

112 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

田文老師

考試時間：1 小時 30 分

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)

《考題難易》：★★★（最難 5 顆星）

《解題關鍵》：本題第 1 及 2 小題，為法規基本題，依土地稅法第 3 條之 1 規定答題即可。惟就立法原由說明部分，考生於準備考試過程較易疏漏，因此，答題上如能以地價稅之稅制設計思考，摘取要點下筆，應可掌握答題方向。

【擬答】

(一)信託土地地價稅納稅義務人

參照土地稅法第 3 條之 1 第 1 項規定，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。

(二)應納地價稅之計算

參照土地稅法第 3 條之 1 第 2 項規定，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，依第十六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。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，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。

(三)立法原由

以土地為信託財產者，依信託法第 1 條規定，其土地所有權應移轉為受託人所有，故於信託關係存續中信託土地名義上已為受託人所有；且受託人對信託土地負有管理義務，而地價稅或田賦，乃信託土地於管理期間之必要支出，爰於第 1 項明定，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。

又依土地稅法第 15 及 16 條規定，地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額採累進稅率課徵，準此，信託土地亦應歸戶採累進稅率課徵，而自益信託之受益人即為委託人，以委託人為歸戶對象，符合累進課稅之意旨。且為避免假信託之名，行規避地價稅累進稅率課徵之實，仍應與委託人歸戶採累進稅率課徵，再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。

而他益信託，如受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利，因受益人既已享有全部信託利益（包含信託土地本身及其所生孳息），委託人亦對於該土地無掌控之權利，於此情形下，以受益人為歸戶對象，以符合累進課稅之意旨。

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)

《考題難易》：★★★（最難 5 顆星）

《解題關鍵》：本題惟房屋稅與所得稅（房地合一）混合出題，為近來出題之常態，不難答題。僅需掌握房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款前段、所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款與第 14 條之 4 第 3 項第 8 款規定答題即可。

【擬答】

(一)房屋稅之「自住房屋」適用優惠之要件及稅率

1. 優惠要件

依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：(1)房屋無出租使用。(2)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。(3)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。(自 112 年 1 月 1 日起，民法規定成年年齡下修至 18 歲)

2. 稅率

參照房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款前段規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、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。

(二)房地合一課徵所得稅之「自住房地」適用優惠之要件及稅率

1. 優惠要件

依所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定，前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：(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本款規定。

2. 稅率

依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 8 款規定，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元部分，稅率為百分之十。

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)

《考題難易》：★★★★ (最難 5 顆星)

《解題關鍵》：以本次考試，本題稍嫌複雜，需有耐心分類作答。其須掌握條文為遺產及贈與稅法第 1 條第 1 項、第 11 條、第 15 條規定。

【擬答】

A 屋與 B 屋王君之遺產稅計算之規定

(一) A 屋

1. 併入遺產總額中課稅規定

依遺產及贈與稅法第 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。本題王君之 A 屋，屬前開規定之情形。

2. 扣抵規定

A 屋為國外不動產，且依所在地國法律已繳遺產稅。因此，依遺產及贈與稅法第 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。

(二) B 屋

1. 併入遺產總額中課稅規定

依遺產及贈與稅法第 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：一、被繼承人之配偶。二、被繼承人依民法第一千一百三十八條及第一千一百四十條規定之各順序繼承人。三、前款各順序繼承人之配偶。本題王君於死亡前將 B 屋贈與其弟媳，屬前開規定第 3 款之情形。

2. 扣抵規定

B 屋為被繼承人死亡前 2 年贈與應併入其遺產總額之不動產。準此，依遺產及贈與稅法第 11 條第 2 項規定，被繼承人死亡前二年內贈與之財產，依第十五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期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。

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)

《考題難易》：★★★ (最難 5 顆星)

《解題關鍵》：本題為基本法規題型，僅須掌握所得稅法第 14 條之 4 及第 14 條之 6 規定作答。至於第 1 小題中之立法原由，當初修法時，已多方說明及宣導，考生僅須就其所知摘取重點說明，應可獲取基本分數。

【擬答】

(一) 所得稅法課徵房地合一所得稅土地漲價總數額相關規定

1. 規定

依所得稅法第 14 條之 4 第 1 項但書規定，「…但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。」、同條第 3 項規定，「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三十條第一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，按下列規定稅率計算應納稅額：…。」。

2. 立法原由

(1) 所得稅法第 14 條之 4 第 1 項修法理由，配合第三項增訂土地漲價總數額減除限額規定，於第一項但書定明依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用範圍，不包括屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額，以免重複課稅。

(2) 所得稅法第 14 條之 4 第 3 項修法理由，為防杜個人交易短期持有房屋、土地，利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，爰於第三項序文定自房屋、土地交易所得項下減除之土地漲價總數額，以依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額為限。

(二) 成交價、原始取得成本及費用稽徵機關逕予核定之規定

依所得稅法第 14 條之 6 規定，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。

學儒保成志光

公職地政.地政士.不動產經紀人



加入官方
LINE@



職
王

學儒保成志光 | 公職地政.地政士.不動產經紀人

穩定公職?

我全都要!

黃金證照?

一次準備

多次考取機會

1月

初等考
地政

6月

證照
地政士

7月

普考/高考
地政

8月

證照
不動產估價師

10-11月

國營事業
地政/土地開發

11月

證照
不動產經紀人

12月

地方特考
地政

※正確考情，以考試單位公告為主※

地政全科完整課程規劃



高普考正規班課程
地政士不動產經紀人證照班

課程雙循環·王牌雙師資·業界唯一



高普考/證照題庫班課程

大量試題練習·解析命題重點趨勢



高普考全科班/金榜班/兩年班/考取班

充足準備·公職/證照一起考

加入學儒·保成·志光
邁向「地政」之巔
111全國前十名頂尖菁英

狀元 地特三等 地政基宜區
黃○綦

狀元 地特三等 地政金門縣
李○璇

狀元 地特三等 地政花東區
蘇○裕

狀元 地特四等 地政桃園市
陳○宇

狀元 地特五等 地政花東區
林○華

狀元 地特五等 地政新北市
何○彤

狀元 地特五等 地政桃園市
陳○穎

榜眼 地特三等 地政高雄市
蕭○瑜

榜眼 地特四等 地政台北市
張○綺

榜眼 地特五等 地政台北市
詹○蓉

榜眼 地特五等 地政台南市
李○宗

探花 地特三等 地政屏東縣
吳○翰

探花 地特四等 地政雲嘉區
林○慈

探花 地特四等 地政桃園市
林○瑜

探花 地特四等 地政新北市
林○杰

探花 地特四等 地政基宜區
劉○徽

探花 地特五等 地政雲嘉區
林○宏

探花 專技普考 地政士
黃○樺

第四名 地特三等 地政基宜區
陳○宜

第四名 地特三等 地政高雄市
黃○庭

第四名 地特三等 地政台北市
劉○明

第四名 地特三等 地政花東區
許○源

第四名 地特五等 地政桃園市
謝○絜

第五名 地特三等 地政雲嘉區
陳○昇

第六名 地特三等 地政台北市
宋○承

第七名 地特三等 地政桃園市
陳○祺

第十名 專技普考 不動產經紀人
姚○紘