

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：顏邦睿
電話：27815696#3063
傳真：(02)27810577
電子信箱：buttonyen@uro.taipei.gov.tw

受文者：內政部等

發文日期：中華民國105年8月16日
發文字號：府都新字第10531724900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：建議修正都市更新條例第46條「協議合建享有土地增值稅及契稅等減免稅捐」一案，詳如說明，請卓參。

說明：

- 一、依本府財政局105年8月8日北市財菸字第10530937100號函檢送105年8月3日召開「協議合建都更案稅賦優惠方案研議」會議紀錄辦理。
- 二、查現行都市更新條例第46條有關減免稅捐規定，都市更新案以協議合建方式實施而未能享有土地增值稅及契稅等，於前揭會議臺北市不動產開發商業同業公會及臺北市建築師公會提出協議合建都更案稅賦優惠之建言（詳附件），先予敘明。
- 三、有鑒於本府為加速推動都市更新，減少都市更新案過程爭議，針對已取得都市更新事業計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人100%同意比例，於政策上予以鼓勵及支持，並訂定都市更新168專案，簡化審議流程，以優先審理、優先排會等措施協助。爰建議貴部就都市更新協議合建案辦理產權移轉時及更新後取得土地及建築物於第一次移轉時，減免土地增值稅及契稅，請納入都市更新條例修法參考。

正本：內政部
副本：臺北市政府財政局

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：顏邦睿
電話：27815696#3063
傳真：(02)27810577
電子信箱：buttonyen@uro.taipei.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國105年9月30日
發文字號：府都新字第10532068000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：建議大部修正都市更新條例第46條第1項2款規定一案，如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、依本府財政局105年9月21日北市財菸字第10530562000號函辦理。
- 二、查現行都市更新條例第46條，針對都市更新案件訂有相關減免稅捐規定，有鼓勵都市更新推動之意義，減少因辦理都市更新所生經濟負擔，對促進土地及合法建築物所有權人意見整合有正面助益。因本市都市更新後之新屋適用103年7月1日起實施之房屋構造標準單價，相較於都市更新前舊屋，房屋稅賦增加，恐影響住戶參與都市更新意願。
- 三、另有關地價稅部分，因都市更新後土地將重分配，產權細分後持分面積變小，對地價稅影響有限，為提高原住戶參與都更之意願，爰本市稅捐稽徵處於104年11月2日建議立法院修正「都市更新條例」之修正條文內容為「更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年。但經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，房屋稅減半徵收至多可延長為4年」，建議大部協助納入修法。

正本：內政部
副本：

		勵額度等情形，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬，並授權地方主管機關訂定標準，以化解實務執行時整合之阻力。但考量商業區建築基地因基準建蔽率本即較住宅區為高，基於都市防災及基地透水性之考量，建蔽率之放寬應以住宅區之基地為限。 五、增訂第五項緩衝條文，規定於本次本條例修正施行前已報核之都市更新事業計畫得依修正前規定申請容積獎勵、建築物高度及建蔽率之放寬等，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。
第六十四條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。	第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。	條次變更，內容未修正。
第六十五條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新	第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，另配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義已明定都市更新事業之實施，以經主管機關核准之更新單元為範圍，爰序文配合修正

且可歸責於土地所有權人
之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅
減半徵收二年。

三、重建區段範圍內更新前
合法建築物所有權人取得
更新後建築物，於前款房
屋稅減半徵收二年期間內
未移轉，且經直轄市、縣
(市)主管機關視地區發
展趨勢及財政狀況同意者
，得延長其房屋稅減半徵
收期間至喪失所有權止，
但以十年為限。本條例中
華民國○年○月○日修正之
條文施行前，前款房屋稅
減半徵收二年期間已屆滿
者，不適用之。

四、依權利變換取得之土地
及建築物，於更新後第一
次移轉時，減徵土地增值
稅及契稅百分之四十。

五、不願參加權利變換而領
取現金補償者，減徵土地
增值稅百分之四十。

六、實施權利變換應分配之
土地未達最小分配面積單
元，而改領現金者，免徵
土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地
及建築物抵付權利變換負
擔者，免徵土地增值稅及
契稅。

八、原所有權人與實施者間
因協議合建辦理產權移轉
時，經直轄市、縣(市)
主管機關視地區發展趨勢
及財政狀況同意者，得減
徵土地增值稅及契稅百分
之四十。

前項第三款及第八款實
施年限，自本條例中華民國

且可歸責於土地所有權人
之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅
減半徵收二年。

三、依權利變換取得之土地
及建築物，於更新後第一
次移轉時，減徵土地增值
稅及契稅百分之四十。

四、不願參加權利變換而領
取現金補償者，減徵土地
增值稅百分之四十。

五、實施權利變換應分配之
土地未達最小分配面積單
元，而改領現金者，免徵
土地增值稅。

六、實施權利變換，以土地
及建築物抵付權利變換負
擔者，免徵土地增值稅及
契稅。

。

三、考量重建區段範圍內更新
後房屋稅稅基大幅提高，致
房屋稅負擔增加，恐影響民
眾參與都市更新意願，爰增
訂第一項第三款，規定重建
區段範圍內更新前合法建築
物所有權人取得更新後建築
物，其房屋稅延長減半徵收
期間至喪失所有權止，但以
十年為限，以增加民眾參與
都市更新意願。另規定第二
款房屋稅減半徵收二年期間
已屆滿者，不適用本款租稅
優惠，以資明確。

四、現行第三款至第六款配合
遞移至第一項第四款至第七
款。

五、為鼓勵實施者朝整合全體
同意之協議合建方式實施都
市更新事業，於都市更新事
業完成時，所有權人與實施
者間因協議合建辦理土地及
建築物所有權移轉，得減徵
土地增值稅及契稅，以為獎
助，爰增訂第一項第八款。

六、考量房屋稅、契稅及土地
增值稅為地方政府重要財源
，為尊重地方自治及避免影
響地方財政，應以經地方政
府同意者，始有上開賦稅減
免之適用，爰規定第一項第
三款及第八款租稅優惠應經
地方政府同意。

七、依稅捐稽徵法第十一條之
四第一項規定，稅法或其他
法律為特定政策所規定之租
稅優惠，應明定實施年限並
以達成合理之政策目的為限
，不得過度，爰增訂第二項
。

八、考量都市更新事業計畫報

<u>○年○月○日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u> <u>都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。</u>		核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障都市更新事業計畫報核當時之法令所得享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在第二項實施期限內完成整合並報核，如其能在計畫核定後一定期限申請建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠，爰增訂第三項。
第六十六條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	第四十七條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	條次變更，內容未修正。
第六十七條 以更新地區內之土地為信託財產者，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。 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，依土地稅法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率，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下列各款規定者，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	第四十八條 以更新地區內之土地為信託財產者，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。 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，依土地稅法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下列各款規定者，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	一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、第二項酌作文字修正。