

代書·稅務人員
自修考試用書

土地稅實例計算精解

(土地增值稅及契稅篇)

王俊卿 著

文笙書局總經銷

代書·稅務人員
自修考試用書

土地稅實例計算精解

(土地增值稅及契稅篇)

王俊卿 著

文笙書局總經銷

版權所有
翻印必究

編者簡介：

王 俊 卿

民國四十三年生

台灣省南投縣人

國立中興大學地政系

畢業

國立政治大學地政研

究所碩士

現兼任私立輔仁大學

推廣部教師

土地稅實例計算精解

(土地增值稅及契稅篇)

中華民國七十四年五月初版

發行人：王 俊 卿

兼著作人

地 址：台北市通化街39巷50弄123號5樓

電 話：7095434

郵購帳號：第0583093-5號作者帳戶

總 經 銷：文 笙 書 局

地 址：台北市重慶南路一段六十九號

電 話：3814280

定 價：250元

自序

一般研習稅法者普遍都瞭解研習時，除應查閱稅法條文外，尚須參考行政機關或司法機關之解釋函令；始能探悉稅法之內涵。惟因稅法之制定與執行均具高度技術性，行政或司法機關因應社會情況變化萬千，而本於職權加以闡明或解釋稅法條文涵義者亦極繁雜，因此研習者若無一套簡明有效之演練方法或工具作為輔助，則將有投注鉅大心力仍無法應用研習心得於現實生活具體案件上之憾。編者鑑於坊間有關土地稅之各種著作，均偏重於稅法涵義之闡明或解釋，對於如何貫通稅法各種不同規定，提供演練方法之應用著作，則尚付闕如。為期能協助有志研習土地稅法者以事半功倍之效，竟研習之全功，乃將平時擔任「土地稅」教學所使用之例題內容加以整理付印，藉供在學青年或從事不動產登記事務有關人士平時演練應用外，並可供有關業務人員預備專業考試之需要。

土地稅之內涵雖甚廣泛，諸如地價稅、田賦、土地增值稅、契稅、房屋稅、遺產稅、贈與稅及工程受益費等均屬之。惟其中應以土地增值稅及契稅之各種有關規定，在經濟繁榮，不動產交易熱絡之現代社會中，與吾人關係最為密切，故乃決定先就該兩稅目有關例題內容加以精選彙編五十題，其中屬土地增值稅部分有四十個例題，屬契稅部分有十個例題。另為適應未來平均地權條例修正草案內容可能成為法律規定，特將修正草案中土地增值稅擬改按土地漲價總金額分四級稅率累進課征之計稅方法，增列「土地增值稅新制計稅實例」。

本書每一例題之內容結構，除例題一至六僅分問題敘述、解答及參考法令等三部分外，其餘各例題均採「問題假設」、「基本資料」

2 土地稅實例計算精解

、「解答」及「參考法令」等四部分編排。所採用之參考法令則包括「土地稅法及其施行細則」第四章土地增值稅，「平均地權條例及其施行細則」第五章漲價歸公、「獎勵投資條例及其施行細則」部分條文、「農業發展條例」第廿七條暨截至民國七十三年底止有關土地增值稅、契稅可適用之解釋函令。

本書付梓倉促，誤漏在所難，尙盼讀者惠予指正！

王俊卿

民國七十四年三月於自宅

目 錄

自 序

土地增值稅篇

- 例題一 按基本稅率課征地價稅土地增繳地價稅額例…………… 1
- 例題二 按公共設施保留地稅率課征地價稅土地增繳地價稅額例
…………… 2
- 例題三 按自用住宅用地稅率課征地價稅土地增繳地價稅額例…… 2
- 例題四 按累進稅率課征地價稅土地增繳地價稅額例…………… 3
- 例題五 中途改按不同稅率課征地價稅土地增繳地價稅額例…… 4
- 例題六 自用住宅用地出售所增繳地價稅額抵繳增值稅例…………… 5
- 例題七 申請營業地址變更未獲核准嗣被法院查封拍賣應繳土地
增值稅例…………… 6
- 例題八 購買房地後供自用未滿一年即再出售應繳土地增值稅例
…………… 8
- 例題九 公司他遷後房屋改作自用住宅使用嗣政府征收應繳土地
增值稅例…………… 9
- 例題十 出租房屋終止租約後改作自用住宅使用嗣所有權出售應
繳土地增值稅例…………… 10
- 例題十一 公司申請停業期滿後未復業嗣出售土地所有權應繳增
值稅例…………… 11
- 例題十二 原住商混用房屋拆除改建期中出售土地所有權應繳增
值稅例…………… 13
- 例題十三 繼承房屋於拆除改建領取使用執照後移轉現值申報期
限屆滿前出售土地所有權應繳增值稅例…………… 16

