

土地增值稅節稅分析

鄭瑞莉¹ 吳劍勳²

1 美和科技大學財務金融系講師 x00003306@meiho.edu.tw

2 美和科技大學財務金融系講師 x00003103@meiho.edu.tw

摘要

土地增值稅為土地移轉時應負擔的租稅，因鑑於土地自然增值部分應歸全民共享，並避免投資者炒作地價，因此最高稅率為 40%，但對於自用住宅用地、自耕農地等都有優惠措施，其中關於自用住宅用地的優惠規定涉及範圍廣屢遭爭議，土地稅法並修正自用住宅用地優惠稅率，將出售土地適用優惠稅率一生一次，改為有條件的無限次數，本文就出售土地適用自用住宅優惠稅率，以及重購自用住宅用地退稅等規定加以說明，並以案例方式探討其租稅規劃之法。

壹、緒論

一、研究動機

土地增值稅係對於已規定地價的土地在移轉時，就其增值部分課徵之稅，性質上雖屬於所得稅，但因憲法一百四十三條明定：「私有土地應照價徵稅，土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」所以土地增值所得不列為所得課稅，而課徵土地增值稅。土地增值稅稅率係採漲價倍數累進法，若持有多年的土地移轉，常因漲價倍數高而要適用到 40% 的邊際稅率，政府特對持有自用住宅用地的個人在符合特定要件下給予 10% 的優惠稅率，並搭配了重購退稅的政策，用來保障一般納稅義務人自用住宅用地可用較低的稅率；然因自用住宅用地優惠稅率每個人一生只能適用一次，財政部於民國九十九年一月

一日起，針對已適用過一生一次優惠稅率者，再出售其自用住宅用地，符合特定條件下能再適用 10% 的優惠稅率，即所謂的「一生一屋」政策。針對一生一屋的稅法訂定，本文擬對土地增值稅在租稅規劃問題加以探討。文中先說明相關稅法中有關土地增值稅的課稅規定，繼而探討土地增值稅在租稅規劃上相關議題。

二、研究目的

本文擬對一般納稅義務人在面對土地移轉所要繳納土地增值稅加以探討，就新修正的土地稅法探討租稅規劃的因應之道，可以將「一生一次」、「重購退稅」以及「一生一屋」做最好的安排，以達節稅之道。

三、研究方法

本專題研究計畫的研究方式，係利用廣為蒐集的期刊文獻、行政法院及財政部所頒佈與土地稅法有關的判決及解釋函令，加以歸納、整理、分析現行的課稅規定。本文也特別針對 99 年土地稅法修正的條文予以探討，並以案例說明新法令的課稅影響，最後就目前土地移轉所衍生的土地增值稅的租稅規劃方式，作出具體可行之建議。惟稅法的解釋函令會有所變動，在研究上需不斷更新財政部的規定。

四、研究限制

本文僅針對稅法中有關土地移轉部分加以探討，重點在於自用住宅用地及公共設施保留地，其他用地不在本文探討之列；另本文僅就土地移轉的所衍生的土地增值稅加以分析，關於自用住宅用地的地價稅優惠稅率以及所得稅重購自用住宅退稅不在討論之列

貳、土地增值稅之課稅範圍

一、一般土地之課稅規定

一般土地移轉須課土地增值稅，若屬有償移轉對原所有權人課稅，若屬無償移轉則對取得所有權人課稅，除此之外，為防杜出典人藉設定典權來規避應繳之土地增值稅，針對設定典權土地的出典人課稅。

(一) 移轉類型

1.有償移轉：所謂有償移轉，係指買賣、交換、政府照價收買或徵收。在有償移轉中除政府照價收買或徵收之土地免徵土地增值稅外，買賣及交換土地應對土地原所有權人徵收土地增值稅。依據土地稅法第二十八條規定，已規定地價的土地，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。

2.無償移轉：土地以贈與方式移轉，贈與人應繳納贈與稅，而受贈人應繳納土地增值稅；如果贈與人代受贈人繳納土地增值稅，則該土地增值稅應列入贈與總額計算。土地以繼承方式移轉，因繼承而移轉之土地免納土地增值稅，所以土地以繼承方式移轉所有權僅須繳納遺產稅，土地係以被繼承人死亡當時之公告現值納入贈與總額計算，目前的遺產稅係以遺產總額扣除免稅額及扣除額後按 10% 稅率計算稅額。

