

都市更新財產稅課稅實務

講師

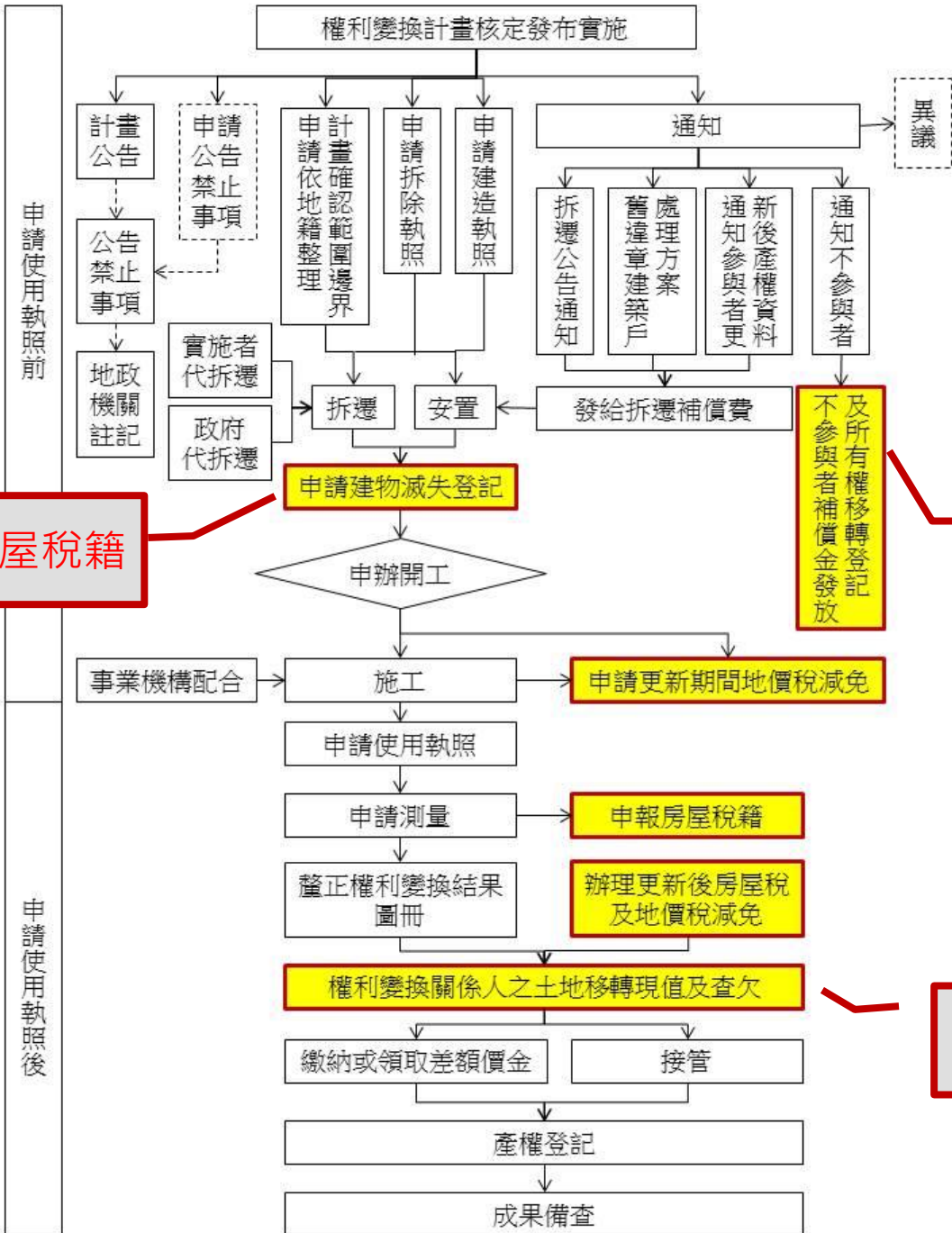
莊慧貞

中華民國109年8月1日

簡報大綱

- 壹、都市更新條例稅捐減免項目
- 貳、財產稅減免原則及適用範圍
- 參、財產稅申請及申報方式

都市更新 權利變換 作業流程



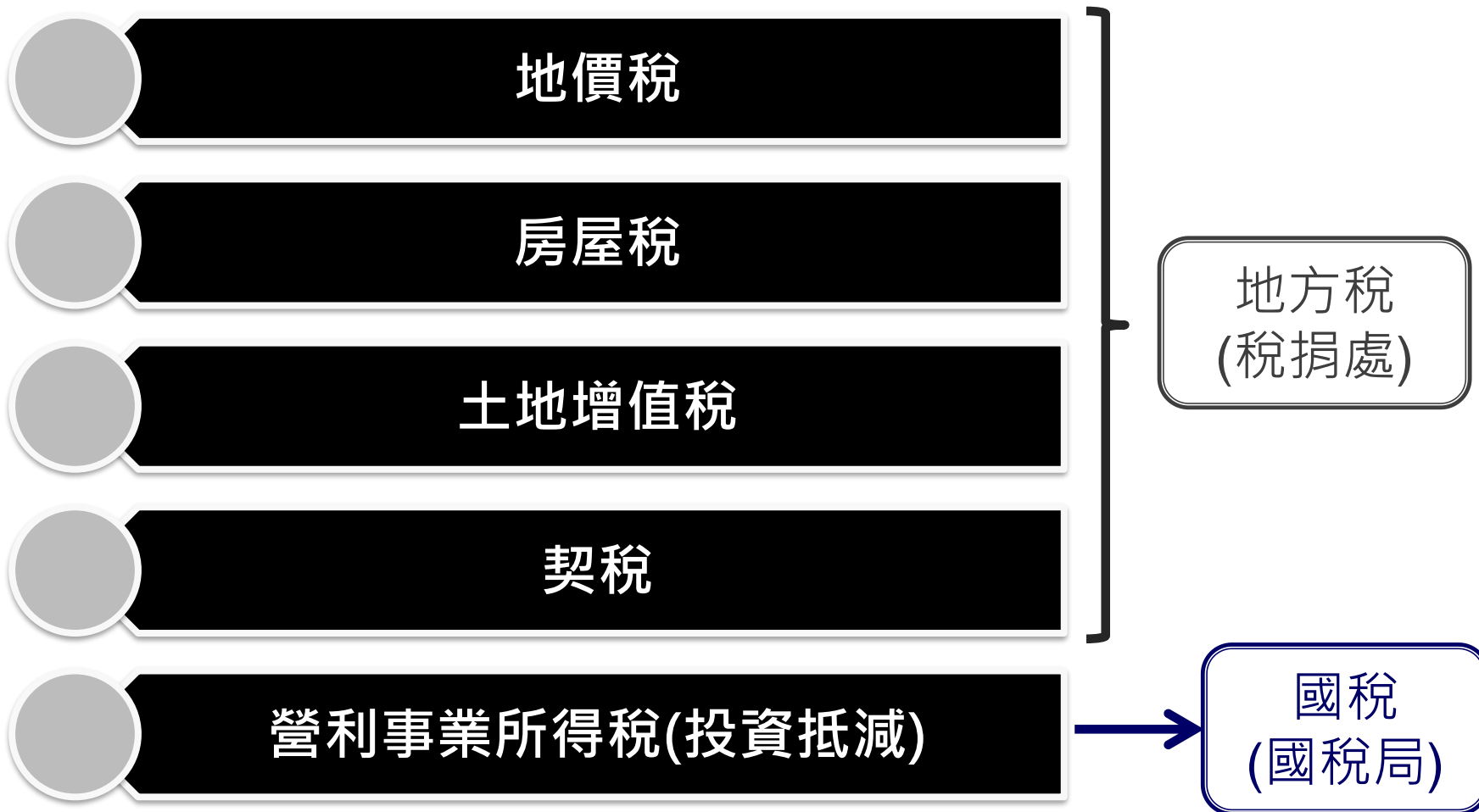
申請註銷房屋稅籍

不願及不能參與土地申報土地移轉現

核定土增及契稅

壹、都市更新條例稅捐減免項目

都市更新條例第67條



貳、財產稅減免原則及適用範圍

地價稅房屋稅計課方式及納稅人



地價稅

按年計課

8月31日土地所有權人

房屋稅

按月計課

每月(開徵當月)房屋所有權人

貳、財產稅減免原則及適用範圍

地價
稅
房屋
稅

適用範圍	實施方法	獎勵措施
重建	拆除更新單元內原有建築物重新改建（實施方法為權利變換市地重劃、區段徵收、徵收、協議合建、其他方法等6項）	1.容積獎勵 2.稅捐減免 (1)地價稅、房屋稅 (2) 土地增值稅、契稅【限權利變換，協議合建(直轄市、縣(市)主管機關同意者)】 3.經費補助
整建	改建、修建更新單元內建築物或充實其設備	1.容積獎勵 2.稅捐減免(地價稅、房屋稅、投資抵減)
維護	加強更新單元內土地使用及建築管理	3.經費補助

