



大學用書

土地稅體系

許文昌 著



 元照

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12011>

土地稅體系

許文昌 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

自序

稅乃必要之惡。由人民的集體意志而組成國家，國家靠著政府機器運行，而政府支出有賴人民繳稅，以為支應。

社會上有三種人，第一種人為追「利」之人，因而有經濟報償制度；第二種人為追「名」之人，因而有社會報償制度；第三種人為追「權」之人，因而有政治報償制度。如果人人皆取之有道，則正向循環，國家向上提升。如果人人皆投機取巧，則負向循環，國家向下沉淪。是以，國家應藉著租稅力量，獎善懲惡，矯正經濟、社會與政治的市場失靈。

不動產具有價值穩定、不易隱藏之特點，咸認為良好之課稅標的。惟不動產租稅除肩負財政目的（即增加國庫收入）外，亦肩負政策目的（如平均社會財富、促進地盡其利、實現地利共享）。因此，學習土地稅，不僅應知道稅法規定及如何計算稅額，更應瞭解其政策目的。

不動產所涉及之租稅自成一體系，錯綜複雜，交錯重疊，致初學者難以融會貫通。爰此，本書將不動產相關租稅（包括地價稅、土地增值稅、房地合一所得稅、房屋稅、契稅、遺產稅、贈與稅等）作有系統的整合，並輔以實例計算。總之，本書是一本涵括政策、法規及實務之土地稅用書。

雖然手無縛雞之力，但只需一個創意、一支筆就可以撼動未來。

許文昌

序於2020年9月

目 錄

自 序

法規簡稱對照表

第一章 緒 論

一、土地稅之意義	1
二、土地稅之範圍	1
三、土地稅之分類	2
四、土地稅之特徵	3
五、土地稅之目的（或功能、作用）	3
六、土地稅之課徵原則	4
七、稅基、稅率與稅額	5
八、不徵、不課徵與免徵	6
九、重複課稅之扣除與扣抵	7
十、逃稅、避稅與節稅	8

第二章 地價稅

一、地價稅之意義	11
二、地價稅之性質	11
三、地價稅之功能	11
四、地價稅之課徵範圍	13
五、地價稅之納稅義務人與代繳義務人	15
六、地價稅之稅基	16
七、累進起點地價	19

八、地價稅之稅率	20
九、自用住宅用地之稅率優惠	24
十、國民住宅及勞工宿舍之稅率優惠	32
十一、公共設施保留地之稅率優惠	33
十二、事業用地之稅率優惠	33
十三、公有土地之稅率優惠	36
十四、懲罰性地價稅	36
十五、地價稅之減免	37
十六、租稅申報協力義務	38
十七、地價稅之罰則	38

第三章 土地增值稅

一、土地增值稅之意義	43
二、土地增值稅之性質	43
三、課徵土地增值稅之功能	43
四、土地增值稅之課徵時機	44
五、土地增值稅之納稅義務人	46
六、土地增值稅之稅基	47
七、土地增值稅之稅率	53
八、稅率結構之爭	57
九、土地增值稅之優惠稅率	60
十、土地增值稅之減徵	65
十一、土地增值稅之免徵	66
十二、土地增值稅之不課徵	70
十三、土地增值稅之記存	79
十四、土地增值稅之重購退稅	80
十五、土地增值稅之抵繳	84
十六、土地交換、土地分割與土地合併之土地增值稅	88
十七、細說土地分割之稅負	91

十八、土地增值稅之罰則	95
十九、政策優惠	95

第四章 房地合一所得稅

一、房地合一所得稅之意義	101
二、房地合一所得稅之性質	101
三、房地合一所得稅之課徵對象	102
四、房地合一所得稅之稅基	105
五、房地合一所得稅之稅率	108
六、房地合一所得稅之優惠稅率	114
七、房地合一所得稅之免徵	115
八、房地合一所得稅之重購退稅	116
九、房地合一所得稅與土地增值稅之比較	121
十、實價登錄與實價課稅之勾稽	122

第五章 房屋稅

一、房屋稅之意義	125
二、房屋稅之性質	125
三、房屋稅之課徵對象	126
四、房屋稅之納稅義務人	126
五、房屋稅之稅基	127
六、房屋稅之稅率	130
七、自住之房屋稅優惠	131
八、房屋稅之減免	133
九、房屋稅之稽徵程序	135
十、房屋稅之罰則	136