3.設定典權：防杜出典人藉設定典權達合法移轉土地所有權免繳土地增值稅之目的，設有預繳規定。在土地設定典權時，出典人應繳納土地增值稅，若出典人到期回贖時，可申請退還原繳納之土地增值稅。

(二) 稅額計算

1.稅基：土地增值稅的稅基為土地漲價總數額，原則上土地漲價總數額是本次申報

土地移轉現值扣除成本及費用（包含土地改良費用、土地重劃費用等）後的金額，其計算公式為

$$\text{土地漲價總數額} = \text{申報土地移轉現值} - \text{原規定地價或前次移轉現值所申報之土地移轉現值} \times \frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100}$$

－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）

2.稅率：土地增值稅的稅率是以漲價倍數為基準的累進稅率，其主要規定為

(1) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉現值核計土地增值稅之現值數額未達 100% 者，就其漲價總數額徵收增值稅 20%。

(2) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉現值核計土地增值稅之現值數額在 100% 以上未達 200% 者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅 30%。

(3) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉現值核計土地增值稅之現值數額在 200% 以上者，除按前二款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅 40%。

持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部份減徵 20%。持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部份減徵 30%。持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部份減徵 40%。

3.稅額計算

假設 A = 土地漲價總數額

B = 原規定地價或前次移轉現值×物價

指數

持有年限/ 稅級別	20 年 以下	20 年 以上	30 年 以上	40 年 以上
漲價金額 < B 部份	20%	20%	20%	20%
B < 漲價金 額 < 2B 部 份	30%	28%	27%	26%
漲價金額 > 2B 部份	40%	36%	34%	32%

也可採用下列的速算公式

持有年 限/稅級 別	20 年 以下	20 年 以上	30 年 以上	40 年 以上
第 1 級 (漲價 倍數 < 1)	A×20 %	A×20 %	A×20 %	A×20 %
第 2 級 (1 ≤ 漲 價倍數 < 2)	A×30 % - B ×10%	A×28 % - B ×8%	A×27 % - B ×7%	A×26 % - B ×6%
第 3 級 (漲價 倍數 ≥ 2)	A×40 % - B ×30%	A×36 % - B ×24%	A×34 % - B ×21%	A×32 % - B ×18%

4. 計算釋例

甲於民國 76 年 8 月 1 日購入一筆土地，面積一百平方公尺，申報土地現值每平方公尺新台幣一萬元，於民國 99 年 10 月 20 日全筆土地出售，申報土地現值每平方公尺新台幣十萬元，適用之物價指數為 200%，其間繳納工程受益費 100,000 元，試計算應納之土地增值稅。

甲本次移轉現值為 $100,000 \times 100 = 10,000,000$

前次移轉現值×物價指數 = $10,000 \times 100 \times 200$
% = 2,000,000

土地漲價總金額 = $10,000,000 - 2,000,000 - 100,000 = 7,900,000$

土地漲價總金額 7,900,000

土地增值稅 = $2,000,000 \times 20\% + 2,000,000 \times 28\% + 3,900,000 \times 36\% = 2,364,000$

二、信託土地之課稅規定

(一) 信託期間移轉土地所有權：

受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第三十五條規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。因屬信託關係存續中，出售土地所獲得之利益，仍歸受託人管理運用，故應由受託人當納稅義務人。

(二) 依信託本旨交付信託土地：

受託人依信託本旨移轉信託土地所有權與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。亦即是信託期滿時，除自益信託外，受益人取得土地係屬於無償取得，自應繳納土地增值稅。

壹、土地增值稅的節稅

一、自用住宅用地優惠稅率的運用

(一) 土地稅法規定

依據土地稅法第三十四條規定，土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依一般稅率徵收之。

前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。

第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。

土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

1. 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。
2. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
3. 出售前持有該土地六年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
5. 出售前五年內，無供營業使用或出租。

