

公共設施用地 公共設施保留地 既成道路

租稅減免規定說明

主講人：蕭雅伶 代書

一、公共設施用地：

依都市計畫法規定之程序及第42條劃設之公共設施用地，其土地不論取得興關與否或是否供公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得興關者，均稱之為公共設施用地。

例如：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地等用地類型。



二、公共設施保留地：

都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第四十二條規定劃設之公共設施用地中，**留待將來**各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。



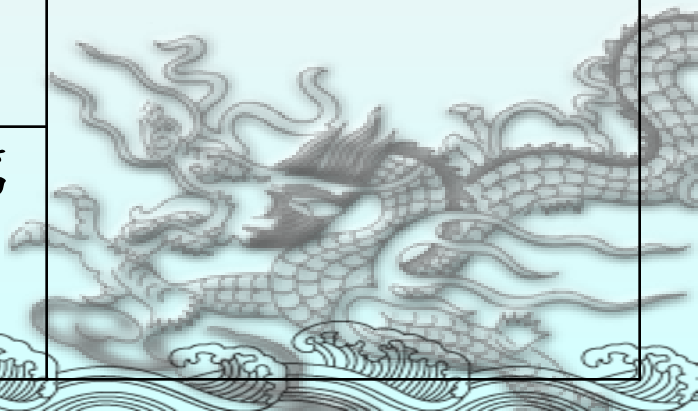
三、既成道路：

與政府依法闢建供大眾使用之道路不同，而係符合一定要件而成立公用地役關係者，其要件如下：

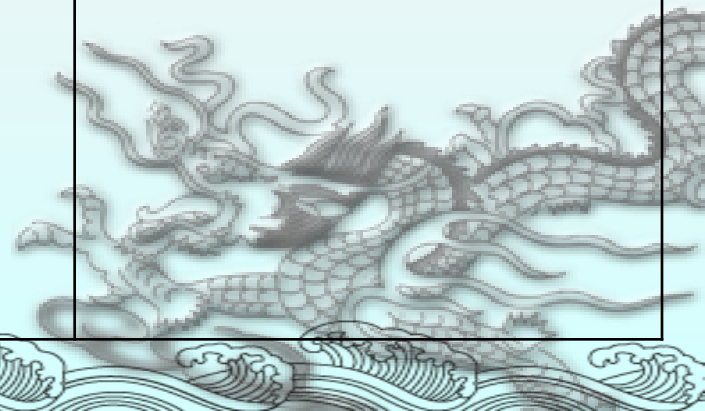
- （一）為不特定之公眾通行所必要。
- （二）於公眾通行之初，土地所有權人無阻止情事。
- （三）公眾通行事實經歷年代久遠且未曾中斷之土地。



項目		公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
遺產稅	減免	繼承時免徵	遺產中經政府闢為公眾通行道路之土地或其他無償供公眾通行之道路土地不計入遺產總額 (但屬建築基地之法定空地部分仍應計入)	無
	法源	都市計畫法第 50 條之 1	遺產及贈與稅法第16 條第 12款	

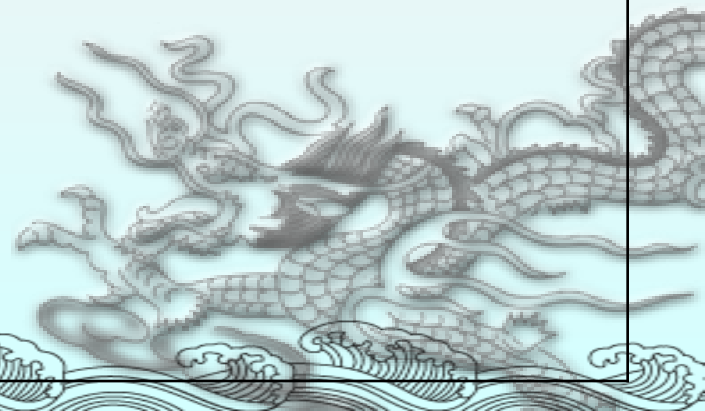


項目		公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
贈與稅	減免	配偶、直系血親間之贈與免徵	無減免 （出售或贈與既成道路因有對價或自願移轉，仍應課徵土地增值稅或贈與稅） *既成道路是屬於私人財產，要贈與或出售都是有利益交換之動作，所以，仍需課徵土地增值稅或贈與稅。	無
	法源	都市計畫法第 50 條之 1		
土地增值稅	減免	徵收及徵收前之移轉免徵		無
	法源	土地稅法第 39 條第1 項及第2項		



