



## 更新稅減

放心！鼓勵都更，老早就有減稅規定喔！

唉～房屋一直老舊、安全係數不足，想辦都更換個新房來住，但政府一直調漲房屋稅、地價稅，荷包越來越扁了！

像是...

- 地價稅：在更新後減半2年；
- 房屋稅：在更新後減半2年；
- 土增稅：更新後第一次移轉減徵40%；
- 契稅：更新後第一次移轉減徵40%；
- 還有許多減免規定喔！

YES！原來，都更還有這麼多減輕稅捐的規定！但更重要的是趕快來都更，房屋安全及居住品質也才能提升呢！





## 法規說明

### 稅捐減免項目及範圍

更新地區內之土地及建築物稅捐減免說明：

減免項目	適用情形	減免範圍
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	更新期間土地仍可繼續使用者	減半徵收
	更新後	減半徵收 2 年
房屋稅	更新後	減半徵收 2 年
土地增值稅	依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第 1 次移轉時	減徵 40%
	不願參加權利變換而領取現金補償者	減徵 40%
	實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者。	免徵
	實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵
契稅	依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第 1 次移轉時	減徵 40%
	實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵

土地增值稅與契稅僅限以權利變換實施之都市更新案，才有優惠喔！



《都市更新條例第46條》



## 法規說明

### 信託財產不課稅規定

以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

《都市更新條例第47條》

### 實施者所得稅抵減規定

股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額20%範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額50%為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

《都市更新條例第49條》





## 「協議合建」與「權利變換」兩種實施方式，稅捐減免有何差異？

如果是採「協議合建」方式辦理都市更新，在更新重建期間，土地沒有辦法使用，就免徵地價稅，而在更新後地價稅及房屋稅可以減半徵收2年。如果是依「權利變換」方式辦理都市更新，除了上述的優惠外，在更新後第一次產權移轉時，土地增值稅及契稅可以減徵40%。而如果是「不願意」參與都更而領補償金的地主，之後的土地增值稅也可以減徵40%；如果是「無法」參加改領補償金的地主，則可以免徵土地增值稅。



## 是不是只要都更案所領取的現金都可享有稅捐的減免優惠呢？

只要符合都更條例第46條規定所領取的現金當然可以享有稅捐減免優惠，但是實施者提供現住戶安置的房屋租金及搬遷費用補貼，領取後仍須依法申報繳交綜合所得稅。



## 近日中央將對都市更新相關稅捐減免規定進行修法放寬，是否可以適用了？

目前中央正針對稅捐減免規定進行修法，擬將稅捐減免期限放寬延長，但法規適用日期仍須以修正後之發布實施日為準。





## 更新期間土地無法使用者免徵地價稅，其更新期間之認定為何？

依都市更新條例第46條第1款所稱更新地區內土地免徵地價稅之認定要件有二，其一為「施工期間」；其二為「無法使用」。上開施工期間，建築法第53條第1項及第2項、第54條第1項、第56條第1項及第70條定有明文，以開工之日起算至發給使用執照止，取得使用執照後該建築物即可使用，即無都市更新條例第46條第1款規定之適用。



### 相關資訊



#### 【相關法令】

1. 「都市更新條例」
2. 「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點」
3. 「土地稅法」

請至 [新北市政府都市更新處\(法令園地\)](#)查詢



#### 【相關連結平台】

新北市政府都市更新處 <http://www.uro.ntpc.gov.tw/>