

十、合建地主

1/2

合 建	分 售	土 地
	分 屋	土 地
		建 物
合建分屋取得成本 → 建商發票 → 合建比例 → 稅費負擔		

期間	1年以內	1~2年	2~10年	10年以上
稅率	20%			15%

十、合建地主 2/2

(一) 預售契約仍須 房地分離價

1. 取得日期 不同
2. 取得成本 不同
3. 持有期間 不同
4. 出售過戶點 不同
5. 適用不同 稅率

(二) 實價登錄 更須 房地分離登錄
(房屋契約價偏低)

十一、合建之建商

合 建	方 式	出售標的	契 約
	分 售	建 物	分 離
	分 屋	土 地	合 一
建 物			

(營利事業法人)

(一) 營業稅 5% (?)

(二) 營利事業所得稅 17%

(盈餘分配 10%)

十二、預售屋取得轉售

簽約	使用執照	保存登記	取得登記	出售
102年	104年	104年	105年	105年
			104年	
102年	105年	105年	105年	106年

十三、建商之預售

- (一) 合建分屋 之 契約書 可合一
 - (二) 合建分售時仍須 房地分離契約
 - (三) 104年底前 新建案
完成 移轉登記
 - (四) 有無必要再區分房價、地價？
 - (五) 合建分屋需否用地主起造？
-

十四、委 建

(一) 委建成本 → 興建成本
→ 建物取得成本

(二) 無須 實價登錄 (建物)

(三) 發票、憑證 (更重要)

(四) 建物 適用 新制 ?

(五) 土地 適用 舊制 ?

十五、指定登記名義人

市價：1,000萬	公定值：600萬	公契價	1,000萬？
私契：1,000萬	實價登錄：1,000萬		600萬？
父出資，產權登記於子			
父子間	關係	→ 贈與 或 視同贈與？	
	贈與標的	現金 或 不動產？	
簽約人：父，贈 不動產 (贈與總額：600萬)		簽約人：子，贈 現金 (贈與總額：1,000萬)	
取得原因	買賣？ 或 贈與？		
爾後出售 成本	1,000萬？ 或 600萬？		問題
			標的？ 公契？



現代地政

(下面這一欄申報人不必填寫)

地政事務所		
收文日期	日期	
通知日期	字號	
	日期	

土地增值稅(土地現值)申報書

第1聯：本聯由稽徵機關移送地政機關

(下面這一欄申報人不必填寫)

稽徵機關		
收文日期	日期	
	號碼	

① 受理機關				局(處)			
② 土地坐落				③ 移轉或設典比率	④ 土地面積(平方公尺)	⑤ 原規定地價或前次移轉現值	⑥ 申報移轉現值(請二擇一勾選)
鄉鎮市區	段	小段	地號	<input type="checkbox"/> 全筆	整筆	原因發生日	年 月 日
				<input type="checkbox"/> 持分	移轉或設典面積	每平方公尺	元
⑦ 本筆土地契約所載金額				⑧ 有無「遺產及贈與稅法」第5條規定視同贈與各款情事之一 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
上列土地於民國 年 月 日訂約 <input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 配偶贈與 <input type="checkbox"/> 交換 <input type="checkbox"/> 共有土地分割 <input type="checkbox"/> 設定典權 <input type="checkbox"/> 土地合併 <input type="checkbox"/> ，依法據實申報現值如上。							
⑨ <input type="checkbox"/> 檢附土地改良費用證明書 張，工程受益費繳納收據 張，重劃費用證明書 張，捐贈土地公告現值證明文件 張，請依法扣除土地漲價總數額。 <input type="checkbox"/> 本筆土地符合 <input type="checkbox"/> 土地稅法第34條第1項至第4項規定， <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分(第 層供自用住宅使用面積 平方公尺，非自用住宅使用面積 平方公尺)符合自用住宅用地條件(倘出售面積超過都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺者，另附土地增值稅自用住宅用地適用順序申明書)。 <input type="checkbox"/> 土地稅法第34條第5項規定(另附申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書)，檢附建築改良物資料影本 份，請按自用住宅用地稅率核課。 <input type="checkbox"/> 本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件 份，請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅。 <input type="checkbox"/> 並依89年1月28日土地稅法修正生效當期公告土地現值調整原地價。 <input type="checkbox"/> 本筆土地於89年1月28日土地稅法修正公布生效時，為作農業使用之農業用地，檢附相關證明文件 份，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。 <input type="checkbox"/> 本筆土地為公共設施保留地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅。 <input type="checkbox"/> 本筆土地為配偶相互贈與之土地，檢附相關證明文件 份，請依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅。 <input type="checkbox"/> 本筆土地符合 規定，檢附相關證明文件，請准予 土地增值稅。							
⑩ 茲委託 代辦土地現值申報、領取土地增值稅繳款書或免稅/不課徵證明書及應納未納土地增 繳款書、工程受益費繳款書等事項。							

十六、重劃中土地過戶

(一) 限制移轉登記 (1年6月)

(二) 重劃中 買賣標的

(非農地、非土地交易、係權利取得)

(三) 重劃後 登記過戶

(減徵增值稅 40%)

其他所得 45% vs. 減徵土增稅 40%

十七、重購退稅要件

1/2

- (一) 個人出售
- (二) 自住房屋
- (三) 先賣 (登記) 後買 (契約) 2年內
- (四) 買入自住
- (五) 買入登記日 5年內 申請退稅