

中国深圳
深圳市罗湖区深南东路5002号
地王商业中心1210-11室
电话: +86 755 8268 4480
传真: +86 755 8268 4481

中国上海
上海市徐汇区斜土路2899甲号
光启文化广场B楼603室
电话: +86 21 6439 4114
传真: +86 21 6439 4414

中国北京
北京市东城区灯市口大街
33号国中商业大厦408A
电话: +86 10 6210 1890
传真: +86 10 6210 1882

台湾
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
电话: +886 2 2711 1324
传真: +886 2 2711 1334

新加坡
36B, Boat Quay
Singapore 049825
电话: +65 6438 0116
传真: +65 6438 0189

台湾土地增值税简介

一、 税基

已规定地价之土地，于土地所有权移转时，应按其土地涨价总数额征收土地增值税。但因继承而移转之土地，各级政府出售或依法赠与之公有土地，及受赠之私有土地，免征土地增值税。

土地涨价总数额之计算公式如下：

土地涨价总数额=申报土地移转现值-原规定地价或前次移转时所申报之土地移转现值×台湾消费者物价总指数 / 100-（改良土地费用+工程受益费+土地重划负担总费用+因土地使用变更而无偿捐赠作为公共设施用地其捐赠土地之公告现值总额）

二、 纳税义务人

土地增值税之纳税义务人如下：

- 1、 有偿移转之土地，为原所有权人。
- 2、 无偿移转之土地，为取得所有权之人。
- 3、 设定典权之土地，为出典人。

土地所有权移转，其应纳之土地增值税，纳税义务人未于规定期限内缴纳者，得由取得所有权之人代为缴纳。依「平均地权条例」第 47 条规定由权利人单独申报土地移转现值者，其应纳土地增值税由权利人代为缴纳。

三、 税率

土地增值税系按土地涨价倍数依累进税率课征之。目前累进税率为 20%、 30%及 40%。土地所有权人出售其自用住宅用地，若符合相关之规定，可按 10%的特别税率课征。

四、 土地增值税之减免

符合下列情况者，可免征或减征其土地增值税：

- 1、 因继承而移转之土地。
- 2、 政府出售或政府依法赠与之公有土地以及政府接受捐赠之私有土地。
- 3、 经重划之土地，于重划后第一次移转时，其土地增值税减征 40%。
- 4、 私人捐赠供兴办社会福利事业或依法设立私立学校使用之土地。但以符合下列各款规定者为限：
 - (1) 受赠人为财团法人。
 - (2) 法人章程载明法人解散时，其剩余财产归属当地地方政府所有。
 - (3) 捐赠人未以任何方式取得所捐赠土地之利益。
- 5、 配偶相互赠与之土地，得申请不课征土地增值税。但于再移转第三人时，以该土地第一次赠与前之原规定地价或前次移转现值为原地价，计算涨价总数额，课征土地增值税。
- 6、 土地所有权人出售其自用住宅用地者，都市土地面积未超过 3 公亩部分或非都市土地面积未超过七公亩部分，其土地增值税就该部分之土地涨价总数额按 10%征收之；超过 3 公亩或 7 公亩者，其超过部分之土地涨价总数额，依税率征收之。但土地于出售前一年内，曾供营业使用或出租者，不适用之。土地所有权人，依本项规定税率缴纳土地增值税者，以一次为限。

7、 土地所有权人适用前项规定后，再出售其自用住宅用地，符合下列各款规定者，不受前项一次之限制：

- (1) 出售都市土地面积未超过 1.5 公亩部分或非都市土地面积未超过 3.5 公亩部分。
- (2) 出售时土地所有权人与其配偶及未成年子女，无该自用住宅以外之房屋。
- (3) 出售前持有该土地 6 年以上。
- (4) 土地所有权人或其配偶、未成年子女于土地出售前，在该地设有户籍且持有该自用住宅连续满 6 年。
- (5) 出售前 6 年内，无供营业使用或出租。

五、 迁厂适用最低级距税率（20%）

中小企业因配合都市计画或区域计画之实施、或因防治污染、公共安全、维护自然景观之需要、或经政府主动辅导迁厂，而迁厂于工业区、都市计画工业区或原依「奖励投资条例」编定之工业用地，其原有工厂用地出售或移转时，应缴之土地增值税，按其最低级距税率征收。

六、 以工业区土地作价投资，税款分 5 年缴纳

以工业区土地作价投资于中小企业者，经该中小企业同意，以该中小企业所取得之该中小企业之股票作为纳税担保，投资人应缴纳之土地增值税，得自该项土地投资之年分起，分 5 年平均缴纳。

七、 公司并购记存税款

公司依「企业并购法」规定收购财产或股份，而以有表决权之股份作为支付被并购公司之对价，并达全部对价 65% 以上，或进行合并、分割者，公司所有之土地，经申报审核确定其土地移转现值后，即予办理土地所有权移转登记。其依法由原土地所有权人负担之土地增值税，准予记存于并购后取得土地之公司名下。

八、 售旧地购新地之退税

土地所有权人于自营工厂用地出售或被征收后，自完成移转登记或领取补偿地价之日起，2年内于其他都市计画工业区或政府编定之工业用地内购地建厂者，其新购土地地价超过原出售土地地价或补偿地价，扣除缴纳土地增值税后之余额者，得向主管稽征机关申请就其已纳土地增值税额内，退还其不足支付新购土地地价之数额。

上述规定土地所有权人于先购买土地后，自完成移转登记之日起2年内，始行出售土地或土地始被征收者，准用之。