

房地產業

土地代書考試

地政從業人員

地政系學生

必備叢書

土地稅法規 考題重點分類整理

黃振國 著

永然地政系列 9

土地稅法規考題 重點分類整理

李永然律師策劃
黃振國著

《永然地政系列》⑨

土地稅法規考題重點分類整理

作 者：黃振國
發行人：李永然律師
出版：永然文化出版股份有限公司
策劃：李永然律師
副社長：陳建忠
總編輯：周美君
封面設計：黃桂卿
地址：台北市羅斯福路2段9號10樓
電話：(02)3915828 • 3915815
傳真機：(02)3915811
訂購專線：(02)3560809 轉發行部
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司
郵撥帳號：1154455-0
法律顧問：永然法律事務所
電話：(02)3956989
出版日期：中華民國82年12月
一版二刷：中華民國83年8月
打字：佳宏電腦排版企業有限公司
印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司
定價：250元
I S B N：957-8999-26-7

版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

目 錄

第一編：歷年土地代書考試試題、類型分析及導讀	五
第二編：分類重點整理	二一
一、納稅義務人及代繳義務人	二一
二、稅率	二七
三、稅基	三八
四、減免或優惠稅率條件	四四
五、特殊情形仍應課稅或併入計課	六三
六、逃漏稅處罰規定	六五
七、退補稅及追繳規定	七九
八、各項稅賦稽徵程序	八三

永然地政系列 9

土地稅法規考題 重點分類整理

李永然律師策劃
黃振國著

目 錄

第一編：歷年土地代書考試試題、類型分析及導讀	五
第二編：分類重點整理	一一
一、納稅義務人及代繳義務人	一一
二、稅率	二七
三、稅基	三八
四、減免或優惠稅率條件	四四
五、特殊情形仍應課稅或併入計課	六三
六、逃漏稅處罰規定	六五
七、退補稅及追繳規定	七九
八、各項稅賦稽徵程序	八三

第三編：重點簡明體系整理	一一一
一、稅捐稽徵法	一一二
二、契稅	一一四
三、房屋稅	一一六
四、遺產及贈與稅	一一八
五、田賦	一二〇
六、地價稅	一二二
七、土地增值稅	一二四
第四編：重要名詞解釋	一二七
第五編：土地稅法規活用計算實例題及解題要領	一四九
附錄：稅捐行政救濟簡表	一七九

第一編：歷年土地代書考試試題、 類型分析及導讀

甲、歷年試題認識：

八十年土地代書特考

- 一、現行地價稅的基本稅率是多少？自用住宅用地的優惠稅率多少？自用住宅用地指何種土地？適用優惠稅率之自用住宅用地之面積有何限制規定？
- 二、被繼承人死亡前三年內贈與那些個人之財產，應於被繼承人死亡時視為被繼承人之遺產，而併入其遺產總額，並按遺產及贈與稅法規定徵稅？
- 三、房屋稅條例中，房屋之標準價格係根據那些因素評定？
- 四、契稅可分那幾類？其納稅義務人為誰？稅率各為多少？

八十一年土地代書檢覈考

- 一、依現行房屋稅條例中就房屋稅之稅率如何規定？試述之。
- 二、土地增值稅業經繳納後在何種情形下可以申請退稅？試述之。
- 三、個人是否經常居住我國境內對課徵遺產及贈與稅有何影響？經常居住國內之標準如何認定，如有重複課稅問題，依法應如何處理？試述之。
- 四、何謂核課期間？依現行稅捐稽徵法之規定核課期間應如何計算？

八十二年土地代書檢覈考（第一次）

- 一、試述自用住宅地價稅與自用住宅土地增值稅適用優惠稅率之要件各如何。
- 二、試就契稅條例規定，簡述契稅之申報與稽徵程序。
- 三、試述遺產稅之納稅義務人為何？並評述遺產及贈與稅法對遺產及贈與財產價值計算之規定。
- 四、現行稅捐稽徵法對於稅捐之優先受償權如何規定？此一稅捐優先權所保護之「稅捐」範圍如何？又稅捐與工資何者應優先受償？

八十二年土地代書特考

一、於土地增值稅之課徵時：

(一)土地為有償移轉時，納稅義務人為何？又何謂「有償移轉」？

(二)土地為無償移轉時，納稅義務人為何？又何謂「無償移轉」？

(三)因繼承而移轉之土地，其稅額如何計算？

(四)稅率之規定為何？

二、地價稅、房屋稅之稽徵，係由主管稽徵機關通知納稅義務人，關於繳納通知單之「送達」規定，請詳細說明之。

三、遺產及贈與財產價值之計算，土地係以何者為標準？遺產中之農業用地，由繼承人一人或數人繼承，繼續經營農業生產時，遺產稅之計算為何？

四、房屋稅之納稅義務人為何？其於共有房屋時，房屋稅之繳納規定又如何？

五、以遷移、補償等變相方式支付產價，取得已開徵土地增值稅區域內之土地及其上房屋之所有權時，該土地及房屋契稅稅率各為何？

八十二年第二次土地登記專業代理人檢覈考試題與擬答

一、張三先生以往並無任何不動產，一向亟思購地興建自用住宅，乃於七十四年二月以每平方公尺參萬元向三重市某地主購得某筆土地，登記面積為貳百平方公尺，土地使用分區為住宅。購地價款中有一半係向某銀行貸款，年息壹分，為期壹年，惟每年均自動延期。