貳、財產稅減免原則及適用範圍

(都更條例第67條第1項第2,3款)



更新期間

地價稅

- ◆ 仍可使用之土地-減半
- ◆ 不能使用之土地-全免

但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

都市更新條例施行細則#31
土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限

更新後

地價稅 -- 減半2年
房屋稅 --

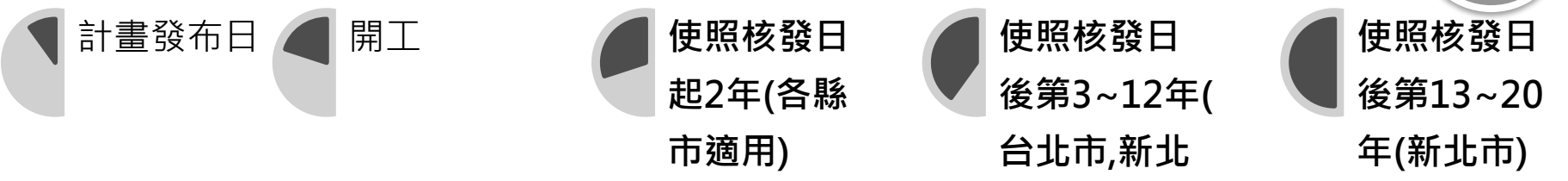
都市更新條例施行細則第32條
更新期間截止日之次年(月)起算

1. 減半2年
2. 重建區段範圍內**更新前合法建築物所有權人**取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以**10年為限**。本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收2年期間已屆滿者，不適用之。



貳、財產稅減免原則及適用範圍

更新期間
實際施工期間



地價稅

不適用土地稅法第41條規定

- ◆ 1日全年可減免
- ◆ 無9/22申請期限

- ◆ 管地不管人
- ◆ 更新期間截止日之次年起2年減半徵收

- ◆ 管屋不管人
- ◆ 更新期間截止日起2年減半徵收

- ◆ 更新前合法建築物所有權人取得更新後房屋於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉
- ◆ 房屋稅減半徵收10年

- ◆ 更新前合法建築物所有權人取得更新後房屋於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉
- ◆ 房屋稅折減課稅現值2成

房屋稅

更新期間的認定

財政部95.9.18台財稅字第09504101840號函

- 開工之日起算至發給使用執照止
- 內政部95.9.7台內營字第0950805417號函
 - 參照建築法53條第1,2項，54條第1項，56條第1項，第70條相關規定

內政部105.9.7台內營字第105812082號函

- 內政部95.9.7台內營字第0950805417號函同上
- 內政部97.11.7台內營字第0970808893號
 - 建築法無明文規定,惟第53條略以「主管機關於發給建造執照或項執照…其期限以開工之日起算」
 - 建造雜照失其效力，就個案更新工程之事實狀況，本於權責自行認定
- 先申請拆照後申請建照，以實際拆除日認定，尚無違反行細則第21條第2項規定，本於權責自行卓處

更新期間的認定(台北市)



開工之日的認定時點

- 開工備查章為始點認定依據
- 事業計畫核前拆除(不論合法與否)不予認定，核定後才可認定為可免徵之更新期間
事業計畫核定後未取得拆照而先拆除者，**取得補照之日**起認定
- 實施者未申報開工，後續向市府申請免徵地價稅，須以實際事實做為認定，由實施者舉證，更新處函詢建管處確認

更新期間認定(台北市)

地價
稅

房屋
稅

內政部105.9.7台內營字第
105812082號函適用時點：依大法
官釋字第287號解釋北市府將以府函
予各工會方式公告免徵地價稅認定
期法令見解變更起迄日係以內政部
105.9.7台內營字第105812082號函
釋之日起申請地價稅減免之案件適
用

實施者以部分拆除方式申請減免地
價稅，仍可以實際狀況予以認定是
否符合更新推動意旨

複雜現況難以判別個案，更新主管
機關邀請稅捐及建管單人立會勘認
定

貳、財產稅減免原則及適用範圍

地價稅

房屋稅

Q

因糾紛而無法辦理權變登記，應如何課稅？

開工

核發使照

更新前土地持分 ≠ 更新後土地持分

100年9月27日台財稅字第1000030890號函(法令彙編未收錄)

地價稅：計畫核定日之受配人及分配面積
(計畫如有變更，重新核算退補稅)

房屋稅：使用執照核發前最後一次變更計畫核定日之受配人

貳、財產稅減免原則及適用範圍

土地增
值稅

減免適用範圍

權利變換

- 權利變換實施都市更新土地
(都市更新條例67條 1 項 4 款)
- 對於不願參與協議合建之土地及
合法建築物，以**權利變換**方式實
施之。
(都市更新條例44條)

協議合建

- **原所有權人**與**實施者**間因協議合
建辦理產權移轉時
- 經直轄市、縣(市)主管機關視
地區發展趨勢及財政狀況同意者(
都市更新條例67條 1 項 8 款)

內政部108.11.18台內營字第1080819885號函
(都市更新條例第67條第3項規定執行疑義案)
107年12月28日修正之條文施行前已報核或已
核定尚未完成更新，且符合本條例第67條第3
項所定要件者，仍得適用本條例第67條第3項
稅捐減免之規定。

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

原土地所有權人

徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人	法令規定
視為 原有	按其權利價值比例應分配更新後之土地	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	以土地抵付權利變換負擔移轉與實施者之土地。	實施者	都更條例67條1項7款
	應分配之土地因未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。	實施者 (不能參與)	都更條例67條1項6款
	分配完整土地及建築物面積單元，尚有剩餘未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。(收取差額價金)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	台財稅第09800048830號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

原土地所有權人

徵免	移轉原因	移轉對象	法令規定
減徵 40%	1. 不願參加權利變換而領取現金補償	實施者 (不願參與)	都更條例67條1項5款
	2. 更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	3. 實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金。(完整1更新單元)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	98.6.22台財稅第 09800048830 號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

權利變換關係人

合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人

減徵
40%

1.於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉 **無償移轉**。

都更條例
60條

記存

2.屬更新後第一次移轉，可減徵40%。
3.准予記存，再移轉時應一併繳納。

67條1項4
款

不得
減免

1.實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉
2.取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

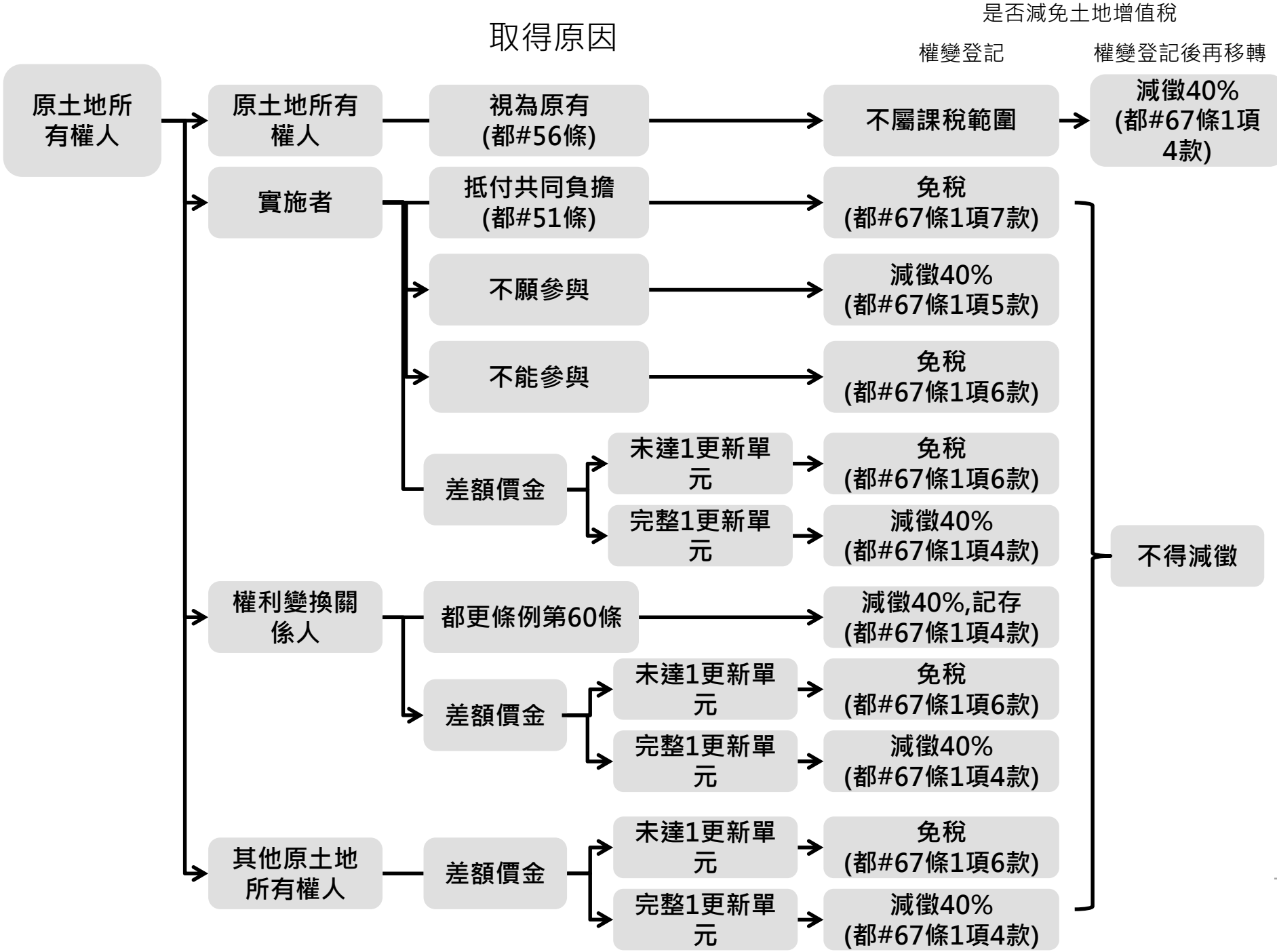
土地增
值稅

實施者

不得
減免

1. 實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉。
2. 取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉。(含共同負擔、不願及不能)

