

逾6個月，分期繳納期間不得逾1年。

動動腦

1. 依平均地權條例規定，應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期繳納，延期繳納期間最長不得逾多久？ (A)3個月 (B)6個月 (C)1年 (D)3年
【110不動產經紀人】

【答】B

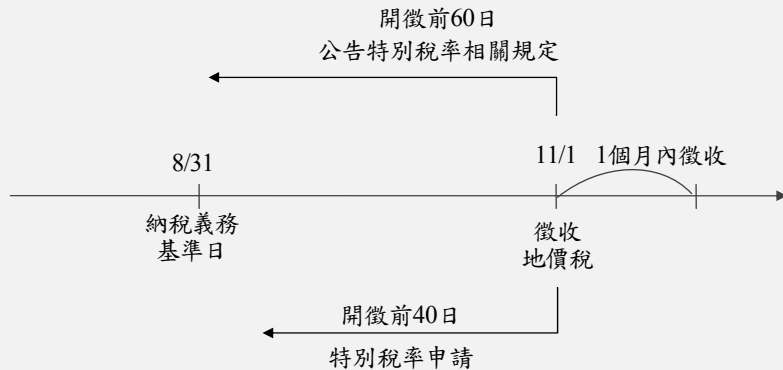
2. 甲之土地、房屋於106年7月1日設定典權並完成移轉登記予乙。下列有關納稅義務人之規定，何者錯誤？ (A)當年度地價稅之納稅義務人為甲 (B)107年期房屋稅之納稅義務人為乙 (C)典權契稅之納稅義務人為乙 (D)土地增值稅之納稅義務人為甲 【106不動產經紀人】

【答】A

- (A)地價稅之納稅義務基準日為8/31，當日之典權人為乙，故乙為納稅義務人。
(B)房屋稅以每年二月之末日（2/28或2/29）為納稅義務基準日，當日房屋所有權人為甲，且尚未設定典權，故納稅義務人為甲。

(三)特別稅率申請程序：

1. 自用住宅用地、事業用地適用特別稅率，土地所有權人應於每年地價稅開徵40日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報（土稅 § 41）。
2. 主管稽徵機關應於每年地價稅開徵60日前，將適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知（土稅 § 42）。
3. 納稅義務人於適用特別稅率、減免地價稅之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，除追補應納部分外，處短匿稅額3倍以下之罰鍰（土稅 § 54 I ①）。

一看就懂

- 【註】逾期→次年適用
- 【註】之後免再申請
- 【註】不再適用→主動申報

動動腦

※工業用地之土地所有權人申請按千分之十計徵地價稅，應於何時提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用？ (A)每年八月三十一日 (B)每年九月三十日 (C)每年(期)地價稅開徵四十日前 (D)每年(期)地價稅開徵六十日前

【104不動產經紀人】

【答】C

二、土地增值稅稽徵程序：

(一)申報期限及申報人：

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30日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關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。

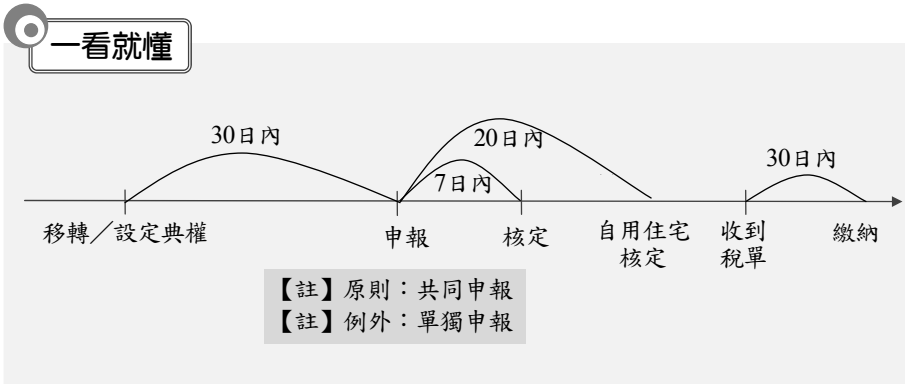
(二)填發稅單期限：

主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起7日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為20日。

(三)繳納期限：

土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於30日內向公庫繳納。

權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。



三、土地稅其他處置（包括地價稅、土地增值稅）：

(一)逾期繳納土地稅→加徵滯納金：

納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日（土稅§53）。

(二)買賣未辦竣權利移轉再行出售→罰鍰：

- 1.土地稅法：土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值2%以下之罰鍰（土稅 § 54 II）。
- 2.平均地權條例：土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費³⁸20倍以下之罰鍰（平 § 81）。

(三)欠繳土地稅→不得辦理移轉或設定典權→申請代繳：

欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納；其屬代繳者，得向納稅義務人求償（土稅 § 51 I、III）。

(四)拍定價額不足扣繳土地增值稅→繳清差額：

經法院或行政執行分署拍賣之土地，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，法院或行政執行分署應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書（土稅 § 51 II）。

(五)徵收及收買時欠繳及未繳之土地稅→代為扣繳：

經徵收或收買之土地，該管直轄市、縣（市）地政機關或收買機關，應檢附土地清冊及補償清冊，通知主管稽徵機關，核算土地增值稅及應納未納之地價稅或田賦，稽徵機關應於收到通知後15日內，造具代扣稅款證明冊，送由徵收或收買機關，於發放價款或補償費時代為扣繳（土稅 § 52）。

38 買賣移轉登記費 = 移轉現值 × 1/1,000；買賣移轉登記費的20倍：移轉現值 × 20/1,000，所以土地稅法跟平均地權條例的罰則是一樣的喔！
另外補充，「登記費」這個概念屬於地籍類，土地稅法是地稅類，所以土地稅法不會出現「登記費」這個詞。

成果檢驗

壹、測驗題

- () 1. 依土地稅法規定，有關累進起點地價，下列何者正確？
【113不動產經紀人】
(A)累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。只有工業用地、礦業用地及農業用地不包括在內 (B)土地所有權人之地價總額未超過戶籍所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收 (C)累進起點地價以百元為單位，以下四捨五入 (D)累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當年地價稅開徵前計算完竣，並報請財政部及內政部備查
- () 2. 依土地稅法規定，非都市土地供公共設施使用者，在滿足規定要件下，其尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。下列有關免稅要件之敘述，何者錯誤？
【113不動產經紀人】
(A)經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用 (B)依法完成使用地編定 (C)依法完成徵收公告 (D)經需用土地人證明
- () 3. 都市計畫公共設施保留地，未作任何使用並與使用中之土地隔離者，其地價稅之計徵，下列何者正確？
【112不動產經紀人】
(A)免徵 (B)按千分之六稅率計徵 (C)按千分之十稅率計徵 (D)按千分之二稅率計徵
- () 4. 關於土地所有權人出售自用住宅用地時，土地增值稅適用「一生一次」之優惠稅率，下列何者正確？
【112不動產經紀人】
(A)土地增值稅之優惠稅率為千分之二 (B)僅限於都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分 (C)土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租 (D)出售前應持有該土地