

土地增值稅(二)——一生一次和一生一屋的優惠稅率

文:張捷誠（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

案例

A於2010年取得一筆位於臺北市大安區內（都市計畫範圍內）的自用住宅用地X地，面積500平方公尺，公告現值為5,000元／每平方公尺（即前次移轉現值），物價指數為150%，A在2020年3月將X地出售，出售時申報土地移轉現值為30,000元／每平方公尺，A想依照自用住宅用地優惠稅率課徵（一生一次）土地增值稅，A應納稅額應為多少呢^[1]？

註腳

[1] 這邊提醒讀者，土地增值稅會依據持有土地的年份愈長，加計減徵率。但案例中A持有X地的期間雖達10年，但仍沒有減徵規定的適用，因為至少要持有20年以上哦。持有的年份和減徵率，參[土地稅法第33條](#)第6項至第8項。

本文

土地增值稅^[1]是指土地所有權移轉時（例如買賣、贈與），政府依照土地的漲價倍數，以累進稅率20%、30%、40%的稅率^[2]，向出賣人或受贈人課徵^[3]。除了一般的稅率，土地增值稅也規定有10%土地增值稅的優惠稅率^[4]，但僅針對「自用住宅用地」才有適用，也就是讀者可能曾聽過「一生一次」、「一生一屋」的節稅方式。究竟要分別符合哪些條件才可以適用，以下說明之：（見圖1）

「一生一次」、「一生一屋」優惠稅率的條件是什麼？

土地所有權移轉時（買賣、贈與），政府會課徵一定的稅額，
針對自用住宅用地，有「一生一次」、「一生一屋」的節稅方式。

土地稅法 § 9、33、34

有用過「一生一次」後，才可以用「一生一屋」

	一 生 一 次	一 生 一 屋
用 地	限自用住宅用地	
稅 率	10% 單一稅率（一般是 20% ~ 40% 的累進稅率）	
戶 籍 登 記	土地所有權人本人、配偶、 直系親屬 將戶籍登記在此處	土地所有權人本人、配偶、 未成年子女 在土地出售前 連續設籍滿 6 年
面 積 限 制	都市土地 ≤ 3 公畝 非都市土地 ≤ 7 公畝	都市土地 ≤ 1.5 公畝 非都市土地 ≤ 3.5 公畝
使 用 限 制	出售前 1 年 內， 沒有供營業用或出租	出售前 5 年 內， 沒有供營業用或出租
住 宅 限 制	土地上的建物所有權人必須是 土地所有權人本人、配偶、 直系親屬	土地上的建物所有權人必須是 土地所有權人本人、配偶、 未成年子女；且他們都沒有 這間自用住宅以外的房屋
其 他 限 制	① 建築完成 1 年以下的自用住宅 ② 完成超過 1 年，但評定現值 不及所占基地公告現值的 10%	出售前持有該土地 6 年 以上
次 數 限 制	只有一次	符合上述全部要件， 沒有次數限制

法律百科
Legispedia

圖1 「一生一次」、「一生一屋」優惠稅率的條件是什麼？

資料來源：張捷誠 / 繪圖：Yen

一、優惠稅率的要件

（一）一生一次

1. 要辦妥戶籍登記

土地所有權人或他的配偶、直系親屬，要在這筆自用住宅土地上辦妥戶籍登記，而且是沒有出租或供營業用的住宅用地^[5]。

2. 面積限制

都市土地（有發布都市計畫的地區）面積未超過3公畝（300平方公尺）部分；非都市土地（未發布都市計畫的地區）面積未超過7公畝（700平方公尺）部分^[6]。

3. 使用限制

於出售前1年內，沒有供營業使用或出租^[7]。

4. 次數限制

土地所有權人使用土地稅法第34條第1項優惠稅率僅得適用1次^[8]，又稱「一生一次」。但如符合合同法第5項更嚴格的要件時，則可突破次數限制，又稱「一生一屋」（詳後述說明）。

5. 房屋價值限制

建築完成1年以下的自用住宅；或是建築完成超過1年，但自用住宅的評定現值不及所占基地公告現值的10%^[9]。

6. 地上建築物權屬限制

蓋在自用住宅用地上的建物，所有權人必須是土地所有權人或他的配偶、直系親屬^[10]。

（二）一生一屋

使用過一生一次的優惠稅率後，如果符合以下更嚴格的條件，就可以突破一生一次的次數限制，繼續適用一生一屋的優惠稅率，沒有次數限制^[11]：

1. 面積限制

都市土地面積未超過1.5公畝（150平方公尺）部分；非都市土地（未發布都市計畫的地區）面積未超過3.5公畝（350平方公尺）部分。

2. 持有自用住宅數量限制

土地出售時，土地所有權人和他的配偶及未成年子女，都沒有這間自用住宅以外的房屋。

3. 持有自用住宅土地期間限制

出售土地前，持有該土地6年以上。

4. 設籍時間限制

土地所有權人或他的配偶、未成年子女，在土地出售前，在這塊地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年。

