增值稅，該筆土地之公告土地現值於115年1月1日調漲為160萬元，如果張某與李某在訂定契約之日起30日內，即在115年1月23日以前(含當日)向地方稅稽徵機關申報土地增值稅，則以訂約日之公告土地現值150萬元計徵土地增值稅。如果張某與李某在115年1月24日以後(含當日)才向地方稅稽徵機關申報土地移轉現值，則以收件日當期之公告土地現值即160萬元為移轉現值計徵土地增值稅。



六、下列土地移轉時，可以免徵或不課徵土地增值稅

(一)免徵

1. 各級政府出售或依法贈與之公有土地及各級政府受贈之私有土地。
2. 因繼承而移轉之土地(無須向地方稅稽徵機關申報土地增值稅)。
3. 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。〈請參閱：參.三.(二)說明〉
4. 被徵收之土地。
5. 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。〈請參閱：參.三.(三)說明〉
6. 非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者。〈請參閱:參.三.(四)說明〉
7. 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者。

(二)不課徵

1. 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。
2. 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。〈請參閱：參.三.(一)說明〉

參、如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹)

一、申請自用住宅用地稅率

(一)適用一生一次自用住宅用地稅率

項目	說　明
適用要件	1.土地所有權人出售前一年內未曾供營業使用或出租（含公益出租、社會住宅包租代管）之自用住宅用地。 2.地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。 3.都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分。 4.一人一生享用 1 次為限。 5.自用住宅建築完成未逾1年者，其房屋評定現值須達所占基地公告土地現值 10 %。
檢附文件	1.土地增值稅(土地現值)申報書一式 2 聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2.契約書影本 1 份(正本查對後退還）。 3.土地所有權人無租賃情形申明書。 4.建築改良物證明文件。 5.改良土地費用證明文件(無則免附)。
申請期限	1.一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2.土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期間屆滿前。 3.單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起 30 日內。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用 10% 自用住宅用地稅率。
其他相關規定	土地所有權人申報出售多筆自用住宅用地時，可由土地所有權人自行選擇優先適用自用住宅用地順序，面積計算至都市土地 3 公畝或非都市土地 7 公畝為止；如果土地所有權人未選擇時，地方稅稽徵機關以最有利於土地所有權人之方式，依所核之土地增值稅由高至低的順序來適用自用住宅用地稅率。



(二)適用一生一屋自用住宅用地稅率

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

項目	說　明
適用要件	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未辦保存登記及信託移轉之房屋)。(自 112 年 1 月 1 日起，滿 18 歲成年) 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，在該地設有戶籍連續滿 6 年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(含公益出租、社會住宅包租代管)。
檢附文件	1.土地增值稅(土地現值)申報書一式 2 聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2.契約書影本 1 份(正本查對後退還)。 3.建築改良物證明文件。 4.土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書。 5.改良土地費用證明文件(無則免附)。
申請期限	1.一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2.土地現值申報書未註明者，於繳款書繳納期間屆滿前。 3.單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起 30 日內。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用 10% 自用住宅用地稅率。



(三)自用住宅相關節稅規定

1. 同一土地所有權人出售多筆自用住宅用地，如果訂約日期相同，並在同一天申報移轉現值，可視為「1次」出售，就合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地面積7公畝部分，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。(財政部72/11/16台財稅第38135號函)
2. 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，該房屋並准按住家用稅率課徵房屋稅。房屋之基地如符合土地稅法第9條及第34條規定之要件者，亦准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。(財政部74/12/09台財稅第25965號函)
3. 土地所有權人為騰空房地以待出售，因必須遷居而遷出戶籍，以致在簽訂契約時，戶籍不在出售的土地上，如遷出戶籍距離出售時間不滿1年，且在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，仍然可以享受自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。(財政部72/08/17台財稅第35797號函)
4. 房地部分供里長職務使用，如果確實沒有出租，而且符合自用住宅要件，出售時可以按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。(財政部68/11/02台財稅第37663號函)
5. 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土地增值稅。(財政部89/03/14台財稅第0890450770號函)
6. 土地所有權人地上建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，其出售土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。有未載於建物所有權狀之增

建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算。（財政部109/05/08台財稅字第10800117831號令）

7. 土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起1年內，出售原有自用住宅用地者，亦可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。（財政部99/04/06台財稅字第09904507190號令）

8. 土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日期間未滿1年者，仍可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。（財政部100/08/15台財稅字第10000185310號令）