(二) 租稅規劃

1. 善用自用住宅用地優惠稅率

如果出售的土地屬於符合稅法規定的自用住宅用地，則可享有百分之十的優惠稅率，相較於一般土地採用百分之二十至百分之四十的稅率，至少可節省至少一半的土地增值稅，所以如果出售自用住宅用地，應該了解稅法中所應具備的要件，以免在出售時發覺無法適用優惠稅率，而多負擔了稅負。其適用要件說明如下。

- (1) 設籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。因土地稅法第九條並無設籍時間之限制，一般而

言，只要在立約日前設籍即可。

- (2) 用途限制：該土地出售前一年無出租亦未作營業使用。如果想出售土地，而該土地出租作營業使用，可以衡量租金與土地增值稅的減少數，決定是否停止營業來享用優惠稅率。至於前一年認定標準原則上是按訂約日往前推算一年，但逾期申報的案件，則是以申報日往前推算一年。

- (3) 面積限制：都市土地不得超過三公畝，或非都市土地不得超過七公畝。只有面積限制，沒有筆數限制，所以如果有多處土地都符合自用住宅用地的要件，只要符合同時且不違背面積限制皆可適用優惠稅率，因此納稅人如有多處土地皆要出售，可規劃成同時出售來享有優惠稅率。所謂同時出售係指訂定契約日相同，申報移轉現值日也相同才可視為一次出售。但如果出售土地所有權人同時出售多筆土地超過上述規定面積時，應依下列順序計算至三公畝或七公畝為止。I. 土地所有權人之戶籍所在地 II. 配偶之戶籍所在地 III. 未成年受扶養親屬之戶籍所在地 IV. 直系血親尊親屬之戶籍所在地 V. 直系血親卑親屬之戶籍所在地 VI. 直系姻親之戶籍所在地。所以如果同時出售多處土地在面積超限的情形下，應該自行試算哪些土地適用優惠稅率的稅負較

輕，再按上述順序設籍，就可達到節稅效果。

- (4) 次數限制：原則上每人一生以適用一次為限，所以出售之房屋如符合出售自用住宅用地規定，因為只能適用一次，故仍需考量是否適用優惠稅率，或是留待日後出售他筆土地增值高時再適用，但自九十九年一月一日起，土地所有權人適用一生一次優惠後，再出售其自用住宅用地後，符合土地稅法第三十四條第五項規定，得再適用百分之十優惠稅率，即所謂「一生一屋」，此時出售土地是否適用優惠稅率，應再考量未來能否符合再次適用優惠稅率，如果能再符合「一生一屋」要件，則可申請適用優惠稅率，如沒有把握則應審慎考慮，推估優惠稅率要用在哪一次的出售土地之上。「一生一屋」相關之租稅規劃詳見後段說明。
- (5) 地上建物產權限制：出售土地之地上建物所有權人係屬土地所有權人本人或其配偶、直系親屬所有者。
- (6) 房屋現值限制：自用住宅之評定現值須非不及所占基地公告現值 10%，比率認定以該基地上全部建物之房屋之評定總現值與該基地公告土地現值為準。然若建築工程完成滿一年以上者不在此限。
- (7) 土地所有權人於辦理土地所有權移轉現值申報時，應自行提出申請（李慧綾，

2009：），於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件。

2. 善用新法「一生一屋」的優惠規定

自九十九年起，土地增值稅自用住宅適用優惠稅率由一生一次改成一生一屋，但適用上有其要件，在出售自用住宅用地時，若衡量能土地稅法規定，則可以直接適用 10% 稅率，不用再優惠稅率用過就不能再適用的疑慮，下次再出售時仍可享有優惠稅率，不受一生一次的限制，但因為適用條件中多是未來須達成要件才能適用，所以應該考慮周詳，免得增值多的土地反而適用較高的稅率，造成總稅負增加，就得不償失了。其適用要件說明如下：

