

新北市政府捷運工程局 函

105.12.-7 全字收文第 3143號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年12月2日

發文字號：新北捷開字第1052339394號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000ZE6DSN）

主旨：檢送本局105年11月18日召開「捷運開發所需土地涉及房地合一稅之稅務認定起始日及取得成本研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本局105年11月4日新北捷開字第1052095337號開會通知單續辦。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、臺北市政府捷運工程局、新北市政府地政局、新北市政府稅捐稽徵處

副本：

捷運開發所需土地涉及房地合一稅之稅務認定起始日及取得成本 研商會議紀錄

壹、時間：105 年 11 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：本局第三會議室

參、主席：鄭副總工程司智銘

記錄：黃中佑

肆、出（列）席人員：如簽到表

伍、討論：（略）

陸、結論：

- 一、一般徵收前之協議價購，如協議不成，可報請徵收，具強制性，故其性質與政府一般因公共需要，劃定公共設施用地辦理徵收之行為相符。爰其以協議價購辦理時，符合土地法之規定，可免徵土地增值稅。另協議價購協議款亦應視為補償，故依所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，免徵房屋、土地交易所得稅。
- 二、一般徵收前之協議價購其性質依法須申報移轉，並於土地謄本登記移轉土地所有權人，並註記移轉原因為買賣。故協議價購具一般買賣行為之性質，於達成協議價購之日起，土地所有權人即售出土地予需地機關，終止土地所有權人於原土地之權利關係。
- 三、捷運土地開發為捷運設施用地需求，得依大捷法授權辦理，訂定優惠辦法以較為優惠之協議價購方式取得用地。而依本府優惠辦法，可申請抵付優惠，該原土地所有權人先不領取協議價購土地款，並約定以開發完成後本府取得之不動產，依其與整宗開發基地原土地價值之比例關係計算抵付。
- 四、申請抵付優惠時，土地既已移轉，原土地所有權人亦依土地法、所得稅法相關規定，免徵所得稅及土地增值稅，爰其性質似應與一般徵收前之協議價購相同。故於完成協議價購之時間點，原土地所有權人應已終止土地所有權利，轉為依協議價購契約與本府有待履行之債權關係，於後續開發完成後以本府取得之不動產依契約約定之方式計算可分得之不動產，並移轉予原土地所有權人。

五、故依其法律關係，依本府優惠辦法申請抵付優惠時，原土地所有權人係依債權關係取得開發完成後不動產（房屋及應有之土地持分），故其取得之時間點，似為移轉予原土地所有權人之登記日較為妥適。

六、至於取得不動產之成本應如何認定，除依優惠辦法規定得增加承購之部分，似應單獨以增加承購應付之價金計算該部分成本外，抵付優惠取得之部分，係以原協議價購土地款計列，或以取得之不動產面積乘以本府議定每坪價格之總價金計列，涉稅法上事實認定，應由中央稅務主管機關作統一解釋。

柒、散會：下午 4 時 30 分。