



房地合一課徵所得稅制度

北區國稅局新竹分局

簡報大綱

房地合一

壹

房地合一新制目標

貳

課稅範圍

參

課稅方式

肆

課稅所得計算

伍

成本及費用

陸

稅率

柒

各項優惠及減免

捌

罰則



壹、房地合一新制目標

➤ 為改善現制房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，推動房地合一課徵所得稅制度（新制），建立合理透明稅制，並與國際接軌。

➤ 實施新制所增加的稅收，將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置。

貳、課稅範圍

自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地(以下簡稱房屋、**土地**)，應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。

105年1月1日以後取得

103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內

105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權，視同房屋交易課稅

參、課稅方式

不論有無
應納稅額

完成房、地所有權移轉
登記日(或房屋使用權移
轉日)的次日起算**30**天內
申報納稅

分離課稅

稅基
(課稅所得)

稅率

房地成交
價額

減除

成本、費用
及土地漲價
數額

依自住/非自住及
持有期間認定

檢附文件:

契約書影本及其他有關文件辦理申報；有應納稅額者，應一併檢附繳納收據

肆、課稅所得之計算

出價取得者

- 交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

繼承或受贈取得

- 房地收入－繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－因取得、改良及移轉而支付之費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

伍、成本及費用(一)

達可供使用狀態
前支付之必要費用

- (1)契稅、(2)印花稅、(3)代書費、(4)規費、(5)公證費、(6)仲介費、(7)取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等

出售房屋及土地
支付之必要費用

- (1)仲介費、(2)廣告費、(3)出售時之清潔費、(4)搬運費

改良土地已支付
之全部費用

- (1)改良土地費用、(2)已繳納之工程受益費、(3)土地重劃費用、(4)因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額

伍、成本及費用(二)



不得列為成本
及費用

- 使用期間所支付之費用(例如使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等)
- 依土地稅法規定繳納之土地增值稅

陸、稅率

➤ 居住者

- ✓ 持有1年以內：45%
- ✓ 持有2年以內超過1年：35%
- ✓ 持有10年以內超過2年：20%
- ✓ 持有超過10年：15%
- ✓ 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者：20%
- ✓ 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地者：20%
- ✓ 自用住宅：10%(課稅所得超過400萬元部分)

➤ 非居住者

- 持有1年以內：45%
- 持有超過1年：35%

柒、各項優惠及減免(一)

一、自用住宅優惠

1. 設有戶籍 ✓
2. 持有並實際居住連續滿6年 ✓
3. 無供營業使用或出租 ✓
4. 6年內以1次為限 ✓

適用
條件

取得

6年

出售

獲利
部分

超過400萬元部分，
課徵10%稅率

400萬元以下，
免稅



柒、各項優惠及減免(二)

二、盈虧互抵：個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。

新舊制之房屋
土地交易損失
不得互為減除

柒、各項優惠及減免(三)

三、重購退稅：

- ✓ 換大屋(以金額區分)：全額退稅
- ✓ 換小屋(以金額區分)：比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅

先售後購(申請退稅)

完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，重購自住房屋、土地或房屋使用權者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記(或房屋使用權交易)之次日起算5年內申請自繳納稅額計算退還。

先購後售(申報扣抵)

自完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者，於申報時，在不超過應納稅額之限額內減除之。

柒、各項優惠及減免(四)

三、重購退稅：

本法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，**個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；**以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

捌、罰則

➤ 行為罰：

個人未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰。

➤ 漏稅罰：

個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額2倍以下之罰鍰。

➤ 個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。

畢 完 報 簡
教 指 請 敬