

學稔・地政士考試專書系列 梁澂 編著

土地稅 法規



土地稅法規

榮澂 編著

土地稅法規

編著者 榮澂

出版者 榮澂

副總編輯 林靜妙

經理 許承先

出版主任 陳曉玉

責任編輯 王胤傑

主編 李啟琳

編務主任 陳仲達

內文編排 陳怡君

總經銷 新學林出版股份有限公司

門市地址 台北市大安區和平東路二段 339 號 9 樓

團購專線 (02) 27001808 分機 18

傳真 (02) 27059080

郵撥帳號 19889774 新學林出版股份有限公司

劃撥金額 1000 元以上免郵資，未滿 1000 元加收郵資 50 元

出版日期：2014 年 4 月 一版一刷

讀者服務：sharer@sharing.com.tw

電子商務：http://www.sharing.com.tw

ISBN 978-986-295-316-7 (平裝)

定價：280 元

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

閱讀・看見未來

READING, THE FUTURE



序

地政士考試之準備，在於如何運用有限之時間，熟悉考試科目之內容、針對各科命題重點反覆研習，進而在考場能順利寫作答題架構、有條不紊地擬答，取得錄取之分數。地政士考試系列叢書之規劃、編寫，即以此為出發，除就考試內容做有系統之編寫、整理外，另輔以筆者多年輔導考取之經驗，期能幫助考生在有限之準備時間內事半功倍、水到渠成。

「土地稅法規」一書，乃基於上述編輯理念，據此架構而生。本系列叢書，另有「民法概要與信託法概要」、「土地法規」、「土地登記實務」及「地政士歷屆試題解析」等書，若讀者能循序漸進加以熟讀，在考場當能有豐厚之收穫。

本系列叢書之催生承蒙新學林出版股份有限公司毛基正總經理之鼓勵及督促，特此致謝。學稔專業編輯團隊於編寫過程之協助，在此一併致意。本書編撰核校之完成過程中，雖力求達到正確精準之審訂原則，然囿於完成時間有限，內容若仍有脫誤疏漏之處，尚祈見諒並不吝賜正，以作為未來相關系列叢書規劃編寫之改進參考，甚幸！

預祝讀者均能考試順利、金榜題名！

榮 澂 2014.3 謹識

編輯序

❖ 精實出版・追求價值

不動產、地政領域，涵括證照考試與公職考試，不但相關法規既多且雜；五花八門、交錯複雜的出版品充斥。身為此一領域考生，您的需求，學稔看見了！

出版內容精簡、體系完整且切中命題焦點的考試用書，是我們的責任！秉持著「精實、專業」的精神，我們邀請相同懷抱的榮激老師共襄盛舉。憑靠榮激老師豐碩的授課經驗與極為清晰的表達能力，搭配我們排版設計與字型組合，不但內容精實、便利閱讀，絕對能成為輔考、登榜的最佳教材！

本書《土地稅法規》，不但清楚編排我國土地稅制架構，更在相關命題重點做出視覺變化，所有的命題重點與重要的體系概念，絕對能令讀者「一望即知、徹底掌握」！

在此，我們要向讀者報告：本系列書作者與編輯團隊逐字逐句地來回審酌、每個細節都經過反覆討論及修改，只為了達到「精實出版、便利閱讀」的目標！讀者優異的考試成績，是我們至盼的回饋；讀者的認同，更是我們的榮譽！

學稔・您最忠誠的伙伴

凡 例

為了便利讀者閱讀，本系列書編排以法規架構為基礎，穿插重要概念與實務見解（內政部函釋、判例、大法官會議解釋等於相關課文之下），旨在凸顯命題重點與實務上常見的重要觀念，藉此幫助讀者研習本書時更有效率！

此外，相關法規多有使用法規名稱、條號、項款之簡稱（條號則以§及阿拉伯數字表示；項、款則以羅馬數字及圈圈表示），特此舉例，以供對照。但仍建議讀者們於考試解答練習時，能夠不厭其煩地寫明法規之全稱，降低考試取分風險。