99.1.4台財稅第
09800501810號
函



貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

移轉現值的認定(原則)

計畫發布實施日當期之公告土地現值

折價抵付共同
負擔土地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

不能或不願參
加權利變換土
地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

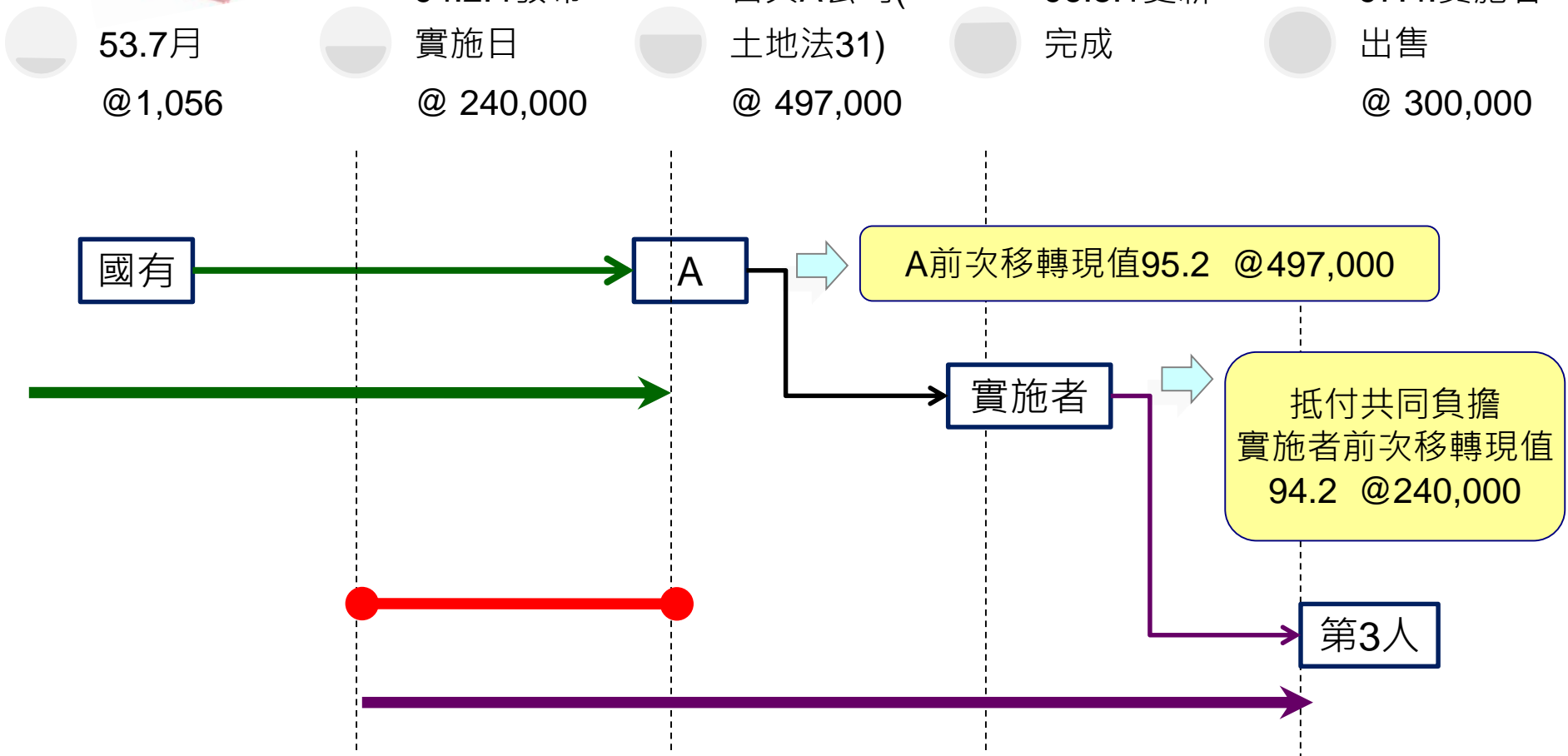
原土地所有人
移轉與權利變
換關係人土地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

領取差額價金
移轉之土地

- 98.6.22台財稅字
第09800048830
號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



移轉現值的認定 - 例外

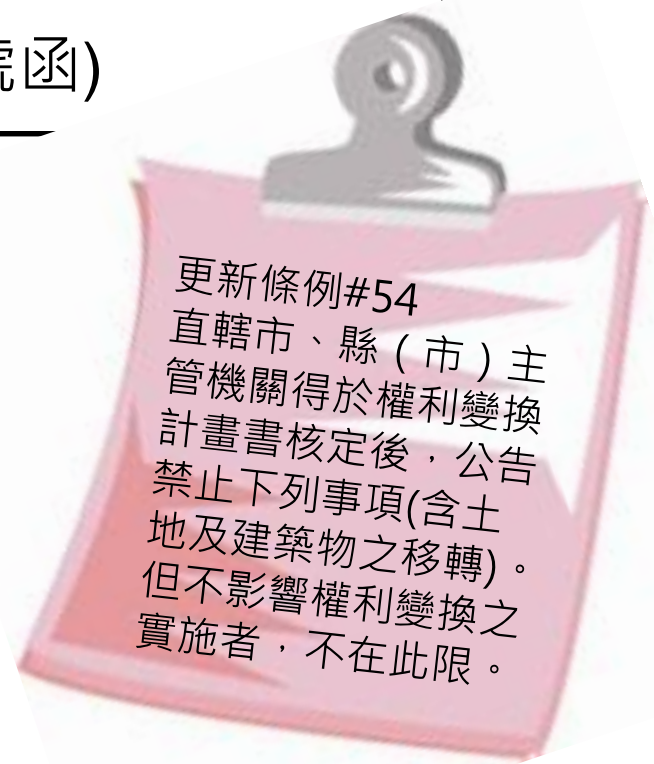
原土地所有權人申報移轉土地當期公告現值
(98.6.22台財稅09800048830號函)

