



$$*2 : 40\% - (40\% - 20\%) \times 0.2 = 36\%$$

$$*3 : 30\% - (30\% - 20\%) \times 0.3 = 27\%$$

$$*4 : 40\% - (40\% - 20\%) \times 0.3 = 34\%$$

$$*5 : 30\% - (30\% - 20\%) \times 0.4 = 26\%$$

$$*6 : 40\% - (40\% - 20\%) \times 0.4 = 32\%$$

四、稅額計算

(一)一般稅額計算：

1. 步驟一：計算土地漲價總數額。

2. 步驟二：就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（經物價指數調整後）」倍數，分段計算稅額。

【釋例】

台北公司於90年購入其廠房用地，成本為500萬元，當時該土地之公告現值為300萬元，98年台北公司以2,000萬元賣出該土地，出售時該土地之公告現值為1,300萬元，台北公司於93年因該土地而繳納工程受益費100萬元，假設一般物價指數90年為110，98年為165，試計算台北公司應繳納土地增值稅為若干？

【解】

(一)步驟一：計算土地漲價總數額

$$\begin{aligned} \text{土地漲價總數額} &= \$13,000,000 - \left(3,000,000 \times \frac{165}{110} \right) - 1,000,000 \\ &= \$7,500,000 \quad \begin{array}{c} \uparrow \\ \text{前次移轉現值} \end{array} \end{aligned}$$

(二)步驟二：計算稅額

倍數	土地漲價總數額	稅率	稅額
100%以內	\$4,500,000	20%	\$ 900,000
超過100%，未達200%者	(7,500,000 - 4,500,000)	30%	900,000
合計	7,500,000		\$1,800,000

故應納之土地增值稅為1,800,000元。



(二)特殊稅額計算：

情形	規定	備註
長期持有	1. 減徵後之稅率 = 原稅率 - (原稅率 - 20%) × 減徵稅率 2. 計算如上述【步驟一】、【步驟二】	若土地長期持有期間為21年，漲價倍數為1.5倍，則： 減徵後之稅率 = 30% - (30% - 20%) × 20% = 28%
地價稅抵繳土增稅 (土§31Ⅲ)	1. 規定：土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅，在其土地持有期間，因重新規定地價而增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳應納之土地增值稅。 2. 上限：以不超過應納土增稅之5%為限。	依法加徵之空地稅不得用以抵繳。
重購退稅 (土§35~§37)	1. 抵減期限： (1) 自完成移轉登記之日起2年內重購符合規定之土地。 (2) 自完成移轉登記之日起2年內，始行出售土地者，準用之。 2. 土地型態： (1) 自用住宅用地：都市未超過3公畝，非都市未超過7公畝。 (2) 自營工廠用地或合併之原該事業直接使用之工廠用地。 (3) 自耕之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕之農業用地。 3. 退還金額：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之餘額者」。	1. 地價認定： (1) 原出售土地地價：以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。 (2) 新購土地地價：以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。 (3) 該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。 2. 追繳退還稅款：自完成移轉登記之日起，5年內： (1) 再行移轉時。 (2) 改作其他用途者。