- (1) 面積限制：都市土地不得超過 1.5 公畝，或非都市土地不得超過 3.5 公畝。
- (2) 一屋限制：出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。所謂「無該自用住宅以外之房屋」包括信託移轉的房屋，已避免藉由信託方式移轉所有權，來規避「名下只有一處房屋」。另外除了「先售後購」可適用「一生一屋」之外，先購買新屋後，在出售原有房屋，於出售舊屋時雖擁有二處房屋，仍可視為僅有一屋，但要在新屋完成移轉登記後一年內，出售原有房屋方可適用。（楊葉承，2010）
- (3) 持有時間限制：出售前持有該土地 6 年以上，所以如果新購土地預期持有期間會超過 6 年者，出售舊地時可以選擇適用優惠稅率，俟新購土地將來出售時亦可適用優惠稅率。然未打算長期持有者，出售舊地時，要考慮優

惠稅率只能適用一次，應選擇是否適用優惠稅率。

- (4) 設籍限制：土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。此與一生一次優惠稅率僅需出售前設籍有很大不同，「一生一屋」完成設籍必須連續滿六年。
- (5) 用途限制：出售前五年內，無供營業使用或出租。

二、善用重購退稅

(一) 土地稅法規定

依據土地稅法第三十五條規定，土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

1. 自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。
2. 自營工廠用地出售或被徵收後，另於其他都市計劃工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。
3. 自耕之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕之農業用地者。

前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。

另外土地稅法第三十七條規定，土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並

應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用者亦同。

(二) 租稅規劃

因為自用住宅用地優惠稅率有其適用上的限制，而出售土地只要符合自用住宅用地要件，即使沒有申請自用住宅用地優惠稅率，也可申請重購退稅，因此若二年內打算另行購買自用住宅用地，則可以按一般用地申報繳納土地增值稅，再重購退稅，可保留優惠稅率一生一次的機會，做最有利的規劃。(廖如陽，2006) 惟在規劃時，應注意下列事項，以免無法達到退稅規劃的目的。

1. 重購退稅必須在二年內為之，至於先買後賣或先賣後買都可以。如果是先買後賣，以重購土地辦好產權移轉登記日起算二年，出售原有土地如期申報時，以立契日為準；逾期申報，以申報日為準計算二年期間。若是先賣後買，以出售土地辦好產權移轉登記日起二年內重購土地如期申報時，以立契日為準；逾期申報，以申報日為準計算二年期間。
2. 原出售土地及新購土地所有權人須為同一人。
3. 五年管制期間。重購退稅的土地從買入後五年內，都不可以變更，否則要補稅；所以如果是申請自用住宅用地重購退稅，則買入後五年內，都必須作自用住宅，並有符合規定的戶籍登記，不能變更用途、出租或遷出戶籍，也不可以將所有權移轉給他人，即便將所有權移轉給配偶也不可以，否則會被追繳原先退還的土地增值稅。尤其當初如果採用一般稅率課徵土地增值稅想要享有退稅優惠的，會得不償失，因此再考量此項優惠時應考量到稅

法上有五年管制期間。

三、公共設施保留地的運用規劃

(一) 土地稅法規定

依據土地稅法第三十九條規定，依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵其土地增值稅。另依據財政部 86.12.16 台財稅第八六一九三零二七九號函令意旨，如果政府用區段徵收或市地重劃方式取得者，則無免徵土地增值稅之適用。故實務上，稽徵機關受理公共設施保留地免徵土地增值稅案件，會先向主管稽徵機關查詢政府之取得方式，若是採徵收方式或未規定取得方式者才有免徵土地增值稅之適用，如為區段徵收或市地重劃方式取得者仍應課徵土地增值稅（李永然，2004）。

公共設施保留地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前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

若將公共設施保留地作為信託財產，若在信託成立後變更為非公共設施保留地，之後將所有權移轉、設定典權或轉為受託人之自有土地時，應課徵土地增值稅，其有關原地價之認定，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，計算漲價總數額課徵土地增值稅（葉淑杏，2007）。

(二) 租稅規劃

1. 贈與子女公共設施保留地

公共設施保留地在直系血親間移轉免課贈與稅，亦無土地增值稅的核課。故父母親若想贈與資金給子女，可考慮購買公共設施保留地贈與子女，子女再將其出售可獲一筆資金，效果相當於父母給子女資金，只是多了購地的手續及其相關費用，卻可省下一筆贈與稅。以公共設施保留地贈與給子女也適合長期規劃，因為公共設施保留地未來不是政

