

111 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

考試時間：1 小時 30 分

一、何謂「累進起點地價」？又地價稅課稅基礎及其稅率結構為何？試依「土地稅法」規定分別說明之。(25 分)

【解題關鍵】土地稅法

《考題難易》：★

《解題關鍵》：土地稅法第 15.16 條

【擬答】：

(一)累進起點地價：

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。(土稅 16 II)

(二)地價稅課稅基礎：

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。(土稅 15 I)
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。(土稅 15 II)

(三)地價稅稅率結構：

1. 基本稅率：

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。(土稅 16 I)

2. 累進稅率：

超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

- (1)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- (2)超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- (3)超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- (4)超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- (5)超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

(土稅 16 I)

二、土地增值稅於自用住宅用地所有權移轉時之優惠可分為「一生一次」及「一生一屋」之優惠稅率，請問依據「土地稅法」有何相關規定？試說明之。(25 分)

【解題關鍵】土地稅法

《考題難易》：★

《解題關鍵》：土地稅法第 34 條

【擬答】：

(一)「一生一次」之優惠：

1. 設籍條件：

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。(土稅 9)

2. 面積條件：

都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分。其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率（即一般稅率百分之二十、三十、四十）徵收之。

(土稅 34 I)

3.使用條件：

出售前一年內，未曾供營業使用或出租。

(土稅 34 II)

4.現值條件：

自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。

(土稅 34 III)

5.次數條件：

一人一生僅能適用一次，但可以多處土地於同年同月同日一次移轉。

(土稅 34 IV)

6.產權條件：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)

(二)「一生一屋」之優惠：

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：(即可多次適用優惠稅率)

1.面積限制：

出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過 三·五公畝部分。

2.間數限制：

出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。

3.持有限制：

出售前連續持有該土地六年以上。

4.設籍限制：

土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。

5.使用限制：

出售前五年內，無供營業使用或出租。

(土稅 34 V)

三、對於遺產及贈與稅之納稅義務人，在其應納稅款未繳清前，有那些處分禁止之相關規定？請依「遺產及贈與稅法」規定說明之。(25分)

【解題關鍵】遺產及贈與稅法

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：遺產及贈與稅法第 8 條

【擬答】：

(一)遺產稅未繳清之處分禁止及例外：

遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。但依第四十一條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書者，不在此限。

(遺贈 8 I)

地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳付者，不得逕為移轉登記。

(遺贈 42 參照)

(二)贈與稅未繳清之處分禁止及例外：

贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第四十一條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。

(遺贈 8 參考)

地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳付者，不得逕為移轉登記。

(遺贈 42 參照)

考公職 | 考證照 找學儒保成志光



跟著學長姐這樣做
你也能**高分上榜**



申論加強
奪榜特訓班

考前修法
關懷講座

短期衝刺
題庫班

雙循環雙師資
業界唯一



張○綸 高普考地政

補習班對我的課程幫助：

- (1) **申論特訓班**傳授的答題技巧跟現場演練，無意間可以累積不少考試當下的臨場反應能力。
- (2) **關懷講座**教我們筆記技巧以及對於法條修法的認知更新，省去許多探索讀書方法跟蒐集最新考試資訊的時間。
- (3) **短期衝刺課程**對於提升自己程度有很大的幫助，全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。



謝○芯 專技普考不動產經紀人

我非常推薦補習班的課程師資：

- (1) 不動產估價翻課本時以為很困難，上了一兩堂課後，發現老師講解得很清楚，會把公式導一遍，搞清楚每一估價公式的脈絡後，就可輕鬆將公式運用出來。
- (2) 民法的條文超多，是我聽課程聽最多的一科，民法老師講得非常好，會帶題目解釋條文，這是最快也最容易理解的方式。



四、近年國內房地產價格飆漲，為抑制投機炒房，穩定不動產交易市場，政府於民國 110 年 4 月 28 日修正公布「所得稅法」第 14-4 條，對個人房屋、土地交易所得稅之稅率作調整，請問其稅率結構為何？試依「所得稅法」最新規定說明之。(25 分)

【解題關鍵】房地交易所得稅

《考題難易》：★

《解題關鍵》：個人之稅率結構，分境內及境外

【擬答】：

(一) 中華民國【境內】居住個人之稅率結構：

1. 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
2. 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
3. 持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
4. 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
5. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
6. 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
7. 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
8. 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬

公職王歷屆試題 (111 地政士)

元部分，稅率為百分之十。

(二)非中華民國境內居住之個人：【指境外之個人】

- 1.持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2.持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

(三)繼承或受遺贈取得者，持有期間得合併計算：

第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

110.04.28 修正 (所得§14-4 III 參照)

加入學儒·保成·志光 讓你輕鬆掌握地政大小試

狀元	榜眼	探花	學儒·保成·志光 地政連榜星勢力	
林○浩 地特三等	高○翔 地特三等	游○寧 地特三等	陳○廷 連過四榜 高考 / 普考 地政士 / 不動產經紀人	邱○潔 連過三榜 高考 / 普考 地政士
周○安 地特三等	潘○言 地特三等	吳○毅 地特三等	周○安 連過三榜 地特三等 / 普考 初等考	黃○媛 連過三榜 高考 / 普考 不動產經紀人
張○芬 地特四等	邱○雯 地特三等	許○源 地特三等	林○臻 連過二榜 高考 地特四等	翁○婷 連過二榜 高考 地政士
廖○宇 地特四等	陳○蕙 地特三等	林○瑛 地特三等	林○廷 連過二榜 地特五等 初等考	秦○略 連過二榜 地特五等 初等考
張○棋 地特四等	李○芬 地特四等	陳○帆 地特四等	李○貞 連過二榜 高考 地政士	沈○霓 連過二榜 普考 地政士
李○萍 地特四等	黃○杰 地特四等	王○慈 地特四等	施○屏 連過二榜 原民三等 原民四等	林○珍 連過二榜 地政士 不動產經紀人
胡○蘚 地特四等	王○婷 地特四等	黃○峻 地特四等		
吳○興 地特五等	張○勤 地特四等	陳○芬 地特五等		
林○鈺 地特五等	辛○儒 地特五等	謝○茹 地特五等		
黃○婷 普考	范○驊 地特五等	顧○照 普考		
施○屏 原住民三等特考	詹○諺 地特五等	黃○庭 普考		
柯○庭 原住民三等特考	陳○伶 高考	蕭○宸 專技普考地政士		
洪○甄 原住民四等特考	施○屏 原住民四等特考			

王