

發文方式：郵寄

保存年限：

高雄市稅捐稽徵處 函

806

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

地址：83004高雄市鳳山區國泰路2段136號

承辦人：楊舒閔

電話：07-7410141#219

傳真：07-7108346

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

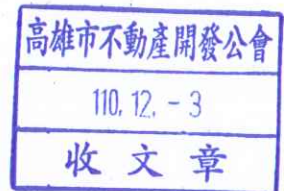
發文日期：中華民國110年12月1日

發文字號：高市稽服字第1102450540號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「土地增值稅」稅務專欄



主旨：檢送110年12月份「土地增值稅」稅務專欄，敬請轉知所屬會員並適時刊登網頁廣為宣傳，謹致謝忱，請查照。

正本：高雄市新商業會、高雄市大高雄地政士公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市鳳山區農會、高雄市地政士公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市商業會、高雄市工業會、社團法人高雄市記帳士公會、高雄市鳳山區公所、高雄市林園區公所、高雄市大寮區公所、高雄市大樹區公所、高雄市仁武區公所、高雄市大社區公所、高雄市鳥松區公所、高雄市岡山區公所、高雄市橋頭區公所、高雄市燕巢區公所、高雄市田寮區公所、高雄市阿蓮區公所、高雄市路竹區公所、高雄市湖內區公所、高雄市茄萣區公所、高雄市彌陀區公所、高雄市永安區公所、高雄市美濃區公所、高雄市梓官區公所、高雄市旗山區公所、高雄市六龜區公所、高雄市甲仙區公所、高雄市內門區公所、高雄市杉林區公所、高雄市茂林區公所、高雄市桃源區公所、高雄市那瑪夏區公所、高雄市楠梓區公所、高雄市左營區公所、高雄市三民區公所、高雄市新興區公所、高雄市苓雅區公所、高雄市前金區公所、高雄市前鎮區公所、高雄市旗津區公所、高雄市小港區公所、高雄市鹽埕區公所、高雄市鼓山區公所、高雄市稅務研究會、高雄市總工業會

副本：企劃服務科

處長 黃惠玲

本案依照分層負責授權(室)主管判發

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

土地增值稅

一、問：本次(110年6月23日總統公布)增修土地稅法第39條第3項，有關非都市土地移轉，免徵土地增值稅之要件為何？

答：

(一)屬依法得徵收：未來將被徵收之非都市土地。

(二)供公共設施使用：需用土地人已開闢完成或依計畫核定之非都市土地。例如編定時現況已供作公路使用，編定為交通用地，或依核定計畫作學校預定地，編定為特定目的事業用地。

(三)依法完成使用地編定：依區域計畫法等規定完成使用地之編定，並依該法實施管制。

(四)由需用土地人出具證明：在移轉土地前，取具需用土地人核發之「非都市土地供公共設施使用證明書」。

二、問：如果不知道需用土地人，應如何處理？

答：土地所有權人可先以土地供公共設施使用之情形，來判斷需用土地人，例如作道路使用，則為地方政府交通機關或交通部等道路主管機關，倘仍無法知悉，得向土地所在地之地政機關(例如地政事務所或縣市政府之地政局、處)查詢。

三、問：哪些人可以向需用土地人申請證明書？

答：依「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」第2條第5款規定，證明書之申請人係指申報土地移轉現值之權利人、義務人或經法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署拍賣土地之債權人。

四、問：向需用土地人申請證明書，需準備什麼文件？

答：依「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」第3條規定，向需用土地人申請時，應填具申請書並檢附有移轉土地需要之證明文件(如買賣或贈與契約書)、最近1個月內核發依法完成使用地編定之土地登記謄本及地籍圖謄本、申請人身分證明等文件。

五、問：需用土地人核發證明書之效期有多久？

答：證明書之有效期限為8個月，因此，申請人取得需用土地人核發證明書後，應於8個月內向土地所在地之稅捐稽徵機關申報土地

移轉現值，逾期失其效力。倘因地籍異動、計畫變更或其他事由致與原證明內容不符時，該證明書立即失效。

六、問：取得供公共設施使用之非都市土地，日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，對其租稅負擔影響？

答：依土地稅法第 39 條第 3 項規定，非都市土地供公共設施使用，被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。取得此種土地日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，依同條項但書規定，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。因此，民眾在取得該類土地前，應審慎考量。