府徵收，就是逾期未徵收還原為一般用地，如果政府徵收該土地，子女將可收到一筆補償費，一樣有了資金，即使未被徵收還原為一般用地，則價格上漲的利益亦歸子女所有。在做此規劃時要注意法令的修改，例如前幾年有人先贈與子女公共設施保留地，再以現金買回或以建地交換，或贈與子女公共設施保留地之多數持份及建地之小部分持分，再經由共有土地分割，始子女擁有整地建地來規避贈與稅。財政部 92.4.9 台財稅第 0910456306 號函規定，上述行為其實質與直接贈與現金、建地等應稅財產並無不同，應就實質贈與移轉之財產，依遺產及贈與稅法第四條第二項規定課徵贈與稅，如在 92 年 7 月 1 日以前者，准予補稅免罰，92 年 7 月 2 號之後如未申報贈與稅除補稅外尚應送罰。

2. 利用公共設施保留地實物抵繳稅額

公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅。在申報上屬於繼承事實發生日尚未徵收之公共設施保留地，核課遺產稅時仍應列遺產或贈與總額，遞以同額列為扣除額自遺產或贈與總額中扣除；所以如購買公共設施保留地，當被繼承人死亡時該筆土地實質上無遺產稅的負擔，公共設施保留地的市價僅約公告現值的 15% 左右，但因其列為遺產總額，所以可按公告現值列為實物抵繳的金額，而享有差價的利益。然針對眾相購買公共設施保留地來規避遺產稅，財政部將原先可全部抵繳改為按公共設施保留地佔遺產總額比率抵繳遺產稅。

(三) 租稅規劃面臨的風險

1. 生前購買公共設施保留地後未及過戶即死亡（胡榮一等，2006）：

購買公共設施保留地作為遺產稅的規劃，若購地尚未過戶即死亡，遺產則非該公共設施保留地，而是該請求移轉登記之債權，債權的認定標準則依財政部 88 年 7 月 7 日台財稅第

881922762 號函規定，被繼承人死亡錢購買土地，迄死亡時尚未辦妥所有權移轉登記，其請求移轉登記之債權，於核課遺產稅時，准按死亡時請求標的之公告土地現值估價，但若實際成交價格低於公告現值者，另依財政部 94 年 10 月 24 日台財稅第 9404560770 號函規定，被繼承人死亡前買進公共設施保留地，迄死亡時尚未辦竣移轉登記，所遺請求移轉登記公共設施保留地之權利，經查得實際成交價低於公告土地現值者，以實際成交價估算債權價額，確無法查得者，債權價額已公告土地現值估算，而納稅義務人申請遺產稅之抵繳，應以核課遺產稅之價值為準。因此若生前購買公共設施保留地後未及過戶即死亡，完全沒有任何的效益。

2.公共設施保留地在繼承（贈與）前已公告徵收確定，補償費應列入遺產（贈與）總額：
公共設施保留地於繼承事實發生日前或贈與日前，已經徵收單位公告徵收確定，雖徵收補償費（含加成補償部分）於繼承事實發生時或贈與時尚未領取，該徵收補償費仍應列入遺產課稅，作為贈與標的時亦不得免課徵贈與稅。

3.政府法令的修改
遺產稅的規劃時間較長，因此面臨政府法令修改的風險增加，例如遺產稅法原規定列為遺產總額的公共設施保留地可列為實物抵繳，但現已修改為按公共設施保留地佔遺產總額比率抵繳遺產稅，原有效益大減。若之後政府將公共設施保留地列為不計入遺產總額，原先的規劃就失去意義，還買了沒有價值的公共設施保留

地。

四、利用信託延緩納稅

（一）課稅規定

1.信託成立：以土地為信託財產，在信託成立時，委託人將信託財產移轉給受託人，屬於形式上的移轉，不課徵土地增值稅。

2.信託存續中處分土地：受託人就受託土地，於信託關係存續當中，有償移轉所有權，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

3.信託關係消滅：以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地所有權與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅；如果屬於自益信託，受託人將信託財產移轉給受益人，亦屬形式上移轉，不課徵土地增值稅。

