

法律解答

農地轉售農友繼續耕作 可免徵土地增值稅

嘉義民雄鄉東榮村東榮路9號蔡光亮先生問：

(1)我有一塊土地，電力公司要收購做變電所，請問電力公司可能強行徵購嗎？地上農作物如何補償？

(2)農地賣出要不要繳增值稅？如何算法？

(3)賣了以後，再買農地，要納什麼稅？

高瑞錚律師答覆：

(1)國家因公共事業的需要，得依土地法有關規定，徵收私有土地。徵收土地應給予的地價補償費，如該土地已依法規定地價者，依其最後移轉時的地價，如未經依法規定地價者，由該管市縣地政機關估定。地上農作物，如被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，其應受補償的價值，應按成熟時的孳息估定之。又，因徵收土地致其地上物遷移時，應給以相當遷移費。土地所有人對於補償費的估定有異議時，該管市縣地政機關應提交標準地價評議委員會評定之（以上均見土地法第208條起至247條）。

(2)已規定地價的土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。未規定地價的土地，則不繳土地增值稅，但應繳契稅（土地稅法第28條、契稅條例第2條）。

(3)已規定地價的土地，於移轉時，原則上固應按漲額比例，繳納40~60%的增值稅，但亦有例外情形，例如平均地權條例第45條第1項即規定：「農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵增值稅。」又如土地稅法第35條第1項第3款亦規定：「自耕之農業用地出售，自完成移轉登記2年內，另行購買仍供自耕之農業用地，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價的數額。」

檳榔分級(楊文振攝)



檳榔

育苗期 應施氮肥

問 (1)檳榔定植後，應如何施肥？幼樹每株每年施放幾次？成樹應採用何種施肥法？

(2)檳榔在育苗期中應否施肥？如何施肥？

(3)檳榔種植成林，樹下間栽葛鬱金，如何栽植？

(花蓮縣富里鄉中山路63號陳宜生)

答 (1)每年施用2次，於3~4月及8~9月各施1次。施肥方法：1~4年生幼樹可用①全環狀1次，②半環狀東西1次與南北1次。5~7年生中樹，可採用半環1次，東南、西北1次與東北、西南1次。8年生以上大樹採用①放射式、②條施、③撒布法。施肥位置均在植株樹冠範圍內，每次不同位置，不可重複，並看實際情形，增減肥料。

如因三要素肥料混合調配麻煩，可以替代複合肥料同重量施用。在生長期者施五號複合肥料，花果期者改為四號複合肥料。

(2)檳榔在育苗期中，應施少量多次氮素肥，如尿素加水灌施或無露水時，全面輕度撒施，看發育生長實際情形，約1個月或2個月1次。

(3)葛鬱金作物高度約2台尺高，有覆蓋作用，但不可栽植靠近植株的根圍頭，以免吸收肥分，影响檳榔產量與品質，而且根頭幹莖容易寄生害虫，要特別注意。(洪啓超)