

《土地稅法規》

試題評析

- 一、本次試題有一題關於房屋稅與契稅的計算，由於題目非常簡單，要拿到 25 分並不難。
二、其餘申論題皆屬大塊題目，並無偏僻題目，考生在本科應可拿到高分。

一、何謂累進起點地價？其在地價稅的計算上，有何作用？(25 分)

【擬答】

(一)累進起點地價之意義：所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

地價稅累進起點地價=

$$\frac{\text{直轄市或縣（市）規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{直轄市或縣（市）規定地價總面積（公畝}) - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})（公畝）} \times 7$$

(二)累進起點地價在地價稅計算上之作用：地價稅採累進稅率。地價稅開始累進課徵的點，謂之累進起點地價。亦即地價總額小於累進起點地價，採用基本稅率；地價總額超過累進起點地價，採用累進稅率。

二、試依土地稅法之規定，舉出八種免徵土地增值稅之情形？(25 分)

【擬答】

土地增值稅免徵之情形：

- (一)因繼承而移轉，免徵土地增值稅。
- (二)依法贈與之公有土地，免徵土地增值稅。
- (三)接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。
- (四)私人捐贈供興辦社會福利事業之土地，免徵土地增值稅。
- (五)私人捐贈供依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。
- (六)政府出售公有土地，免徵土地增值稅。
- (七)被徵收之土地，免徵土地增值稅。
- (八)區段徵收之土地，以現金或抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。

LICENSE

三、李四有戶位於鋼筋混凝土造 7 層樓房屋第一層的房屋，其房屋面積為 200m^2 ，其評定標準單價為 $5,000$ 元/ m^2 ，已經使用二十年，每一年折舊為 1% ，經查路線調整率 300% ，試為李四計算作為住家用、便利商店以及地政士事務所之今年度房屋稅各為多少？其次，若李四擬於今年出售該戶房屋，並且按評定價格核課，則買方應支付多少之契稅？(25 分)

【擬答】

(一)房屋現值：

$$5,000 \times 200 \times 300\% \times (1 - 1\% \times 20) = 2,400,000 \text{ 元}$$

(二)房屋稅：

1.住家用： $2,400,000 \times 1.2\% = 28,800$ 元

2.便利商店： $2,400,000 \times 3\% = 72,000$ 元

3.地政士事務所： $2,400,000 \times 2\% = 48,000$ 元

(三)契稅：

$$2,400,000 \times 6\% = 144,000$$

答：住家用之房屋稅為 28,800 元，便利商店之房屋稅為 72,000 元，地政士事務所之房屋稅為 48,000 元。買方應支付契稅為 144,000 元。

四、試說明現行贈與稅之免稅範圍及免稅額之規定各為何？(25 分)

【擬答】

(一)贈與稅之免稅範圍：

1.捐贈各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關之財產。

2.捐贈公有事業機構或全部公股之公營事業之財產。

3.捐贈依法登記為財團法人組織且符合行政院規定標準之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產。

4.扶養義務人為受扶養人支付之生活費、教育費及醫藥費。

5.作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第一千一百三十八條所定繼承人者，不計入其土地及地上農作物價值之全數。受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

6.配偶相互贈與之財產。

7.父母於子女婚嫁時所贈與之財物，總金額不超過一百萬元。

(二)贈與稅之免稅額：贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額一百萬元。現行免稅額依物價指數連動法之規定，應調整為一百一十一萬元。

$$100 \times 111.32\% = 111.32 \text{ 萬元}$$

以萬元為單元，未達萬元者按千元數四捨五入，故為 111 萬元。

LICENSE