2 土地稅實例計算精解

- 例題十四 繼承房屋於拆除改建領取使用執照後部分樓層房地出售應繳增值稅例..... 18
- 例題十五 原住商混用房屋拆除改建領取使用執照後出售房地適用自用住宅用地稅率計征增值稅例..... 20
- 例題十六 座落同一筆土地上之兩棟不同用途房屋拆除改建未領得使用執照前出售土地所有權應繳增值稅例..... 24
- 例題十七 共有土地上之房屋拆除改建領取使用執照後部分共有人出售其持分土地所有權應繳增值稅例..... 25
- 例題十八 房屋與土地之所有權人不同，出售土地所有權申請適用自用住宅用地稅率計征增值稅例..... 27
- 例題十九 出售之新建房屋中有部分所占土地係空地應繳增值稅例..... 29
- 例題二十 兩人共有兩筆土地所有權分割前後價值不等應繳增值稅例..... 31
- 例題廿一 多數人共有多筆土地所有權分割前後價值不等應繳增值稅例..... 33
- 例題廿二 多數人共有多筆土地所有權分割後取得非原共有土地應繳增值稅例..... 34
- 例題廿三 共有土地分割後出售取得之所有權應繳增值稅例..... 37
- 例題廿四 土地所有權人於土地重劃期間死亡繼承人於重劃後辦妥繼承登記後出售所有權應繳增值稅例..... 39
- 例題廿五 土地所有權人於重劃後死亡，繼承人於法定期間內補報遺產稅並辦妥繼承登記後移轉所有權應繳增值稅例(-)..... 40
- 例題廿六 土地所有權人於重劃後死亡，繼承人於法定期間內補報遺產稅並辦妥繼承登記後移轉所有權應繳增值稅例

(二).....	42
例題廿七 土地所有權人於重劃後死亡繼承人未於法定期限內補報遺產稅並辦妥繼承登記後移轉所有權應繳增值稅例.....	43
例題廿八 都市計畫公共設施保留地於繼承人補報遺產稅並辦妥繼承登記後被政府以高於公告現值價格收購應繳增值稅例.....	44
例題廿九 受贈土地報繳遺產稅後政府照價收買應繳增值稅例.....	46
例題三十 祭祀公業解散土地由派下員取得後出典給他人應預繳增值稅例.....	48
例題卅一 祭祀公業解散土地由派下員取得後出典並於典權存續期間出售所有權應繳增值稅例.....	49
例題卅二 典權人於典權期限屆滿取得所有權後出售土地應繳增值稅例.....	50
例題卅三 出典土地作自用住宅使用於典權存續期間被政府征收應繳增值稅例.....	51
例題卅四 作自用住宅使用之公共設施保留地先後被征收及出售所有權應繳增值稅例.....	54
例題卅五 因實施都市計畫而遷廠出售土地應繳增值稅及重購使用性質相同土地可退還增值稅例.....	56
例題卅六 自用住宅用地被征收後領取地價補償費前另購置使用性質相同土地可退還增值稅例.....	58
例題卅七 重購土地於規定期限內出售應繳增值稅例.....	60
例題卅八 先後購入之不同號土地合併後部分所有權出售應繳增值稅例.....	62
例題卅九 經濟部專案核准合併之土地嗣後出售應繳增值稅例.....	64