下列情況也可適用自用住宅用地稅率

- 納稅人已遷往國外(須有配偶或直系親屬設籍)
- 華僑出售土地(需有外僑居留登記者)
- 交換的土地
- 法院拍賣土地
- 拆除改建中出售土地

注意：贈與自宅用地不適用



二、申請重購退稅

(一)自用住宅用地重購退稅

項目	說　明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售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，並且在該地辦竣戶籍登記。 5.重購都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。 6.出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租(含公益出租、社會住宅包租代管)行為。 7.如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示，改立具切結書）。 4.重購地土地所有權人無租賃情形申明書(重購退稅申請書已填寫者可免檢附)。 5.原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附土地所有權人無租賃情形申明書(重購退稅申請書已填寫者可免檢附)。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。
其他相關規定	1.重購退稅列卡管制，重購土地5年內再行移轉(含配偶贈與)或改作其他用途者，追繳原退還稅款。 註 改作其他用途包括供營業使用、出租他人（含公益出租、社會住宅包租代管）及戶籍遷出等情形。 2.重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。 3.出售時沒有申請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，只要符合要件，可併計申請重購退稅。 5.重購退稅請求權時效為10年。

實例說明

重購自用住宅用地退還稅款計算公式

新購自宅用地的申報移轉現值－（原出售自宅用地申報移轉現值－已繳土地增值稅）＝A（如為零或負數，則不符合退稅要件）

當已繳土地增值稅款≦A時，已繳的土地增值稅款可全數退還。

當已繳土地增值稅款＞A時，可退還相當於A的稅款。

例：王太太於113年12月1日出售自宅移轉現值是450萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。王太太114年12月看中4棟房子，想自其中選購1棟，我們來試算一下，這4棟房子分別可退還多少稅款？（甲屋土地現值500萬元，乙屋430萬元，丙屋400萬元，丁屋300萬元。）

就出售土地已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

重購土地地價 －（原出售土地地價 － 原繳納土地增值稅）＝ 不足支付新購土地地價之數額

甲屋：	500萬 － （ 450萬 － 50萬 ） ＝ 100萬	→	可退還50萬
乙屋：	430萬 － （ 450萬 － 50萬 ） ＝ 30萬	→	可退還30萬
丙屋：	400萬 － （ 450萬 － 50萬 ） ＝ 0	→	無法退還
丁屋：	300萬 － （ 450萬 － 50萬 ） ＝ -100萬	→	無法退還

(二)自營工廠用地重購退稅

項目	說　明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.自營工廠出售另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.原出售及重購土地工廠登記證明文件影本。 5.重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。 6.土地所有權人無租賃情形申明書。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

(三)自耕農業用地重購退稅

項目	說　明
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地者。 2.重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.出售自耕之農業用地，另行購買仍供自耕之農業用地。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.原出售及重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

備註：作農業使用之農業用地移轉與自然人，另有不課徵之規定，納稅義務人可考慮選擇適用。

(四)於新市鎮重購營業所需土地

項目	說　明
適用要件	1.出售原營業使用土地後，自完成移轉登記之日起，2年內於新市鎮重購營業所需土地。 2.重購土地地價，超過出售原營業使用之土地地價扣除繳納土地增值稅後仍有餘額者。 3.得於開始營運後，向地方稅稽徵機關申請。 4.出售原營業使用土地，以出售前1年內，未出租且繼續營業使用者為限。 5.於開發主管機關就各該新市鎮特定區內已規劃整理完成之地區，公告劃定範圍內投資經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業。 6.依法完成營利事業登記或工廠登記，且供該事業直接使用之土地。 7.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 8.自開發主管機關劃定地區起第6年至第10年內向地方稅稽徵機關申請重購退稅者，其退稅額度減半，第11年起不予退稅。
檢附文件	1.原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本。 2.重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3.原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)。 4.新市鎮產業投資計畫書。 5.原有土地及新購土地之地上建物供作公司登記(中央或地方政府核發之核准函及公司設立或變更登記證明文件)或工廠設立登記證明文件影本。 6.都市計畫土地使用分區證明文件。 7.土地所有權人無租賃情形申明書。 8:經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業證明文件。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
受理單位	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

