透過都市計畫變更以容積調配方式去化抵稅公共設施用地處理原則

規　　定	說　　明
一、 目的 （一）為利各直轄市、縣（市）政府（以下簡稱地方政府）無償取得所需之抵稅公共設施用地（以下簡稱抵稅公設地），加速公共設施興闢，改善人民生活環境。 （二）增加去化抵稅公設地途徑，加速待納庫款歸墊。	本處理原則訂定之目的。
二、 本處理原則之執行機關為財政部國有財產署所屬分署。	本處理原則之執行機關。
三、 操作模式（詳操作圖） 地方政府透過都市計畫變更方式，將屬國有持分或國有成數抵稅公設地之容積調配至國有非公用可建築用地（以下簡稱可建築用地）後，由執行機關將該抵稅公設地所有權移轉登記予該地方政府，並就可建築用地辦理標售或招標設定地上權，處理得款按可建築用地移入容積所占比值分算撥交稽徵機關，解除抵稅列管。	本處理原則之操作模式。
四、 容積調配之處理 （一）屬依現行遺產及贈與稅法（以下簡稱遺贈稅法）施行細則第五十一條第一項但書「抵繳之實物為公共設施保留地且坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉（鎮、市）轄區內者，按其分給之成數分別移轉登記為	容積調配計算公式參照都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定辦理。並就登記為國有持分之抵稅公設地及全部登記為國有之抵稅公設地分別規範容積調配計算公式。

國、直轄市、市、鄉（鎮、市）有」規定，登記為國有持分之抵稅公設地，就國有持分土地作容積調配： 1. 計算公式：接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×國有持分×（申請容積調配當期送出基地之公告土地現值／申請容積調配當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率。 2. 完成容積調配後，抵稅國有持分土地辦理移轉登記予地方政府。 （二）屬依中華民國八十五年四月十七日修正前遺贈稅法施行細則第五十一條第一項「經主管稽徵機關核准抵繳遺產稅、贈與稅及其他欠稅之實物，應移由財政部國有財產局管理，並以國有財產登記，依財政收支劃分法之規定，註明省（市）及縣（市）應分給之成數」規定，全部登記為國有之抵稅公設地，就國有成數部分作容積調配： 1. 計算公式：接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×國有成數×（申請容積調配當期送出基地之公告土地現值／申請容積調配當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率。 2. 完成容積調配後，抵稅土地全	

部辦理一次移轉登記予地方政府。	
五、 容積調配標的之篩選 （一）抵稅公設地與可建築用地以屬同一都市計畫主要計畫地區範圍為原則。 （二）抵稅公設地（送出基地），須符合下列條件： 1. 沒有溢抵情形。 2. 國有、地方持分比例或成數明確。 3. 坐落於收入歸屬之直轄市、市及鄉（鎮、市）轄區內。 4. 地方政府有興闢計畫或需求。 5. 該公共設施範圍內土地權屬全數為公有。但地方政府已有取得私有土地計畫者，不在此限。 （三）可建築用地（接受基地），須符合下列條件： 1. 位於住宅區、商業區或其他可建築之特定專用區土地，面積達三百平方公尺以上。 2. 臨接八公尺以上已開闢之計畫道路。 3. 符合辦理標售或招標設定地上權規定。	辦理抵稅公設地容積調配，須透過都市計畫主要計畫或細部計畫擬定、變更程序，於都市計畫書規範並作為執行依據，過程繁瑣且涉及法規多，專業性高，故宜就擬辦理之標的設定篩選條件，以提高中央與地方合作意願，造就雙贏。說明如下： 一、送出基地與接受基地，參照都市計畫容積移轉實施辦法第七條規定，以屬同一都市計畫主要計畫地區範圍為原則。 二、送出基地之篩選，考量初期試辦案件法律關係宜求單純，並促進地方政府協助辦理都市計畫變更之合作意願，爰以地方政府有興闢計畫或需求之抵稅公設地為優先。 三、接受基地之篩選，宜考量後續得辦理標售或招標設定地上權之良好基地條件，俾利處理得款沖銷待納庫款。
六、 處理得款之分算 撥交稽徵機關處理得款金額＝標售或地上權權利金決標價×〔移入容積/（原容積＋移入容積）〕。	一、國有非公用土地之市價，容積率為重要估價條件，接受容積後將影響其市價，現行規定該市價係作為標售底價及地上權權利金底價之基礎。爰處理

	得款按可建築用地標售或地上權權利金決標價乘以移入容積所占比值分算撥交稽徵機關。 二、國有非公用土地之地租或租金計算基準，現行規定係以提供使用面積×當期申報地價×租金率，接受容積對該可建築土地之地租或租金並無任何貢獻，故地租不列入分收範圍。
七、 辦理流程 （一）篩選適宜調配標的：執行機關依第五點規定篩選抵稅公設地及適合辦理標售或招標設定地上權之可建築用地。 （二）協調地方政府協助辦理都市計畫變更：執行機關協調地方政府協助就抵稅公設地與可建築用地進行媒合配對、預為研析容積調配後可建築用地之環境影響、周邊公共設施服務承載等抵稅公設地容積調配相關事宜後，辦理都市計畫變更。 （三）抵稅公設地之移轉：完成都市計畫變更，將抵稅公設地容積調配至可建築用地後，執行機關辦理抵稅公設地所有權移轉登記予該地方政府。 （四）容積調配後之活化：執行機關就接受容積之可建築用地辦理標售或	透過都市計畫變更以容積調配方式去化抵稅公設地之辦理流程。

招標設定地上權。 （五）處理得款分算撥交：執行機關就標售或地上權權利金決標價依第六點規定分算撥交稽徵機關後，解除抵稅列管。	