條件1

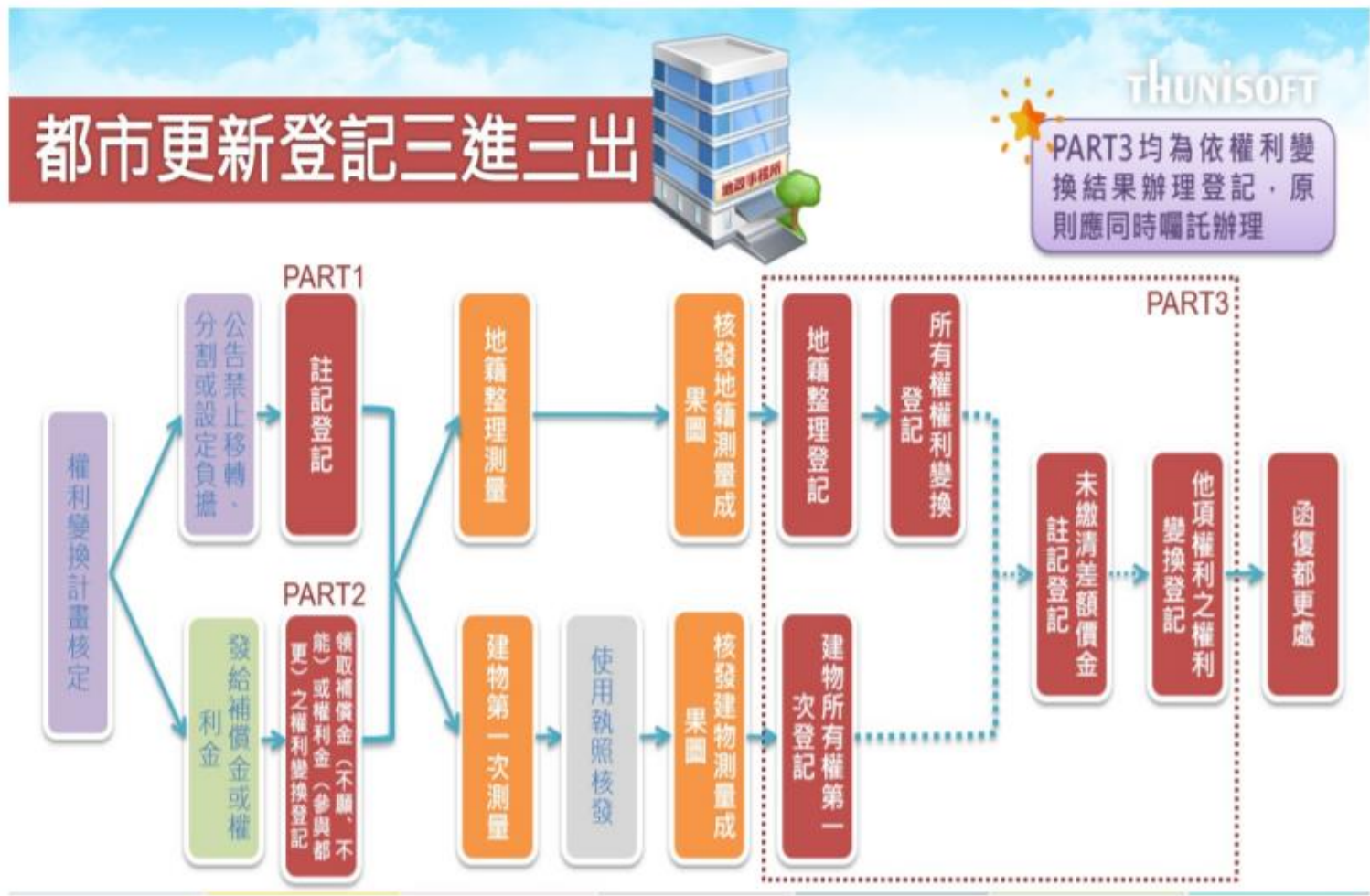
權利變換計畫核定發布實施日後
原土地所有人移轉土地與他人

條件2

非依都市更新條例減免規定
核課土地增值稅。



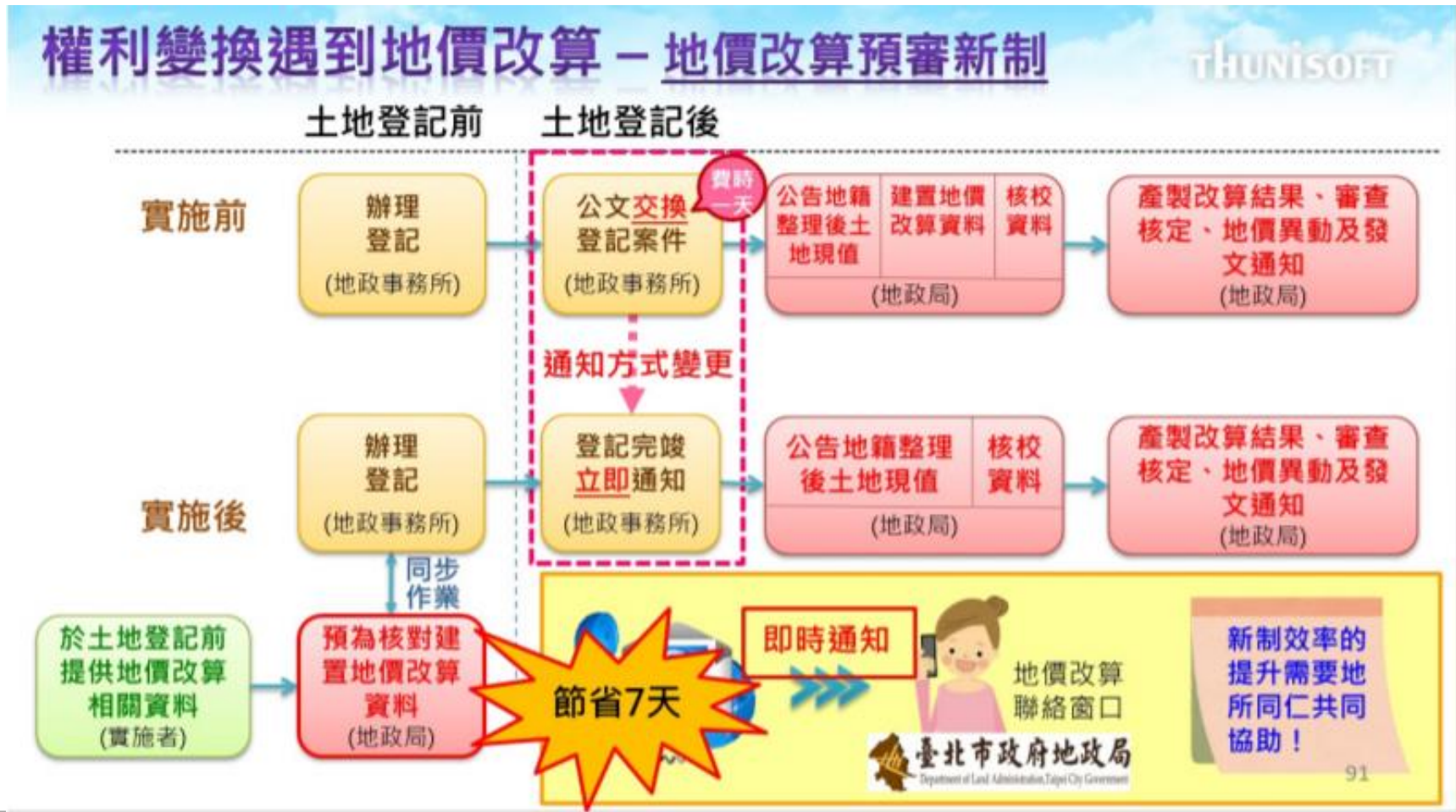
臺北市地政局都市更新預審制度



圖三：都市更新地政登記流程總覽



臺北市地政局地價改算預審新制
實施者於土地登記時，提供地政局地價改算相關資料，
預為核對建置地價改算資料，地政事務所於登記完竣
，「即時」通知地政局地價改算



圖四：都市更新地價改算預審新制

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



財政部 95.11.23

台稅三發字第09504566120號函

Q

市地重劃與都市更新可否分別給予獎勵？

同一開發案

為達同一開發再利用目的

A

不宜給重複的租稅減免優惠（土地稅或房屋稅）

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

簡易案例



權變關係人		權利價值比例	應分配權利價值	實際分配權利價值		土地持分	差額價金	
姓名	身分別			單元	總價金		支付	領取
王大山	土地所有人	70%	1400	3樓	500	200/1000		450
				4樓	450	200/1000		
張小花	土地所有人	30%	600	5樓	550	200/1000		50
A公司	實施者	共同負擔	1000	2樓	450	200/1000	500	
				1樓	1050	200/1000		
更新後房地總價為3000萬								

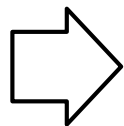
貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

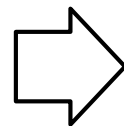
差額價金如何課徵

領回差額價金	支付差額價金	差額價金(A)	單元		比例(A/B) (建物比例)	分配單元土地持分	差額價金購入土地持分
			門牌	總價(B)			
王大山	A公司	450	2樓	450	1/1	2000 / 10,000	2000 / 10,000
張小花	A公司	50	1樓	1,050	48/1,000	2000 / 10,000	95 / 10,000

王大山 - A公司

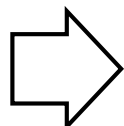


土增
(2,000/10,000)

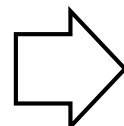


減徵40%

張小花 - A公司



土增 (95/10,000)



未達1更新單元免稅

$$(2,000/10,000) \times 50/1050 = 95/10,000$$

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

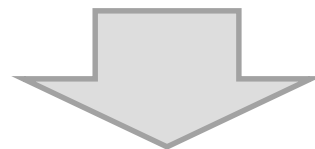
土地增
值稅

實施者

土地
所有人

Q

同時為實施者及土地所有人



依權利變換分配清冊所載課徵

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



案例 1 A公司未以實施者身分(抵付共同負擔)取得土地房屋

分析：再移轉時前次移轉現值以原始取得認列，得減徵40%

因取得年度較久遠，繳納土地增值稅高

身分別	姓名	應分配 權利價值	前次 移轉現值	
土地所有 權人	A公司	600	60.7 @5,000	都更條例#56, 視為原有
	甲	1,400	60.7 @5,000	

說明:計畫發布實施日當期之公告土地現值103年1月@200,000

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



案例 2 A公司以實施者身分(抵付共同負擔)取得土地房屋

分析：以實施者身分取得部分，再移轉時前次移轉現值以實施日當期公告現值原始取得認列，不得減徵40%

身分別	姓名	應分配權利價值	前次移轉現值	
土地 所有權人	A公司	420	60.7 @5,000	都更條例#56, 視為原有
	甲	980	60.7 @5,000	
實施者	A公司	600	103.1 @200,000	台財稅 #09700426970

