

107 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、被繼承人林君於 107 年 1 月 7 日死亡，配偶健在，膝下有 2 男 2 女皆已滿 20 歲，其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁 4 筆，公告土地現值總額各為 2,000 萬元、900 萬元、1,200 萬元、300 萬元；另有房屋 1 棟，於林君死亡當年評定現值為 80 萬元，且銀行裏尚有活期儲蓄存款 30 萬元、定期存款 100 萬元，其兒女於 107 年 3 月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男 1 人繼承，應繳多少遺產稅？若皆繼承，其遺產稅負如何？（25 分）

【擬答】

被繼承人林君死亡後，其中配偶、次男、長女、次女皆拋棄繼承及所有繼承人皆繼承之遺產稅，依遺產及贈與稅法分述如下：

(一)林君配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男 1 人繼承應繳納之遺產稅：

1. 遺產總額：

- (1)依第 14 條遺產總額應包括被繼承人死亡時依第 1 條規定之全部財產，及依第 10 條規定計算之價值。但第 16 條規定不計入遺產總額之財產，不包括在內。
- (2)第 10 條遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準。前項所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。
- (3)故林君遺產總額為土地 2000 萬+ 900 萬+1200 萬+300 萬+房屋 80 萬+存款 130 萬元，合計為 4610 萬元。

2. 課稅遺產淨額：

- (1)免稅額：依第 18 條被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額 1200 萬元。
- (2)扣除額，依第 17 條：
 - ①繼承人為直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除 40 萬元(經物價指數連動法後為 50 萬元)。
 - ②被繼承人之喪葬費用，以 100 萬元計算(經物價指數連動法後為 123 萬元)。
- (3)課稅遺產淨額：4610 萬-1200 萬-50 萬-123 萬=3237 萬元

3. 稅率：

依第 13 條遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除各項扣除額及免稅額後之課稅遺產淨額，在 5000 萬元以下者，稅率為 10%。

4. 應納稅額：3237 萬 × 10% = 323.7 萬元

(二)所有繼承人皆繼承之遺產稅：

1. 遺產總額：4610 萬元

2. 課稅遺產淨額：

- (1)免稅額：1200 萬。
- (2)扣除額：
 - ①被繼承人遺有配偶者，自遺產總額中扣除 400 萬元(經物價指數連動法後為 493 萬)。
 - ②直系血親卑親屬共 4 人，經物價指數連動法後每人 50 萬，共 200 萬
 - ③重度以上身心障礙者，每人得再加扣 500 萬元(經物價指數連動法後為 618 萬)。

公職王歷屆試題(107 專技普考)

④經物價指數連動法後喪葬費 123 萬。

(3)課稅遺產淨額：4610 萬-1200 萬-493 萬-200 萬-618 萬-123 萬=1976 萬元

3.稅率：遺產淨額 5000 萬元以下者，稅率為 10%。

4.應納遺產稅額：1976 萬 \times 10% = 197.6 萬元

(三)故林君之配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男 1 人繼承應繳納之遺產稅為 323.7 萬元，而所有繼承人皆繼承之遺產稅為 197.6 萬元。

二、依土地稅法及土地稅減免規則之規定，請說明公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵？試說明之。(25 分)

【擬答】

依土地稅法及土地稅減免規則之規定，公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵茲分述如下：

(一)公共設施保留地：

依據土地稅法第 19 條，都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

(二)無償供公眾通行之道路用地：

依據土地稅減免規則第 9 條，無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

(三)供公眾通行之騎樓走廊用地：

依據土地稅減免規則第 10 條，供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。

1. 地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。

2. 地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。

3. 地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。

4. 地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

前項所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事。

三、依土地稅法之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，有那些規定？(25 分)

【擬答】

依土地稅法第 30 條之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準規定如下：

(一)土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

1. 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

2. 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

3. 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

4. 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

5. 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

6. 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

(二)前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地

公職王歷屆試題(107 專技普考)

增值稅。

- (三)八十六年一月十七日本條修正公布生效日後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及第二項規定。

四、依所得稅法之規定，請說明個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之課稅基礎如何計算？（10 分）其居住於中華民國境內者，適用之稅率為何？（15 分）

【擬答】

依所得稅法之規定，個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之課稅基礎及其居住於中華民國境內者，適用之稅率分述如下：

(一)課稅基礎，依所得稅法第 14-4 條及第 14-6 條規定：

1. 個人房屋、土地交易之所得額：

- (1) 其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。
- (2) 其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之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之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。

2. 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規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額。

3. 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。

4. 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五計算其費用。

(二)依所得稅法第 14-4 條第 3 項，中華民國境內居住之個人按下列規定稅率計算應納稅額：

1. 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
2. 持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
3. 持有房屋、土地之期間超過二年，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，交易持有期間在二年以下之房屋、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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
7. 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。