節稅大放送
土地稅

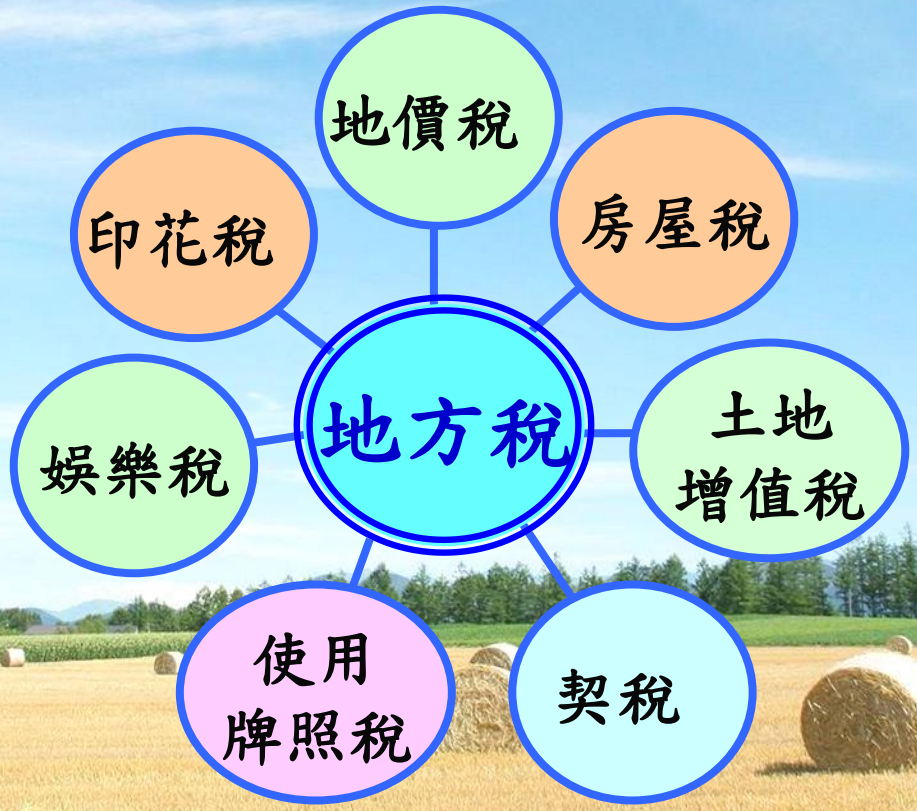
臺北市稅捐稽徵處
張瓊文
113年8月

國稅

- 稅收歸中央政府
- 由財政部所屬**國稅局**徵收

地方稅

- 稅收歸地方政府
- 由各縣市稅捐處徵收



地價稅

課徵期間

1月1日～12月31日

開徵期間

11月1日～11月30日

稅率

- 自用住宅用地 2 ‰
- 公共設施保留地6‰
- 一般用地10‰ ～55‰
- 工業用地10‰

自用住宅用地條件

本人或配偶、直系親屬戶籍登記。

無出租、無營業。

限都市土地300㎡、非都市土地700㎡。

夫妻及未成年之受扶養親屬以1處為限。

土地與房屋所有權人為本人、配偶或直系親屬。

撇步

提出申請 ＋ 9月22日前
(逾期者，次年起優惠)

自用住宅用地案例

小張在大安區、中山區各有1間房屋

- 狀況一：大安區房屋自己和老婆、未成年小孩住，中山區房屋給父母住
- 狀況二：大安區房屋自己住，中山區房屋給老婆、未成年小孩住
- 狀況三：大安區自己和老婆、未成年小孩住，中山區無償給兄一家住
- 狀況四：大安區房屋自己和老婆住，中山區房屋給成年小孩住

他（她）們是直系親屬？

- 配偶之子女（子女與繼父、繼母間）
- 出養子女與親生父母
- 養子女的直系卑親屬(被收養人的小孩)
- 非婚生子女的母親(小三)

