

108 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、試說明自用住宅的地價稅與土地增值稅在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定有何異同？

【擬答】

(一)自用住宅用地地價稅之要件：

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. 面積限制：

都市土地未超過三公畝，非都市土地未超過七公畝。(土稅 17 I)

3. 出租及營業限制：

申請當時並無出租或供營業用。

4. 處數限制：

土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之自用住宅以一處為限。(土稅 17 III)

5. 稅基：

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)

(二)自用住宅用地土地增值稅之要件：分一生一次與一生一屋

1. 戶籍限制：

(1) 一生一次：

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

(2) 一生一屋：

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。

2. 面積限制：

(1) 一生一次：

都市土地未超過三公畝，非都市土地未超過七公畝。(土稅 17 I)

(2) 一生一屋：

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。

3. 出租及營業限制：

(1) 一生一次：

土地出售前一年內，未曾供營業或出租。(土稅 34 II)

(2) 一生一屋：

出售前五年內，無供營業使用或出租。(土稅 34 V 參照)

4. 次數限制：

(1) 一生一次：

土地所有權人，依規定稅率繳納土地增值稅，以一次為限。(土稅 34 IV)

(2) 一生一屋：

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合各款規定者，不受前項一次之限制。即一生可多次適用，不受一生一次之限制。(土稅 34 V)

5. 稅基：土地漲價總數額

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 $\times \frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100}$

- (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用

+ 土地變更捐贈土地之公告現值總額)

(三)異同分析：

1. 自用住宅用地之地價稅與土地增值稅（一生一次）在戶籍登記、面積要件相同；而出租及營業、次數及處數限制與稅基上的規定均不相同。
2. 自用住宅用地之地價稅與土地增值稅（一生一屋）在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定均不相同。

二、依遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。請說明若逾期申報有何處罰規定？繳納期限、延期繳納及分期繳納的相關規定又為何？

【擬答】

(一)遺產稅逾期申報之處罰：

納稅義務人違反第二十三條（遺產稅申報期限）或第二十四條（贈與稅申報期限）之規定，未依限期辦理遺產稅申報者，按核定應納稅額加處二倍以下之罰鍰。（遺贈 44）

(二)遺產稅之繳納期限、延期繳納及分期繳納規定：

1. 繳納期限：

遺產稅及贈與稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定納稅通知書之日起二個月內，繳清應納稅款；必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期二個月。（遺贈 30 I）

2. 延期繳納：

必要時，得於限期內申請稽徵機關核准延期二個月。（遺贈 30 I 參照）

3. 分期繳納：

遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十八期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限。

經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算。（遺贈 30 II、III 參照）

三、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300 m²，房屋標準單價為 2,700 元/m²。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率 1%，地段調整率 110%，則甲、乙、丙三人今年度（107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）各應繳納房屋稅額為何？

（自用住宅稅率為 1.2%，非自住宅稅率為 1.5%，非住非營稅率為 2%，營業用稅率為 3%）

【擬答】

(一)稅基之計算：

房屋現值 = 房屋標準價格 \times (1 - 累計折舊率) \times 地段調整率

公職王歷屆試題(108 地政士)

$$2,700 \text{ 元/m}^2 \times (1-20\%) \times 110\% \times 300 \text{ m}^2 = 712,800 \text{ 元}$$

(二)分算甲、乙、丙之房屋稅額：

1. 甲繳納房屋稅額為 21,384 元

$$712,800 \text{ 元} \times 3\% \text{ (作自由業事務所用)} = 21,384 \text{ 元}$$

2. 乙繳納房屋稅額為 10,692 元

$$712,800 \text{ 元} \times 1.5\% \text{ (非自住)} = 10,692 \text{ 元}$$

3. 丙繳納房屋稅額為 14,968 元

$$(1) 712,800 \text{ 元} \times 1.2\% \times 6/12 = 4,276 \text{ 元 (前 6 個月作自住)}$$

$$(2) 712,800 \text{ 萬元} \times 3\% \times 6/12 = 10,692 \text{ 元 (後 6 個月作營業用)}$$

$$(3) \text{合計：} 4,276 \text{ 元} + 10,692 \text{ 元} = 14,968 \text{ 元}$$

四、請說明我國稅捐稽徵法所規範，實質課稅原則之內容為何？

【擬答】

(一)實質課稅原則：

稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。(稽徵 12-1)

(二)租稅規避：

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。(稽徵 12-1)

(三)實質課稅原則，說明：

納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，而濫用法律形式之租稅規避行為，而有避稅之嫌時，國稅局則以實質課稅原則要求補繳稅捐。