4 土地稅實例計算精解

例題四十 多種不同用途農業用地出售應繳增值稅例	66
土地增值稅新制計稅實例	
例題一：參考原例題廿四內容	68
例題二：參考原例題卅二內容	69
例題三 同一年內分次出售同一筆土地應繳增值稅例	69
契稅篇	
例題四一 合建之房屋中途變更起造人名義應繳契稅例	71
例題四二 起造人名義變更後再申請撤銷回復原起造人名義應繳契稅例	72
例題四三 耕地承租人未領應受補償金而改分得房屋所有權應繳契稅例	72
例題四四 地主及建築商合建竣房屋後分配房屋及土地應繳契稅例	74
例題四五 建造中房屋與成屋交換應繳契稅例	75
例題四六 房屋出典時及典權人取得所有權時應繳契稅例	76
例題四七 共有房屋辦理所有權交換分割應繳契稅例	77
例題四八 符合獎勵投資條例得減半征收契稅例	78
例題四九 分期付款方式購置之房屋應繳契稅例	79
例題五十 標購法院拍賣之房屋應繳契稅例	80
附錄	
壹、土地稅法	83
貳、土地稅法施行細則	97
參、平均地權條例	113
肆、平均地權條例施行細則	132
伍、契稅條例	158
陸、獎勵投資條例（部分條文節錄）	164

柒、獎勵投資條例施行細則（部分條文節錄）	167
捌、農業發展條例等廿七條	169
玖、增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法	170
拾、「土地所有權人重購土地申請退還土地增值稅案件」有關機 關聯繫作業要點	172
拾壹、簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點	173
拾貳、土地合併改算地價原則（部分內容節錄）	174
拾叁、行政解釋	179

土地增值稅篇

【例題一】

趙大有一筆土地面積 200m^2 ，民國五十三年十二月三十一日原規定地價為 $800\text{元}/\text{m}^2$ ，民國五十八年三月二十日重新規定地價為 $2500\text{元}/\text{m}^2$ ，民國六十四年一月一日重新規定地價為 $4800\text{元}/\text{m}^2$ ，民國六十七年五月二十日重新規定地價為 $8000\text{元}/\text{m}^2$ ，該土地係按基本稅率 15% 計徵地價稅，請問趙大於民國七十三年七月十日出售該土地時，共已增繳地價稅多少？

【解答】

按基本稅率課征地價稅者，增繳之地價稅 = $[(\text{重新規定地價} - \text{原規定地價}) \times \text{原課征地價稅稅率}] \times \frac{1}{2} \times \text{同稅率已征收地價稅期數}$

(一)五十八年上期至六十三年下期增繳地價稅：

$$[(2500\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 - 800\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2) \times 15\%] \times \frac{1}{2} \times 12 = 30,600\text{元}$$

(二)六十四年上期至六十六年下期增繳地價稅：

$$[(4800\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 - 800\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2) \times 15\%] \times \frac{1}{2} \times 6 = 36,000\text{元}$$

(三)六十七年上期至七十二年下期增繳地價稅：

$$[(8000\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 - 800\text{元}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2) \times 15\%] \times \frac{1}{2} \times 12 = 129,600\text{元}$$

(四)以上合計共增繳地價稅 $196,200\text{元}$ 。

參考法令：

2 土地稅實例計算精解

行政院 66.5.26 台 66 財字第 0257 號函頒「增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法」第 4 條，第 7 條。（見一七〇頁）

【例題二】

上述例題之地價稅若改按公共設施保留地稅率計征，並依財政部 (65) 台財稅第 31968 號函示：六十四年上下期地價稅一律按六成計收，六十五年上下期地價稅除自用住宅用地及公共設施保留地按六成征收外，其餘統按八成計收之規定辦理，於出售時，共增繳地價稅多少？

【解答】

(一)五十八年上期至六十三年下期增繳之地價稅：

$$\left[(2500 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 10\% \right] \times \frac{1}{2} \times 12 = 20,400 \text{ 元}$$

(二)六十四年上期至六十五年下期以六成計征增繳之地價稅：

$$\left[(4800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 0.6 - 800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 10\% \right] \times \frac{1}{2} \times 4 = 8,320 \text{ 元}$$

(三)六十六年上下兩期增繳之地價稅：

$$\left[(4800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 10\% \right] \times \frac{1}{2} \times 2 = 8,000 \text{ 元}$$

(四)六十七年上期至七十二年下期增繳之地價稅：

$$\left[(8000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 10\% \right] \times \frac{1}{2} \times 12 = 86,400 \text{ 元}$$