戶籍遷出　小心補稅處罰

戶籍登記

- 是地價稅自用住宅用地的**法定要件**之一
- 無戶籍者，自戶籍遷出的次年起改為一般用地，並補徵差額稅款，最多補徵 5 年。

必須遷出戶籍時，怎麼辦？

方法一：不要全戶遷出，留1個人戶籍。

方法二：現戶全部遷出，遷入其他親屬戶籍。

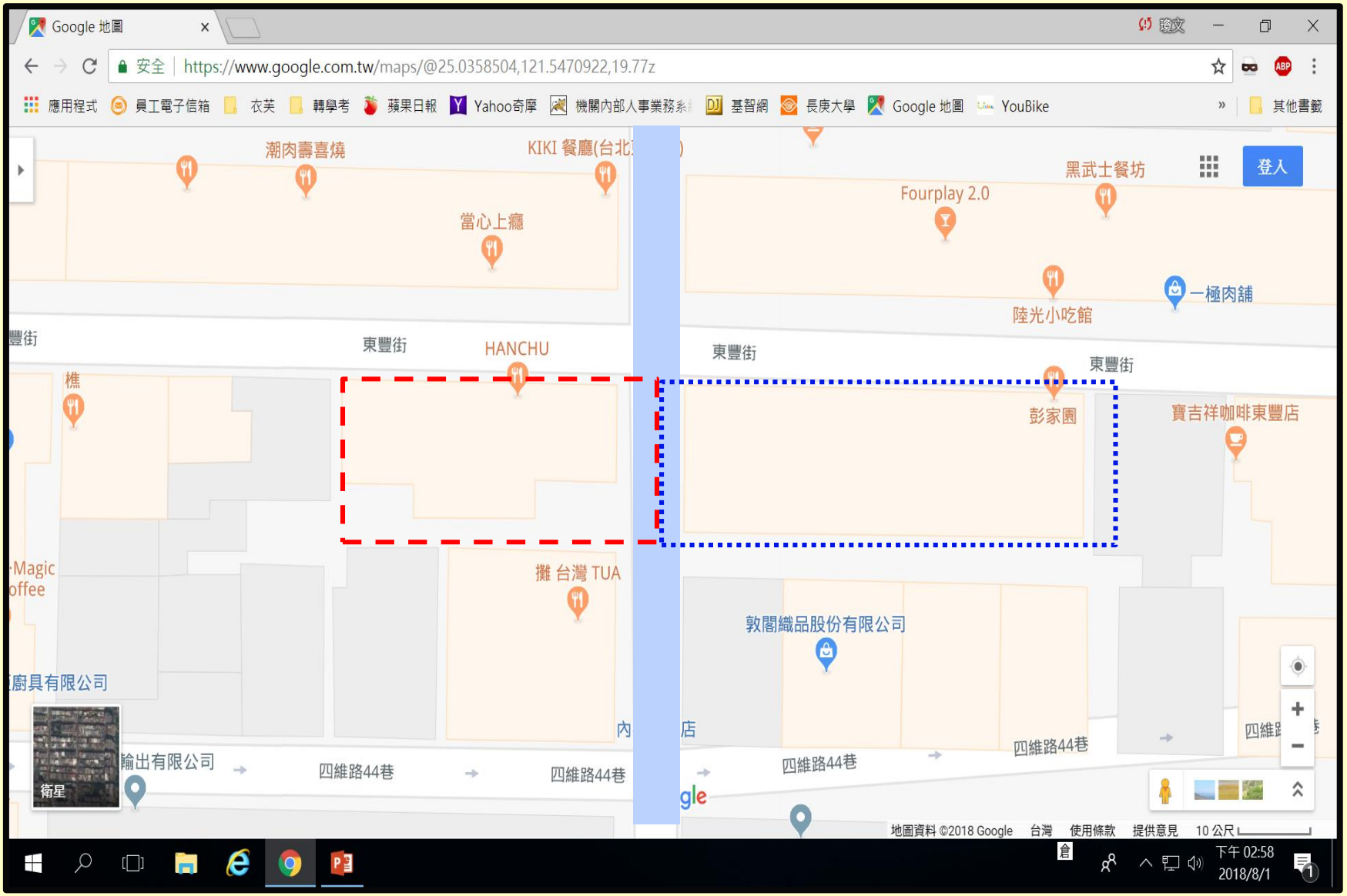
公共設施保留地

定義	指都市計畫之公共設施用地中，留待公用事業或政府主管機關取得之土地。
稅捐優惠	●使用中：6‰ ● 自用住宅使用：2‰ ● 未使用且與使用中土地隔離：免稅 ● 農業使用：課田賦(停徵)