三、申請享受免稅及不課徵

(一)農業用地移轉

項目	說明
適用要件	適用範圍：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。 1.耕地 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。 2.耕地以外之農業用地 (1)依區域計畫法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。 (2)依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。 (3)依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。 3.國家公園區域內之農業用地，經國家公園管理處會同有關機關認定之土地。 4.農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一者 (1)依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。 (2)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。 5.農業用地於農業發展條例 72 年 8 月 3 日修正生效前已變更為非農業用地，須符合 4.(1) 或 (2) 規定，並經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本 1 份（正本查對後退還）。 3.農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，或農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用證明書。 4.農業用地經依法律變更為非農業用地，經都市計畫主管機關核發符合農業發展條例第 38 條之 1 第 1 項規定之證明文件。
申請期限	1.一般案件於申報移轉現值時申請，未提出申請者，得於繳納期間屆滿前補行申請。 2.單獨或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起 30 日內申請。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	不課徵。

(二)社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地

項目	說明
適用要件	1.應為私人捐贈土地。 2.限供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。 3.受贈人為依法經社會福利事業主管機關許可設立以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的事業、依長期照顧服務法及相關法規經主管機關許可設立之社區式、機構住宿式或綜合式服務類長照機構或依私立學校法規定，經主管教育行政機關許可設立之各級各類私立學校。 4.受贈人為財團法人。 5.法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 6.捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。
檢附文件	1.土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。 3.社會福利事業主管機關、長照機構主管機關或主管教育行政機關許可設立之證明文件。 4.捐贈文書。 5.法人登記證書（或法人登記簿謄本）。 6.法人捐助章程。 7.當事人出具捐贈人未因捐贈土地，以任何方式取得利益之文書。
申請期限	土地申報移轉現值時。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	免稅。

(三)公共設施保留地移轉

項目	說明
適用要件	依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。
檢附文件	1.土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。 3.都市計畫土地使用分區證明書。
申請期限	土地申報移轉現值時。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。

節稅情形	免稅。 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。 註記：其有依法支付改良費用或經重劃，得依規定減除或減徵。

(四)供公共設施使用之非都市土地移轉

項目	說明
適用要件	非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。 3.非都市土地供公共設施使用證明書。
申請期限	土地申報移轉現值時。
受理單位	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	免稅。 但經變更為非公共設施使用後再移轉時，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。 註記：其有依法支付改良費用或經重劃，得依規定減除或減徵。

(五) 土地贈與給配偶

配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅；但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或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。

(六) 金融機構、農、漁會信用部合併並移轉因行使抵押權而取得之土地

金融機構、農、漁會信用部經主管機關許可合併者，其消滅機構原因行使抵押權而取得之土地，因合併而隨同移轉給存續、新設立金融機構或受讓信用部之農漁會時，免徵土地增值稅。

四、其他減免及記存規定

(一)水源特定區之土地

項目	說明
適用要件	水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地。
減免標準	1.農業區、保護區、河川區、行水區、公共設施用地及其他使用分區管制內容與保護區相同者，減徵50%。但有下列情形之一者，全免 (1)水源特定區計畫發布實施前已持有該土地，且在發布實施後第1次移轉，或因繼承取得後第1次移轉。 (2)自來水法第12條之1施行（84年7月1日）前已持有該土地，且在施行後第1次移轉，或因繼承取得後第1次移轉者。 2.風景區、甲種風景區及乙種風景區，減徵40%。但管制內容與保護區相同者，適用前款規定。 3.住宅區，減徵30%。 4.商業區及社區中心，減徵20%。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。 3.都市計畫土地使用分區證明書。
申請期限	土地申報移轉現值時。

(二)重劃區土地

項目	說明
適用要件	凡經重劃後第1次移轉之土地（不包括重劃後始舉辦規定地價者在內）。
減免標準	減徵40%。
檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。
申請期限	土地申報移轉現值時。

(三)區段徵收領回抵價地

項目	說明
適用要件	凡領回抵價地後第1次移轉之土地。
減免標準	減徵40%。

檢附文件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本1份（正本查對後退還）。
申請期限	土地申報移轉現值時。

(四) 因公司進行合併分割或收購財產或股份時，而隨同移轉之土地，享受記存繳納優惠

股份有限公司進行分割或依規定收購財產或股份，以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價65%以上或進行合併者，其所有之土地辦理移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由併購後公司於該土地再移轉時繳納。因收購或分割而記存土地增值稅案件，被收購公司、被分割公司或被分割公司股東於該土地完成移轉登記日起3年內，轉讓該對價取得之股份致持有股份低於原取得對價之65%時，被收購公司或被分割公司應補繳記存之土地增值稅，未繳清之補繳稅款，應由收購公司、分割後既存或新設公司負責代繳。

(五) 金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠

金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由存續或新設立機構於該土地再移轉時一併繳納。

(六) 金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司時，其供原機構直接使用之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠

