

110 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地稅法規

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？

1. 《考題難易》：★★

2. 《破題關鍵》：本題為常見的考古題。參閱土地稅法施行細則第 8 條 土地稅法第 17 條

【擬答】

1. 自用住宅用地之地價稅特別稅率適用要件

(1) 自用住宅用地的定義

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。

(2) 優惠稅率

自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，不累進。

(3) 適用要件

① 戶籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

② 產權限制：土地上之建築改良物屬於土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。

③ 使用限制：申請當時無出租或供營業使用。

④ 處數限制：土地所有權人與其配偶、未成年受撫養親屬之自用住宅以一處為限。

⑤ 面積限制：都市土地面積未超過三公畝部分，非都市土地面積未超過七公畝部分。

2. AB 屋是否均得申請適用特別稅率

(1) 土地所有權人與其配偶、未成年受撫養親屬之自用住宅以一處為限。

故 AB 屋不得同時適用自用住宅地價稅之優惠稅率

(2) 土地所有權人申請超過一處之自用住宅用地時，依認定一處適用自用

住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

一、土地所有權人之戶籍所在地。

二、配偶之戶籍所在地。

三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。

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，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。

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？

1. 《考題難易》：★
2. 《破題關鍵》：參閱房屋稅條例第 15 條

【擬答】

1. 受害重大的私有房屋有何減免的規定

(1) 私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

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。

(2) 私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收

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。

2. 申請期限之規定及逾期申報是否不予減免

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？

1. 《考題難易》：★
2. 《破題關鍵》：參閱遺產及贈與稅法第 12-1 條

【擬答】

1. 那些項目會依消費者物價指數調整

(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。

2. 何時會調整

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。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入。

3. 如何調整

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。

4. 何謂消費者物價指數

所稱消費者物價指數，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。

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？

1. 《考題難易》：★★
2. 《破題關鍵》：本題屬於情境題型，但內容簡易，參閱土地稅法第 28-2 條、契稅條例第 7 條遺產及贈與稅法第 20 條。另外，房地合一稅屬於資本利得稅，而夫妻間贈與沒有利得，故不需繳納。

【擬答】

夫贈與妻房地之稅賦檢討：

1. 土地增值稅

(1)法源：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。

(2)納稅義務人：本案得申請不課徵土地增值稅。

2. 契稅

(1)法源：贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。

(2)納稅義務人：受贈人-妻。

3. 贈與稅

(1)法源：下列不計入贈與總額

配偶相互贈與之財產。

(2)納稅義務人：本案不需課徵贈與稅。

4. 房地合一所得稅

(1)法源:房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

(2)納稅義務人:本案不需課徵房地合一稅。

公
職
王