道路用地--免稅

- 無償供公眾通行
- 屬房屋之法定空地部分，因已計入建蔽率，不予免徵。但後經指定為公共設施保留地道路用地，仍可免稅。

計入建蔽率之巷道用地


Google 地圖
https://www.google.com.tw/maps/@25.0358504,121.5470922,19.77z
潮肉壽喜燒
KIKI 餐廳(台北
當心上癮
黑武士餐坊
Fourplay 2.0
登入
陸光小吃館
一極肉舖
東豐街
HANCHU
東豐街
東豐街
東豐街
彭家園
寶吉祥咖啡東豐店
攤 台灣 TUA
敦閣織品股份有限公司
四維路44巷
四維路44巷
四維路44巷
四維路44巷
衛星
地圖資料 ©2018 Google 台灣 使用條款 提供意見 10 公尺
下午 02:58
2018/8/1

騎樓用地-- 減（免）稅

條件

1.供公共通行
2.為建物使用執照所載之騎樓
(門廊不減免)

減免情形

◎免稅：地上無建築改良物者。

◎減徵：地上有建築改良物者，

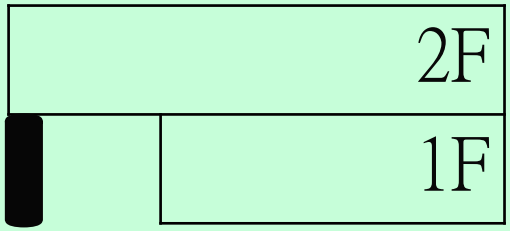
1.地上1層建物者，減徵1/2。

2.地上2層建物者，減徵1/3。