金融機構經主管機關許可轉換金融控股公司或其子公司時，其原供金融機構直接使用之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由繼受公司於該土地再移轉時一併繳納。

(七) 區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償者免徵土地增值稅

區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原

土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算土地漲價總數額，課徵土地增值稅，並減徵40%之土地增值稅。

(八) 都市更新單元內之土地，實施權利變換或協議合建土地增值稅減免規定

1. 依權利變換取得之土地，於更新後第1次移轉時，減徵土地增值稅40%。
2. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。
3. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
4. 實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅。
5. 權利變換範圍內設定地上權、永佃權、農育權或耕地375租約之土地所有權人與地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約之承租人協議不成者，或土地所有權人不願或不能參與分配者，實施者分配時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，減徵土地增值稅40%並准予記存，由地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納。
6. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅40%。



如何消除保鮮盒的臭味

保鮮盒用久了總是會有一股怪味，要怎麼洗才能完全洗乾淨呢？

1.乾類食品：儲存乾的食品或調味料的保鮮盒，用海綿沾洗潔精擦洗。

2.濕類食品：裝魚、肉類食品的保鮮盒，用蘇打水或白醋浸泡10分鐘後再清洗，洗淨後可以在盒內放些茶葉渣或咖啡渣來消臭。

肆、為維護您的權益，請留意相關規定，以免遭受處罰

一、社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地核准免徵土地增值稅者，如有下列情形之一，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額2倍以下之罰鍰

(一)未按捐贈目的使用土地者。

(二)違反各該事業設立宗旨者。

(三)土地收益未全部用於各該事業者。

(四)經稽徵機關查獲或經人舉發，查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

二、土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值2%以下之罰鍰。惟每一筆土地移轉現值在新臺幣100萬元以下者，或辦竣權利移轉登記前經依規定撤回或註銷移轉現值申報者，免予處罰。

三、納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾3日按滯納數額加徵1%滯納金，逾30日仍未繳納者通知當事人限期繳清或撤回原申報案，逾期仍未繳清稅款或撤回原申報案者，地方稅稽徵機關應逕行註銷申報案及其查定稅額。



衣物收藏的基本原則

換季時，拿出去年收藏的衣服，發現領口或袖口發黃，這是因為衣物收藏前沒有清理。衣服上殘留體汗未清洗，放久了，衣服容易起黃斑，因此領口、袖口及腋下，是衣服最容易發黃的地方。所以，衣服要收起來之前，一定要徹底清除污垢，即使只穿過一下子，也要清洗後才能收藏。

伍、土地增值稅問答實例

一、土地以贈與方式移轉，可否適用自用住宅用地稅率？

答：因為贈與移轉並非出售，而且納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以不能適用自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

二、我想要贈與1筆土地給配偶，需要繳土地增值稅嗎？辦理過戶有哪些手續及注意事項呢？

答：依土地稅法第28條之2的規定，配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅，但是不課徵並非真的免稅，只是延緩課稅，該筆土地再移轉依法應課徵土地增值稅時，仍須以第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或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，核課土地增值稅。不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明「配偶相互贈與不課徵土地增值稅」字樣提出申請，經地方稅稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理移轉登記。配偶贈與土地一旦辦妥產權登記，即屬實質移轉，如果所贈與的土地係經辦理重購退稅仍於5年列管期間者，其因重購退稅已退還土地增值稅款，亦將依土地稅法第37條規定追繳；在決定贈與之前，最好確實掌握時機，以免因小失大。



用檸檬去污漬

不妨用檸檬來去除衣服上的污漬吧，洗完還會有淡淡的檸檬清香喔！

1. 霉　漬：在水中加一些檸檬汁，把衣物泡在其中一會兒就可以去除了。
2. 熨焦痕：不小心燙焦的衣服，在焦痕上塗一點檸檬汁，曬乾後即可去除。
3. 鏽　斑：衣服沾到鐵鏽痕跡，只要在上面塗上檸檬汁和食鹽，等待十分鐘後用水洗淨。
4. 棉織襪：熱水中加入幾片檸檬，把襪子放進去煮一下就會像新的喔。

三、我之前購買了1筆農地，後來改作臨時汽車修理場使用，如果下一次移轉前恢復作農業使用還可以不課徵土地增值稅嗎？

答：取得申請不課徵土地增值稅之農地承受人，在持有期間內，被查獲未作農業使用且未在期限內恢復作農業使用，或雖在期限內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。所以，被查獲未作農業使用時趕緊在期限內恢復作農業使用，否則，會因小失大，屆時因違反區域計畫法或都市計畫法，不但會被前開法規主管機關裁罰6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。如不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，再移轉時還要被課徵土地增值稅，實在不划算。切記在期限內恢復作農業使用後，如再次被查獲未作農業使用，就算在期限內恢復作農業使用，再移轉時也不能申請不課徵土地增值稅喔！