法規名稱／簡稱對照（依筆劃順）

土地法	土
土地稅法	土稅
土地稅法施行細則	土稅細則
土地稅減免規則	土稅減
工程受益費徵收條例	工程
工程受益費徵收條例施行細則	工程細則
平均地權條例	平權
平均地權條例施行細則	平權細則
行政程序法	行程
房屋稅條例	房
契稅條例	契
特種貨物及勞務稅條例	特種貨物稅
特種貨物及勞務稅條例施行細則	特種貨物稅細則
都市計畫法	都計
稅捐稽徵法	稽徵
稅捐稽徵法施行細則	稽徵細則
遺產及贈與稅法	遺贈稅法／遺贈

法規、條號、項款表示方法：

土§34-1，表示引述土地法第 34 條之 1。

土§14 I ③，表示引述土地法第 14 條第 1 項第 3 款。

目 錄

序	i
編輯序	iii
凡例	v

第一章 緒論

第一節 租稅概論	1
第二節 土地稅概說	16

第二章 地價稅

第一節 地價稅之意義、性質 及特性	19
第二節 地價稅之納稅義務人 及代繳義務人	20
第三節 地價稅之課徵依據、 稅基、稅率與減免	22
第四節 地價稅之納稅義務 基準日及課徵方式	37
第五節 罰則	39

第三章 田賦

第一節 田賦之意義與用詞定義 ..	43
第二節 田賦課徵之範圍及對象 ..	43
第三節 田賦之徵收方式與標準 ..	45
第四節 荒地稅之課徵	46
第五節 田賦之免徵與停徵	47

第四章 土地增值稅

第一節 土地增值稅之意義 與特性	49
第二節 土地增值稅之課徵時機 ..	49
第三節 土地增值稅之納稅義務人 及代繳義務人	51
第四節 土地增值稅之稅基 與稅率	53
第五節 土地增值稅之減徵、 免徵與不課徵	62
第六節 土地增值稅之抵繳 與退稅	67
第七節 土地信託移轉時之課徵 ..	71
第八節 土地增值稅之稽徵程序 ..	72
第九節 土地增值稅之罰則	74

第五章 房屋稅

第一節 房屋稅之意義	77
第二節 房屋稅課徵之對象	77
第三節 房屋稅之納稅義務人	77
第四節 房屋稅之稅基與稅率	78
第五節 房屋稅之減免	81
第六節 房屋稅之稽徵程序	84
第七節 房屋稅之罰則	85

第六章 契稅

第一節	契稅之意義	87
第二節	契稅之課徵時機	87
第三節	契稅之納稅義務人	88
第四節	契稅之稅基與稅率	89
第五節	契稅之免徵	90
第六節	信託移轉時之課徵	90
第七節	契稅之稽徵程序	91
第八節	契稅之罰則	93

第七章 遺產稅

第一節	遺產稅之意義	97
第二節	遺產稅之課徵對象及標的	97
第三節	遺產稅之納稅義務人	100
第四節	遺產稅之稅基與稅率	100
第五節	遺產稅之扣抵	109
第六節	信託財產之情形	109
第七節	遺產稅之稽徵程序	111
第八節	遺產稅之罰則	115

第八章 贈與稅

第一節	贈與稅之意義	119
第二節	贈與稅之課徵對象及標的	119
第三節	贈與稅之納稅義務人	121
第四節	贈與稅之稅基與稅率	122
第五節	贈與稅之扣抵	126
第六節	信託財產之情形	127
第七節	贈與稅之稽徵程序	129
第八節	贈與稅之罰則	132

第九章 稅捐稽徵法

第一節	總論	135
第二節	納稅義務人權利之保護	139
第三節	納稅之義務	140
第四節	稽徵	141
第五節	行政救濟	153
第六節	罰則	157

第十章 工程受益費

第一節	工程受益費之意義	163
第二節	工程受益費之繳納義務人	163
第三節	工程受益費徵收之數額與徵收標準	164
第四節	工程受益費徵收之程序	166
第五節	工程受益費查定之程序	168
第六節	工程受益費之免徵與緩徵	169
第七節	工程受益費之罰則與救濟	171

第十一章 特種貨物及勞務稅 (不動產部分)