說明:計畫發布實施日當期之公告土地現值103年1月@200,000

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

土地增
值稅

案例 3 A公司未以實施者身分(抵付共同負擔)取得土地房屋

分析：再移轉時前次移轉現值以原始取得認列，得減徵40%

因取得年度較近，前次移轉現值雖小於實施日當期公告現值
惟可減徵土地增值稅

身分別	姓名	應分配 權利價值	前次 移轉現值	
土地所有 權人	A公司	600	101.1 @160,000	都更條例 #56, 視為原 有
	甲	1,400	60.7 @5,000	

說明:計畫發布實施日當期之公告土地現值103年1月@200,000

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



案例 4

身分別	姓名	應分配權利價值	實際分配	差額價金	
土地 所有 權人	甲	600	420	收180	減徵40%
	乙	1,400	980	收420	
實施者	A公司		600	付600	

A公司未以實施者身分(抵付共同負擔)取得土地房屋

依差額價金函釋視為土地所有人有償移轉與A公司

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



免徵
土地增值稅



減徵(40%)
土地增值稅

不能參與不願參與權利變換分配者如何認定？

依權利變換分配清冊所載課徵

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

(一) 設計依據及理由

本案更新後坪數格局考量實施者以及所有權人實際使用需求及負擔狀況，更新後 2 樓以上住宅單元格局規劃介於 29.94 坪至 45.13 坪之間；1 樓配合住戶店舖單元需求，共規劃 14 戶店舖及 7 戶住宅。1 樓店舖之規劃坪數介於 18.19 坪至 30.59 坪之間；1 樓住宅規劃坪數介於 38.08 坪至 44.98 坪之間。

(二) 最小分配面積

依據建築設計內容最小分配面積 1F-A3 單元，坪數為 18.19 坪，價值為 9,987,359 元，而價值最低者同為 1F-A3 單元為。因此訂定 1F-A3 單元，面積為 18.19 坪為最小分配面積。

(三) 應分配價值未達最小分配面積

本案所有權人中應分配價值未達最小分配面積者共計 172 人（包含信託受託及委託人），其中包含更新前 250 戶中共同持分一戶產權者（11 人）（報核時為 12 人，核定時因產權異動變更為 11 人），以及更新前僅持分停車位產權（4866 建號）者（161 人）（報核時為 160 人，核定時因產權異動變更為 161 人）。更新前共同持分一戶產權者（吳月 等 11 人）於更新後，大多選擇合併分配參與權利變換。更新前僅持分停車位產權（4866 建號）者，其中劉嘉 等 54 人已將產權信託予傅世釗（詳表 5-2），連同傅世 等 55 人合併分配；

陳建 等 47 人已於 101.04.24 將產權信託予張忠 （詳表 5-3），連同張忠 等 48 人合併分配。李政 等 8 人合併分配；郭桂 等 7 人以補繳差額價金之方式參與分配；鄭淑 、楊松 、李玉 、宋佩 、陳楊 娟等 5 人，均繳回權利變換意願調查表，勾選不參與權利變換分配，領取補償金（詳附件冊 附件四）其餘 38 人因不能參與分配，僅能領取現金補償。（報核時為 37 人，核定時因產權異動變更為 38 人）

未達最小分配單元之所有權人及其處理方式詳表 15-1。

表 15-1 未達住宅最小分配單元名單

序號	所有權人	備註
45	吳月	與林俊誠、林家萱合併分配
71	鄭淑	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
72	何郭涼	不能參與權利變換，領取現金補償
73	楊松	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
74	張國	與李 政、林 義、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
75	李玉	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
76	蔡 瑋	不能參與權利變換，領取現金補償
77	吳麗	不能參與權利變換，領取現金補償
78	林建	不能參與權利變換，領取現金補償
79	高曹秀	不能參與權利變換，領取現金補償
94	李政	與張 仁、林 義、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
101	林智	與李 政、張 仁、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
102	林仁	與李 政、張 仁、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
112	徐明	不能參與權利變換，領取現金補償
117	游金	與李 政、張 仁、林 義、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
118	游金	與李 政、張 仁、林 義、林 力、游 義、游 彥、林 義、陳 公合併分配
121	唐光	不能參與權利變換，領取現金補償
124	張全	不能參與權利變換，領取現金補償
126	財團法人台北市基督教改革宗長老會 教會	不能參與權利變換，領取現金補償
128	邱茂	不能參與權利變換，領取現金補償

表 15-2 未達住宅最小分配單元名單領取現金補償名單

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

土地所有權人或權利變換關係人表達不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，即依都市更新條例第 31 條規定，以現金補償之。另依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 規定，現金補償數額以依權利變換實施辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

本案不能參與權利變換而領取現金補償者共計 38 人(報核時為 37 人，核定時因產權異動變更為 38 人);不願參與權利變換而領取現金補償者共計 5 人，

合計 43 人，現金補償金額共計領取 6,137,591 元。(詳表 15-2)

另此 43 人均為僅持分停車位產權(4866 建號)者。

序號	所有權人	不願	不能	備註
71	鄭淑	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
72	何鄧涼		√	不能參與權利變換，領取現金補償
73	楊松	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
75	李玉	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
76	蔡		√	不能參與權利變換，領取現金補償
77	吳麗		√	不能參與權利變換，領取現金補償
78	林建		√	不能參與權利變換，領取現金補償
79	高曹秀		√	不能參與權利變換，領取現金補償
112	徐明		√	不能參與權利變換，領取現金補償
121	唐光		√	不能參與權利變換，領取現金補償
124	張全		√	不能參與權利變換，領取現金補償
126	財團法人台北市基督教改革宗長老會(教會)		√	不能參與權利變換，領取現金補償
128	邱茂		√	不能參與權利變換，領取現金補償
130	王致		√	不能參與權利變換，領取現金補償
131	宋佩	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
132	陳富		√	不能參與權利變換，領取現金補償
138	王淑		√	不能參與權利變換，領取現金補償
146	李政		√	不能參與權利變換，領取現金補償
152	鄭乃		√	不能參與權利變換，領取現金補償
157	吳清		√	不能參與權利變換，領取現金補償
160	廖靜		√	不能參與權利變換，領取現金補償
173	陳淑		√	不能參與權利變換，領取現金補償
175	林炳		√	不能參與權利變換，領取現金補償
176	林美		√	不能參與權利變換，領取現金補償
177	林炳		√	不能參與權利變換，領取現金補償
192	王玉		√	不能參與權利變換，領取現金補償
193	黃炳		√	不能參與權利變換，領取現金補償
205	陳淑		√	不能參與權利變換，領取現金補償
215	王		√	不能參與權利變換，領取現金補償
217	盧		√	不能參與權利變換，領取現金補償
224	許元		√	不能參與權利變換，領取現金補償
229	林周		√	不能參與權利變換，領取現金補償

註 1：102.05.31 報核後產權於 102.07.04 由盧、盧王、程繼承。

註 3：現已更名為陳。

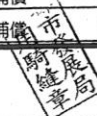


表 15-2 未達住宅最小分配單元名單領取現金補償名單(續)

序號	所有權人	不願	不能	備註
237	陳國		√	不能參與權利變換，領取現金補償
240	吳柏		√	不能參與權利變換，領取現金補償
243	賴呂惠		√	不能參與權利變換，領取現金補償
248	徐若		√	不能參與權利變換，領取現金補償
288	鄭永		√	不能參與權利變換，領取現金補償
294	張維		√	不能參與權利變換，領取現金補償
302	符慧		√	不能參與權利變換，領取現金補償
312	陳弘		√	不能參與權利變換，領取現金補償
313	陳楊雯	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
314	潘黃英		√	不能參與權利變換，領取現金補償
315	關聰		√	不能參與權利變換，領取現金補償
合計		5	38	

註 2：102.05.31 報核後於 102.06.27 將產權賣給李宜、賴楓。

尚無解釋函令可以依事實認定
輔導變更權變清冊(5人改列不
能參與)

(二) 實際發放金額

本案未來依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 規定辦理，即需先依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算各權利人之現金補償金額。

另設有抵押權者，由實施者在不超過原建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償其原設定抵押權之權利價值。


另依本案「拆遷安置計畫」內容，不參與選配各權利人可領回其更新前建築物之拆遷補償費。

(三) 補償費用發放時間

除更新前建物之拆遷補償費，依本案「拆遷安置計畫」內容辦理外，更新前價值之現金補償，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 2 規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

貳、財產稅減免原則及適用範圍(協議合建)



土地增值稅

要件

- 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時
- 經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者(台北市,新北市)

檢附證件(台北市)

- 申請函或申報書
- 協議合建契約書
- 實施者與所有人間產權移轉明細表

作業流程

- 實施者列冊(檢附證明文件)
- 向主管稅捐機關申請

貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)