七十九年十月曾因附近道路拓寬，繳納工程受益費每平方公尺伍佰元。八十年二月間因基地低窪，請在附近興工之甲建設公司代為填土壹仟立方公尺，每立方公尺代價為伍拾元，有其收據為憑，當月完工後立即租予某商號作為儲存場，月租伍仟元。

八十二年七月初，張三因需資金，將該筆土地以每平方公尺拾萬元悉數賣給乙建設公司，並立即償還貸款，復請土地代書查得下列資料：
試計算乙建設公司與張三最多各須繳納若干土地增值稅？

（如有任何資料遺漏，請自行假設，並據此試算其結果）

年度	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
公告現值	11,000	12,000			13,000	14,000		23,000	25,000	30,000
(元／平方公尺)										
	10,000		12,000				15,000			
公告地價	10,000	10,000			12,000	12,000		15,000	15,000	15,000
(元／平方公尺)										
年度／月	73/2	74/2	75/2	76/2	77/2	78/5	79/10	80/2	81/2	82/7
躉售物價指數＊	120	110	100	110	120	130	150	130	115	100

* 指台灣地區平均地權調整計算地價之一般躉售物價指數。

答：(一) 依題旨所列情形，試答如下：

1. 土地增值稅的納稅義務人，於土地所有權有償移轉買賣の場合，為原土地所有權人，本題依土地稅法規定，土地增值稅應由出賣人張三繳納，並非買受人乙建設公司繳納。

2. 本題土地所有權移轉張三「最多」應納土地增值稅，試算如下：

(1) 七十四年二月購入土地，該土地前次移轉現值應適用七十三年期土地公告現值每平方公尺一〇、〇〇〇元，但應依七十四年二月當期與八十二年二月物價指數調整即 $10,000 \text{ 元/m}^2 \times 110\% = 11,000 \text{ 元}$

(2) 持有土地期間繳納工程受益費每平方公尺伍佰元可以自土地漲價總數額中扣除，八十年二月間雖因基地低窪，就土地改良填土支付甲建設公司代價，依平均地權條例施行細則第十二條規定應申請土地改良費驗證登記，題旨所附情形張三並未申請「驗證登記」，只有取得收據，故不得自土地漲價總數額中扣除。

(3) 張三於八十二年七月初出售乙建設公司時，該土地當期公告現值每平方公尺三〇、〇〇〇元，張三實際出售價值每平方公尺一〇〇、〇〇〇元，依題旨所示，「最多」須繳納土地增值稅即可依土地稅法第三十條第二項後段規定，以超過當期土地公告現值每平方公尺三〇、〇〇〇元的「實際出售價格」每平方公尺一〇〇、〇〇〇元申報土地移轉現值，計課土地增值稅。

(4) 按前述情形計算，本題「土地漲價總數額」「最多」如下：

$$(100,000 \text{ 元} / \text{m}^2 - 500 \text{ 元} / \text{m}^2 - 10,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 110\%) \times 200 \text{m}^2 = 17,700,000 \text{ 元}$$

(5) 本題張三因將土地出租，故不能適用土地增值稅自用住宅優惠稅率，按速算公式計算其土地增值稅額如下：

$$17,700,000 \times 60\% (10,000 \times 110\% \times 200) \times 0.3 = 10,620,000 - 660,000 = 9,960,000 \text{ 元}$$

(6) 依土地稅法第三十一條第三項規定，土地所有權人持有土地期間因重新規定地價增繳地價稅，可抵繳土地增值稅。本題張三持有土地自七十六年重新規定地價，持有期間有多繳地價稅，每年可抵繳土地增值稅總額百分之一，但以不超過土地移轉時，應繳增值稅總額百分之五為限。

(7) 綜前所述，本題張三最多應繳土地增值稅

$$9,960,000 \text{ 元} \times (1 - 1\% \times 5) = 9,462,000 \text{ 元}$$

二、試由空地稅與荒地稅的功能及有關規定說明其異同。

答：(一) 空地稅與荒地稅皆是促進土地合理有效利用的手段，藉由加徵稅賦方式來達成目的，並防止土地壟斷投機。

空地稅是針對土地未依法建築使用或雖建築使用而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十且經認定應予增建改建或重建的建築用地加徵二至五倍空地稅或照價收買。

荒地稅是對對閒置不用的農業用地，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅，經加徵滿三年仍不使用者，得照價收買。

(二) 荒地稅與空地稅有下列不同點：

荒地稅	空地稅
(1) 按應納田賦加徵一至三倍荒地稅以田賦為加徵基礎。 (2) 經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准，通知限期使用或委託經營。	(1) 按該宗土地應納地價稅，徵二—五倍空地稅以地價稅為加徵之基礎。 (2) 限期建築增建改建由直轄市或縣（市）政府視建設發展情形分別判定區域限制。