第一節	特種貨物及勞務稅之意義及課徵範圍	173
第二節	納稅義務人及課徵時點	175
第三節	非屬特種貨物及勞務稅條例規定之特種貨物	175
第四節	稅率	177

第五節 稅基.....	177
第六節 稽徵程序.....	178
第七節 罰則.....	179

第十二章 計算題

一、地價稅.....	181
二、土地增值稅.....	187
三、房屋稅.....	193
四、契稅.....	196
五、遺產稅.....	198
六、贈與稅.....	203
七、特種貨物及勞務稅 （不動產部分）.....	206

第一章 緒論

第一節 租稅概論¹

壹、租稅之意義與特性

一、租稅之意義

租稅係指國家為因應政務支出之需要或為達成其他行政目的，強制將人民手中之部分財富移轉為政府所有。

二、租稅之特性

租稅之特性如下：

(一) 租稅之強制性

課徵租稅為國家得以繼續存在之要件，非有強制性不足以順利達成，故租稅具有強制性。

←仍受租稅法定原則限制。

(二) 租稅之無償性

人民納稅後，可由政府之支出而獲得利益，惟此種利益之取得未必與所納之稅有個別之對價關係，故租稅具有無償性。

←仍有受共同報償之對價關係之情形。例如：國防、外交及治安之支出。

(三) 租稅之財政性

政府課徵租稅之首要目的，為獲取財政收入以因應政務支出之需要，故租稅具有財政性。

¹ 參王建煊，租稅法，自版，2009年8月第32版，頁7-35。

(四) 租稅之政策性

租稅之課徵雖以獲得財政收入為主要目的，惟政府亦可透過租稅之課徵及調整，作為平均社會財富、環境保護、控制通貨膨脹、保護國內產業及消弭奢侈浪費等政策推動之方式，故租稅具有政策性。

租稅與規費之比較

1. 政府針對人民所提供之服務可分為一般性服務與個別性服務。
就一般性服務而言，例如：國防、外交及治安等費用支出，因無法明確計算個人消費與政府服務之數量，故依共同報償原則，強制向人民徵取收入，謂之租稅。
2. 就個別性服務而言，例如：謄本的調閱、權利書狀之發給等費用之支出，因可明確計算個人消費與政府服務之數量，故依使用者付費之原則，向人民收取費用，謂之規費。
惟一般性服務與個別性服務之分野，有時並未明確，舉例說明如下：

(1) 工程受益費：

工程受益費是按照各個人因政府新闢公共設施受益程度大小而收取，因此具有規費性質而非租稅。惟一條道路之興建與開闢，其受益之對象非僅有道路兩旁的住戶，因此其亦具有一般性服務之性質。故欲將其改為租稅（例如都市計畫稅）亦無不可。

(2) 地籍謄本規費：

規費之收取原則較不具強制性，端視民眾是否需要該服務而定，惟有時依法必須提出地籍謄本時，則會使謄本規費之收取帶有強制性，而和租稅之收取同。

貳、租稅之原則

租稅原則自亞當斯密（Adam Smith）提出平等、確實、便利及節約四大租稅原則後，演變至今約有以下五大原則：

一、財政收入原則

政府課徵租稅之主要目的為獲取充分之財政收入以應政務之需，因此於制定或修正稅法時，自應先考慮其對政府財政收入之影響。

二、經濟發展原則

租稅之課徵需注意其與經濟發展之影響，若租稅之課徵影響經濟發展，則會損及稅源影響租稅之收入。

三、公平原則

自課稅主體之普遍性而言，租稅之課徵應注意其普及性，不應因身分地域而有差異（惟為達真正公平，則容有例外做調整。例如：免稅條款之規定。但另應注意免稅條款屬於例外，故應從嚴檢視及規範）。

