KAIZEN 啓源
www.bycpa.com
TRUST CAN ONLY BE EARNED

啓源會計師事務所有限公司
香港官塘巧明街111號富利廣場21樓
電話：+852 23411444 傳真：+852 23411414
電郵：info@bycpa.com

中國深圳
深圳市羅湖區深南東路5002號
地王商業中心1210-11室
電話：+86 755 8268 4480
傳真：+86 755 8268 4481

中國上海
上海市徐匯區斜土路2899甲號
光啟文化廣場B樓603室
電話：+86 21 6439 4114
傳真：+86 21 6439 4414

中國北京
北京市東城區燈市口大街
33號國中商業大厦408A
電話：+86 10 6210 1890
傳真：+86 10 6210 1882

臺灣
臺北市大安區忠孝東路
四段142號3樓之3
電話：+886 2 2711 1324
傳真：+886 2 2711 1334

新加坡
36B, Boat Quay
Singapore 049825
電話: +65 6438 0116
傳真: +65 6438 0189

臺灣土地增值稅簡介

一、 稅基

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

土地漲價總數額之計算公式如下：
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×台灣消費者物價總指數／100-（改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用+因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）

二、 納稅義務人

土地增值稅之納稅義務人如下：

1、 有償移轉之土地，為原所有權人。
2、 無償移轉之土地，為取得所有權之人。
3、 設定典權之土地，為出典人。

土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依「平均地權條例」第 47 條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納土地增值稅由權利人代為繳納。

三、 稅率

土地增值稅係按土地漲價倍數依累進稅率課徵之。目前累進稅率為 20%、 30%及 40%。土地所有權人出售其自用住宅用地，若符合相關之規定，可按 10%的特別稅率課徵。

四、 土地增值稅之減免

符合下列情況者，可免徵或減徵其土地增值稅：

1、 因繼承而移轉之土地。

2、 政府出售或政府依法贈與之公有土地以及政府接受捐贈之私有土地。

3、 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。

4、 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。但以符合下列各款規定者為限：

（1） 受贈人為財團法人。

（2） 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。

（3） 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

5、 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

6、 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 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 10%徵收之；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依稅率徵收之。但土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。土地所有權人，依本項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

7、 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：

（1） 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。

（2） 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）出售前持有該土地 6 年以上。

（4） 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 6 年。

（5） 出售前 6 年內，無供營業使用或出租。

五、 遷廠適用最低級距稅率（ 20%）

中小企業因配合都市計畫或區域計畫之實施、或因防治污染、公共安全、維護自然景觀之需要、或經政府主動輔導遷廠，而遷廠於工業區、都市計畫工業區或原依「獎勵投資條例」編定之工業用地，其原有工廠用地出售或移轉時，應繳之土地增值稅，按其最低級距稅率徵收。

六、 以工業區土地作價投資，稅款分 5 年繳納

以工業區土地作價投資於中小企業者，經該中小企業同意，以該中小企業所取得之該中小企業之股票作為納稅擔保，投資人應繳納之土地增值稅，得自該項土地投資之年分起，分 5 年平均繳納。

七、 公司併購記存稅款

公司依「企業併購法」規定收購財產或股份，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價 65%以上，或進行合併、分割者，公司所有之土地，經申報審核確定其土地移轉現值後，即予辦理土地所有權移轉登記。其依法由原土地所有權人負擔之土地增值稅，准予記存於併購後取得土地之公司名下。

八、 售舊地購新地之退稅

土地所有權人於自營工廠用地出售或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，2 年內於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地建廠者，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。

上述規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。