



全國補習班

112 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】

今年試題既有傳統問答題型，亦有實例題型，考點明確。

一、土地為信託財產，請依土地稅法相關規定說明信託土地其地價稅之納稅義務人？其應納之地價稅如何計算？並說明其立法原由。（25分）

解題分析	<p>1.信託財產之納稅義務人，屬常見考古題。</p> <p>2.解題三要件：</p> <p>(1)納稅義務人。</p> <p>(2)併入委託人之地價總額。</p> <p>(3)例外併入受益人之地價總額。</p>
命中	<p>★全國補習班「112 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 12。</p> <p>★本題完全命中於全國補習班「112 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 A-9（第 11 題）。</p>

答：

- (一) 信託財產之納稅義務人：
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）
- (二) 前項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。（土稅 3-1 II 前段）
- (三) 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 但書）

二、房屋稅之「自住房屋」及房地合一課徵所得稅之「自住房地」，其適用優惠之要件及稅率各為何？（25分）

解題分析	1.本題就房屋稅之「自住房屋」與所得稅之「自住房地」優惠及稅率結合的很好，也是本班考前總複習重點強調的。 2.答題分按是題旨就房屋稅、所得稅之優惠要件與稅率回答即可。
命中	★本題完全命中於全國補習班「112 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-42(第 53 題)、A-47~50(第 61 題)。

答：

（一）房屋稅「自住房屋」優惠：

1. 要件：個人所有之住家用房屋，全國合計本人、配偶、未成年子女住家用房屋三戶內，並無出租、供本人、配偶、直系親屬住家使用者。
2. 稅率：為房屋現值百分之一點二。

（二）房屋交易所得稅之自住房地

1. 要件：
 - （1）個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
 - （2）交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - （3）個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用自住房地優惠規定。（所 4-5 I 一）
2. 稅率：課稅所得額 400 萬元部分免稅，超過部分稅率百分之十。

三、經常居住在我國境內之國民王君，於民國112年5月6日死亡，死亡時除了遺有國內財產外，尚有國外不動產A屋一棟依所在地國法律已繳遺產稅，以及民國110年12月20日王君將其名下另一棟B屋贈與其弟媳，行為當時並已依國內稅法規定申報完稅，但弟媳在民國112年3月已將B屋售出。試問A屋與B屋何者需併入王君之遺產總額中課稅？A屋與B屋已納之稅額，可否自應納遺產稅額內扣抵？請依遺產及贈與稅法之規定詳述之。（25分）

解題分析	1.出題者將遺產稅的二項重複課稅規定(第 11 條)合併出題，很靈活。 2.其二者(「國外已納遺產稅」、「併入遺產已納稅額」)要件與扣抵各有不同，答題勿引述錯誤。
命中	★全國補習班「112 地政士考試—土地稅法規」講義(于俊明老師)，頁 108、113、123。

答：

依遺產及贈與稅法相關規定，說明於下：

(一) 王君國外 A 屋應與國內遺產，課徵遺產稅：

遺產及贈與稅法第 1 條第 1 項規定：「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法規定，課徵遺產稅」。題旨王君為經常居住我國境內國民，其國內國外財產應課我國遺產稅，國外 A 屋應課我國遺產稅。

(二) A 屋「國外已納遺產稅」可扣抵

遺產及贈與稅法第 11 條第 1 項規定：「國外財產依所在地國法律已納之遺產稅或贈與稅，得由納稅義務人提出所在地國稅務機關發給之納稅憑證，併應取得所在地中華民國使領館之簽證；其無使領館者，應取得當地公定會計師或公證人之簽證，自其應納遺產稅或贈與稅額中扣抵。但扣抵額不得超過因加計其國外遺產而依國內適用稅率計算增加之應納稅額」。

(三) 死亡前二年內王君贈與弟媳之 B 屋應併入遺產課稅

遺產及贈與稅法第 15 條第 1 項規定，被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：

1. 被繼承人之配偶。
2. 被繼承人依民法第 1138 條及第 1140 條規定之各順序繼承人。
3. 前款各順序繼承人之配偶。

弟媳為被繼承人王君之第三順序繼承人兄弟姊妹之配偶，王君死亡前二年贈與應併入王君遺產課稅。(遺贈稅 15 I)

(四)「併入遺產已納稅額」可扣抵：

1. 遺產及贈與稅法第 11 條第 2 項規定：「被繼承人死亡前二年內贈與之財產，依第 15 條之規定併入遺產課徵遺產稅者，應將已納之贈與稅與土地增值稅連同按郵政儲金匯業局一年定期存款利率計算之利息，自應納遺產稅額內扣抵。但扣抵額不得超過贈與財產併計遺產總額後增加之應納稅額」。
2. 王君前二年贈與財產已納贈與稅，土地增值稅連同利息，自應納遺產稅額扣抵，但扣抵額部不得超過贈與財產與財產併計遺產總額後增加之應納稅額。

四、依所得稅法之規定，課徵房地合一所得稅時，有關土地漲價總數額減除之上限及土地增值稅是否可列為成本費用，其相關規定及立法原由為何？又個人未依規定申報或無正當理由申報之成交價偏低者、未提示原始取得成本及未提示費用者，稽徵機關得如何逕予核定？（25分）

解題分析	1.依題旨須先論及「稅基相抵」之立法意旨。 2.答題時，須說明所得稅法規定可以扣抵之「土地漲價總數額」及多申報部分之土地增值稅可以自漲價總額扣除。 3最後，依所得稅法第 14 條之 6 規定敘述「逕予核定」之內容即可。
命中	★全國補習班「112 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 63。 ★全國補習班「112 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 66。

答：

（一）稅基相抵及避免重複課稅之減除

1. 土地漲價總額為土地增值稅之核計之稅基，出售土地之所得額也是房地交易所得稅之稅基。二者如都課稅，似有重複課稅之虞。只課所得稅不課土地增值稅又有違憲之虞。
2. 故已課土地增值稅之「土地之漲價總數額」部分，應自房地交易所得額中予以扣除，以免重複課稅。
3. 所得稅法第 14 之 4 第 3 項前段：「個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額」。
4. 申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅得自移轉費用中扣除。

（二）未依規定申報等，逕予核定：

個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。（所 14-6）