四、稅務行政原則

稅務行政原則之主要精神在於如何達到便民利課之目標，包含稅法之明確、手續之簡便及稽徵費用之節省等。

五、中性原則

中性原則乃指除為達成特定政策目的外，租稅之課徵應盡可能保持中性，使各種經濟行為不致因租稅之課徵而有不同之改變。

租稅之轉嫁與歸宿

1. 納稅義務人將其所繳納之租稅，經由交易過程及價格機能，移轉由他人負擔之現象為租稅轉嫁。
2. 一項租稅可能會有多次之轉嫁，其經一次或多次轉嫁至不再轉

嫁時之著落現象則為租稅之歸宿。

3. 租稅之轉嫁與歸宿概念有助於對租稅法之立法政策瞭解與分析。

參、租稅之分類

一、單一稅制與複數稅制

(一) 單一稅制

政府之租稅僅為一種稅目構成者為單一稅制。土地單一稅論，其認為一切產物及收益皆直接或間接源自土地，故僅須對土地課稅即能達成對一切事物或行為課稅之目的，若對各種事物或行為課稅，其最後仍會轉嫁由土地所有者負擔，其結果相同。

(二) 複數稅制

政府之租稅為多種稅目構成者為複數稅制。例如：從單一稅制易使納稅義務人感受過重負擔，易遭抗拒即逃避，故宜分散於各種事物或行為中課徵，課徵目的較易達成（複數稅制則需考慮是否有重複課稅之情形）。

隱藏性租稅

隱藏性租稅乃指無租稅之名，但有徵稅之實，因而增加政府稅收者。

Ex：未配合採取物價指數連動法調整免稅額及稅率級距時，納稅義務人實質所得可能並未增加，在通貨膨脹下，實質免稅額縮小，適用累進稅率上升，稅負因而增加，此項新增加之稅負即為隱藏租稅。

二、獨分稅、共分稅及統籌分配稅

（一）獨分稅

獨分稅乃係指一項租稅其稅收為某一級政府所獨享者。例如：關稅、證券交易稅、期貨交易稅，稅收均歸中央國庫所有。

（二）共分稅

共分稅乃係指稅收由多級政府共享者。例如：遺產及贈與稅，直轄市徵收者，稅收 50% 歸國庫，50% 歸市庫；在縣市徵收者，稅收 20% 歸國庫，80% 歸市庫，稅收由中央跟地方共分。

（三）統籌分配稅

統籌分配稅乃係指就不同稅目之稅收中，提出一定之百分比稅收，由中央或縣市按一定規則分配給下級政府使用者。

地價稅之歸入

在縣所徵得之地價稅，稅收 50% 歸縣庫，30% 歸鄉（鎮、市）庫，20% 由縣統籌分配，為縣統籌分配稅。

三、直接稅與間接稅

（一）直接稅

繳稅人與實際負稅人為同一人者為直接稅。例如：遺產稅、贈與稅、土地稅、房屋稅及契稅等。

（二）間接稅

繳稅人與實際負稅人非為同一人者為間接稅。例如：關稅、貨物稅及印花稅等（惟近代租稅理論認為很難有稅目之稅負是絕對不能轉嫁而認此分類已無實益）。

四、國稅與地方稅

(一) 國稅

租稅徵收之稅收歸屬中央政府者為國稅。

(二) 地方稅

租稅徵收之稅收歸屬地方政府者為地方稅。其中地方稅又分為直轄市稅與縣市稅兩種（目前各稅目之區分依財稅收支劃分法定之）。

五、從價稅、從量稅與複合稅

(一) 從價稅

以課稅客體之價格為課徵標準者為從價稅，其稅負依課稅客體完稅價格之高低而不同。例如：地價稅、房屋稅及契稅等。

(二) 從量稅

以課稅客體之數量為課徵標準者為從量稅，其稅負依課稅客體之數量多寡而不同。

(三) 複合稅

前兩種課徵方式並用者為複合稅（混合稅），例如：關稅。

六、比例稅與累進稅

稅率乃指稅額與完稅價格之比率，又可分為比例稅率與累進稅率兩大類。

(一) 比例稅

不論完稅價格及數量多寡，均適用相同稅率者，為比例稅率（單一稅率）。

(二) 累進稅

依完稅價格及數量多寡區分不同級距，適用不同稅率者，為累進稅率。累進稅率依其稅率計算方式不同，又可分為超額累進稅率與全額累進稅率兩種。