四、我在80年取得1筆農地，現在要賣的時候發現土地被占用蓋了房子，沒辦法申請「農業用地作農業使用證明書」，有沒有什麼方法可以少繳一點土地增值稅？

答：作農業使用之農業用地，於89年1月28日修正公布生效後第一次移轉，或核准不課徵後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，可調整原規定地價為89年1月當期之公告土地現值。

申請方式及檢附文件：

1. 土地增值稅（土地現值）申報書，並於申報書勾選「本筆土地於89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，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。」
2. 契約書影本1份（正本查對後退還）。
3. 該移轉土地於89年1月28日土地稅法修正公布生效日為農業用地之相關證明文件，如土地登記謄本或都市計畫土地使用分區證明文件。

五、我有1棟總面積210平方公尺的3層樓的透天，樓地板面積分別是騎樓10平方公尺，1樓60平方公尺，2、3樓均爲70平方公尺，除了1樓30平方公尺開設通訊行做營業使用外，其餘樓層面積都是作自用住宅使用，我的土地面積共132平方公尺，請問有多少面積可用自用住宅用地優惠稅率10%課徵土地增值稅呢?

答:依據土地稅法及相關的財政部函釋，同一樓層內如有一部分做營業用，另一部分做住家使用，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土地增值稅，另附屬之騎樓部分應併一樓使用面積計算，就所占土地面積比例核課土地增值稅。

所以你的土地依實際使用情形比例核算結果如下：

非自用住宅面積：1樓營業用面積30平方公尺加騎樓比例分攤之面積5平方公尺，共計35平方公尺(30+10×30/60=35)。

自用住宅面積：175平方公尺(210-35=175)。

自用住宅的比例：83.33%(175÷210=83.33%)。

可用自用住宅用地優惠稅率之土地面積：110平方公尺(132×83.33%=110)。

六、信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有及移轉時，是否可以自用住宅用地稅率課徵土地增值稅?

信託土地，於信託關係存續中，土地所有權人應移轉與受託人，由受託人依照信託本旨為受益人之利益或特定之目的管理或處分，如委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬作住宅使用，與其他要件符合自用住宅用地規定，則受託人出售土地時，可以按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

七、實價登錄的實施，是否會影響土地增值稅的核課呢？

答：不動產成交案件實價登錄制度已於101年8月1日起施行，但是目前仍不會作為土地增值稅的課稅依據，請民眾不必太過憂心。

政府為了推動居住正義、促進不動產交易價格透明化並健全不動產交易市場，增列不動產交易實價登錄相關作業，民眾於101年8月1日起，不論自行購買或委託仲介業、地政士買賣不動產，都需要在完成移轉登記30日內，向主管機關（以臺中市為例，主管機關為臺中市各地政事務所）申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，以改善現行不動產成交案件買方與賣方資訊不對稱的情形。實價登錄的資料，僅提供給民眾購屋、賣屋時作參考，避免民眾因資訊不對等，而造成不動產價格波動情形，而已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不會作為土地增值稅課稅依據。

八、移轉之土地，現況作道路使用，土地增值稅有何之優惠？

答：無論是都市土地或非都市土地，移轉時符合要件就可以享有土地增值稅免徵之優惠。

都市土地如為都市計畫法指定之公共設施保留地，尚未被徵收前之移轉，且政府將來以「徵收」、「區段徵收」、「徵購」或「未明文規定」方式取得，並檢附「都市土地使用分區證明書」，就可以享有土地增值稅免徵之優惠。

非都市土地如經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用並依法完成使用地編定，在尚未被徵收前之移轉，且取得需用土地人核發的「非都市土地供公共設施使用證明書」，也可以申請免徵土地增值稅。

