

PT1502_地政士_土地稅法規_強登金榜寶典—P553~P555

PT1208_地政士_歷屆題庫_國文+專業科目—P4-152~P4-150

104 年地政士國家考試土地稅法規 超強答題與精采解析

※題目

一、某甲將下列土地及房屋（資料如下）於民國 104 年 5 月 15 日贈與朋友乙，請問其應繳納之土地增值稅、契稅及贈與稅各為若干？（25 分）（104 年試題）

贈與之土地及房屋資料如下：

1. 土地

土地取得日期：民國 80 年 3 月 8 日；面積：200 平方公尺；

前次移轉現值：10,000 元/平方公尺；

贈與時公告土地現值：30,000 元/平方公尺

物價指數：150；改良土地費用：300,000 元

2. 房屋

建物面積：100 平方公尺；標準價格：800,000 元

◎原解析

題庫部份自此起—【作答之前，超強審題破解秘訣】：

* 本題共有以下幾個應申論之項目：

1. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔土地增值稅〕為多少？
2. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔契稅〕為多少？
3. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔贈與稅〕為多少？

土地稅法規強登金榜寶典自此起—【以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議】：

答：茲依土地稅法、契稅條例、遺產及贈與稅法之規定，說明如下：

一、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「土地增值稅」計算說明如下：

憲法第 143 條規定：私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。此係土地所有權移轉時，應納土地增值稅之最基本法源，合先敘明。

(一)先計算其「本次移轉之土地總現值」：

(1)其計算方式為：土地面積乘以土地公告現值。

(2) $200 \times 3 \text{ 萬} = 600 \text{ 萬 (元)}$ 。

(二)再計算其「前次移轉之土地總現值」：

(1)其計算方式為：「土地面積」乘以「前次移轉之土地公告現值」，再乘上「申報土地增值稅時公告之消費者物價指數」。

(2) $200 \times 1 \text{ 萬} \times 150\% = 300 \text{ 萬 (元)}$ 。

(三)再計算其土地漲價總數額：

(1)其計算方式為：「本次移轉之土地總現值」減「前次移轉之土地總現值」，再減「改良土地費用」。

(2) $600 \text{ 萬 (元)} - 300 \text{ 萬 (元)} - 30 \text{ 萬 (元)} = 270 \text{ 萬 (元)}$ 。

(四)比較其漲價之倍數，以決定其適用之稅率：

(1)土地增值稅之稅率依其漲價幅度之差異，分別為 20%、30%、40%。

(2)某甲之土地漲價總數額為 270 萬 (元)，而其前次移轉之土地總現值為 300 萬 (元)，二者互相比對之後，知其土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額「未達百分之一百」。

(3)故其稅率應就其漲價總數額，徵收增值稅「百分之二十」。

(4)應徵稅額＝土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率（30%）－「（30%－20%）×減徵率」】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A）。

(5)持有期間 80 年 3 月至 104 年 5 月，超過 20 年而未滿 30 年減徵率為 20%，A 為 0.08。

(6)計算方式如下：270 萬（元）×「30%－（30%－20%）×20%」－150 萬（元）×0.08＝63.6 萬（元）。

(五)應納土地增值稅之稅額：

綜上所述，本案例應納土地增值稅之稅額為 63.6 萬（元）。

(六)納稅義務人：

由於甲系贈與乙，屬無償移轉，故其土地增值稅之納稅義務人為某乙。

二、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「契稅」為多少計算說明如下：

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵「土地增值稅區域」之土地，免徵契稅，故甲將房屋與土地贈與乙，其房屋部分應繳納契稅，法有明定，合先敘明。

