



# 個人房地合一課徵所得稅2.0 申報實務及範例說明

財政部北區國稅局新竹分局

110年11月2日



# 簡報大綱

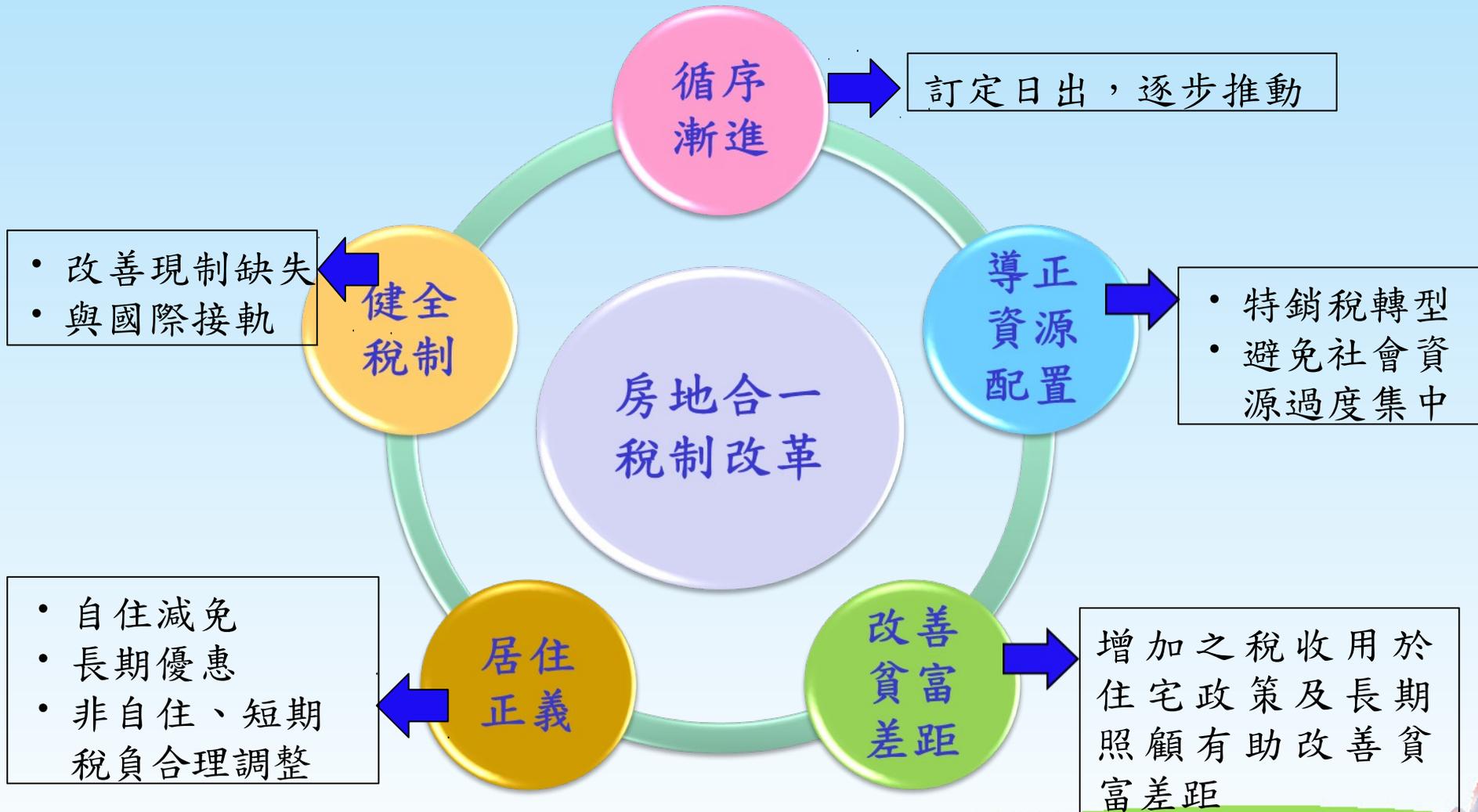
- \* 前言
- \* 房地合一2.0 改革重點
- \* 課稅範圍、免稅範圍
- \* 交易日、取得日及持有期間之認定
- \* 交易所得額、課稅所得、成本及費用、稅率
- \* 租稅優惠
- \* 申報規定、罰則

# 前 言

## 一、舊制(課徵財產交易所得)缺失

- ◆ 房地交易分離課稅，土地按公告土地現值計徵土地增值稅，不課所得稅；大多房屋交易係按房屋評定現值計徵所得稅，致稅負偏低。
  - ◆ 同年度內買賣土地免繳土地增值稅，亦無所得稅負擔。
  - ◆ 納稅義務人可能透過房地價格安排，壓低房屋售價以規避所得稅。
- 📖 房地交易稅負有欠公平合理。
  - 📖 炒作房地造成房價高漲引發民怨，影響居住正義。
  - 📖 過多資源投入不動產市場，影響經濟。
  - 📖 擴大貧富差距。

