**平均地權條例第三十八條之一修正草案條文對照表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
| 第三十八條之一 依第三十五條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定移轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第四十二條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。前項委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用該項規定。第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前三項規定。 | 第三十八條之一 依第三十五條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定移轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第四十二條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。前二項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定。 | 1. 第一項及第二項未修正。
2. 現行因繼承取得之土地再行移轉者，其核計土地增值稅之前次移轉現值，該土地於繼承時納入遺產課徵遺產稅，為避免重複課稅，爰第三十八條第二項規定其繼承人再移轉該土地時，計算土地增值稅之前次移轉現值，以繼承開始時之公告土地現值為準。茲舉例說明，甲君九十八年取得土地，原地價為新臺幣(下同)一千萬元，甲君一百零一年死亡，公告土地現值為三千萬元，由繼承人乙君繼承，繼承人一百零四年出售該土地，出售日公告土地現值為四千萬元。該土地繼承應課徵之遺產稅為一百十九萬九千元 [(土地價值30,000,000元-免稅額12,000,000元-配偶扣除額4,450,000元-直系血親卑親屬扣除額(1人)450,000元-喪葬費扣除額1,110,000元) ×10%=1,199,000元]；嗣繼承人取得該土地後再移轉，其土地增值稅額為一百七十一萬元[(申報現值40,000,000元-前次移轉現值30,000,000元-土地改良費1,000,000元) ×20%-增繳地價稅90,000元=1,710,000元]；課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計為二百九十萬九千元。惟甲君如將該土地交付自益信託，且享有全部信託利益，其於信託關係存續中死亡，依現行規定，該土地移轉再計課土地增值稅時，其前次移轉現值以委託人取得信託土地之原地價為準。茲就前例說明，依現行規定該信託利益應課徵遺產稅為一百十九萬九千元[(信託利益30,000,000元-免稅額12,000,000元-配偶扣除額4,450,000元-直系血親卑親屬扣除額(1人)450,000元-喪葬費扣除額1,110,000元) ×10%=1,199,000元]；嗣繼承人乙君再移轉該土地，其土地增值稅額為八百十七萬元[(申報移轉現值40,000,000元- 前次移轉現值10,000,000元-土地改良費1,000,000元) ×40%-10,000,000元×30%-增繳地價稅430,000元=8,170,000元]；課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計九百三十六萬九千元，與前例相較，差異懸殊。考量土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，其信託利益(含本金及孳息)仍全部歸屬原土地所有權人，該土地於交付信託後，原土地所有權人所享有之該土地權益實質上未變動，不因信託成立而有不同，惟原土地所有權人於信託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，卻無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負反較無交付信託之繼承土地為重，基於租稅合理及公平，爰比照繼承土地課稅規定，增訂第三項規定，明定是類自益信託之土地，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。又他益信託及非以自有土地交付之自益信託，基於受益人從未取得信託土地之土地所有權，僅有信託財產之受益權，與自益信託之受益人(同委託人)於信託前已持有該信託土地之所有權情形有別，尚無比照適用繼承土地之規定。
3. 又為避免所有權人利用信託契約不當為他人或自己規避或減少納稅義務，爰增訂第四項，明定此類情形無第三項規定之適用。
4. 第三項移列為第五項。另第二項土地再移轉核計土地增值稅時，其前次移轉現值指遺囑人死亡日當期之公告土地現值，即該土地漲價總數額之計算，係以該土地經核定之申報移轉現值減除遺囑人死亡日當期之公告土地現值，基於計算基礎之一致，如有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，應以遺囑人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰予修正。同理，第三項土地漲價總數額之計算，亦應以受益人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰於本項後段一併規範。
5. 為使本條例本次修正施行時已發生而尚未核課或尚未核課確定之案件，得適用第三項至第五項規定，以保障納稅義務人權益及維護租稅公平合理，爰增訂第六項，定明本條之適用情形，以資明確。
 |