地價稅

項目		公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
地價稅	減免	未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵；建築使用符合適用自用住宅用地稅率者，按 2‰課徵；其餘按稅率 6‰課徵	無償供公眾通行免徵 (但屬建築基地之法定空地部分不予免稅)	私有土地用途及其實際使用情形符合法令規定者，得予減免地價稅(不以劃設為公共設施用地為適用租稅減免要件)， 舉例私有土地減免規定說明如下： 1. 道路：依土地稅減免規則第 9 條免徵。 2. 公園、體育場所：依土地稅法第 18 條第 1 項第 2 款按 10‰課徵，或依土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 3 款減徵 50%~70%。 3. 學校：依土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 1 款免徵。 4. 停車場所：依土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款或第 5 款(行政院 83 年 1 月 24 日台 83 財 02655 號函及 100 年 6 月 8 日院臺財字第 1000029224 號函)按 10‰課徵。
	法源	土地稅法第 19 條	土地稅減免規則第 9 條	



項目		公共設施保留地	既成道路	公共設施用地
所得稅(房地合一稅部份)	減免	1. 徵收及徵收前之移轉免徵 2. 徵收取得之加成補償免徵	1. 現制移轉免稅 2. 自 105年1月1日起，倘適用房地合一新制者，依相關規定課稅。	1. 現制移轉免稅 2. 自 105年1月1日起，倘適用房地合一新制者，依相關規定課稅。
	法源	1. 所得稅法第4 條第1 項第 16款及第4 條之5第1 項第3 款及第 4款 2. 都市計畫法第 50 條之 1	1. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款 2. 所得稅法第 4 條之 4	1. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款 2. 所得稅法第 4 條之 4

房地合一課徵所得稅制度簡表

一、個人部分

項目	內容
課稅範圍 (含日出條款)	◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： • 105年1月1日以後取得 • 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內(繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，得將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算) • 105年1月1日起取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同房屋交易
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額

課稅 稅率	境內居住者		1. 持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15% 2. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20%
	非境內居住者		1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%
	境內居住者 自住房地	減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租 2. 按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵 3. 6年內以1次為限
		重購 退稅	• 換大屋：全額退稅(與現制同) • 換小屋：比例退稅 • 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉
	繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，得將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算		
課稅方式		分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅	

二、營利事業部分

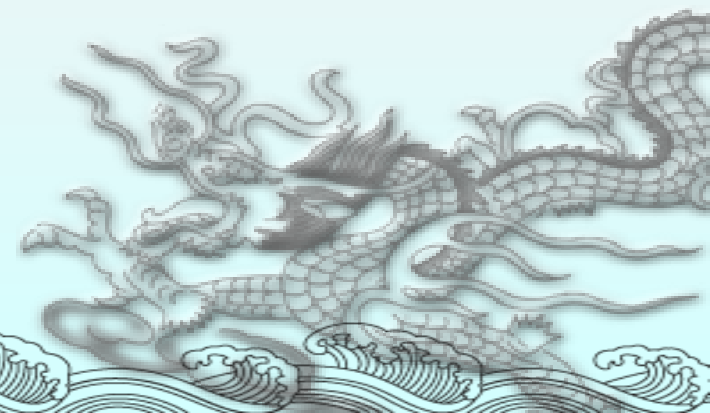
項目		內容	
課稅範圍及稅收用途		與個人相同(設定地上權方式之房屋使用權除外)	
課稅稅基		房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額	
課稅方式及 稅率	境內營利 事業	17%，併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報	
	境外營利 事業	依持有期間認定	境內有固定營業場所者： 分開計算稅額、合併報繳
		1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%	境內無固定營業場所者： 代理申報納稅

溫馨小提醒：

舉證成本部分一定要用**發票** (絕對不能用 收據 OR 估價單)!!

裝潢部分如果**金額太高**，可能會被現場拍照查勘!!

如果無法舉證成本，可用**出售之成交價額5%**來做為費用唷!!



專業的事情當然就要交給最專業的 巨信&巨亨地產

感謝您的聆聽

資料來源:

http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140005&serno=200912140018&menudata=DotMenu&contlink=ap/news_view.jsp&dataserno=201508260000