(五)以上合計共增繳地價稅 123,120 元。

參考法令：同例題一。

【例題三】

上述例題一之土地，若趙大於六十六年十月十五日出售給錢二，辦竣所有權移轉登記後，錢二改按自用住宅用地稅率繳納地價稅，至民國七十三年三月二十五日出售時，錢二增繳地價稅多少？

【解答】

六十七年上期至七十二年下期增繳之地價稅：

$$\left[(8000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 4800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 5\% \right] \times \frac{1}{2} \times 12 = 19,200 \text{ 元}$$

參考法令：同例題一。

【例題四】

上述例題一之土地，若係按累進稅率課征地價稅，累進起點地價於民國五十三年時為十五萬元，於民國五十八年時為三十萬元，於民國六十四年時為四十二萬元，於民國六十七年時為四十八萬元；趙大於七十三年三月二十日出售土地時，共已增繳地價稅多少？

【解答】

(一) 每期應課征地價稅額 = (課稅地價總額 × 稅率 - 累進起點地價 × 常數) × 1/2

1 五十八年上期至六十三年下期，每期應繳地價稅額：

$$(2500 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20\% - 300,000 \text{ 元} \times 0.005) \times \frac{1}{2} = 4,250 \text{ 元}$$

2 六十四年上期至六十六年下期，每期應繳地價稅額：

$$(4800 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20\% - 420,000 \text{ 元} \times 0.005) \times \frac{1}{2} = 8,550 \text{ 元}$$

3 六十七年上期至七十二年上期，每期應繳地價稅額：

$$(8,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20\% - 480,000 \text{ 元} \times 0.005) \times \frac{1}{2} = 14,800 \text{ 元}$$

(二) 按累進稅率課征地價稅者，增繳之地價稅 = $\left\{ \begin{array}{l} \text{各該戶累進課征} \\ \text{各該戶累進課征} \end{array} \right.$

4 土地稅實例計算精解

$\frac{\text{價稅土地每期地價稅額}}{\text{價稅土地課征地價總額}} \times (\text{重新規定地價} - \text{原規定地價}) \times \text{同稅}$

率已征收地價稅期數

1 五十八年上期至六十三年下期增繳之地價稅：

$$\frac{4250 \text{ 元}}{2500 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2} \times (2500 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 12 = 34,680 \text{ 元}$$

2 六十四年上期至六十六年下期增繳之地價稅：

$$\frac{8550 \text{ 元}}{4800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2} \times (4800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 6 = 42,750 \text{ 元}$$

3 六十七年上期至七十二年下期增繳之地價稅：

$$\frac{14,800 \text{ 元}}{8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2} \times (8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 12 = 159,840 \text{ 元}$$

(三)以上合計共增繳地價稅 237,270 元

參考法令：

1 同例題一。

2 土地稅法施行細則第 4 條暨平均地權條例施行細則第 29 條。

【例題五】

上述例題一之土地地價稅，於民國五十三年下期至六十九年上期均按自用住宅用地稅率課征，於民國六十九年下期至七十二年下期均改按累進稅率課征，累進起點地價 480,000 元；趙大於七十三年三月二十日出售土地時，共已增繳地價稅多少？

【解答】

(一)按自用住宅用地稅率課征地價稅時增繳地價稅額如下：

1 五十八年上期至六十三年下期增繳之地價稅

$$\left[(2500 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 5\% \right] \times \frac{1}{2} \times 12 = 10,200 \text{ 元}$$

2 六十四年上期至六十六年下期增繳之地價稅

$$\left[(4800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 5\% \right] \times \frac{1}{2} \times 6 = 12,000 \text{ 元}$$

3 六十七年上期至六十九年上期增繳之地價稅

$$\left[(8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 5\% \right] \times \frac{1}{2} \times 5 = 18,000 \text{ 元}$$

(二)按累進稅率課征地價稅時，增繳地價稅額如下：

$$1 \text{ 每期應繳地價稅額} = (8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20\% - 480,000 \text{ 元} \times 0.005) \times \frac{1}{2} = 14,800 \text{ 元}$$

2 六十九年下期至七十二年下期增繳之地價稅

$$\frac{14,800 \text{ 元}}{1,600,000 \text{ 元}} \times (8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 7 = 93,240 \text{ 元}$$