(一)契稅稅率如下：

贈與契稅為其契價百分之六。

(二)應納之契稅計算如下：

(1)以房屋標準價格，乘上稅率。

(2)計算方式為：80 萬×6%＝4.8 萬（元）。

(三)契稅之稅額：

綜上所述，本案例應納契稅之稅額為 4.8 萬（元）。

(四)納稅義務人：

本案為贈與案件，其「贈與」契稅，應由「受贈人」估價立契，申報納稅，故其契稅之納稅義務人為某乙。

三、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「贈與稅」計算說明如下：

(一)贈與稅總額之計算：

(1)將土地之公告總現值加上建物標準價格。

(2)（200×3 萬）＋80 萬＝680 萬（元）。

(二)贈與稅之免稅額：

贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額 220 萬元。

(三)贈與稅之扣除額：

(1)贈與附有負擔者，由受贈人負擔部分應自贈與額中扣除。

(2)前述之土地增值稅及契稅均由某乙負擔其扣除額計算如下：

63.6 萬＋4.8 萬＝68.4 萬（元）。

(四)贈與稅淨額之計算：

(1)按贈與人每年贈與總額，減除扣除額及免稅額後，取得贈與淨額。

(2)計算方式如下：

680 萬－220 萬－68.4＝391.6 萬（元）。

(五)贈與稅之稅率：

由贈與淨額，課徵百分之十為應納稅額。

(六)應納之贈與稅額計算如下：

391.6 萬×10%＝39 萬 1,600（元）。

以下內容二書皆無有修正故不列示

◎修正解析（依老師文稿修正）

題庫部份自此起—【作答之前，超強審題破解秘訣】：

* 本題共有以下幾個應申論之項目：

1. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔土地增值稅〕為多少？
2. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔契稅〕為多少？
3. 某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之〔贈與稅〕為多少？

土地稅法規強登金榜寶典自此起—【以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議】：

答：茲依土地稅法、契稅條例、遺產及贈與稅法稅法之規定，說明如下：

一、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「土地增值稅」計算說明如下：

憲法第 143 條規定：私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。此係土地所有權移轉時，應納土地增值稅之最基本法源，合先敘明。

(一)先計算其「本次移轉之土地總現值」：

(1)其計算方式為：土地面積乘以土地公告現值。

(2) 200×3 萬 = 600 萬（元）

(二)再計算其「前次移轉之土地總現值」：

(1)其計算方式為：土地面積乘以前次移轉之土地公告現值，再乘上申報土地增值稅時公告之消費者物價指數

(2) 200×1 萬 $\times 150\%$ = 300 萬（元）

(三)再計算其土地漲價總數額：

(1)其計算方式為：「本次移轉之土地總現值」減「前次移轉之土地總現值」，再減「改良土地費用」。

(2) 600 萬（元） $- 300$ 萬（元） $- 30$ 萬（元） = 270 萬（元）

(四)比較其漲價之倍數，以決定其適用之稅率：

(1)土地增值稅之稅率依其漲價幅度之差異，分別為 20%、30%、40%。

(2)某甲之土地漲價總數額為 270 萬（元），而其前次移轉之土地總現值為 300 萬（元），二者互相比對之後，知其土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額「未達百分之一百」。

(3)故其稅率應就其漲價總數額，徵收增值稅「百分之二十」。

(4)取得時間為民國 80 年 3 月 8 日，已逾 20 年，但因為稅率為「百分之二十」，故無減徵率之適用。

(5)計算方式如下：

270 萬（元） $\times 20\%$ = 54 萬（元）

(五)應納土地增值稅之稅額：

綜上所述，本案例應納土地增值稅之稅額為 54 萬（元）

(六)納稅義務人：

由於甲系贈與乙，屬無償移轉，故其土地增值稅之納稅義務人為某乙。

二、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「契稅」為多少計算說明如下：

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵「土地增值稅區域」之土地，免徵契稅，故甲將房屋與土地贈與乙，其房屋部分應繳納契稅，法有明定，合先敘明。

(一)契稅稅率如下：

贈與契稅為其契價百分之六。

(二)應納之契稅計算如下：

(1)以房屋標準價格，乘上稅率。

(2)計算方式為： $80\text{萬} \times 6\% = 4\text{萬}8\text{千}$ （元）

(三)契稅之稅額：

綜上所述，本案例應納契稅之稅額為4萬8千（元）

(四)納稅義務人：

本案為贈與案件，其「贈與」契稅，應由「受贈人」估價立契，申報納稅，故其契稅之納稅義務人為某乙。

三、某甲將題目所示之土地及房屋贈與朋友乙，其應繳納之「贈與稅」計算說明如下：

(一)贈與稅總額之計算：

(1)將土地之公告總現值加上建物標準價格

(2)「 $200 \times 3\text{萬}$ 」+80萬=680萬（元）

(一)贈與稅之免稅額：

贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額220萬元。

(二)贈與稅之扣除額：

(1)贈與附有負擔者，由受贈人負擔部分應自贈與額中扣除。

(2)前述之土地增值稅及契稅均由某乙負擔其扣除額計算如下：

$54\text{萬} + 4\text{萬}8\text{千} = 58\text{萬}8\text{千}$ （元）

(三)贈與稅淨額之計算：

(1)按贈與人每年贈與總額，減除扣除額及免稅額後，取得贈與淨額。

(2)計算方式如下：

$680\text{萬} - 220\text{萬} - 58\text{萬}8\text{千} = 40\text{萬}1,200$ （元）

(四)贈與稅之稅率：

由贈與淨額，課徵百分之十為應納稅額。

(五)應納之贈與稅額計算如下：

$40\text{萬}1,200 \times 10\% = 40,120$ （元）

以下內容二書皆無有修正故不列示