## 二、房地稅改革目標



# 房地合一所得稅施行相關修正條文

## 一、修正所得稅法部分條文(新增10條條文、修正1條條文)

- ◆ 課稅範圍(§ 4-4)
- ◆ 免稅範圍(§ 4-5)
- ◆ 個人部分
  - 自住房地租稅優惠(§ 4-5)
  - 稅基、稅率及盈虧互抵(§ 14-4)
  - 重購退稅(§ 14-8)
  - 報繳期限(§ 14-5)
  - 未申報或未提示成本費用(§ 14-6)
  - 未申報案件處理、稽徵程序(§ 14-7)
  - 罰則(§ 108-2)
- ◆ 稅收用途(§ 125-2)
- ◆ 施行日期(§ 126)

## 二、增訂特種貨物及勞務稅條例第6條之1



# 稅收用途

## ➤ § 125-2

增加稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，  
以改善貧富差距，落實居住正義。

# 施行日期

## ➤ §126

自105年1月1日施行。

# 特種貨物及勞務稅條例

## ➤ §6-1

配合房屋、土地合一課徵所得稅，特種貨物及勞務稅不動產部分自105年1月1日起停徵。

# 房地合一2.0 改革重點



今（110）年4月9日立法院三讀通過  
《所得稅法》部分條文修正草案，  
精進房地合一所得稅制度，期能抑  
制短期炒作不動產、落實居住正  
義，並防杜規避稅負及維護租稅公  
平。

## 重點一：短期套利者課重稅

作法：延長個人房地短期交易所課重稅(35%、45%)的持有期間。

目的：抑制個人短期炒作不動產。

個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

註：境內個人持有期間超過5年、非境內個人持有期間超過2年適用稅率不變。

## 重點二：法人比照個人課稅

**作法：**營利事業比照個人，按持有期間採差別稅率，分開計稅。

**目的：**抑制營利事業短期炒作不動產，防止個人藉由設立營利事業進行房地短期交易避稅。

法人	持有期間	適用稅率	修法前	修法後
	境內		45%	20%
35%		超過2年未逾5年		
20%		超過5年		
境外	45%	35%	1年以內	2年以內
	35%		超過1年	超過2年
申報方式			合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

### 重點三：擴大房地課稅範圍

作法：將「預售屋交易」及「實質移轉房地產的股權交易」納入課稅。

目的：抑制預售屋炒作，防杜以股權移轉方式炒作不動產，規避房地交易所得稅負。

① 交易**預售屋**及其坐落基地。



② 交易**持股(或出資額)過半數**營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)**價值50%以上**是由我國境內房地構成。



交易未上市櫃股票已課房地合一稅者  
免按所得基本稅額(AMT)課稅



排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

## 重點四：土地漲價總數額設上限

**背景：**現行計算房地交易所得可減除土地漲價總數額（如下圖），少數民眾藉由高報土地移轉現值，墊高土地漲價總數額，以減少交易所得，規避35%、45%的所得稅負。

**作法：**「土地漲價總數額」以公告土地現值所計算的數額為限。

**目的：**防杜高報土地移轉現值來增加可減除的土地漲價總數額，規避房地交易所得稅負。

## 課稅基礎

房地收入 - 成本 - 費用 - **土地漲價總數額**

修法前

土地漲價總數額 = 交易當年度公告土地現值 **或** 申報移轉現值 - 前次移轉現值

修法後

**減除上限** = 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值



超過上限部分不可減除，但超限部分計算繳納的土地增值稅可列費用。

## 重點五：五種交易不受影響

作法：五種房地交易型態不受修法影響。

目的：抑制投機炒作，避免波及無辜。



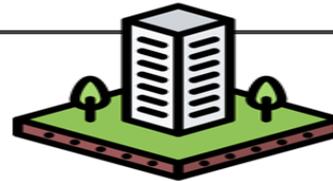
### 維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素  
(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建  
分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建  
取得房地後**第一次**移轉
- 營利事業興建房屋完成後**第一次**移轉



### 維持稅率10%

- 自住房地**持有並設籍**滿6年  
(課稅所得400萬元以下免稅)



## 重點六：施行日期

個人及營利事業自**110年7月1日起**交易105年1月1日以後取得之房地，適用房地合一稅2.0。



# 課稅範圍 免稅範圍

# 新、舊制判斷原則

- 按取得時點認定**新**、**舊**制：
- 自 **105年1月1日**起交易或交換



新制：房地合一課徵所得稅 / 舊制：僅房屋課徵所得稅(財產交易所得)

