

# 土地稅法第 39 條(供公共設施使用之非都市土地部分)

## 常見問答目錄

- 一、本次(110 年 6 月 23 日總統公布)修正土地稅法(下稱本法)有關  
非都市土地移轉，徵免土地增值稅規定之重點..... 1
- 二、如何知道非都市土地移轉是否符合免徵土地增值稅要件..... 2
- 三、非都市土地移轉為何須經需用土地人證明..... 2
- 四、如何判斷需用土地人..... 3
- 五、如果不知道需用土地人，應如何處理..... 3
- 六、哪些人可以向需用土地人申請證明書..... 4
- 七、向需用土地人申請證明書，需準備什麼文件..... 4
- 八、需用土地人於受理核發證明書申請案件時，倘有實地勘查或測  
量之必要，申請人是否須負擔相關費用 ..... 4
- 九、需用土地人核發證明書之效期有多久..... 5
- 十、非都市土地之既成道路可否免徵土地增值稅..... 5
- 十一、取得供公共設施使用之非都市土地，日後移轉時，倘已變更  
為非供公共設施使用，對其租稅負擔影響 ..... 5



一、本次(110年6月23日總統公布)修正土地稅法(下稱本法)有關非都市土地移轉，徵免土地增值稅規定之重點

答：

- (一)本次修法前，土地被徵收前移轉，其土地增值稅之徵免，僅移轉都市計畫法指定之公共設施保留地予以免徵，移轉供公共設施使用之非都市土地，並無免徵之優惠。
- (二)財政部依108年7月5日司法院釋字第779號解釋意旨，檢討修正本法，增訂第39條第3項，明定非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，應依法課徵土地增值稅。
- (三)另為保護納稅義務人權益，配套增訂本法第39條第5項，明定本法修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用同條第3項規定。亦即，修法前移轉非都市土地符合上述要件，倘尚未經地方稅稽徵機關核課、尚未復查決定或於行政救濟程序中之案件，亦有免徵土地增值稅規定之適用。
- (四)為利徵納雙方及需用土地人發證作業有所依循，財政部業依本法第39條第4項授權規定，於110年8月12日與內政部會銜發布「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」(下稱本辦法)。

## 二、如何知道非都市土地移轉是否符合免徵土地增值稅要件

答：

非都市土地移轉，免徵土地增值稅要件如下：

- (一) 屬依法得徵收：未來將被徵收之非都市土地。
- (二) 供公共設施使用：需用土地人已開闢完成或依計畫核定之非都市土地。例如編定時現況已供作公路使用，編定為交通用地，或依核定計畫作學校預定地，編定為特定目的事業用地。
- (三) 依法完成使用地編定：依區域計畫法等規定完成使用地之編定，並依該法實施管制。
- (四) 由需用土地人出具證明：在移轉土地前，取具需用土地人核發之「非都市土地供公共設施使用證明書」(下稱證明書)。

## 三、非都市土地移轉為何須經需用土地人證明

答：

- (一) 非都市土地編定之各種使用地，依「區域計畫法施行細則」第 13 條規定，計有建築、交通、水利等 19 種使用地；「土地徵收條例」第 3 條規定，國家因公益需要，興辦交通、公用、水利、政府機關、教育、國營等事業，得徵收私有土地。
- (二) 非都市土地得否認定為「供公共設施使用」及是否屬「依法得徵收而未徵收」，需由需用土地人就個案認定。

- (三) 舉例說明，某一非都市範圍之道路土地，尚未被徵收，土地所有權人欲將該地贈與子女，倘經需用土地人審認符合要件並核發證明書，則該土地贈與移轉之土地增值稅免徵。

#### 四、如何判斷需用土地人

答：

- (一) 依土地徵收條例第 3 條規定，國家因公益需要，因興辦交通、公用、水利、政府機關、教育、國營等事業，得由需用土地人申請徵收私有土地。
- (二) 以交通事業為例，土地供公路使用，屬國道或省道路線系統者，需用土地人為交通部；屬市道、區道、縣道、鄉道路線系統者，需用土地人為直轄市或縣(市)政府公路主管機關。
- (三) 國營事業機構如有申請徵收私有土地之需要，亦可為需用土地人，例如台灣電力股份有限公司擬徵收私有土地供電力設施使用，即得為需用土地人。

#### 五、如果不知道需用土地人，應如何處理

答：土地所有權人可先以土地供公共設施使用之情形，來判斷需用土地人，例如作道路使用，則為地方政府交通機關或交通部等道路主管機關，倘仍無法知悉，得向土地所在地之地政機關(例如地政事務所或縣市政府之地政局、處)查詢。

## **六、哪些人可以向需用土地人申請證明書**

答：

- (一) 依本辦法第 2 條第 5 款規定，證明書之申請人係指申報土地移轉現值之權利人、義務人或經法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署拍賣土地之債權人。
- (二) 舉例說明，移轉原因為買賣者，土地所有權人及買受人(即申報土地移轉現值之權利人)為申請人；移轉原因為拍賣者，除土地所有權人外，債權人亦得為申請人。

## **七、向需用土地人申請證明書，需準備什麼文件**

答：依本辦法第 3 條規定，向需用土地人申請時，應填具申請書並檢附有移轉土地需要之證明文件(如買賣或贈與契約書)、最近 1 個月內核發依法完成使用地編定之土地登記謄本及地籍圖謄本、申請人身分證明等文件。

## **八、需用土地人於受理核發證明書申請案件時，倘有實地勘查或測量之必要，申請人是否須負擔相關費用**

答：需用土地人於受理核發證明書申請案件時，倘有會同申請人及土地所在地之地政機關等辦理實地勘查或測量必要，申請人須於勘測前向地政機關繳納勘查或測量費用。

## 九、需用土地人核發證明書之效期有多久

答：證明書之有效期限為 8 個月，因此，申請人取得需用土地人核發證明書後，應於 8 個月內向土地所在地之稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，逾期失其效力。倘因地籍異動、計畫變更或其他事由致與原證明內容不符時，該證明書立即失效。

## 十、非都市土地之既成道路可否免徵土地增值稅

答：依本法第 39 條第 3 項規定，非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。非都市土地之既成道路倘符合上開要件，且經需用土地人(例如道路主管機關)出具證明者，於徵收前之移轉免徵土地增值稅。

## 十一、取得供公共設施使用之非都市土地，日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，對其租稅負擔影響

答：

- (一) 依本法第 39 條第 3 項規定，非都市土地供公共設施使用，被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。取得此種土地日後移轉時，倘已變更為非供公共設施使用，依同條項但書規定，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。因此，民眾在取得該類土地前，應審慎考量

其未來用途可能變更為非供公共設施使用，從而將負擔前手免徵之土地增值稅。

(二) 舉例說明：

甲於 66 年 7 月 1 日取得供公共設施使用之非都市土地(公告土地現值 1,000 元/m<sup>2</sup>)，110 年 7 月 1 日將土地出售予乙，依本法第 39 條第 3 項規定免徵土地增值稅。倘該土地於 111 年 7 月 1 日變更為非供公共設施使用，乙於 112 年 7 月 1 日將土地出售予丙，申報其移轉現值(公告土地現值 35,000 元/m<sup>2</sup>)，主管稽徵機關依規定以 1,000 元/m<sup>2</sup>為原地價，35,000 元/m<sup>2</sup>為申報移轉現值，計算該土地漲價總數額，以乙為納稅義務人核課土地增值稅。