第六章 契 稅

一、契稅之意義.....	141
二、契稅之性質.....	141
三、契稅之課徵時機.....	141
四、契稅之納稅義務人.....	143
五、契稅之稅基.....	144
六、契稅之稅率.....	144
七、不動產交換之稅負.....	145
八、不動產分割之稅負.....	149
九、時效取得不動產之稅負.....	155
十、契稅之免徵.....	156
十一、信託之契稅.....	156
十二、起造人名義變更之契稅.....	157
十三、契稅之稽徵程序.....	157
十四、契稅之獎懲.....	159

第七章 遺產稅

一、遺產稅之意義.....	163
二、遺產稅之性質.....	163
三、遺產稅之課徵對象.....	164
四、遺產稅之課徵標的.....	165
五、遺產稅之納稅義務人.....	168
六、遺產稅之稅基.....	168
七、遺產稅之稅率.....	176
八、物價指數連動法.....	178
九、實物抵繳.....	181
十、信託之遺產稅.....	184
十一、遺贈之稅負.....	186

十二、配偶剩餘財產差額分配之稅負	186
十三、遺產稅之稽徵程序	187
十四、遺產稅之獎懲	190

第八章 贈與稅

一、贈與稅之意義	195
二、贈與稅之性質	195
三、贈與稅之課徵對象	196
四、贈與稅之課徵標的	197
五、贈與稅之納稅義務人	200
六、贈與稅之稅基	200
七、贈與稅之稅率	207
八、物價指數連動法	210
九、實物抵繳	211
十、信託之贈與稅	213
十一、贈與稅之稽徵程序	215
十二、贈與稅之獎懲	218

第九章 工程受益費

一、工程受益費之意義	223
二、工程受益費之性質	223
三、租稅與規費之比較	224
四、工程受益稅之繳納義務人	224
五、工程受益費之徵收基礎	225
六、工程受益費之徵收費率	226
七、工程受益費之徵收程序	226
八、工程受益費之受益範圍及負擔比例	227

九、工程受益費之查定程序	229
十、工程受益費之免徵	231
十一、工程受益費之緩徵	232
十二、工程受益費逾期未繳之處罰	232
十三、工程受益費之行政救濟	233
十四、工程受益費與土地增值稅之比較	233

第十章 稅捐稽徵法

一、稅捐稽徵法之意義	237
二、稅捐稽徵法之性質	237
三、稅法之特別適用原則	238
四、稅捐之納稅義務人	241
五、繳納通知文書	242
六、稅捐優先權	243
七、核課期間與徵收期間	244
八、逾期未繳納稅捐之處理	245
九、稅捐保全	247
十、稅捐之緩繳與退稅	249
十一、稅捐之行政救濟	251
十二、稅捐之調查及搜查	253
十三、稅捐之處罰	255
十四、互惠原則之對外稅務關係	259

第一章

緒 論

一、土地稅之意義

茲分狹義與廣義說明如下：

(一)狹義土地稅

指以土地為標的，所課徵之賦稅。課徵之標的僅限於土地，不包括房屋。所稱房屋，指建築物（以下全同）。

(二)廣義土地稅

指以房地為標的，所課徵之賦稅。課徵之標的，包括土地與房屋。

土地稅法第1條規定：「土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅。」此屬狹義土地稅。

本書內容採廣義土地稅，故亦稱不動產稅或財產稅。

二、土地稅之範圍

廣義之土地稅，包括地價稅、土地增值稅、房地合一所得稅、房屋稅、契稅、遺產稅、贈與稅等。其所依據之法規如下：

(一)地價稅與土地增值稅

土地稅法、土地稅法施行細則、土地稅減免規則。另，土地稅法與平均地權條例對於地價稅及土地增值稅皆有大同小異之規定。惟前者由財政部主管，著重在土地稅之課徵繳納；後者由內政部主管，著重在土地稅之政策作用。

值得一提的是，土地法與平均地權條例皆屬內政部主管之法律，皆有地價稅與土地增值稅之規定。惟前者屬於普通法，後者屬於特別法。依特別法優於普通法原則，應優先適用平均地權條例。換言之，土地法有關地價稅與土地增值稅之規定，實務不用。