## 課稅範圍(§ 4-4)

### ➤ 新制房地稅2.0 適用範圍：

個人交易中華民國105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所應依第14條之至第14條之8規定課徵所得稅。

個人於中華民國105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

註：房屋及其坐落基地，不論係分別交易或合併交易，符合上開規定條件者，均屬新制課徵範圍。

個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。

直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額

以其交易日起算前1年內 任1日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額50%認定。交易日起算前1年之期間末日在110年6月30日以前者，以110年7月1日為期間末日。

個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。

股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者

指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在50%以上。

前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

## 課稅範圍(§ 4-4)

- ✓ 土地不再免所得稅。
- ✓ 所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。(農舍免適用新制，仍按現制課稅)

(財政部107.8.20台財稅字第10704534300號令納入農業設施)

個人出售依農業發展條例申請興建之農業設施，其財產交易所得課稅規定。

說明：

依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第4條之4第3項後段規定，非屬同條第1項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第14條第1項第7類規定課徵所得稅。

★ 非屬上開新制適用範圍者，仍按舊制規定課稅

# 免稅範圍(§ 4-5)

## ➤ 第 1 項

- ✓ 個人自住房地 400 萬元免稅優惠 (第 1 款)
- ✓ 符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地 (第 2 款)
- ✓ 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物 (第 3 款)
- ✓ 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地 (第 4 款)

➤ 第 2 項：前項第2款至4款房地交易損失不適用交易損失得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之規定，亦免申報。

※ 第1項第1款自住房地交易，無論盈虧均需依規定辦理申報。

符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅之土地（第1項第2款）

- ✓ 作農業使用之農業用地移轉與自然人。
- ✓ 作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構。
- ✓ 農業用地經依法律變更為非農業用地，細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用等。（視同農業用地）

## Q：出售農舍、農業設施或農地是否要適用新制？

### (一) 農舍或農業設施：

個人及營利事業出售依農業發展條例申請興建的農舍或農業設施，不論何時取得、出售，均按舊制規定，僅就房屋部分計算財產交易所得，課徵綜合所得稅。

### (二) 農地：

個人及營利事業出售的農地，如符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅，並經地方稅捐稽徵機關核准或認定者，其土地交易所得免納所得稅，如屬土地交易損失，不適用個人土地交易損失減除及自營利事業所得額中減除的規定。

Q: 什麼是「以設定地上權方式之房屋使用權」？個人交易該等房屋使用權，為何要適用新制課稅規定？

- (1) 地主以設定地上權方式，將土地提供開發商（地上權人）在該設定地上權的土地上興建房屋，惟因契約或法令限制，開發商不得移轉興建完成房屋的所有權，乃採讓與房屋使用權方式供個人長期使用房屋。
- (2) 考量個人交易該等設定地上權方式的房屋使用權，雖屬權利交易性質，惟經濟實質與房屋交易類同，新制乃規定個人在105年1月1日以後取得是類房屋使用權，其交易視同房屋交易，應按新制規定課稅，並得享有自住房地及長期持有等租稅優惠。

## Q:個人在105年1月1日以後出售因繼承或受遺贈取得的房地時，是否要適用新制?

不一定。

個人在105年1月1日以後出售因繼承或受遺贈取得的房地：

1. 屬104年12月31日以前繼承或受遺贈取得者，為使改制前後已持有房地者權益不受影響，並考量繼承人或受遺贈人取得房地的時點及原因並非其能控制，故仍適用舊制課稅規定。
2. 屬105年1月1日以後繼承或受遺贈取得者，該房地如係被繼承人或遺贈人於105年1月1日以後取得，則應適用新制；如係被繼承人或遺贈人於104年12月31日以前取得，適用舊制規定，惟符合新制規定之自住房屋、土地，得選擇改按新制課稅規定計算房屋、土地交易所得，於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內辦理申報納稅。

# Q: 個人在105年1月1日以後出售因繼承或受遺贈取得的房地時，是否要適用新制?

以表格說明如下：

繼承人或受遺贈人繼承取得時點	被繼承人或遺贈人取得時點	適用新制或舊制
104年12月31日以前	一律適用舊制	
105年1月1日以後	104年12月31日以前 (註)	適用舊制；如符合所得稅法第4條之5自住房地租稅優惠適用條件，得選擇適用新制
	105年1月1日以後	新制

註：個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得，且被繼承人於104年12月31日以前取得者，得比照上開規定辦理。