契稅

支付差額價金
取得之房屋，
應課徵契稅

- 96.12.18台財稅第09604557380號函
- 差額價金屬有償移轉
- 因繳納差額價金而取得房屋之面積（實際分配之房屋面積多於應分配），其增加面積部分，應課徵契稅
- 其減免與否參土地增值稅再移轉之規定
- 若為原土地所有人第一次移轉者，不論是否小於1更新單元均需核課契稅，但得減徵40%

貳、財產稅減免原則及適用範圍

契稅

原土地所有權人

徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人	法令規定
視為原有	按其權利價值比例應分配更新後之建築物	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	實施權利變換，以建築物抵付權利變換負擔	實施者	都更條例67條1項7款
減徵40%	更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金。	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	96.12.18台財稅第09604557380號函 都更條例67條1項3款

貳、財產稅減免原則及適用範圍



契稅

權利變換關係人

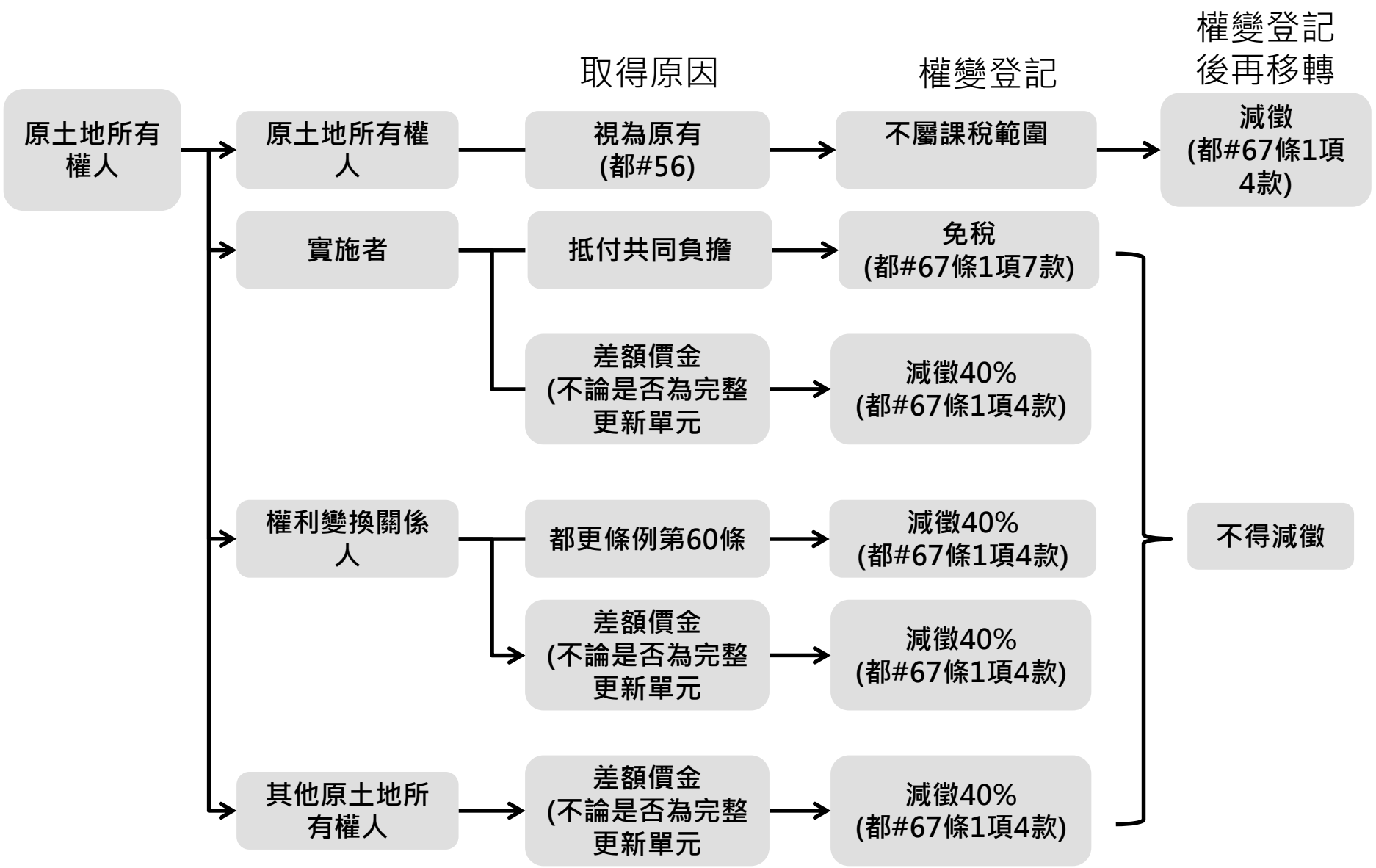
更新完成後			再移轉
減徵40%	原土地所有人獲配後移轉與他項權利人	100.2.21台財稅第09900426890號令 (適用於發布後申報之契稅案)	無減徵規定
視為原有(100.2.21前已申報契稅案件)	按其權利價值比例應分配更新後之建築物，其性質可認屬出資興建房屋之原始起造人，非屬契稅課稅範圍	96.12.18台財稅第09604557380號函	無相關函釋 (惟依96年函釋係屬視為原有，似可主張依都更條例46條3款減徵40%)

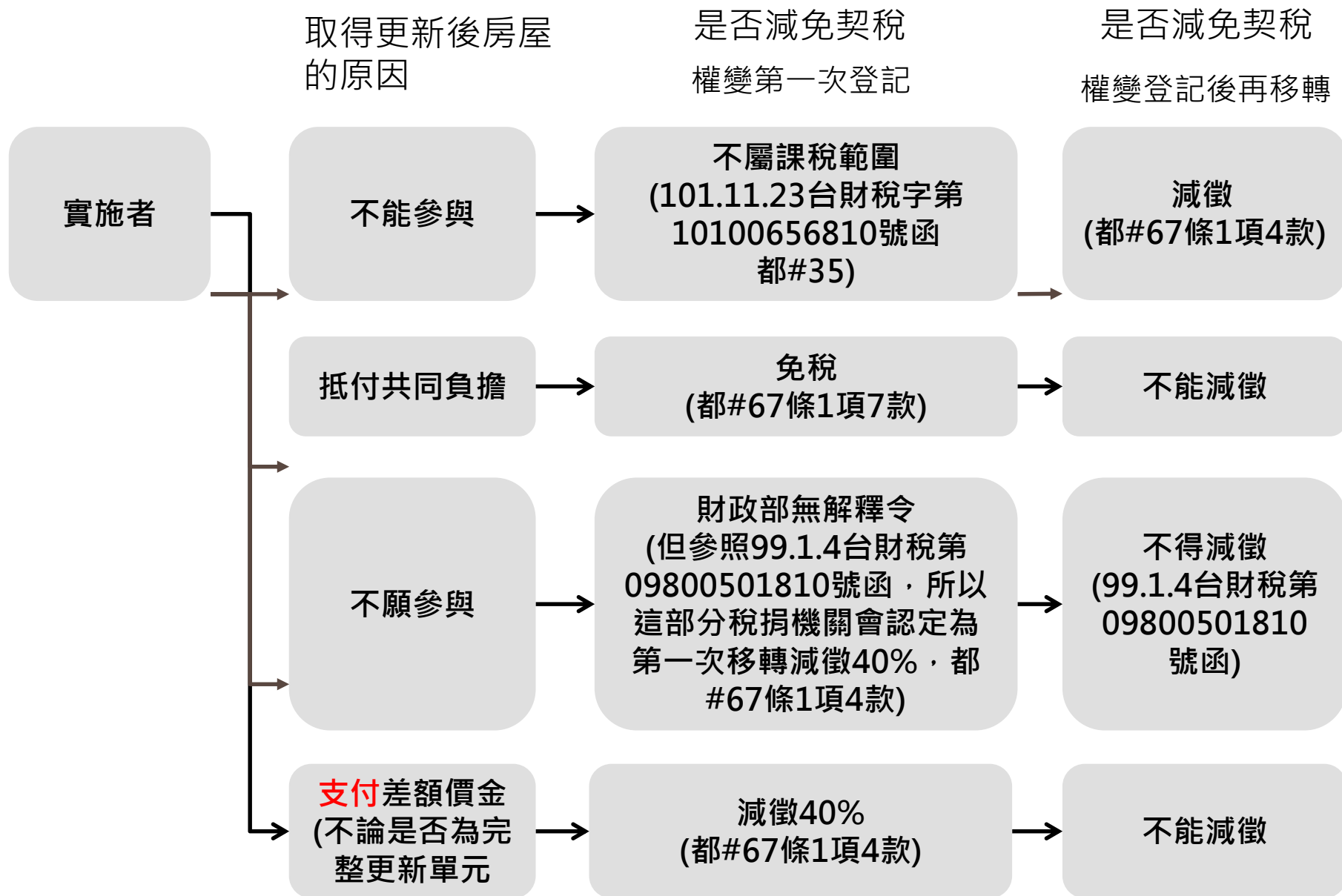
貳、財產稅減免原則及適用範圍(權變)

