

稅務新聞 104-0826

- 一、 房地合一課徵所得稅制度。
- 二、 公共設施用地、公共設施保留地及既成道路租稅減免規定說明。
- 三、 房地合一所得稅新制於 105 年 1 月 1 日起開始施行。
- 四、 營業人接受職業訓練主管機關依法委託辦理職業訓練取得之收入免徵營業稅。
- 五、 繼承之農業用地如於列管期間贈與同順序繼承人繼續經營農業生產者免追繳遺產稅。

一、房地合一課徵所得稅制度

財政部臺北國稅局表示，為改善現行不動產交易稅制缺失，健全不動產市場發展，促使房屋、土地交易正常化，財政部推動「房地合一課徵所得稅制度」（下稱新制），並修正所得稅法部分條文及訂定申報作業要點，供徵納雙方遵循。

該局說明，新制之課稅範圍係針對105年1月1日起交易下列房屋、土地者：(一)105年1月1日以後取得之房地；(二)103年1月2日以後取得之房地，且持有期間在2年以內者。課稅所得之計算係以房地收入減除成本、費用後，再減除依土地稅法計算之土地漲價總數額之餘額做為課稅所得額。稅率則依持有期間有所不同，以中華民國境內居住者為例，持有1年以內者，稅率為45%；持有超過1年未逾2年者，稅率為35%；持有超過2年未逾10年者，稅率為20%；持有超過10年者，稅率為15%。

該局指出，新制針對自用住宅給予「減免課稅」及「重購退稅」2項優惠。個人或其配偶、未成年子女在交易之房地設有戶籍，持有並居住連續滿6年且交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用者，課稅所得額在400萬元以下免稅，超過400萬元部分，按10%稅率課徵。另外，個人重購自用住宅，小屋換大屋得全額退稅或扣抵，大屋換小屋亦得按出售價格比例退稅或扣抵。

該局提醒，適用新制之房地交易無論有無應納稅額，納稅義務人均應於房地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向該管稽徵機關辦理申報，未依限申報者，除補稅外尚需處以罰鍰，請納稅人多加注意，以維自身權益。

(聯絡人：審查二科李股長；電話 2311-3711 分機 1550)

更新日期：2015/08/26

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

二、公共設施用地、公共設施保留地及既成道路租稅減免規定說明

財政部表示，邇來民眾常對於公共設施用地、公共設施保留地及既成道路適用租稅減免之規定時有疑義，爰特予說明，俾維護民眾權益。

該部進一步說明，上開土地之定義參據內政部相關函釋，說明如下：

一、公共設施用地：依都市計畫法規定之程序及第 42 條劃設之公共設施用地，其土地不論取得興闢與否或是否供公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得興闢者，均稱之為公共設施用地。例如：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地等用地類型。

二、公共設施保留地：上開公共設施用地中留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。至由當地地方政府獎勵私人或團體投資辦理，或依法由私人或團體自行負擔經費興建之公共設施用地，或配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地等，因非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬公共設施保留地範圍。

三、既成道路：與政府依法闢建供大眾使用之道路不同，而係符合一定要件而成立公用地役關係者，其要件如下：

- (一) 為不特定之公眾通行所必要。
- (二) 於公眾通行之初，土地所有權人無阻止情事。
- (三) 公眾通行事實經歷年代久遠且未曾中斷之土地。

財政部表示，為協助民眾瞭解上開土地之租稅減免規定，特彙整公共設施保留地、既成道路及公共設施用地之減免規定一覽表(如附表) 供民眾參考，俾維護納稅義務人權益。

新聞稿聯絡人：葉科長慧娟

聯絡電話：02-23228145

附件

附表

公共設施保留地、既成道路及公共設施用地租稅減免規定一覽表

項目	公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
遺產稅	減免 繼承時免徵	遺產中經政府闢為公眾通行道路之土地或其他無償供公眾通行之道路土地不計入遺產總額(但屬建築基地之法定空地部分仍應計入)	無
	法源 都市計畫法第50條之1	遺產及贈與稅法第16條第12款	
贈與稅	減免 配偶、直系血親間之贈與免徵	無 (出售或贈與既成道路因有對價或自願移轉,仍應課徵土地增值稅或贈與稅)	無
	法源 都市計畫法第50條之1		
土地增值稅	減免 徵收及徵收前之移轉免徵	無 (出售或贈與既成道路因有對價或自願移轉,仍應課徵土地增值稅或贈與稅)	無
	法源 土地稅法第39條第1項及第2項		
地價稅	減免 未作任何使用並與使用中之土地隔離者,免徵;建築使用符合適用自用住宅用地稅率者,按2%課徵;其餘按稅率6%課徵	無償供公眾通行免徵(但屬建築基地之法定空地部分不予免稅)	私有土地用途及其實際使用情形符合法令規定者,得予減免地價稅(不以劃設為公共設施用地為適用租稅減免要件),舉例私有土地減免規定說明如下: 1. 道路:依土地稅減免規則第9條免徵。 2. 公園、體育場所:依土地稅法第18條第1項第2款按10‰課徵,或依土地稅減免規則第8條第1項第3款減徵50%-70%。 3. 學校:依土地稅減免規則第8條第1項第1款免徵。 4. 停車場所:依土地稅法第18條第1項第4款或第5款(行政院83年1月24日台83財02655號函及100年6月8日院臺財字第1000029224號函)按10‰課徵。
	法源 土地稅法第19條	土地稅減免規則第9條	