（二）租稅規劃

因為土地如果採他益信託的方式，土地增值稅可遞延到實際移轉給他人或非委託人的受益人時，才需要課徵土地增值稅，原地主可將土地先行移轉至信託中，約定子女為信託孳息之受益人，等將來土地出售時，土地出售利益可由子女獲得，土地增值稅亦可延至土地出售時才繳納。

五、土地繼承比直接贈與土地省稅

（一）課稅比較

土地如要移轉給下一代，通常採取直接贈與或繼承的方式，茲就其稅負上的差異比較如下表

表一：土地採贈與或繼承方式移轉稅負比較表

	土地繼承	贈與土地
遺產及贈與稅	被繼承人死亡時遺有之土地應按當時的公告現值列為遺產總額，扣除免稅額及扣除額後之遺產淨	以土地為贈與標的，應以贈與時之公告現值列為贈與金額，對贈與人課贈與稅，贈

	額，按 10% 稅率課徵遺產稅。	與人一年的免稅額為 220 萬元，稅率為 10%；不動產贈與移轉所繳納之土地增值稅，得自贈與總額中扣除。
土地增值稅	因繼承而移轉的土地免除其土地增值稅。	土地採無償移轉者，由取得所有權人（受贈人）繳納土地增值稅。

(二) 租稅規劃：

相較於土地繼承只須繳納遺產稅，如果採贈與方式移轉，除了贈與稅之外還要繳納土地增值稅，另外遺產稅除免稅額 1,200 萬之外，扣除額項目多，如果總財產不多，甚至連遺產稅都不須繳納，急於生前移轉土地，反而多繳納贈與稅及土地增值稅。至於財產較多者，生前移轉可選擇土地以外的財產，省掉土地增值稅。

貳、結論與建議

土地移轉的所得在國外係屬財產交易所得，應列為所得稅，而我國因憲法明訂土地交易所得應課徵土地增值稅，且累進稅率（20%至 40%）係採用漲價倍數，一般的納稅義務人，出售房地通常是因換屋而重新購置房地，會因持有期間較長而適用到較高的稅率，財政部特別針對自用住宅用地有一生一次、一生一屋的優惠稅率以及重購退稅。納稅義務人如果出售自用住宅用地的二年內要新購買自用住宅用地，或是已購買自用住宅用地二年內出售自用住宅用地，則應該選擇自用住宅用地重購退稅。如果不符合上述要件，則可以考慮一生一次的優惠稅率，然如果擁有多筆

土地，因為一生適用一次，則應考慮選擇漲價金額高且漲價倍數多的土地來適用；另外新增加一生一屋的優惠規定，可以讓出售土地是否選擇優惠稅率多了一項選擇，如果能符合一生一屋的規定可以在出售土地時就採用優惠稅率，但因為一生一屋須繼續符合自用住宅用地要件達六年，所以納稅義務人要考量清楚，避免因小失大。

參、參考文獻

1. 辛純浩、高秋真、陳秀敏（2008.11），我國土地增值稅減免問題之探討，財稅研究 40:6，頁 139-152
2. 李永然（2004），財產節稅實例集，保險、信託、遺產、贈與之節稅規劃，台北，永然出版社
3. 李慧綾（2009），租稅法定主義與土地增值稅優惠稅率適用順序認定標準之探討，高雄應用科技大學學報 38，頁 345-360
4. 李慧綾（2009），土地增值稅自用住宅用地優惠稅率與重購退稅規定並存之探討，商業現代化學刊 4:4，頁 121-133
5. 陳金圍（2006），我國自用住宅用地土地增值稅優惠稅率之研究-以適用要件為中心，銘傳大學碩士論文。
6. 賴三郎（2005），房地產交易活絡，換屋族如何報稅，實用稅務 365，頁 27-30
7. 胡榮一、楊聰權、吳敬恆（2006.7），租稅與財產移轉規劃，台北：財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會
8. 葉淑杏（2007.9），財產稅法

規，台北:華立書局

9. 楊葉承、宋秀玲（2012.3），
稅務法規：理論與應用，台北：新陸書局
10. 廖如陽（2006.8），個人所得、財產節稅大作戰，台北：永然出版社