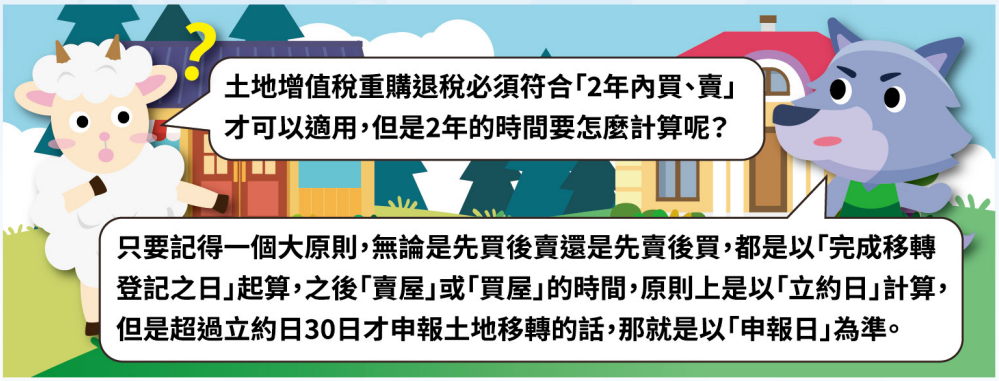
同日出售跨縣市自用住宅用地

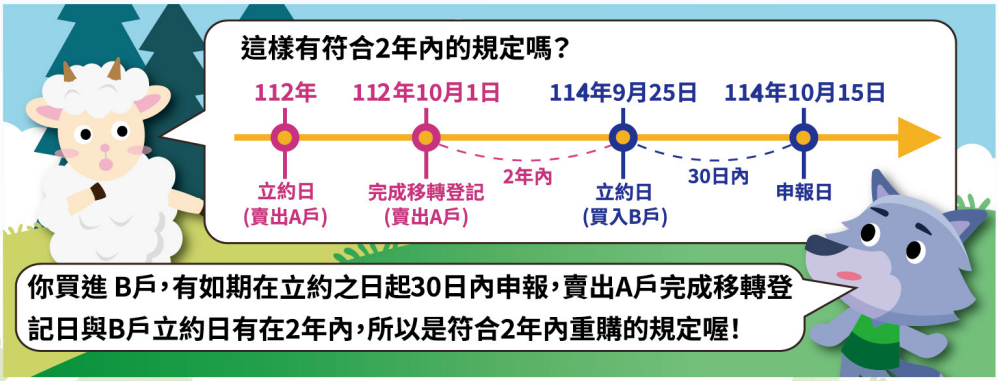


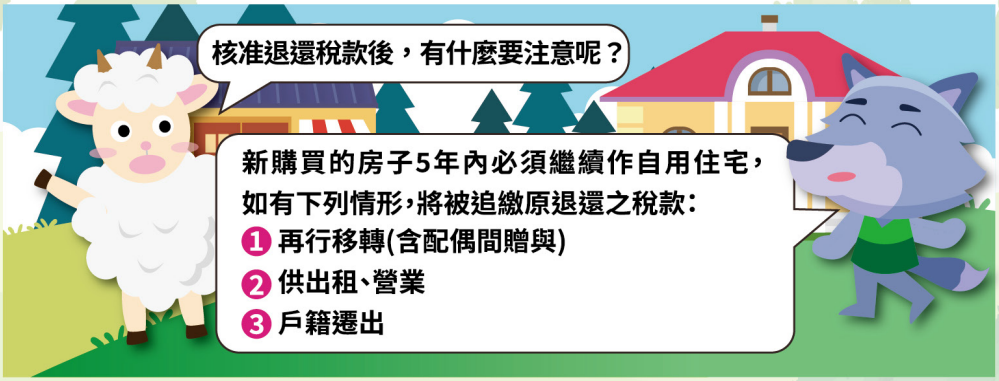


土地增值稅重購退稅

（2年內重購計算）







陸、土地增值稅常見違章案例

王先生於114年4月30日訂定土地買賣契約買得李小姐土地1筆，未依土地稅法規定向地政機關辦妥權利移轉登記，即於114年5月10日再行出售該筆土地予陳先生（土地移轉現值為新臺幣130萬5,500元），依土地稅法第54條第2項規定，土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值2%以下之罰鍰。

另依稅務違章案件減免處罰標準第18條第2項規定，其移轉現值在新臺幣100萬元以下者，或辦竣權利移轉登記前經依規定撤回或註銷移轉現值申報者，免予處罰。

本案王先生未依規定申報權利移轉登記，亦未於辦竣權利移轉登記前依規定撤回或註銷移轉現值申報，依稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表之裁罰倍數規定，應處罰鍰為1,305,500元×0.5%=6,527元。

