



全國補習班

109 地政士

# 土地稅法規 題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

## 【整體評析】

1. 本科四道題目於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，均有命中。
2. 命題分布不平均，地價稅占一半，房地交易所得稅未出題。
3. 計算題未出題，也是不足部分。
4. 第一題屬於綜合性題目。
5. 第四題是時事題，在疫情的影響下，延期、分期即為稅法上重要課題。

## 一、土地稅法對信託土地在地價稅及土地增值稅課徵時，其有關納稅義務人規定為何？ (25分)

解題分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本題應就原則上，受託人為地價稅之納稅義務人，及例外以受益人為納稅義務人分別論述。</li> <li>2. 土地增值稅之納稅義務人應以「有償」或「無償」分別論述。</li> <li>3. 土地為信託財產，其地價稅之納稅義務人，曾於 100 年地政士考試出現。</li> </ol>
命中	<p>★本題所問土地為信託財產時，其地價稅之納稅義務人，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-7(第 9 題)(精選考古題)。</p>

答：

### (一) 信託土地於地價稅課徵時之納稅義務人：

1. 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。(土稅 3-1 I)
2. 前述土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第 16 條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：
  - (1) 受益人已確定並享有全部信託利益者。
  - (2) 委託人未保留變更受益人之權利者。(土稅 3-1 II)

### (二) 信託土地於土地增值稅課徵時之納稅義務人：

1. 受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第 35 條第 1 項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。(土稅 5-2 I)
2. 以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。(土稅 5-2 II)

二、我國地價稅係採倍數累進方式課徵，但也針對土地使用或權屬規定不須累進之特別稅率或減免。試依土地稅法規定說明地價稅之特別稅率內容。(25分)

解題分析	1.本題就不累進地價稅之四種課特別稅率之土地(即土地稅法第 17~20 條所指者)，分別論述。 2.事業依規劃目的按特別稅率課地價稅，應提及未按規劃使用即不適用。另符合減免規定者，仍可減免。 3.公共設施保留地有三種課稅情形，應注意論述。
命中	★本題所問地價稅不累進課徵情形時之稅率，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-9(第 13 題)(精選考古題)。

答：

(一) 自用住宅用地：(土稅 17)

1. 合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

- (1) 都市土地面積未超過三公畝部分。
- (2) 非都市土地面積未超過七公畝部分。

2. 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，適用前項稅率計徵。

3. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第 1 項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(二) 按目的事業主管機關核定規劃使用：(土稅 18)

1. 供下列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：

- (1) 工業用地、礦業用地。
- (2) 私立公園、動物園、體育場所用地。
- (3) 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
- (4) 經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。
- (5) 其他經行政院核定之土地。

2. 在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。

3. 第 1 項各款土地之地價稅，符合第 6 條減免規定者，依該條減免之。

(三) 公共設施保留地：(土稅 19)

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第 17 條之規定外，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。

(四) 公有土地：(土稅 20)

公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

三、遺產稅之繳納期限與得以實物繳納之條件為何？試依遺產及贈與稅法之規定，說明之。(25分)

解題分析	1.遺產稅之繳納方式，為稅法中最特別的，也是考試常見試題。 2.實物抵繳之要件外，尚有溯及適用，抵繳物價值之授權財政部訂之。 3.多數決抵繳，新增可以適用於抵繳之實物(例如：股份、存款)，且不限於不動產之規定應提及。 4.遺產稅之「繳納期限」，曾於 108 年地政士考試出現。
命中	★本題所問遺產稅得申請「實物抵繳」之條件，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-26(第 38 題)。

答：

- (一) 遺產稅之繳納期限：  
遺產稅及贈與稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定納稅通知書之日起二個月內，繳清應納稅款；必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期二個月。
- (二) 遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，就現金不足繳納部分申請以在中華民國境內之課徵標的物或納稅義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。中華民國境內之課徵標的物屬不易變價或保管，或申請抵繳日之時價較死亡或贈與日之時價為低者，其得抵繳之稅額，以該項財產價值占全部課徵標的物價值比例計算之應納稅額為限。(土稅 30IV)
- (三) 本法中華民國 98 年 1 月 12 日修正之條文施行前所發生未結之案件，適用修正後之有關實物抵繳規定。但依修正前之規定有利於納稅義務人者，適用修正前之規定。(土稅 30V)
- (四) 實物抵繳財產價值之估定，由財政部定之。(土稅 30VI)
- (五) 實物抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產且該遺產為被繼承人單獨所有或持分共有者，得由繼承人過半數及其應繼分合計過半數之同意，或繼承人之應繼分合計逾三分之二之同意提出申請，不受民法第 828 條第 3 項限制。(土稅 30VII)

四、人民有依法律納稅之義務，但因特殊狀況不能於法定期間內繳清稅捐者，得申請緩繳。試依稅捐稽徵法有關緩繳之規定說明其內容。(25分)

解題分析	1.申請稅捐延期、分期，即為「緩繳」之情形。 2.未履行延期、分期義務，視為全部到期，也應提及。
命中	★本題所問「稅捐緩繳」，完全命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-4(第 5 題)。

答：

- (一) 納稅義務人因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者，不能於法定期間內繳清稅捐者，得於規定納稅期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，其延期或分期繳納之期間，不得逾三年(稅捐 26 I)。茲所指天災、事變、不可抗力之事由、經濟弱勢者之認定及實施方式之辦法，由財政部定之(稅捐 26 II)。
- (二) 納稅義務人對核准延期或分期繳納之任何一期應繳稅捐，未如期繳納者，稅捐稽徵機關應於該期繳納期間屆滿之翌日起三日內，就未繳清之餘額稅款，發單通知納稅義務人，限十日內一次全部繳清；逾期仍未繳納者，移送強制執行。(稅捐 27)