



全國補習班

110 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.今年試題除第三題出乎意料外，其餘試題屬於綜合性、實例題命題方式，地價稅、房屋稅、契稅、贈與稅、房地合一所得稅皆有提及。
- 2.第一題、第四題之題目看似複雜，但考生如有抓住試題考點，答題方式仍屬單一問答，不難作答。

- 一、甲與其妻乙婚後購買 A、B 兩屋，甲、乙與未成年兒子丙共同居住於臺北市之 A 屋，登記之所有權人為甲，並由甲在此設立戶籍。新北市之 B 屋，登記之所有權人為乙，由乙和丙在此設立戶籍。請問依土地稅法及其施行細則之規定，自用住宅用地之地價稅特別稅率適用要件為何？如甲、乙之 A 屋及 B 屋均符合自用住宅用地要件，但是否均得申請適用特別稅率或應如何適用之？（25分）

解題分析	1.本題先按土地稅法及施行細則就適用「自用住宅用地」特別稅率之要件予以作答。 2.再就題旨所問，自用住宅用地於所有人、配偶、未成年受扶養親屬只能適用一處之限制予以說明。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 4-5。 ★本題所問「自用住宅用地」之要件，命中於全國補習班「110 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 A-40(第 59 題)、A-41(第 60 題)。

答：

（一）自用住宅用地地價稅之適用要件：

- 1.土地稅法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。（土稅 9）
- 2.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。
- 3.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。（土稅 17 I II）
- 4.本法第 9 條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。（土稅施 4）
- 5.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。（土稅 17 III）

（二）另須說明：土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準。（土稅施 8 II）

(三) 本題旨揭A屋及B屋，僅能一處適用自用住宅用地特別稅率。

綜前所述，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。故，本題僅能就A屋及B屋之一處，申請適用自用住宅用地特別稅率。



二、試依房屋稅條例說明，受重大災害之私有房屋有何減免徵規定？其申請期限之規定為何？逾期申報者是否不予減免？（25分）

解題分析	受重大災害之私有房屋，全免房屋稅、減半課徵及申請期限，逐點按題旨依房屋稅條例第 15 條規定作答即可。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 68。 ★本題所問，完全命中於全國補習班「110 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-21(第 31 題)。

答：

(一) 免徵規定：(房 15 I 七)

受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。

(二) 減半課徵規定：(房 15 II 四)

受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

(三) 申請期限及逾期申報：(房 15 III)

依房屋稅條例第 15 條第 1 項第一款至第八款、第十款、第十一款及第 2 項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。



三、依遺產及贈與稅法規定，那些項目金額會依消費者物價指數之變動而調整？何時會調整？如何調整？所稱消費者物價指數如何規定之？（25分）

解題分析

- 1.民國 84 年因新增「物價指數速動」調整規定，當年度即因新增訂而考過一次物價指數(84 年特考第二次土地登記專業代理人)。本回係相隔逾二十餘年再次出現。
- 2.本題按題旨，依遺產及贈與稅法第 12 條之 1 為之依序作答。

答：

(一) 依消費者物價指數之變動而調整之項目金額：(遺贈 12-1 I 一. 二. 三. 四)

1. 免稅額。
2. 課稅級距金額。
3. 被繼承人日常生活必需之器具及用具、職業上之工具，不計入遺產總額之金額。
4. 被繼承人之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母扣除額、喪葬費扣除額及身心障礙特別扣除額。

(二) 調整之方式：

1. 調整時機：

前述(一)應調整之各項金額，每遇消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達百分之十以上時，自次年起按上漲程度調整之。(遺贈 12-1 I 前段)

2. 調整公告：

財政部於每年十二月底前，應依據前項規定，計算次年發生之繼承或贈與案件所應適用之各項金額後公告之。(遺贈 12-1 II 前段)

(三) 消費者物價指數：

消費者物價指數，指行政院主計總處公布，自前一年十一月起至該年十月底為止十二個月平均消費者物價指數。(遺贈 12-1 II 後段)

四、夫贈與妻一棟房屋連同基地，請問贈與移轉時是否課徵土地增值稅、契稅、贈與稅、房地合一所得稅？如須課徵時，並請說明納稅義務人為何？（25分）

解題分析	1. 夫妻間贈與移轉財產，涉及土地增值稅、契稅、贈與稅、房地合一所得稅，分別有「得申請不課徵」、「應課徵」、「不計入贈與總額」、「不屬於課稅範圍」等不同情形，本題應分別作答。
命中	<p>★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 26-27、44。 （土地增值稅之課徵時機、納稅義務人、夫妻贈與情形）</p> <p>★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 77。 （契稅之課徵時機、納稅義務人）</p> <p>★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 127、129。 （贈與稅之納稅義務人、不計入贈與總額）</p> <p>★全國補習班「110 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 174。 （房地合一所得稅之課徵時機）</p>

答：

（一）土地增值稅：

配偶相互贈與之土地，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。（土稅 28-2 I）

（二）契稅：

贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。（契稅 7）

（三）贈與稅：

配偶相互贈與之財產，不計入贈與總額。（遺贈 20 I 六）

（四）房地合一所得稅：

1. 個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第 14 條之 4 至第 14 條之 8 及第 24 條之 5 規定課徵所得稅。（所 4 之 4 I）
2. 所得稅法所稱交易是指出售或交換，並不包括贈與，故夫妻間贈與不屬於課徵房地交易所得稅之範圍。