(三)以上合計共增繳地價稅 = 10,200 元 + 12,000 元 + 18,000 元 + 93,240 元 = 133,440 元

參考法令：同例題一。

【例題六】

錢二於民國六十六年十月十五日以公告現值 25000 元/ m^2 ，向趙大購買一筆土地面積 200 m^2 後，即申請按自用住宅用地稅率繳納地價稅。嗣錢二於民國七十三年三月二十五日以公告土地現值 34000 元/ m^2 出售給張三，並申請按自用住宅用地優惠稅率計征土地增值稅，物價指數 120%，請問錢二增繳之地價稅可抵繳土地增值稅多少

？又實際應繳納多少土地增值稅？（本案土地之地價稅計征數額，請參閱例題一資料）。

【解答】

$$(一) \text{土地漲價總額} = 34,000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 25,000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 120\% = 800,000 \text{ 元}$$

$$(二) \text{查定土地增值稅額} = 800,000 \text{ 元} \times 10\% = 80,000 \text{ 元}$$

$$(三) \text{六十七年上期至七十二年下期增繳地價稅} = \left[(8000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 - 4800 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) \times 5\% \right] \times \frac{1}{2} \times 12 = 19,200 \text{ 元}$$

$$(四) \text{可抵繳土地增值稅之地價稅額} = 80,000 \text{ 元} \times 5\% = 4000 \text{ 元}$$

$$(五) \text{錢二實際應繳土地增值稅} = 80,000 \text{ 元} - 4000 \text{ 元} = 76,000 \text{ 元}$$

參考法令：

1 土地稅法第 30，31，32，34 條及其施行細則第 33，34，35，37 條暨平均地權條例第 36，38，39，41 條及其施行細則第 52，54，56 條。

2 「增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法」第 5 條。（見一七〇頁）

【例題七】

問題假設：

趙大有一處房地，原供作公司營業使用，趙大欲將房屋改作自用住宅使用，曾於民國七十二年六月十日向稅捐機關申請營業地址變更登記，因格於法令限制未獲核准。但趙大仍於民國七十二年六月二十五日將公司遷往他處營業。嗣後趙大之房地被法院查封，並於民國七十三年六月十日經法院拍賣給張三承受，稅捐機關於民國七十三年七月十日收到法院核計土地增值稅額通知書時，請問趙大是否具有適用自用住宅用地稅率計征土地增值稅之資格？實際上趙大應繳納土地增值稅多少？

基本資料：

1 房屋基地持分面積為 150 m^2

2 公告土地現值：

(1) 67年5月20日原規定地價為 $9000 \text{ 元}/\text{m}^2$ ；(2) 72年6月10日～25日為 $16000 \text{ 元}/\text{m}^2$ ；(3) 73年6月10日為 $18000 \text{ 元}/\text{m}^2$ ；(4) 73年7月1日以後為 $20000 \text{ 元}/\text{m}^2$

3 73年6月30日法院拍定價格為 $15000 \text{ 元}/\text{m}^2$

4 物價指數：以67年5月為基期，73年6月為120%，73年7月為122%

【解答】

(一)自民國七十二年六月二十五日實際遷出日起推算至民國七十三年六月十日法院拍定日止，或自民國七十三年六月十日起逆推至民國七十二年六月二十五日實際遷出日止，無營業使用情形未滿一年，故趙大不具適用自用住宅用地稅率計征土地增值稅之資格。

(二)趙大實際應納土地增值稅計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{土地漲價總額} && (1,647,000 \text{ 元}) \\ & = 15000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 150 \text{ m}^2 - \frac{9000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 150 \text{ m}^2 \times 122\%}{1} \\ & = 603,000 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{應納土地增值稅額} = 603,000 \text{ 元} \times 40\% = 241,200 \text{ 元}$$

參考法令：

1 土地稅法第30，31，32，33條及其施行細則第33，34，35，37條暨平均地權條例第36，37，38，39，40，41條及其施行細則第52，54，56條。

2 財政部67年4月1日台財稅第32117號函。(見一八二頁)

3 財政部70年9月1日台財稅第37318號函。(見二〇四頁)

4 財政部69年4月17日台財稅第33131號函。(見一九四頁)