2 ● 土地稅體系

(二) 房地合一所得稅

所得稅法、房地合一課徵所得稅申報作業要點。

(三) 房屋稅

房屋稅條例。

(四) 契稅

契稅條例。

(五) 遺產稅與贈與稅

遺產及贈與稅法、遺產及贈與稅法施行細則。

應特別說明的是，田賦自民國76年停徵迄今，本書不論述。

另，工程受益費類似土地增值稅，故有「準土地增值稅」之稱，本書一併論述。又，稅捐稽徵法為租稅程序法之代表，本書一併論述。

三、土地稅之分類

(一) 以課徵標的分類（如圖1-1所示）

1. 課徵標的為土地

如地價稅、土地增值稅等是。

2. 課徵標的為房屋

如房屋稅、契稅等是。

3. 課徵標的為房地（包括房屋及土地）

如房地合一所得稅、遺產稅、贈與稅等是。

(二) 以持有稅及移轉稅分類

1. 持有稅

(1) 地價稅：持有土地，每年繳納地價稅。

(2) 房屋稅：持有建物，每年繳納房屋稅。

2. 移轉稅

茲分買賣、贈與、繼承三種移轉時機說明如下：

(1) 買賣：房地買賣，賣方繳納土地增值稅及房地合一所得稅，買方繳納建物契稅。

(2) 贈與：房地贈與，贈與人繳納贈與稅，受贈人繳納土地增值稅

及建物契稅。

(3)繼承：房地繼承，繼承人繳納遺產稅。

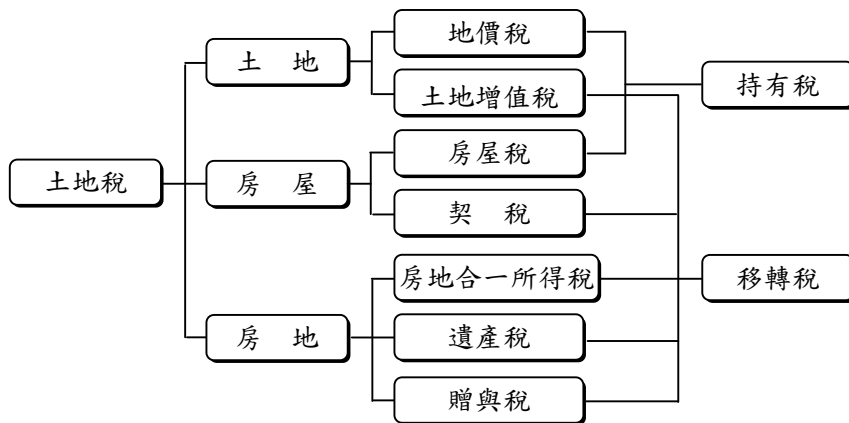


圖1-1 土地稅之分類

四、土地稅之特徵

土地稅具備下列特徵：

(一)不易逃漏

我國土地登記採強制登記，況不動產無法移動及隱藏，故土地稅不易逃漏。

(二)價格穩定

房地產之價格穩定，且土地長期看漲，故土地稅就長期而言是穩定且可靠之稅收。

(三)高價財貨

不動產價格非常昂貴，以此為稅基，稅收豐盈，故土地稅是政府重要稅收來源。

五、土地稅之目的（或功能、作用）

茲以地價稅、土地增值稅為例，說明如下：

4 ● 土地稅體系

(一)財政目的

課徵土地稅，可以豐盈國庫，增加政府稅收。

(二)經濟目的

課徵土地稅，可以地盡其利，促進土地利用。

(三)社會目的

課徵土地稅，可以地利共享，平均社會財富。

六、土地稅之課徵原則

課徵土地稅應遵循下列原則：

(一)公平課稅

土地稅之課徵首重公平原則。公平分為絕對公平與相對公平。
相對公平又分為水平的公平與垂直的公平。

1. 絕對公平

課徵賦稅不因納稅義務人之條件不同，而課徵不同的稅額。
如政府對100個人課徵100萬元之總稅收，則每人課徵1萬元。有如人頭稅。

2. 相對公平

等者等之，不等者不等之。前者為水平的公平，後者為垂直的公平。

(1)水平的公平：指納稅條件（如負擔能力、受益程度等）相同者，應負擔相同的稅額。

(2)垂直的公平：指納稅條件（如負擔能力、受益程度等）不同者，應負擔不同的稅額。

(二)量能課稅

土地稅應視納稅義務人負擔能力差異而課以不同稅賦，以符合「多取不為虐」（即課稅如同拔鵝毛，讓鵝不覺得痛）精神。如不動產漲價較多者，賣方負擔能力較強，課以較重土地稅；不動產漲價較少者，賣方負擔能力較弱，課以較輕土地稅。

