

一、試述房屋稅之課稅標的及其課徵稅率之規定。(25分)

答：(一)課稅標的：房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。析言之。

- 1.房屋：指固定於土地之建築物，供營業、工作或住宅用者。
- 2.增加該房屋使用價值之建築物：指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。如電梯、中央空調設備、游泳池等。

(二)課徵稅率：

- 1.住家用房屋：住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。現行住家用房屋，不論自住與否，均採百分之一點二。
- 2.非住家非營業用房屋：私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。現行採百分之二。
- 3.營業用房屋：非住家用房屋，其營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。現行採百分之三。

另外，房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

二、依土地稅法規定以特別稅率計徵地價稅之各事業直接使用土地，其適用之要件與範圍如何認定？(25分)

答：(一)供下列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：

- 1.工業用地、礦業用地。
- 2.私立公園、動物園、體育場所用地。
- 3.寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
- 4.經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。
- 5.其他經行政院核定之土地。

在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。

(二)依本項特別稅率計徵地價稅之土地，指下列各款土地經按目的事業主管機關核定規劃使用者。

- 1.工業用地：為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。
- 2.礦業用地：為經目的事業主管機關核准開採礦業實際使用地面之土地。
- 3.私立公園、動物園、體育場所用地：為經目的事業主管機關核准設立之私立公園、動物園及體育場所使用範圍內之土地。
- 4.寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地：為已辦妥財團法人或寺廟登記之寺廟、專供公開傳教佈道之教堂及政府指定之名勝古蹟使用之土地。
- 5.經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地：為經目的事業主管機關核准設立之加油站用地，及依都市計畫法劃設並經目的事業主管機關核准供公眾停車使用之停車場用地。
- 6.其他經行政院核定之土地：為經專案報行政院核准之土地。

三、請問以何種方式取得不動產所有權時應申報契稅？其申報期限以及應申報納稅之義務人為何？(25分)

答：(一)下列方式取得不動產所有權時應申報契稅：不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

(二)契稅申報期限：納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。申報契稅之起算日原則以契約成立之日起算，但下列情形依其規定：

- 1.不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。
- 2.向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日。
- 3.向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。
- 4.建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿三十日為申報起算日。

另外，納稅義務人不依規定期限申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一之怠報金。但最高以應納稅額為限。

(三)應申報納稅之義務人：

- 1.買賣：買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。
- 2.承典：典權契稅，應由典權人按契約所載價額申報納稅。
- 3.交換：交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。
- 4.贈與：贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。
- 5.分割：分割契稅，應由分割人估價立契，申報納稅。
- 6.占有：占有契稅，應由占有不動產依法取得所有權人之估價立契，申報納稅。

四、試述遺產及贈與稅法所稱財產之定義？若贈與之標的為地上權時，如何估定贈與之價額？（25分）

答：(一)財產之定義：指動產、不動產及其他一切有財產價值之權利。

(二)地上權之估價：地上權之設定有期限及年租者，其贖餘期間依下列標準估定其價額：

- 1.贖餘期間在五年以下者，以一年地租額為其價額。
- 2.贖餘期間超過五年至十年以下者，以一年地租額之二倍為其價額。
- 3.贖餘期間超過十年至三十年以下者，以一年地租額之三倍為其價額。
- 4.贖餘期間超過三十年至五十年以下者，以一年地租額之五倍為其價額。
- 5.贖餘期間超過五十年至一百年以下者，以一年地租額之七倍為其價額。
- 6.贖餘期間超過一百年者，以一年地租額之十倍為其價額。

地上權之設定，未定有年限者，均以一年地租額之七倍為其價額。但當地有習慣者，得依其習慣決定其贖餘年限。

地上權之設定，未定有年租者，其年租按申報地價年息百分之四估定之。

LICENSE