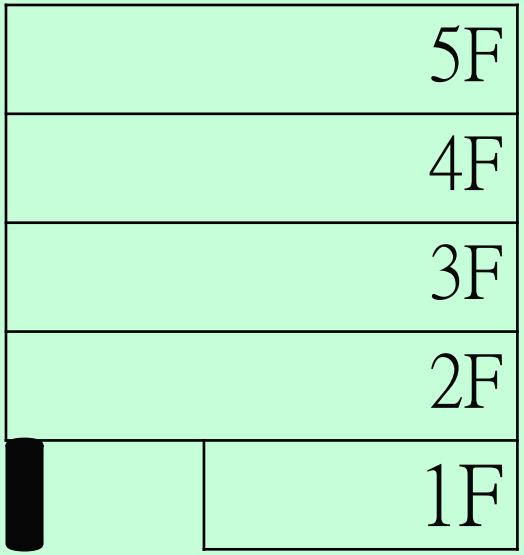
3.地上3層建物者，減徵1/4。

4.地上4層以上建物者，減徵1/5。

騎樓用地-- 減（免）稅



騎樓地上1層建物
減徵1/2



騎樓地上4層建物
減徵1/5

停車場用地-- 減（免）稅

條件

◎依停車場法領有停車場登記證

◎供公眾使用（不限特定人使用）

◎按主管機關核定規劃使用

◎**依停車場法第11條設置之路外停車場不適用**

減免

◎公有土地：全免。

◎私有土地：10‰稅率

都市更新--減（免）稅

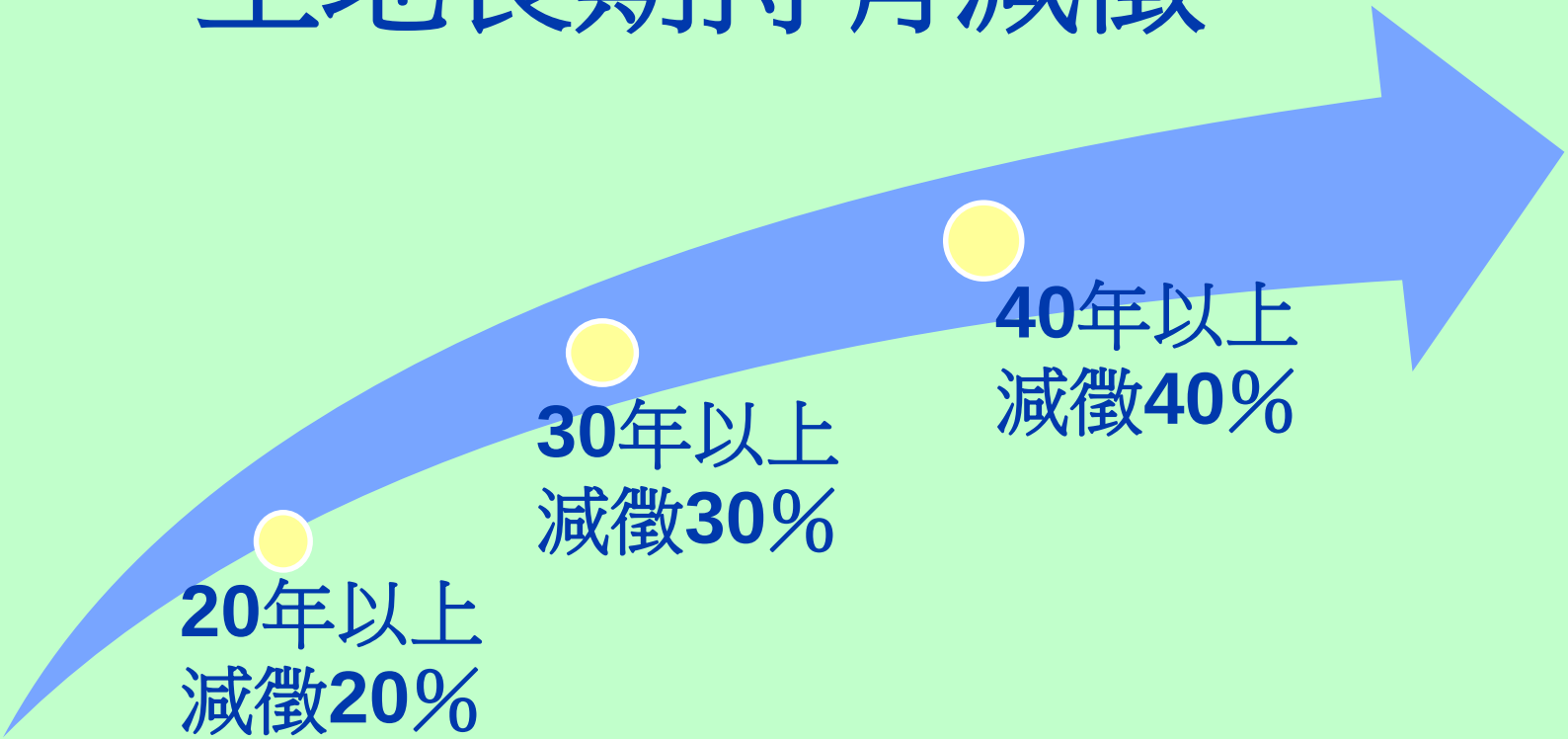
都市更新條例第67條：

地價稅	更新期間：●無法使用者，免稅。 ●可繼續使用者，減半徵收 更新後：減半徵收2年
房屋稅	● 減半徵收2年 ● 更新前合法建物所有人取得更新後建物，未移轉，得延長減半徵收，以十年為限。
土地增值稅 契稅	●減徵40%： 1. 權利變換或協議合建取得之土地、建物，於更新後第一次移轉 2. 不願參加權利變換而領取現金補償者 ●免徵： 1. 權利變換應分配之土地未達最小單元，改領現金者 2. 實施權利變換，以土地建物抵付權利變換負擔

