

臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

都更過程中，我需要繳什麼稅？ 開箱都更稅賦懶人包！

講師

誠石地政士聯合事務所

王志瑛 所長、鍾之琦 地政士

基本稅務(稅務型態)-類型區分2大類

第1類(持有就要繳)：原則每年繳納

持有稅

- 1、**房屋稅**：每年5月課徵。課徵期間去年7月至當年6月。
基本稅率1~4.8%。
- 2、**地價稅**：每年11月課徵。課徵期間當年1月至當年12月。
基本稅率10%起，自用優惠稅率2%。

第2類(轉手就要繳)：買賣、贈與、交換(繼承除外)

移轉稅

- 1、**土地增值稅**：原則賣方(原所有權人)負擔，
持有越久越貴，繼承後重新計算。
稅率20~40%，自用優惠稅率10%(贈與除外)。
- 2、**契稅**：買方(新所有權人)負擔。基本稅率6%(交換2%)

所得稅

- 3、**財產交易所得稅**：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
出售後隔年五月併入綜合所得稅計算。
- 4、**房地合一稅**：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
登記完成後30日內申報，單獨稅制。

擇一

權利變換相關稅賦

●-----核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



●-----使照取得

總登

- 地 1、土地增值稅
 - (1)免徵→土地折價抵付、不能、未達最小分配
 - (2)減徵40%→不願(領現金)、權利金達最小分配
- 地 2、契稅
 - (1)免徵→原應分配房地(視為原有)
 - (2)減徵40%→原地主少選由他人多選
 - (3)無減徵→實施者少選由地主多選

●-----更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、土地增值稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 地 4、契稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 實地 5、房地合一稅：依個案討論。

協議合建相關稅賦

●-----核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



●-----使照取得

總登

- 地 1、**土地增值稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)
- 地 2、**契稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)

註：需經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

●-----更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、**土地增值稅**：無減徵規定
- 地 4、**契稅**：無減徵規定
- 實地 5、**房地合一稅**：依個案討論。

註：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



~~簡報結束×敬請指教~~