

地

1

土地稅法暨  
施行細則

單元一 土地稅法

單元二 土地稅法施行細則



# 單元一

# 土地稅法

# 地政士強登金榜寶典

## 蓄勢待發：建立輪廓的明師導讀說明

在「土地法」之規定中，第四編的內容所規範的便是「土地稅」，由於土地法中相關的條文除不合時宜之外，要能對該需求完整規定亦力有未逮，因此特別制定土地稅法，來符合所需。

基於「特別法優於普通法」之觀念，因此當土地稅法與土地法之條文有所衝突時，當然以土地稅法為優先適用。

在土地稅法之規定中，總共包含三種土地之稅賦，即「地價稅」、「田賦」及「土地增值稅」三種，由於「田賦」目前在「停徵」之狀態，因此在命題時，僅有部分觀念成為考題而已。

換句話說，「地價稅」以及「土地增值稅」才是命題重點之所在，在您研讀之後，會發現內容不多。

### 【法條沿革·近期修法日期】

1. 中華民國九十八年十二月三十日總統華總一義字第09800323211號令修正公布第31、34條條文。
2. 中華民國九十九年十一月二十四日總統華總一義字第09900317111號令修正公布第54條條文。
3. 中華民國一百零四年七月一日總統華總一義字第10400077091號令修正公布第31-1、35、53條條文。
4. 中華民國一百一十年六月二十三日總統華總一經字第11000056481號令修正公布第28-2、30、30-1、31-1、32、34-1、39、39-1、40~43、51、53、55-1、58條條文；並刪除第44條條文。

## 第一節 一般規定

### 第 1 條：土地稅法涵蓋三種稅目

★★★

土地稅分為「地價稅」、「田賦」及「土地增值稅」。

#### ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 土地稅法共規範的三種稅賦，其中的「田賦」已經停徵，因此不用過度著墨，僅針對部分觀念理解即可。

#### ※ 狀元獨享----本法條之記憶口訣

\* 本條之規定可做為土地稅法試題之引言。

#### ■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：簡答合併題

\* 土地稅共有哪幾種稅目？

#### 🔑 鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

##### 101年地政士國家考試

一、目前非都市土地依法編定為農業用地，或依都市計畫編為農業區之土地，如於其上興建豪宅、經營民宿等，究竟是否須課徵地價稅？試按現行法令規定說明之。（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第1條、第14條、第10條、第22條、第15條。

### 第 2 條：土地稅中央與地方機關之確定

★

I 本法之主管機關：在「中央」為【財政部】；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

II 田賦實物經收機關為直轄市、縣（市）糧政主管機關。

#### ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 本條在確認主管機關。

\* 本法條現階段並不容易單獨成為申論題的命題依據。

### 第3條：地價稅及田賦之納稅義務人

★★★★

- I 地價稅或田賦之納稅義務人如左：
- 一、「**土地所有權人**」。
  - 二、設有典權土地，為「**典權人**」。
  - 三、承領土地，為「**承領人**」。
  - 四、承墾土地，為「**耕作權人**」。
- II 前項第一款土地所有權屬於公有或「**共同共有**」者，以管理機關或「**管理人**」為納稅義務人；其為「**分別共有**」者，地價稅以共有人各按其「**應有部分**」為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

#### ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 確定納稅義務人，才能進行課稅的工作。

#### ※ 狀元獨享----本法條之記憶口訣

\* 地價稅納稅義務人之關鍵原則為：「使用者付費」。

#### ♥ 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

- \* 地價稅及田賦之納稅義務人：
- (一) **基本之觀念**：  
土地所有權人。
  - (二) **設有典權土地**：  
納稅義務人為典權人。
  - (三) **承領土地**：  
納稅義務人為承領人。
  - (四) **承墾土地**：  
納稅義務人為耕作權人。
  - (五) **「公有」或「共同共有」者**：  
以「管理機關」或「管理人」為納稅義務人。
  - (六) **「分別共有」者**：  
共有人各按其「應有部分」繳納。

#### ■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：申論題、簡答合併題

\* 地價稅之納稅義務人如何規定？

#### ♣ 爐火純青----可搭配共同出題之法條

- \* 土地稅法第3條【地價稅或田賦之納稅義務人規定】。
- \* 土地稅法第4條【地價稅或田賦之代繳義務人規定】。
- \* 土地稅法第3-1條【信託土地的地價稅納稅義務人之規定】。

## 🔑 鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

### 94年第一次土地登記專業代理人檢覈筆試

一、土地稅法對於地價稅與田賦之納稅義務人，以及前述稅賦之代繳有何規定？試分別說明之。（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第3條、第4條。

### 第 3-1 條：信託土地的地價稅納稅義務人之規定

★★★

- I 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以「受託人」為地價稅或田賦之納稅義務人。
- II 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：
  - 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。
  - 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

### ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 信託土地還是「使用者付費」的觀念。

### 🔑 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

\* 信託土地的地價稅納稅義務人之規定：

(一) 土地為信託財產，其納稅義務人之基本規定：

於信託關係存續中，以「受託人」為地價稅或田賦之納稅義務人。

(二) 應納地價稅之計算方式：

(1) 應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內全部之土地合併計算地價總額。

(2) 再依其占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。

(三) 應與「受益人」土地合併計算地價總額之條件：

(1) 受益人已確定，並享有全部信託利益。

(2) 委託人未保留變更受益人之權利。

### ■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：申論題、簡答合併題

\* 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以何者為地價稅或田賦之納稅義務人？

## 鑒往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

### 100年地政士國家考試

二、信託土地，其地價稅之納稅義務人為何人？又為課徵地價稅辦理地價歸戶，該信託土地應與何人土地合併計算？合併計算後之地價稅，應如何分算繳納？請分述之。（25分）

**本題解答可引用之法條：**信託法第1條。土地稅法第3-1條。

### 100年地政士國家考試

四、納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就財產採取之稅捐保全措施為何？如信託土地欠繳地價稅，稅捐稽徵機關得否以委託人之土地為標的行稅捐保全措施？並請敘明判斷之理由。（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第3-1條。稅捐稽徵法第24條。

### 93年地政士國家考試

三、信託土地課徵地價稅時，其納稅義務人為何？又依遺產及贈與稅法規定，信託之財產在那些情況下其移轉或為其他處分不課徵贈與稅？（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第3-1條。遺產及贈與稅法第5-2條。

## 第 4 條：地價稅的代繳義務人

★★

- I 土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地**使用人**負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：
- 一、納稅義務人「**行**」蹤不明者。
  - 二、權「**屬**」不明者。
  - 三、無人「**管**」理者。
  - 四、土地所有權人申請由「**占**」有人代繳者。
- II 土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例負代繳地價稅之義務。
- III 第一項第一款至第三款代繳義務人代繳之地價稅或田賦，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。

### ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

- \* 因為是「使用者付費」，所以指定使用人繳稅。
- \* 地價稅的納稅義務人原則是「使用者付費」，占有人代繳自屬合理，當然不能求償。

### ※ 狀元獨享----本法條之記憶口訣

- \* 地價稅指定使用人代繳：【行蹤、權屬、無管、占代】。

## 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

\* 地價稅的代繳義務人：

(一) 主管稽徵機關得指定土地使用者代繳地價稅之情形：

- (1) 納稅義務人行蹤不明者。
- (2) 權屬不明者。
- (3) 無人管理者。
- (4) 土地所有權人申請由占有人代繳者。

(二) 累進分算之規定：

數土地為不同之人使用時，如合計應以係按累進稅率計算，則使用者應依地價比例分算，代繳其地價稅。

(三) 地租之抵付與求償：

代繳義務人代繳之地價稅，得抵付使用期間之地租，或向納稅義務人求償。

## ■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：申論題、簡答合併題

\* 哪些情形，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用部分之地價稅？

## ⊕ 爐火純青----可搭配共同出題之法條

\* 土地稅法第3條【地價稅及田賦之納稅義務人】。

### 第 5 條：土地增值稅的納稅義務人

★★★★★

I 土地增值稅之納稅義務人如左：

- 一、土地為「有償移轉」者，為「原所有權」人。
- 二、土地為「無償移轉」者，為「取得所有權」之人。
- 三、土地設定「典權」者，為「出典人」。

II 前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

## ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 因為享受土地增值稅利益，所以要繳土地增值稅，分有償與無償的原因也在這裡，這原則抓到，便能無往不利。

## 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

\* 土地增值稅的納稅義務人：

(一) 土地為「有償移轉」時：

納稅義務人為「原所有權」人。

(二) 土地為「無償移轉」時：

納稅義務人為「取得所有權」之人。

(三) 土地設定「典權」時：

納稅義務人為「出典人」。



\* 「有償移轉」與「無償移轉」之意義：

(一)有償移轉：

指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉。

(二)無償移轉：

指遺贈及贈與等方式之移轉。

## ■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：解釋名詞、申論題、簡答合併題

\* 土地增值稅的納稅義務人如何規定？

\* 「有償移轉」與「無償移轉」之意義試說明之？

## ☞ 爐火純青----可搭配共同出題之法條

\* 土地稅法第5條【土地增值稅之納稅義務人規定】。

\* 土地稅法第5-1條【土地增值稅取得所有權之人代為繳納之規定】。

\* 土地稅法第33條【土地增值稅之稅率規定】。

## 🔍 鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

### 94年地政士國家考試

三、土地增值稅之納稅義務人為何？又土地分割與土地合併後課徵土地增值稅之規定為何？請分別說明之。（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第5條、第5-1條。土地稅法施行細則第42條。

### 94年第二次土地登記專業代理人檢覈筆試

一、現行土地增值稅之稅率及納稅義務人為何？試依土地稅法規定說明之。（25分）

**本題解答可引用之法條：**土地稅法第33條、第5條。

## 第 5-1 條：土地增值稅之代繳規定

★★★

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。依平均地權條例第四十七條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。

## ● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

\* 稽徵機關最重要的責任是收到稅金，設了代繳規定，讓取得者與稽徵機關都方便。

### 補充：平均地權條例第47條：訂約30日內申報與實價登錄之規定

I 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起「三十日」內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。