柒、土地增值稅網路申報

請多利用網路申報土地增值稅

申報人可透過地方稅網路申報作業網站https://net.tax.nat.gov.tw進入不動產移轉申報，或利用各縣市地方稅稽徵機關網站連結地方稅網路申報作業網站登入，並以電子檔傳送、郵寄、傳真或臨櫃遞送蓋妥義務人、權利人及代理人印章之申報書、契約書、印花稅繳納完竣證明及其他相關證明文件，經地方稅稽徵機關審核無誤且查無以前年度欠稅費後，即匯出帶有職名章之繳款書，申報人收到後可直接點選「電子繳款」介接至網路繳稅服務網Paytax進行線上繳稅，或下載列印並持繳款書到便利商店(限3萬元以下)、金融機構繳納。此外，亦可使用自然人憑證、工商憑證或行動自然人憑證，透過便利商店多媒體事務機列印繳稅小白單，於便利商店臨櫃繳納，或登入地方稅網路申報作業網站/常用服務/線上查繳稅及電子傳送服務，線上查繳稅款。繳納稅款後即可直接至地政機關辦理移轉登記，全程免至地方稅稽徵機關辦理申報及查欠，省時省力又方便。

土地增值稅重購退稅

換屋族省稅小幫手

PART 1 可以退多少？





情況 1

新購 B 屋土地現值 500 萬元 − (出售 A 屋移轉現值 450 萬元 − 已繳土地稅 50 萬元) = **可退稅 100萬元**

已繳的土地稅 50萬元 < 100萬元，這種情形就能全數退回已繳的 50萬元

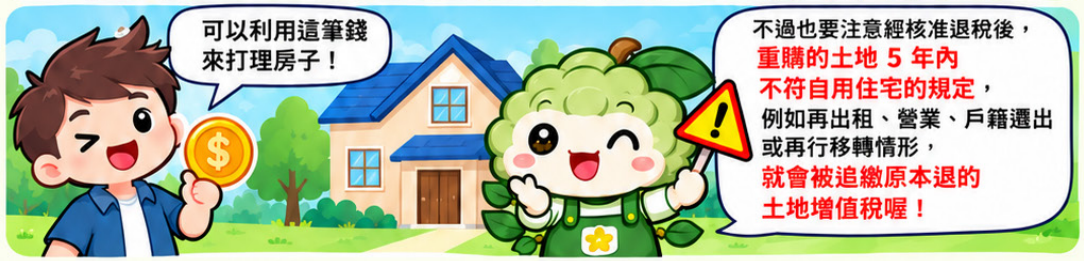
情況 2

新購 C 屋土地現值 430 萬元 − (出售 A 屋移轉現值 450 萬元 − 已繳土地稅 50 萬元) = **可退稅 30萬元**

已繳的土地稅 50萬元 > 30萬元，
這種情形則能退回已繳的土地稅 30萬元

PART 2 列管追蹤 5 年！





臺東縣稅務局 Tax Bureau, Taitung County 廣告

納稅疑義找納保官

納稅者權利保護法

設置納稅者權利保護官
協助民眾迅速解決紛爭



納保官選任

由稅捐稽徵機關指定具備專業能力及相當層級擔任納稅者權利保護官，並在機關網路上公告納稅者權利保護官姓名及聯絡方式，便利民眾查詢運用。





辦理事項

1 協助溝通協調
協助納稅者進行稅捐爭議之溝通與協調。

2 受理申訴建議
受理納稅者之申訴或陳情並提出改善建議。

3 提供諮詢協助
於納稅者依法要求救濟時，提供必要之諮詢與協助。







行動支付速繳稅・雲端發票不浪費

臺東縣稅務局 Tax Bureau, Taitung County

廣告

跟著步驟完成設定，e起享受智慧生活

雲端發票使用攻略

01 下載統一發票兌獎APP

02 申請/綁定手機條碼

打開統一發票兌獎APP

沒有手機條碼

點選「註冊新帳號」 → 輸入「手機號碼」「電子信箱」「自訂驗證碼(密碼)」 → 完成申請

已有手機條碼

輸入手機號碼 → 輸入驗證碼登入 → 完成綁定

03 儲存發票
點開統一發票兌獎APP



出示手機條碼給店家掃描

可於「發票存摺」查詢儲存的發票。

設定手機小工具(Widgets)或Apple Wallet手機條碼票卡，可以讓儲存發票更快速!

