

土地經法院拍賣其土地增值稅節稅訊息

*好康相報，您的權益別睡著了！被法院拍賣之自用住宅用地或農業用地也可以申請土地增值稅優惠喔！例如自用住宅用地可以申請按自用住宅用地稅率 10%課徵，農業用地則可申請不課徵。

*法院拍賣之土地，其土地增值稅係由稅務局依據法院通知按一般用地稅率先行核定，與一般土地移轉需辦理土地移轉現值申報有別，惟稅務局會填發輔導函通知土地所有權人(債務人)或拍定人，如合於下列自用住宅用地條件或農業用地條件者，應於收到通知之次日起「30日」內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅或農地不課徵土地增值稅。所以，如有土地被拍賣時，應特別留意稅務局通知函並注意其申請期限，別損失自己的合法權益。

(一)自用住宅用地稅率 10%適用條件：

1. 土地稅法第 34 條第 1 項至第 4 項規定：法院拍定日往前推算之 1 年內，無供營業使用或出租，且土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記之住宅用地。(一生一次為限)
2. 土地稅法第 34 條第 5 項規定：拍賣前土地所有權人或其配偶、未成年子女在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年、持有該土地 6 年以上、出售前 5 年內無供營業使用或出租，且拍賣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。(一生一屋)
3. 應檢附證件：應由原土地所有權人檢附建築改良物證明文件、設籍於該址之戶籍資料、有無出租之申明書及其印鑑證明，向土地所在地稅務局提出申請。

(二)農業用地不課徵土地增值稅：

1. 農業用地作農業使用且移轉與自然人
2. 應檢附證件：由原土地所有權人或拍定人，檢據該土地經農業主管機關核發之「農業用地作農業使用證明書」向土地所在地稅務局提出不課徵申請。

(三)農業用地移轉以 89 年 1 月 28 日當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅：

1. 於土地稅法 89 年 1 月 28 日修正公布生效後第一次移轉，或依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項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。
2. 89 年 1 月 28 日修正公布生效日為供作農業使用之農業用地。
3. 應檢附證件：由原土地所有權人或拍定人或債權人檢附土地登記謄本或土地使用分區等證明文件及檢具「本筆土地於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正公布生效時，為農業使用之農業用地，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」字樣向土地所在地稅務局提出申請

*依上揭規定申請並經核准按自用住宅用地稅率核課或農業用地不課徵土地增值稅或農業用地依 89 年 1 月 28 日當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅，其土地增值稅額將通知法院辦理更正；若該稅款已解繳入庫，即辦理退稅退回法院重新分配。