(三) 受益課稅

土地稅應視納稅義務人受益程度差異而課以不同稅賦，以符合「使用者付費、受益者負擔」精神。如公共建設較多地區，不動產所有人受益較大，課以較重土地稅；公共建設較少地區，不動產所有人受益較小，課以較輕土地稅。

(四) 政策課稅

土地稅之課徵除稅收目的外，肩負政策目的。所稱政策目的，包括地權平均分配、促進土地利用、打擊土地投機、平均社會財富、縮小貧富差距等。

七、稅基、稅率與稅額

每一種稅目之課徵架構皆為下列公式：

稅基 × 稅率 = 稅額

(一) 稅 基

即課稅基礎，如地價稅之稅基為申報地價總額、土地增值稅之稅基為土地漲價總數額、房地合一所得稅之稅基為房地交易所得、房屋稅之稅基為房屋現值、契稅之稅基為契價、遺產稅之稅基為遺產淨額、贈與稅之稅基為贈與淨額。

(二) 稅 率

稅率有比例稅與累進稅之分。前者指稅率不隨稅基擴大而提高，如房地合一所得稅、房屋稅、契稅等是。後者指稅率隨稅基擴大而提高，如地價稅、土地增值稅、遺產稅、贈與稅等是。

(三) 稅 額

稅基乘以稅率，得到稅額。就納稅義務人而言，稱為稅額；就政府而言，稱為稅收。增加稅收之方法，不外擴大稅基或提高稅率。

租稅優惠設計有三，優惠在稅基、優惠在稅率或優惠在稅額。以土地增值稅為例，不課徵土地增值稅，未更動原地價，就是從稅基予以優惠；土地增值稅之自用住宅用地稅率10%，就是從稅率予以優惠；免徵

6 ● 土地稅體系

土地增值稅，就是從稅額予以優惠。

八、不徵、不課徵與免徵

不徵、不課徵與免徵，三者意涵不同，如圖1-2所示。

(一) 不 徵

指不在課徵範圍。如契稅之課徵範圍（時機）包括買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權等六種（契§2）。繼承不在其內，因此繼承不徵契稅，而非免徵契稅。此可由契稅條例第14條規定得知，免徵契稅不包括繼承。

(二) 不課徵

指本次移轉時暫不課徵，下次移轉時再一併課徵。不課徵屬於租稅遞延性質。不課徵與免徵不同，前者是租稅遞延，後者是租稅免除。不課徵規定應用於土地增值稅最明顯，如土地稅法第28條之2、第39條之2等是。不課徵土地增值稅，則原地價不必更動；免徵土地增值稅，則原地價必須更動。惟如無原地價之類，則不課徵等同免徵。

土地稅法第28條之3、契稅條例第14條之1、遺產及贈與稅法第5條之2同為信託關係人間移轉所有權之不課徵規定。然，土地稅法第28條之3為不課徵土地增值稅，因具有原地價，故其不課徵效果有別於免徵；契稅條例第14條之1為不課徵契稅、遺產及贈與稅法第5條之2為不課徵贈與稅，二者皆無原地價之類，故其不課徵效果等同免徵。

(三) 免 徵

指免除租稅負擔，即免稅。如土地稅法第28條但書規定、第39條第1項、契稅條例第14條等是。

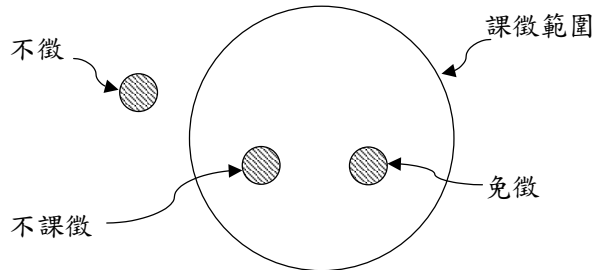


圖1-2 不徵、不課徵與免徵之關係

九、重複課稅之扣除與扣抵

重複課稅，等同一頭牛剝了兩次皮，對納方而言，非常不公平，故稅制規劃上應儘量避免。如果二種稅目，發生重複課稅情形，可以將先發生之稅目於後發生稅目之「稅基」中減去，稱為扣除；也可以將先發生稅目於後發生稅目之「稅額」中減去，稱為扣抵。