項目	公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
所得稅	減免 1. 徵收及徵收前之移轉免徵 2. 徵收取得之加成補償免徵	1. 現制移轉免稅 2. 自 105 年 1 月 1 日起，倘適用房地合一新制者，依相關規定課稅。	1. 現制移轉免稅 2. 自 105 年 1 月 1 日起，倘適用房地合一新制者，依相關規定課稅。
	法源 1. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款及第 4 條之 5 第 1 項第 3 款及第 4 款 2. 都市計畫法第 50 條之 1	1. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款 2. 所得稅法第 4 條之 4	1. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款 2. 所得稅法第 4 條之 4
特種貨物及勞務稅	減免 尚未被徵收前移轉非屬特種貨物範圍	無	無
	法源 特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 5 款		

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署

三、房地合一所得稅新制於 105 年 1 月 1 日起開始施行

(竹南訊) 竹南鎮陳小姐詢問，我去(103)年 5 月買進 1 棟房地，預計將於明(105)年初出售，請問會適用今年通過的房地合一課徵所得稅制度嗎？

財政部中區國稅局竹南稽徵所表示，自 105 年 1 月 1 日起，個人有所得稅法第 4 條之 4 規定之房地交易所得，且符合以下課稅範圍者，將適用房地合一課徵所得稅制度，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內，檢附契約書影本及其他有關文件向該管稽徵機關辦理申報：

(1)105 年 1 月 1 日以後取得之房地。

(2)103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。另繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

因此，假設陳小姐於 103 年 5 月 1 日買進房地，於 105 年 4 月 1 日出售房地，持有期間在 2 年以內，應按房地合一新制申報所得稅，採分離課稅；若於 105 年 5 月 30 日出售房地，則按舊制申報財產交易所得。

該所特別呼籲，個人於 105 年 1 月 1 日起出售房屋、土地，應注意相關申報規定，以維護自身權益，避免受罰。納稅義務人如有任何疑問，可利用免費服務電話 0800-000321 洽詢或上中區國稅局網站 www.ntbca.gov.tw 點選網頁電話，該所將竭誠為您服務。(提供單位：竹南稽徵所綜所稅股徐淑惠，電話：037-460597 轉 205)

更新日期：2015/08/26

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局

四、營業人接受職業訓練主管機關依法委託辦理職業訓練取得之收入免徵營業稅

為鼓勵民間參與政府委託代辦職業訓練，財政部將於明(27)日核釋，勞動部或地方政府依職業訓練法、就業服務法及就業保險法規定委託營業人代辦之職業訓練勞務，核屬政府委託代辦之社會福利勞務，依加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第8條第1項第4款規定，免徵營業稅。

財政部說明，依營業稅法第8條第1項第4款規定，依法經主管機關許可設立之社會福利團體、機構及勞工團體提供之社會福利勞務及政府委託代辦之社會福利勞務，免徵營業稅。另依同法施行細則第16條之4規定，上開營業稅法所稱社會福利勞務，指依兒童及少年福利與權益保障法、老人福利法、身心障礙者權益保障法、社會救助法、家庭暴力防治法、性侵害犯罪防治法、性騷擾防治法及其他社會福利相關法規規定，辦理社會福利服務、職業重建服務及社會救助等業務所需之勞務為限。該部參據勞動部基於中華民國憲法增修條文第10條第8項明定社會福利工作包括國民就業及社會保險，故依職業訓練法、就業服務法及就業保險法規定辦理促進國民就業或預防國民失業之職業訓練，應認屬社會福利工作之一環，爰核釋依職業訓練法、就業服務法及就業保險法規定辦理職業訓練之勞務，屬營業稅法第8條第1項第4款所稱社會福利勞務；勞動部或地方政府依上開規定委託營業人代辦之職業訓練勞務核屬政府委託代辦之社會福利勞務，依營業稅法第8條第1項第4款規定，免徵營業稅。

新聞稿聯絡人：林科長華容

聯絡電話：2322-8146

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署

五、繼承之農業用地如於列管期間贈與同順序繼承人繼續經營農業生產者免追繳遺產稅

(彰化訊)中區國稅局彰化分局表示：繼承人繼承取得之農業用地，如於稽徵機關列管之5年期間內，贈與同順序之另一繼承人且繼續經營農業生產時，可免依相關規定追繳遺產稅，惟該贈與行為因屬獨立之法律行為，有關贈與稅之徵免，仍應向土地所屬鄉鎮市公所取具農業用地作農業使用證明書後，再向贈與人所轄稅捐稽徵機關申報辦理。

民眾如有任何問題，可利用免費服務電話 0800-000321 洽詢或上中區國稅局網站 www.ntbca.gov.tw 點選網頁電話，該分局將竭誠為您服務。(提供單位：營所遺贈稅課王湘惠，電話：04-7274325 轉 115)

更新日期：2015/08/26

分 網：賦稅

發布單位：財政部中區國稅局