

其他稅費



農地與農舍之稅費



買農地



持有期間



賣農地

購買農地時需支付

1. 契稅
(有農舍時需繳納)
2. 印花稅
3. 地政規費及地政士費用等

購買農地後

1. 田賦
(自民國76年下期起停徵；但若農地未作農業使用，需改課地價稅)
2. 房屋稅
(若農地上有農舍時需另外課徵)

出售農地時需支付

1. 土地增值稅
2. 房地合一稅
3. 地政規費及地政士費用等

農地農用移轉給自然人時，免徵

(如需申請土地邊界或農業用地作農業使用證明書，其費用多由賣方負擔)

購買農地小提醒

Q：購買農地有無身分限制呢？

A：購買農地無身分限制：

- 民國89年1月28日過後，農地政策改為「農地農用」，也就是只要從事農業使用，任何自然人都能承受農地，不再限制身分。
- 但法人不得承受耕地，除農業企業法人組織(含農民團體、農業企業機構、農業試驗研究機關)經申請許可後，方可購買耕地。

Q：我買了農地，可以在上面蓋農舍嗎？

A：依104年9月4日內政部修正規定，申請興建農舍之申請人需符合下列條件，並經直轄市、縣(市)主管機關核定：

- 應為農民：
 - 一、農民健康保險被保險人。
 - 二、全民健康保險第三類被保險人者，即「農會及水利會會員，或年滿15歲以上實際從事農業工作者。或無一定雇主或自營作業而參加漁會為甲類會員，或年滿15歲以上實際從事漁業工作者」。
 - 三、有心從事農業生產的自然人，需檢附農業生產相關佐證資料，經直轄市、縣(市)主管機關會同專家、學者會勘後認定之。
- 年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
- 申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之限制。
- 申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
- 申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。
- 申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。

持有農地小提醒

Q：蓋了農舍的土地，就不必繳地價稅了嗎？

A：蓋有合法農舍的土地，雖符合課徵田賦的要件，但民眾若有超出建物使用執照登記面積或變更農舍使用用途等情形，已不符合「農地農用」之原則，均將依實際使用情形改課地價稅。

例如：

- 於原本核准的農舍面積另行增建、加蓋、鋪設水泥地。
- 於興建農舍之剩餘農地構築假山、池水、步道等與農業使用無關之景觀設施。
- 開設商號、經營民宿等。

Q：在農地上蓋農舍，是否應繳納房屋稅？

A：● 「直接作農業使用之農舍」免徵房屋稅：
符合房屋稅條例第15條第1項第6款規定：「專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自己使用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。」才可免徵房屋稅，否則如變更作其他使用或空置者，仍是要課稅。

● 「供農民居住之自用農舍」要課房屋稅：
一般供人居住之自用農舍並不符免稅規定，仍要依照實際使用情形按不同稅率課徵房屋稅。

出售農地小提醒

Q：出售農地時，是否要繳土地增值稅？

A：農業用地移轉，得申請不課徵土地增值稅，但需同時具備以下要件：

- 作農業使用之農業用地。
- 移轉與自然人。
- 檢附農業主管機關核定之「農業用地作農業使用證明書」。

Q：違規使用之農地，日後移轉要課徵土地增值稅？

A：不課徵土地增值稅之農地承受人，若於持有土地期間有下列行為，日後移轉時應課徵土地增值稅：

- 經查獲違規使用並經裁罰，且未於所規定之限期內恢復作農用。
- 在限期內恢復作農用，但又再被查獲違規使用。