

稅目	土地增值稅
條文	土地稅法第 39 條之 1 第 2 項
案由概要	申請人申報土地移轉現值，經本局按一般用地稅率課徵土地增值稅，惟申請人主張該土地為區段徵收領回抵價地後第一次移轉應依規定予減徵。
復查決定	臺南市政府財政稅務局復查決定書 申請人：○○○ 地址：○○○○ 申請人因不服本局核定 109 年土地增值稅事件，申請復查一案，本局依法決定如下： 主文 復查駁回。 事實 緣申請人於民國（下同）104 年及 105 年間取得本市新市區○○段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 10 筆土地(下稱系爭土地)，嗣於 109 年 4 月 20 日信託登記予○○商業銀行股份有限公司有案。申請人復於 109 年 12 月 9 日與第三人○○投資股份有限公司等公司(下稱○○等公司)簽訂土地所有權買賣移轉契約書，並於同日向本局以因連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記需要，申請預先核發繳款書，並申報土地移轉現值（收件編號第○○○○○-○○○○○號）。經本局新化分局審查核定系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅，應納稅額分別為新臺幣(下同)○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元、○○○○○元，合計○○○○○元，申請人不服，申請復查。 理由 一、法令規定： （一）平均地權條例第 42 條第 4 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」

(二)平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，依第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並準用前條第四項之規定。」

(三)平均地權條例第 54 條第 1 項及第 2 項規定：「(I)各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。(II)被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。」

(四)土地稅法第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」

(五)土地稅法第 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」

(六)土地稅法第 39 條第 4 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」(註：本條文原為同條第 3 項規定，民國 86 年 4 月 29 日條文修正後變為第 4 項)

(七)土地稅法第 39 條之 1 第 2 項規定：「區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用前條第三項之規定。」(註：本條文為 82 年 12 月 23 日修正，第 39 條於 86 年 4 月 29 日修正將原第 3 項修改為第 3、4 項時，並未同步修正本條文)

(八)土地徵收條例第 39 條第 1 項規定：「區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。」

(九)土地徵收條例第 40 條第 1 項規定：「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。」

二、查本案系爭土地原為臺南市政府地政局於 102 年 8 月 2 日辦理「新市區○○○○區段徵收案」完竣取得之土地，嗣臺南市政府地政局分別於 103 年 12 月 26 日及 105 年 12 月 28 日核發產權移轉證明書「專案讓售」予申請人，並申報土地移轉現值在案。申請人嗣於 109 年 12 月 9 日與○○等公司簽訂土地所有權買賣移轉契約書，並於同日向本局以因連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記需要，申請預先核發繳款書，並申報土地移轉現值。經本局新化分局審查核定系爭土地應按一般用地稅率課徵土地增值稅，應納稅額合計○○○○元，核屬有據。

三、申請人主張系爭土地係該公司負責籌措全部開發資金協助臺南市政府辦理新市區○○○○區段徵收開發案，用以折抵開發總費用所取得之土地，其第一次移轉時土地增值稅之計算應有減徵 40% 之適用云云，資為爭議。

四、按「區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補

償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。」、「實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。」分為土地徵收條例第 39 條第 1 項及第 40 條第 1 項所明定。衡諸上揭規定，所謂「抵價地」，係指區段徵收範圍內之土地所有權人，對於政府徵收土地應發給之地價補償費，經原土地所有權人向政府申請，得不發給現金補償，而改按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領之權利價值，以開發後之可供建築土地折算抵付，該抵付補償費之可供建築土地稱為「抵價地」。易言之，符合領回抵價地規定者，應以區段徵收範圍之「原」土地所有權人為要，合先敘明。

五、復按臺南市政府地政局 110 年 3 月 16 日南市地徵字第○○○○號函復，申請人取得系爭土地非屬抵價地，理由如下：（一）投資廠商○○股份有限公司係開發案出資者，非屬區段徵收範圍內之土地所有權人，取得之土地非屬抵價地。（二）旨揭土地係由本府「專案讓售」予開發投資廠商○○股份有限公司，以折抵該公司投資之開發費用。「專案讓售」係為買賣性質，土地非屬原始取得。是以，申請人既非區段徵收範圍原土地所有權人，系爭土地自無由係申請人依土地徵收條例第 39 條所取得之抵價地，本案顯非屬區段徵收領回抵價地後第 1 次移轉，自無平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項或土地稅法第 39 條之 1 第 2 項但書減徵規定之適用，申請人主張顯屬無據，核無足採。

六、綜上所述，本案申請人所移轉系爭土地，既非屬區段徵收領回抵價地後第一次移轉，自無平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項或土地稅法第 39 條之 1 第 2 項但書減徵規定之適用。本局新化分局按土地稅法第 28 條及 33 條等規定，核定系爭土地之土地增值稅應納稅額合計○○○○元，並無違誤不當，自應予維持。

綜上結論，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定決定如主文。

局長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

- 一、申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書正副本各乙份，連同本決定書（或影本），經由本局向臺南市政府提起訴願。
- 二、申請人依法提起訴願者，如已對復查決定之應納稅額繳納半數，暫緩移送強制執行。