

信託財產	
原地價	<p>項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。</p> <p>V 本法中華民國一百零四年七月一日修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前二項規定。</p>

(3) 農業用地¹¹：

農業用地	
規定	作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
課徵土地增值稅	不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未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時，於再移轉時應課徵土地增值稅。
期間計算	土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。
原地價認定	<p>作農業使用之農業用地，於本法中華民國89年1月6日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。</p> <p>本法中華民國89年1月6日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。</p>

(4) 公共設施保留地：

¹¹ 申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。

項 目	原地價之認定標準
都市計畫法指定之公共設施保留地	經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
非都市計畫法指定之公共設施保留地	經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(5)共有土地分割：分別（公同）之共有土地，土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅。

(三)減徵：

1.區段徵收：

- (1)區段徵收之土地，以抵價地補償其地價者，領回抵價地後第一次移轉時，減徵40%。
- (2)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。

2.重劃：

- (1)經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，減徵40%。
- (2)配偶相互贈與申請不課徵之受贈土地經重劃，準用重劃後減徵40%。

3.都市更新：

- (1)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。
- (2)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40%。
- (3)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40%。

觀念補充

【重劃後繼承之土地再移轉時不適用減徵規定¹²】

繼承原因發生在重劃後之土地，繼承人辦妥繼承登記後再移轉時，已非屬重劃後之第1次移轉，應無土地稅法第39條第3項（編者註：現行法為第4項），其土地增值稅減徵40%規定之適用。說明：二、平均地權條例第42條第1項但書（編者註：現行條文文字已有修正）所稱『移轉』應包括繼承移轉在內，本案平均地權條例第42條（土地稅法第39條）第3項規定所稱『重劃後第1次移轉』，自應解釋包括因繼承而移轉者。因此，繼承原因發生在重劃後之土地，繼承人於辦竣繼承登記後再行移轉時，已非屬重劃後之第1次移轉，應不適用減徵土地增值稅40%之規定。（依財政部105.10.26台財稅字第10504038380號令修正）

小試身手 觀念釐清

◎有關土地增值稅之優惠規定，下列何者正確？ (A)土地所有權人出售其自用住宅用地，得享一生一次之百分之五土地增值稅優惠稅率 (B)土地所有權人於土地重劃後第一次移轉，得享土地增值稅減半徵收之優惠稅率 (C)因繼承而移轉之土地，得免徵土地增值稅 (D)政府出售公有土地，得享土地增值稅減半之優惠稅率 【105經紀人】

【解析】C

- (A) 土地所有權人出售其自用住宅用地，得享一生一次之10%土地增值稅優惠稅率。
- (B) 土地所有權人於土地重劃後第一次移轉，得享土地增值稅稅額減徵40%。
- (D) 政府出售公有土地，得享土地增值稅免徵。

¹² 台財稅第861888797號。