土地增值稅

課徵時機	土地所有權移轉時
課徵對象	有償移轉：原所有權人 無償移轉：新所有權人
稅率	一般土地：20%　30%　40% 自住土地：10%

土地長期持有減徵



減徵 (超過最低稅率部分)	一般土地：30%　40%稅率
不減徵 (最低稅率、優惠稅率)	一般土地：20% 稅率 自住土地：10% 稅率

自用住宅用地條件一生一次

出售前1年內有本人或配偶、直系親屬戶籍登記

出售前1年內無出租、無營業

限都市土地300㎡、非都市土地700㎡

土地與房屋所有權人為本人或配偶、直系親屬

撇步

同時出售2間以上房屋 (同日訂約、同日申報)，可同時申請優惠

自用住宅用地條件一生一屋

已適用過一生一次

本人或配偶、未成年子女出售前，有戶籍且持有滿6年

出售前5年內無出租、無營業

限都市土地150㎡、非都市土地350㎡

出售時本人、配偶及未成年子女，無其他房屋

土地與房屋所有權人為本人或配偶、直系親屬

土地增值稅自用住宅用地條件比較

項　目	一生一次	一生一屋
適用順序	先	後
面積限制:都市	3公畝	1.5公畝
面積限制:非都市	7公畝	3.5公畝
房屋持有戶數	不限	夫妻、未成年子女僅有1戶
土地持有期間	不限	達6年以上
戶籍設籍	本人或配偶、直系親屬於土地出售前1年內，在該地設有戶籍	本人或配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年
無營業或出租	出售前1年內	出售前5年內

重購退稅

二年內換屋，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得申請就已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額

條件	1.買、賣相隔在2年內 2.購買地價 >出售地價—增值稅額 3.買、賣土地都自住 4.限都市土地300㎡， 非都市土地700㎡
列管	新買房屋須5年內作自用住宅
追繳	5年內不作自用住宅 → 追繳原退還稅款
限制	退稅無次數限制

重購退稅實例

小張買入大安區房屋，又於2年內賣出大同區房屋

金額單位：萬元

賣出			買入 土地總現值	不足額	退稅額
土地總現值	土地增值稅	實得金額			
900	– 100	= 800	950	150	**100**
			900	100	**100**
			880	80	**80**
			800	0	**0**

生前移轉 PK 身後繼承

時間		應繳稅賦	租稅優惠
生前	贈與	土地增值稅20%~40% 契稅6% 印花稅1‰ 贈與稅10%~20%	贈與人每年免稅額244萬
	買賣	土地增值稅10%~40% 契稅6% 印花稅1‰	土地增值稅自用住宅稅率10%
身後	繼承	遺產稅10%~20% 印花稅1‰	遺產稅： ● 免稅額1,333萬 ● 扣除額：配偶553萬、父母138萬、子女56萬、喪葬費138萬…… ● 配偶剩餘財產請求權：遺產總額的一半 印花稅： 依應繼分或公同共有繼承登記，免課

生前移轉 PK 身後繼承

實例：大安區房屋於民國75年買入，110年過世，土地總現值1800萬，房屋現值50萬，遺有配偶及子女2人

時間	應繳稅賦
生前買賣	土地增值稅135~405萬（以成本450萬為例，漲價3倍) 契稅3萬 印花稅1.8萬　　共計139.8~409.8萬
身後繼承	遺產稅： 1850萬-剩餘財產請求權925萬-免稅額1333-扣除額803(553+112+138)萬=0元→無遺產稅 印花稅： 1.8萬或免課(依法定應繼分或公同共有辦理繼承登記)

注意：土地因公寓、大廈之持分面積多寡有異，各地區之土地公告現值差距大，買入時間早晚之取得土地成本差異更大，大幅影響土地增值稅額。所以生前、身後何者較優，無標準答案。本案例僅供參考，建議先估算稅額，再比較、規劃。