契稅

實施者				
更新完成後			再移轉	
免徵	取得因折價抵付共同負擔之建築物	都更條例67條1項7款 ●96.12.18台財稅第09604557380號函 ●100.2.21台財稅第09900426890號令	不可徵減	99.1.4台財稅第09800501810號函
--	取得更新前土地所有權人不願參與部分所分配之建築物		不可徵減	99.1.4台財稅第09800501810號函
視為原有	取得更新前土地所有權人 不能參與部分 所分配之建築物	都更條例56條 101.11.23台財稅字第10100656810號函	減徵40%	101.11.23台財稅字第10100656810號函

是否減免契稅





貳、財產稅減免原則及適用範圍



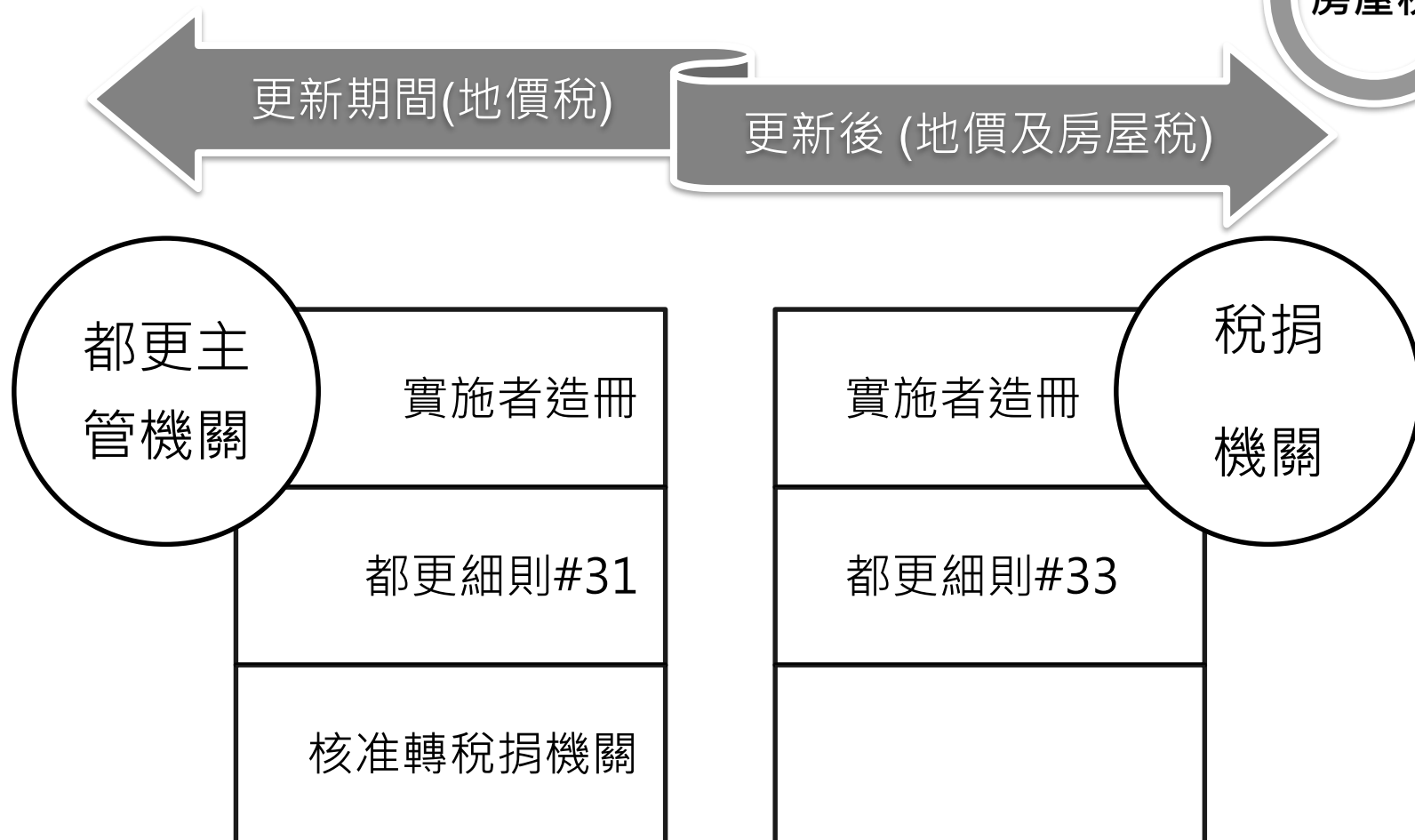
原則

- 依印花稅法規定

例外

- 都市權利變換時之登記清冊或權利分配結果清冊
- 財政部98.6.1台財稅字第09804723190號函釋，不屬印花稅課稅範圍

參、財產稅申請及申報方式



參、財產稅申請及申報方式(權變) 土地增值稅 契稅

都市更新權利變換
實施辦法第7條之1

辦理都市更新權利
變換相關登記作業
注意事項

財政部98.7.30台財
稅字第
09800230020號函

申報時點	申報標的	申報人	應檢附文件
權利變換計畫公告時	不能及不願參加權利變換 土地	實施者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申報函。 2. 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊。 3. 主管機關核定之權利變換計畫書。

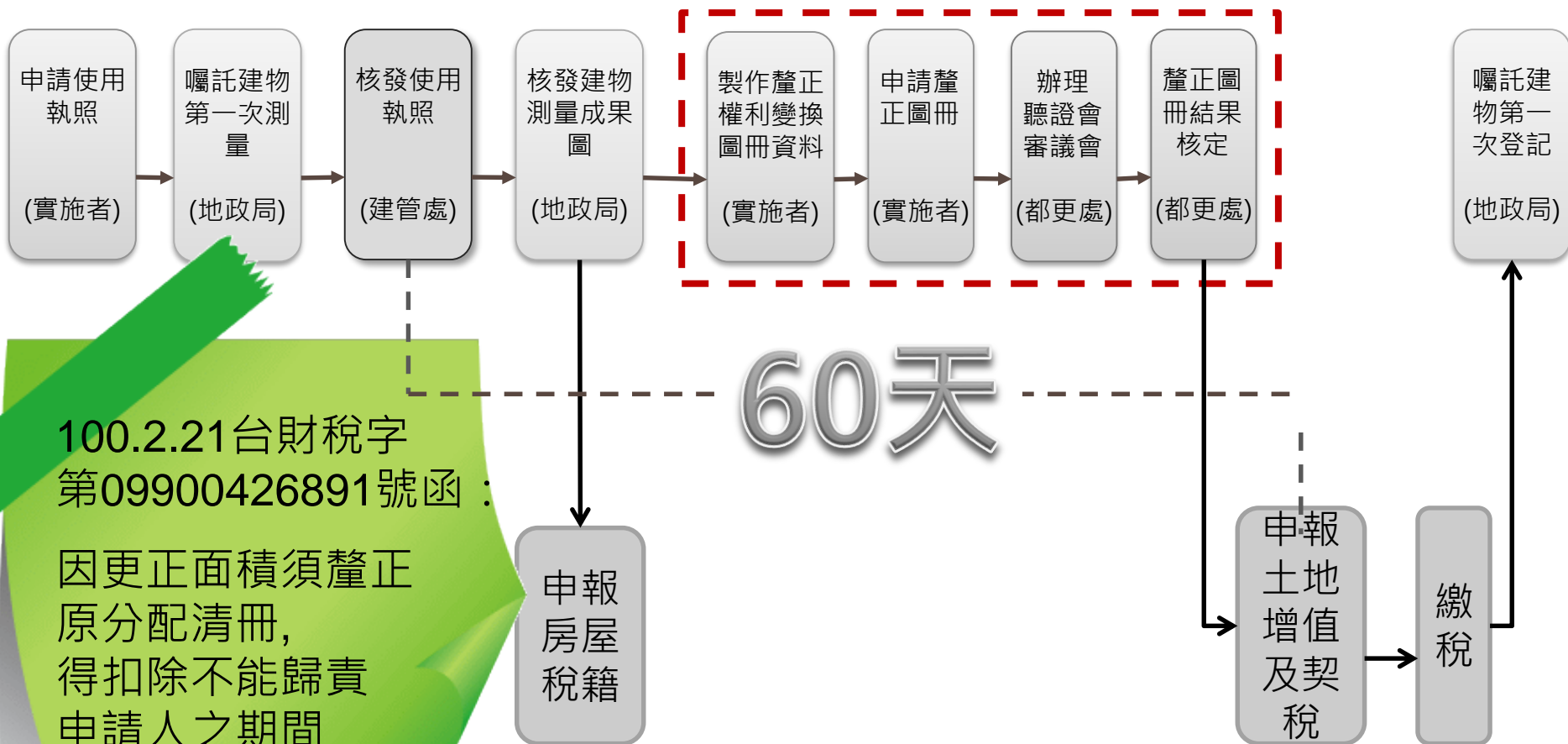
參、財產稅申請及申報方式(權變)

