

## 【附錄】

# 113年歷屆試題

- 一、甲於112年4月8日死亡，甲名下的土地一筆，係一般農業區的農牧用地，面積為 $2,000\text{m}^2$ ，作農業使用，112年1月1日之公告現值為 $1,200$ 元/ $\text{m}^2$ 。甲之法定繼承人為配偶乙、女兒丙、兒子丁共三人。112年8月20日辦竣繼承登記，上述農業用地繼續作農業使用。假設嗣經政府辦理農地重劃，於115年7月31日辦理重劃分配土地完竣，丙、丁各獲配一宗土地，均無需繳納或領取差額地價。之後，丙於116年6月18日將其獲配之上述農業用地（面積 $850\text{m}^2$ ）訂立買賣契約出賣予戊，丙戊兩人於116年6月25日向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，未檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明書予稅捐稽徵機關，請問此時丙戊之間之買賣是否適用農業用地移轉不課徵土地增值稅之規定？又已知116年1月1日公告現值為 $1,500$ 元/ $\text{m}^2$ ，物價指數為105%，重劃負擔總費用證明書所載之金額為120,000元，請列出土地漲價總數額之計算方法及其結果？並列出土地增值稅應徵稅額之計算方法及其結果？（25分）
- 二、甲因為事業繁忙，將其名下的不動產信託給信託公司乙經營管理，在信託契約中約定信託的利益歸屬於甲。經數年後，甲鑑於其孩子丙已成家立業，於是跟信託公司乙合意修改原信託契約，將信託利益之歸屬變更為丙。請問信託財產依規定在那些情形下，課徵贈與稅？甲將信託利益之歸屬變更為丙，是否可課徵贈與稅？試申述之。（25分）

- 三、最近俗稱囤房稅2.0的房屋稅條例修正通過，預計113年7月上路、反映於114年房屋稅課徵，請問修正後的房屋稅條例第5條，關於住家用房屋，就自住、單一自住、出租、起造人待銷售、非自住，課稅之規定分別為何？（25分）
- 四、林君擁有一自住房地，最近計畫換屋，林君請教地政士欲了解若先出售自住房地後購入另一自住房地，或是先購入一自住房地後出售其他自住房地，對於申請退還或抵扣已繳納之房地合一所得稅額的規定為何？請分別詳述之。（25分）

## 擬 答

### 【第一題】

(一) 本案丙戊間之農業用地交易應課徵土地增值稅，納稅義務人為丙：

1. 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值，申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。
2. 惟本案未檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明書予稅捐稽徵機關，不符合上述得申請不課徵土地增值稅之要件，故丙戊間之土地交易應課徵土地增值稅，納稅義務人為原所有權人丙。

(二) 本案原所有權人丙應納之土地增值稅額為1.008萬：

項目	金額	計算過程
本次申報移轉現值	127.5萬	$0.15萬 \times 850m^2 = 127.5萬$
前次移轉現值	(107.1萬)	$0.12萬 \times 850m^2 \times 105\% = 107.1萬$

重劃負擔總費用	(12萬)	12萬
土地漲價總數額	8.4萬	127.5萬 - 107.1萬 - 12萬 = 8.4萬
稅率	×20%	適用稅率
重劃減徵前應納稅額	1.68萬	8.4萬 × 20% = 1.68萬
重劃後第1次移轉	(0.672萬)	1.68萬 × 40% = 0.672萬
實際繳納應納稅額	1.008萬	1.68萬 - 0.672萬 = 1.008萬

## 【第二題】

### (一)信託財產課徵贈與稅之情況：

1. 他益信託：信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。
2. 自益信託轉他益信託：信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。
3. 他益信託追加信託財產：信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用他益信託規定課徵贈與稅。

### (二)甲將信託利益之歸屬變更為丙，應課徵贈與稅，納稅義務人為甲：

1. 本案甲將其名下的不動產信託給信託公司乙經營管理，在信託契約中約定信託的利益歸屬於甲，屬於自益信託，惟多年後甲與信託公司乙合意修改原信託契約，將信託利益之歸屬變更為丙，依遺產及