5. 使用用途時間限制

出售前5年內，沒有供營業使用或出租。

二、適用稅率

無論是一生一次或一生一屋，統一以10%的單一優惠稅率計算^[12]，不適用土地稅法第33條規定20%至40%的累進稅率^[13]。

三、注意事項：超額自用住宅用地適用順序

土地所有權人申請自用住宅面積超過前面提到的面積限制時，原則依土地所有權人自己選擇的順序，計算到面積限制為準。如果未選擇，以各筆土地依土地稅法第33條規定計算的土地增值稅，由高至低的適用順序計算^[14]。

四、案例分析

各位看完了法律規定及注意事項後，筆者實際解析文前所提出的案例，並以一生一次為適用範例：

由於A所有的X地位於都市計畫範圍內，而都市土地出售按自用住宅用地優惠稅率的面積限於300平方公尺，超過部分仍回歸一般稅率計算，所以500平方公尺的X地須先計算「土地漲價總數額」和「漲價倍數」（判斷一般稅率所適用的級距），再分別計算適用優惠稅率及一般稅率，最後合併加總，就是A出售X地應繳納的土地增值稅：

(一) 每平方公尺土地漲價總數額^[15]

$= 30,000$ (本次移轉現值) $- 5,000$ (前次移轉現值) $\times 150 / 100$ (物價指數調整)

$= 30,000 - 7,500$

$= 22,500$ 。

(二) 漲價倍數

$= 22,500 / 7,500$

$= 3 > 2$ (適用第3級稅率^[16])

(三) 適用自用住宅用地優惠稅率部分 (一生一次) 應納土地增值稅

$= 22,500 \times 300 \times 10\%$ (此處適用單一稅率，無論漲價倍數為何)

$= 675,000$ 。

(四) 適用一般稅率部分應納土地增值稅

$= 「7,500^{[17]} \times 200 \times 20\%」 + 「7,500 \times 200 \times 30\%」 + 「7,500 \times 200 \times 40\%」$

$= 300,000 + 450,000 + 600,000$

$= 1,350,000$ 。

(五) 合計應納土地增值稅

$= 675,000 + 1,350,000$

$= 2,025,000$ 。這就是A出售X地時應納的土地增值稅額哦！

註腳

[1] 土地增值稅的意義及計算方式等詳參：張捷誠 (2020)，《[土地增值稅 \(一\) ——什麼是土地增值稅？該如何計算？](#)》。

[2] [土地稅法第28條](#)：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」

[土地稅法第33條](#)第1項：「土地增值稅之稅率，依下列規定：

一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。

二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。

三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。」

[3] 土地稅法第5條：「

Ⅰ 土地增值稅之納稅義務人如左：

一、土地為有償移轉者，為原所有權人。

二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。

三、土地設定典權者，為出典人。

Ⅱ 前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。」

[4] 土地稅法第34條。

[5] 土地稅法第9條：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」

[6] 土地稅法第34條第1項：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」

[7] 土地稅法第34條第2項：「前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」

[8] 土地稅法第34條第4項：「土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。」

[9] 土地稅法第34條第3項：「第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。」

[10] 土地稅法施行細則第4條：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

[11] 土地稅法第34條第5項：「土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。

二、出售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。

三、出售前持有該土地六年以上。

四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。

五、出售前五年內，無供營業使用或出租。」

[12] 土地稅法第34條第1項。

[13] 土地稅法第33條。

[14] 土地稅法第34條第1項。

[15]土地稅法施行細則第50條：「依本法第三十一條規定計算土地漲價總數額時，其計算公式如附件四。」

[16]漲價倍數3倍代表會累進適用到第三級稅率，參照土地稅法第33條第1項。

[17]X地的土地漲價總數額是每平方公尺22,500元，未超過前次移轉現值100%的部分是7,500元，超過前次移轉現值100%但未超過200%的部分也是7,500元，以及超過前次移轉現值200%的部分也是7,500元。

標籤

土地增值稅，優惠稅率，自用住宅用地，一生一次，一生一屋