土地增值稅 契稅

申報時點	申報標的	申報人	應檢附文件
權變計畫完成後辦理登記前	所有參與權利變換 土地(土增)	實施者	1. 申報函 2. 更新主管機關釐正之權利變換分配清冊及相關資料(財政部98年7月30日台財稅字第09800230020號函)
起日：使用核發日起滿30日 (96.12.18台財稅字第09604557380號函) 迄日：起日起算30日	所有參與權利變換 更新後建 築物(契稅)	實施者	註：契稅每逾3日，加徵應納稅額1%怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過15,000元。

都市更新釐正圖冊流程

釐正權利變換圖冊



附錄

房地合

取得日

出售日

持有期間

房地合一課徵所得稅申報作業要點第 4 點

原則：

所有權移轉
登記日

- **營利事業**實施都市更新事業
- 依**權利變換或協議合建**取得都市更新後之房屋、土地

都市更新事業
計畫核定之日

附錄



Q 取得日如何認定

原土地所有權人

應分配：依都更條例第35條規定視為原有

支付差額價金取得？

權利變換關係人

依都更條例第39規定取得？

支付差額價金取得？

實施者

依權利變換或協議合建：都市更新事業計畫核定之日

支付差額價金取得？

附錄



贈與人

受贈人

贈與財產
價值計算

更新前

更新後

土地
(土地面積×
公告土地現
值)

房屋
(評定標準價
格)

土地持有
面積大

土地持有
面積小

房屋評定
現值低

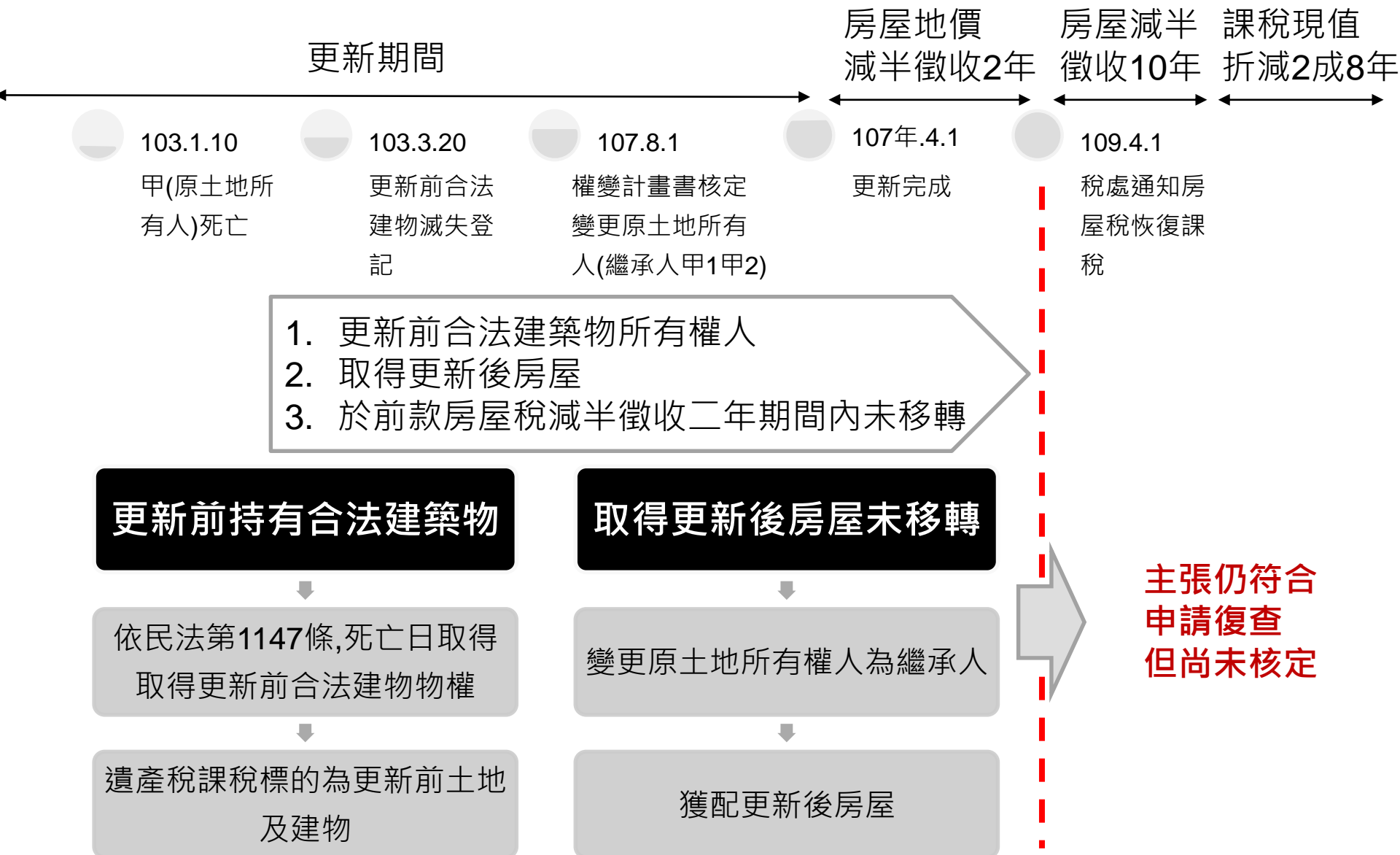
房屋評定
現值高

出售房屋、土地交易所得

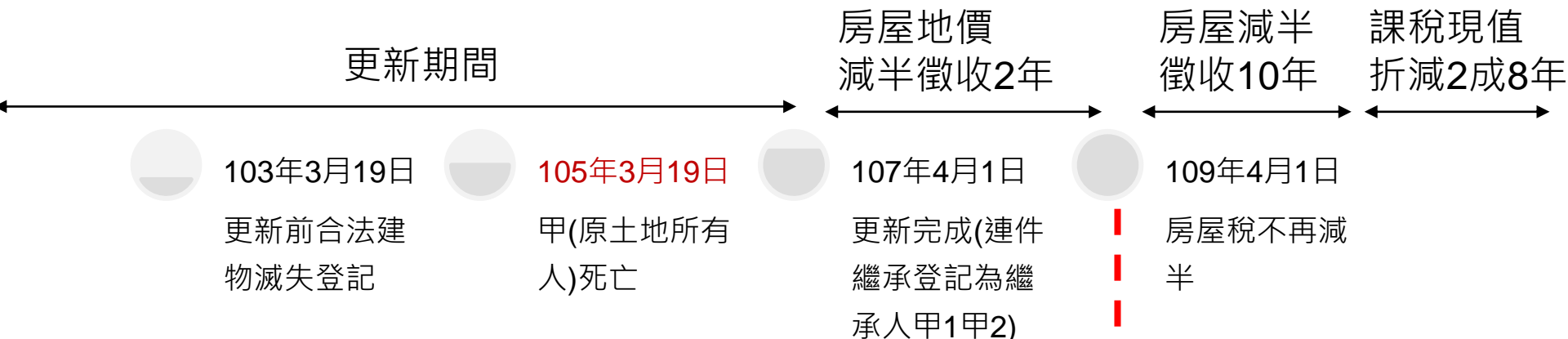
交易時成交價額減除下列

1. 受贈時之房屋評定現值及
2. 公告土地現值×消費者物價指數之價值
3. 取得、改良及移轉而支付之費用

案例分享(情境一)



案例分享(情境二)



1. 更新前合法建築物所有權人
2. 取得更新後房屋
3. 於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉



拆除改建適用自用住宅用地認定

財政部72/04/13台財稅第32394號函

- 房屋拆除改建期間訂立契約出售土地，於新建房屋核發使用執照後始行申報土地移轉現值者，如未逾土地稅法第49條所訂申報期限，為保障納稅人權益，仍應認定係新建房屋尚在施工未領到使用執照前移轉；其屬逾期申報案件，為避免納稅人倒填日期取巧逃稅，除有確切證明者外，應認定係在核發使用執照後移轉。

財政部74/02/05台財稅第11501號函、74/05/31台財稅第16869號函

- 地上房屋拆除改建後出售土地，自用住宅用地之認定標準：(一) 房屋拆除改建後，**在使用執照尚未核發前或在核發當日**申報土地移轉現值者，**應按拆除改建前房屋**各層實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅。(二) 在房屋拆除改建完成**已核發使用執照後**申報土地移轉現值者，不論建築完成核發使用執照至出售土地期間之長短，**應按新建房屋各層**、各戶實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅，至於拆除改建前之使用情形，免再調查。

立契日在使
照尚未核發
前或核發當
日

但逾期申報
案件,依申報
日認定

都市更新條例對協議合建的立契日有規定期限？

都市更新條例第67條第1項8款

- 原所有權人與實施者間**因協議合建辦理產權移轉時**，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

都市更新條例施行細則第 46 條

- **本條例第七十八條所定都市更新事業計畫完成之期日**，依下列方式認定：
 - 一、依本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
 - 二、依本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
 - 三、依本條例第四十三條第一項但書後段**以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日**。

都市更新條例第 78 條

- 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association