不印電子發票

儲存電子發票的載具

悠遊卡

信用卡

會員卡

手機條碼

儲存電子發票的載具

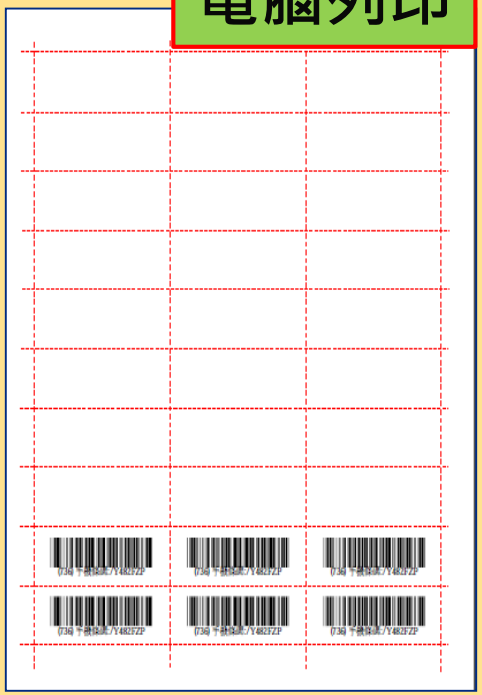
歸戶

手機條碼-電子發票最好的載具

- 無發票遺失風險
- 載具可歸戶至手機條碼
- 方便管理全家的發票
- 可查詢消費明細
- 自動對獎
- 增加206萬多個中獎機會
- 獎金自動匯入指定帳戶

手機APP

電腦列印



手機申請

統一發票
兌獎App
iOS
Android
雲端發票四部曲
下載
統一發票
兌獎APP
24H兌領獎服務
01
STEP
申請/綁定
手機條碼
中獎主動通知
02
STEP
設定
領獎帳戶
獎金匯入帳戶
03
STEP
設定
載具帳戶
發票集中管理
04
STEP
財政部財政資訊中心
廣告

上網申請

手機條碼申請 ▶ 手機收到驗證碼 ▶ 上網輸入手機號碼及驗證碼 ▶ 列印條碼或下載APP

(038)手機條碼:/NVTTEEK
(038)手機條碼:/NVTTEEK

共通性載具 7L7M ZZ2R

2:39
40%
/BN37WNV
聯絡人
設定
YouBike...
UBike 2....
Jitsi Me...
員工愛...
手電筒
台北等...
e動郵局
第e行動
Keep 記...
台北市,...
LINE

手機APP

93% 4:42
統一發票兌獎
手機條碼
捐贈條碼
手機條碼：/Y482FZP
發票存摺
對獎專區
我要領獎
捐贈專區
載具歸戶
系統設定
108年1月18起
統一發票兌獎
APP
上線
全天候24小時即時兌獎
一手包辦
輕鬆享

94% 4:43
發票存摺
條碼
108年03-04月
共有25筆消費，總金額TWD10805元
尚未開獎
2019/04/24 NV27673549
雲端發票
富邦媒體科技股份有限公司
TWD 2188 元
尚未開獎
2019/04/21 PH49723159
雲端發票
佳瑪百貨股份有限公司新莊分公司
TWD 48 元
尚未開獎
2019/04/11 PM39608334
雲端發票
財團法人公共電視文化事業基金會
TWD 130 元
尚未開獎
2019/04/09 NG87467908
雲端發票
全聯實業股份有限公司台北縣中平分公司
TWD 119 元
尚未開獎
2019/04/04 NV26251323
雲端發票
富邦媒體科技股份有
發票存摺
掃描輸入
手動輸入

24% 5:29
發票明細
條碼
全聯實業股份有限公...
108年03-04月
尚未開獎
NG87467908
2019/04/09 18:57:27
手機條碼 /Y482FZP
交易明細
營業人統編:80337842
門市: 全聯實業股份有限公司台北縣中平...
品名（數量）
小計
統一及第韭菜水(1)
119
共 1 項
合計 119

開獎後APP顯示有無中獎

報告完畢

敬請指教

ct-2782@gov.taipei