

附件一-----計算公式

一、有關持分共有多筆公共設施保留地辦理共有物分割，其價值減少部分，適用土地稅法第三十九條第二項規定免徵土地增值稅時，分割後其原地價之計算，應視分割後取得土地情形，分別依下列計算公式處理：

(一) 分割後取得土地價值無增減或減少者：

依「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸一(一)5.(1)、(2)規定辦理。

(二) 分割後取得土地價值增加者：

1. 單一共有人取得單一筆土地：

分割後取得該宗土地原地價單價＝

【(該共有人分割前持有各宗土地調整後原地價總額×物價指數*) + [∑(價值減少者減少部分之原地價**)] ×物價指數*】 / 分割後取得該宗土地總面積

*：以各該共有人(取得價值增減者)分割前持有各宗土地調整後原地價適用之物價指數除以取得價值增減者持有土地中最後一次原地價適用之物價指數

**：價值減少者減少部分之原地價＝

各該價值減少者分割前持有各宗土地調整後地價總額×(各該價值減少者分割後土地總現值減少數額 / 各該價值減少者分割前持有土地現值總額)

2. 取得多筆土地者：

分割後取得各該宗土地原地價單價＝

【[(各該共有人分割前持有各宗土地調整後地價總額×物價指數*) + [∑(價值減少者減少部分之原地價**) ×物價指數*] ×(分割後各該價值增加者取得價值增加額 / 分割後較分割前總現值增減額)] ×(分割後各該價值增加者取得各該宗土地或持分現值 / 分割後各該價值增加者取得土地現值總額)] / 分割後取得各該宗(或持分)土地面積

*及**：同前說明

二、持分共有公共設施保留地與一般土地辦理共有物分割，價值有減少應計課土地增值稅時，因該價值減少部分無法歸屬係由公共設施保留地或一般土地而來，故應先分算應稅及免稅現值，再計算原地價，其計算公式如下：

(一) 各該共有人取得土地價值減少部分，其免稅及應課稅現值之計算：

1. 各該共有人分割後較分割前現值減少總額×(符合土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額 / 分割前全部土地之現值)＝分割後各該共有人取得土地價值減少部分之免稅現值-----A

2. 各該共有人分割後較分割前現值減少總額×(不符合土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額 / 分割前全部土地之現值)＝分

割後各該共有人取得土地價值減少部分之應課稅現值
-----B

(二) 各該共有人取得價值減少免稅及應課稅部分之原地價

1. 各該共有人取得價值減少免稅部分之原地價＝

分割前各該共有人持有符合土地稅法第三十九條第二項規定之原地價總額×(A／分割前各該共有人持有符合土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額)

2. 各該共有人取得價值減少應課稅部分之原地價＝

分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項規定之原地價總額×(B／分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額)

(三) 分割後取得土地價值增加者，原地價之計算除依前述計算公式辦理外，其分子部分應加上應課稅部分B之價值增加金額，並將其基期調整為申報共有土地分割之年月。