扣除或扣抵之方法有四：

(一)稅基扣除稅基

將先發生稅目之稅基於後發生稅目之稅基中扣除。例如：土地增值稅與房地合一所得稅皆對不動產資本利得課稅，恐有重複課稅。先課徵土地增值稅，再課徵房地合一所得稅，故將土地增值稅之土地漲價總數額（即土地增值稅之稅基），於房地合一所得稅之稅基（即房地交易所得）中扣除。

房地交易所得 = 交易成交價額 - 原始取得成本 - 支付必要費用
- 土地漲價總數額

(二)稅額扣抵稅額

將先發生稅目之稅額於後發生稅目之稅額中扣抵。例如：土地增值稅與因重新規定地價所增繳之地價稅皆對地價增漲部分課稅，恐有重複課稅。先課徵地價稅，再課徵土地增值稅，故將因重新規定地價所增繳之地價稅，於土地增值稅之稅額中扣抵（土地稅法第31條第3項稱此種情形為抵繳）。

8 ● 土地稅體系

(三) 稅基扣抵稅額

將先發生稅目之稅基於後發生稅目之稅額中扣抵。此種扣抵對納方有利，但對徵方不利。實務上少見。

(四) 稅額扣除稅基

將先發生稅目之稅額於後發生稅目之稅基中扣除。此種扣除對納方不利，但對徵方有利。例如工程受益費雖稱為「費」，但其性質為「稅」，類似土地增值稅；惟現行稅法未於土地增值稅之稅額中扣抵，而於土地增值稅之稅基中扣除。土地增值稅之稅基為土地漲價總數額，其公式如下：

土地漲價總數額

= 申報土地移轉現值 - 原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值 $\times$ (台灣地區消費者物價總指數 $\div$ 100) - (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用 + 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額)

稅基扣除與稅額扣抵對納稅義務人之影響不同。茲舉一例說明，設未考慮工程受益費之土地漲價總數額100萬元，工程受益費5萬元，土地增值稅率20%，則採稅基扣除，納稅義務人應繳稅額19萬元；如採稅額扣抵，納稅義務人應繳稅額15萬元。

1. 稅基扣除

$$(100 - 5) \times 20\% = 19$$

2. 稅額扣除

$$100 \times 20\% - 5 = 15$$

綜上，四種扣除或扣抵方法中，「稅基扣除稅基」與「稅額扣抵稅額」二種符合公平原則；「稅基扣抵稅額」與「稅額扣除稅基」二種不符合公平原則。

十、逃稅、避稅與節稅

納稅義務人減少租稅支出之方法如下：

(一)逃 稅

違反稅法規定，而達成免稅或減稅之目的。如納稅義務人於適用特別稅率減免地價稅之原因、事實消滅時，未向主管機關申報，依土地稅法第54條第1項第1款規定，屬於逃稅，除追補應納部分外，處短匿稅額三倍以下之罰鍰。

(二)避 稅

雖不違反稅法規定，但違反稅法立法精神，而達到免稅或減稅之目的。換言之，鑽法律漏洞，取巧安排，而達到免稅或減稅目的。如重病後，躉繳保費，投保指定受益人之人壽保險。按遺產及贈與稅法第16條第9款規定人壽保險金額免徵遺產稅，然此種避稅行為，國稅局仍依實質課稅原則課徵遺產稅。

稅捐稽徵法第12條之1第3項規定：「納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。」所稱租稅規避，簡稱避稅。

(三)節 稅

合乎稅法規定，且符合稅法之立法精神，而達到免稅或減稅之目的。如自用住宅用地申請重購退還土地增值稅。

綜上，逃稅與避稅皆不足取，減少租稅支出應以節稅為主。惟節稅與避稅之界限常不易明確劃分，民眾易誤認避稅為節稅，而遭受補稅加罰。

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12011>

國家圖書館出版品預行編目資料

土地稅體系／許文昌．-- 初版．--

臺北市：元照，2020. 10

面；公分

ISBN 978-957-511-415-2（平裝）

1.土地稅 2.稅法

567.24023

109013692



元照出版

搶先試閱版

土地稅體系

5C270RA

2020 年 10 月 初版第 1 刷

作 者 許文昌

出 版 者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 400 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-415-2



本書簡介

不動產交易必定涉及稅賦。然，與不動產有關之稅賦錯綜複雜，致從業者難以一窺全貌。本書特地將我國不動產稅作有系統的介紹，並舉實例演算，務使政策、法規、實務三者融為一體。

本書是許文昌老師教學多年的心得結晶，內容豐富，見解獨到，堪為上課教材、從事實務、參加地政士考試之用。



元照網路書店



元照讀書館



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw