

104 年專門職業普通考試地政士考題試題

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地稅法規

一、某甲將下列土地及房屋（資料如下）於民國 104 年 5 月 15 日贈與朋友乙，請問其應繳納之土地增值稅、契稅及贈與稅各為若干？（25 分）

贈與之土地及房屋資料如下：

(一)土地

土地取得日期：民國 80 年 3 月 8 日；面積：200 平方公尺；

前次移轉現值：10,000 元/平方公尺；贈與時公告土地現值：30,000 元/平方公尺

物價指數：150；改良土地費用：300,000 元

(二)房屋

建物面積：100 平方公尺；標準價格：800,000 元

【擬答】：

(一)土地增值稅：

1. 土地漲價總數額： $30000 \text{ 元/平方公尺} - 10000 \text{ 元/平方公尺} \times 150/100 - 300000 \text{ 元}/200 \text{ 平方公尺} = 13500 \text{ 元/平方公尺}$ （假設以 104 年 5 月 15 日贈與立契日 30 日內以贈與時公告土地現值申報土地移轉現值）

2. 原地價： $10000 \text{ 元/平方公尺} \times 150/100 = 15000 \text{ 元/平方公尺}$

3. 因本案土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達 100%，故就其漲價總數額徵收增值稅 20%（即使本案持有期間超過 20 年以上者，但是因為未適用超過最低稅率部分之稅率，故仍採 20% 稅率）：

$13500 \text{ 元/平方公尺} \times 20\% \times 200 \text{ 平方公尺} = 540000 \text{ 元}$

(二)契稅：

1. 稅基：800000 元（因為題目未言明此標準價格係單價或總價，假設為總價，以下同）

2. 贈與契稅稅率：6%

3. 應納契稅： $800000 \text{ 元} \times 6\% = 48000 \text{ 元}$

(三)贈與稅

1. 當年度贈與總額（假設無其他贈與）： $30000 \text{ 元/平方公尺} \times 200 \text{ 平方公尺} + 800000 \text{ 元} = 6800000 \text{ 元}$

2. 贈與稅額：

【 $6800000 \text{ 元} - 2200000 \text{ 元}（= \text{免稅額}） - （540000 \text{ 元} + 48000 \text{ 元}）（= \text{以繳納之土地增值稅、契稅做為扣除額}） \times 10\% = 401200 \text{ 元}$ 】

二、地價稅、土地增值稅及房屋稅之稅基各為何？其又如何核定或計算？試分別依土地稅法及房屋稅條例之規定說明之。（25 分）

【擬答】：

(一)地價稅：

1. 稅基：地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。

2. 核定或計算：前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

(二)土地增值稅：

1. 稅基：土地漲價總數額

2. 核定或計算：土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之

公職王歷屆試題 (104 地政士特考)

申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：

- (1)規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。
- (2)土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

(三)房屋稅：

- 1.稅基：房屋現值。
- 2.核定或計算：

主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準（依據「按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級」、「各類房屋之耐用年數及折舊標準」、「按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準」等事項分別評定），核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。

三、房屋稅之稅率為何？在那些情形下，私有房屋之房屋稅減半徵收？試分別依房屋稅條例之規定說明之。(25分)

【擬答】：

(一)房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

- 1.住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 2.非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。
- 3.房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

(二)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

- 1.政府平價配售之平民住宅。
- 2.合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 3.農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。
- 4.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。

四、工程受益費之徵收原因、工程實際所需費用及納稅義務人各為何？試分別依工程受益費徵收條例之規定說明之。(25分)

【擬答】：

(一)各級政府於該管區域內，因推行都市建設，提高土地使用，便利交通或防止天然災害，而建築或改善道路、橋樑、溝渠、港口、碼頭、水庫、堤防、疏濬水道及其他水陸等工程，應就直接受益之公私有土地及其改良物，徵收工程受益費；其無直接受益之土地者，就使用該項工程設施之車輛、船舶徵收之。

(二)工程實際所需費用，包括下列各種費用：

公職王歷屆試題 (104 地政士特考)

1. 工程興建費。

2. 工程用地之徵購費及公地地價（公地地價，以各該公地管理機關抵繳同一工程所應繳納之工程受益費數額為限）。

3. 地上物拆遷補償費。

4. 工程管理費。

5. 借款之利息負擔。

(三) 納稅義務人：

1. 工程受益費向公告徵收時之土地所有權人徵收之；其設有典權者，向典權人徵收；放領之公地，向其承領人徵收。所有權人或典權人未自行使用之不動產，經催徵而不繳納者，得責由承租人或使用人扣繳或墊繳之。

2. 土地及其改良物不屬同一人者，其應徵之工程受益費，由土地所有權人及土地改良物所有權人分擔；其分擔比率，由辦理工程之各級政府定之。前項土地改良物在未繳清全部受益費以前，如因土地租賃期限屆滿而予以拆除，由土地所有權人負責繳納未到期之部分；如係於租賃期間內拆除或改建，由改建人負責繳納之。

3. 受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。

4. 以車輛、船舶為徵收標的之工程受益費，向使用之車輛或船舶徵收之。

職
王