04 設定領獎帳戶
24小時線上兌領獎

登入統一發票兌獎APP

系統設定 → 個人資料設定(須輸入驗證碼) → 領獎設定 → 填寫領獎資料

只要設定1次的領獎方式：
登入「電子發票整合服務平台」設定
日後中獎獎金自動匯入帳戶

05 設定載具歸戶
集中管理雲端發票

可將信用卡、悠遊卡、會員卡、跨境電商電子郵件等載具與手機條碼綁定。

登入統一發票兌獎APP → 點選「載具歸戶」 → 點選「新增載具」

了解更多

不動產移轉
網路申報及完稅作業流程

步驟 1 訂定移轉(公定)契約書

步驟 2 線上申報土地增值稅、契稅、印花稅

地方稅網路申報作業

步驟 3 連接Paytax線上繳納印花稅
(或列印繳款書臨櫃繳納)

步驟 4 上傳土地增值稅、契稅完稅附件
(含已用印之申報書、契約書及印花稅完納證明……等)



步驟 5 承辦人審核無誤及查無欠稅(費)後，
匯出職名章繳款書或免稅、不課徵證明書

步驟 6

下載
繳款書
＋
連接Paytax線上繳稅
(或列印繳款書臨櫃繳納)

或

下載
免稅、不課徵證明書

步驟 7 至地政事務所辦理登記

自111年**7月1日**起，網路申報案件已完成**線上完稅**者，
至地政事務所辦理登記時，提供土地增值稅、契稅收件編號，
免再檢附紙本繳納證明。



臺東縣稅務局
Tax Bureau, Taitung County

廣告

土地/建築物移轉案件動態即時通知

稅籍異動即時通服務



服務說明：

不動產過戶前報繳稅捐，
即時通知所有人移轉事實，
遇有疑義可洽本局諮詢。

申請方式

1. 線上申請：地方稅網路申報作業。
2. 臨櫃申請：本局或成功、關山、太麻里地政事務所智慧稅務櫃檯申請。



應備憑證/證件

1. 線上申請：自然人憑證或健保卡。
2. 臨櫃申請：填寫申請書及備妥身分證。



官網　臉書　線上申辦　臨櫃申請書下載

臺東縣稅務局
Tax Bureau, Taitung County

廣告

各地方稅稽徵機關服務電話一覽表



國稅及地方稅免付費服務電話
National Tax and Local Tax Toll-free Services **0800-000321**

機　　關	網際網路網址	電話總機
臺北市稅捐稽徵處	https://tpctax.gov.taipei	(02) 2394-9211
新北市政府稅捐稽徵處	https://www.tax.ntpc.gov.tw	(02) 8952-8200
基隆市稅務局	https://www.kltb.gov.tw	(02) 2433-1888
宜蘭縣政府財政稅務局	https://www.iltb.gov.tw	(03) 932-5101
桃園市政府地方稅務局	https://tytax.tycg.gov.tw	(03) 332-6181
新竹縣政府稅務局	https://www.chutax.gov.tw	(03) 551-8141
新竹市稅務局	https://www.hcct.gov.tw	(03) 522-5161
苗栗縣政府稅務局	https://www.mlftax.gov.tw	(037) 331-900
臺中市政府地方稅務局	https://www.tax.taichung.gov.tw	(04) 2258-5000
彰化縣地方稅務局	https://www.changtax.gov.tw	(04) 723-9131
南投縣政府稅務局	https://www.nttb.gov.tw	(049) 222-2121
雲林縣稅務局	https://www.yltb.gov.tw	(05) 532-3941
嘉義縣財政稅務局	https://cyhtax.cyhg.gov.tw	(05) 362-0909
嘉義市政府財政稅務局	https://www.citax.gov.tw	(05) 222-4371
臺南市政府財政稅務局	https://www.tntb.gov.tw	(06) 216-0216
高雄市稅捐稽徵處	https://www.kctax.gov.tw	(07) 741-0141
屏東縣政府財稅局	https://www.pttb.gov.tw	(08) 733-8086
臺東縣稅務局	https://www.tttb.gov.tw	(089) 231-600
花蓮縣地方稅務局	https://www.hltb.gov.tw	(03) 822-6121
澎湖縣政府稅務局	https://www.phtax.gov.tw	(06) 927-9151
金門縣稅務局	https://kmtax.kinmen.gov.tw	(082) 325-197
連江縣財政稅務局	https://www.matsu.gov.tw	(0836) 23261~3

(本表係115年1月編製，如有異動以各地方稅稽徵機關最新資料為準)

稅捐稽徵機關設置納稅者權利保護官，
協助處理稅捐爭議

納稅者權利保護專區


臺東縣稅務局
Tax Bureau, Taitung County
服務電話：089-231600
網址：https://www.tttb.gov.tw
廣告
編印115年