舉例說明，父親老王取得A房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於105年1月1日以後出售A房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(父親) 取得房地日期	繼承人(兒子) 繼承取得日期	出售時間	適用規定
103年2月1日	104年2月1日	105年12月1日	舊制
104年6月1日	105年6月1日	110年6月2日	舊制，如符合自住房地租稅優惠適用條件，得改採新制
105年1月2日	105年2月2日	105年12月1日	新制



Q：楊先生104年5月取得房地，於105年1月贈與給子女，需申報個人房屋土地交易所得稅嗎？

不需要，因贈與行為對贈與人而言，不涉及所得發生，無須申報所得稅。



# 交易日、取得日 持有期間

# 交易日

交易(含交換)情形		交易日	
房屋土地	一般交易	所有權完成移轉登記日	
	特殊交易情況	出售人因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
		交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋	訂定買賣契約之日
		交易以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日
		預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日 (非向建商換約之日)
符合一定條件股份或出資額	屬證券交易稅條例所出有價證券者	買賣交割日	
	屬上開有價證券以外者	訂定買賣契約之日	

# 取得日

房屋、土地的取得日，原則以所取得的房地完成所有權移轉登記日為準；

特殊取得情形的取得日認定如下：

特殊取得情形		取得日
出價取得	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
	買入無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約之日
	房屋使用權	權利移轉之日
	預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日

# 房屋、土地的取得日

特殊取得情形		取得日
非出價 取得	興建房屋完成後第一次移轉	核發使用執照日(無法取得使用執照的房屋,為實際興建完成日)
	因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地	所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日
	經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日
	營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金自辦土參與地重劃,取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)	重劃計畫書核定之日
	實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日

# 房屋、土地的取得日

特殊取得情形		取得日
非出價 取得	新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地	重建計畫核准之日
	原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地	所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日
	配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	因繼承取得的房屋、土地	繼承開始日
	因 <u>配偶贈與</u> 取得的房屋、土地	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日
	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日

# 房屋、土地的取得日

特殊取得情形	取得日
受託人於信託關係存續中，交易該信託財產	1、受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者	2、受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。 3、信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。
受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產	為受託人取得該房屋、土地之日
該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事	為變更受益人之日
如有受益人由不特定或尚未存在而為確定	為確定受益人之日
以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下	為委託人原取得房屋、土地之日。

非出價  
取得  
(信託  
案件)

# 符合一定條件股份或出資額 取得日

## 出價取得

- 屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
- 股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。
- 股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

## 非出價取得

- 因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日
- 其他方式取得者，為實際交易發生日。

## 房屋、土地「持有期間」的認定

(一)原則:應自房地取得之日起算至交易之日止。

(二)例外:

✓ 個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 被繼承人持有期間

2. 因受遺贈所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 配偶持有期間

✓ 個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋：應以土地之持有期間為準。

交易所得額  
課稅所得額  
成本及費用

# 交易所得額(或損失)之計算

## ✓ 出價取得者

所得額=成交價額

- 原始取得成本
- 因取得、改良及移轉而支付之費用

## ✓ 繼承或受贈取得者

### 【房屋土地】

所得額=成交價額

- 繼承或受贈時之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

### 【房屋使用權、預售屋、符合一定條件股份或出資額】

所得額=交易時成交價額

- 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價
- 因取得、改良及移轉而支付之費用

## 原始取得成本之認定

取得情形	成本
買賣	成交價額
個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售	該土地之取得成本
個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、土地	<p>土地：取得成本                      房屋：以換出土地之取得成本，並依下列情形調整（認定）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。</li> <li>2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。</li> <li>3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。</li> </ol>
個人以自有土地自行興建房屋（自地自建）	<p>土地：取得成本                      房屋：實際建造成本</p>

# 原始取得成本之認定

取得情形	成本
買入土地後，因政府施行區段徵收該土地所領回的抵價地	原取得被徵收土地的取得成本 (徵收時如有領取補償金，該補償金屬已實現收益，其相關土地成本應自被徵收土地的全部原始取得成本中扣除)
買入土地後，因土地重劃經重行分配而取得的土地	原取得重劃前土地的取得成本 (重劃時如有領取補償金，該補償金屬已實現收益，其相關土地成本應自重劃前土地的全部原始取得成本中扣除)
個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地	以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）： 1. 換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。 2. 換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

# 原始取得成本之認定

取得情形	成本
因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，信託財產房屋、土地的所有權回復登記於委託人名下	委託人原取得房屋、土地的成本
夫妻關係消滅，配偶之一方行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得房屋、土地的成本
因配偶贈與取得的房屋、土地	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地的成本
因繼承或受贈(配偶贈與除外)取得的房屋、土地	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數(註)調整後之價值
分割共有物(房屋、土地)所取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物(房屋、土地)的成本

(註) 按政府發布的「消費者物價指數」計算調整後的價值，指按交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數計算調整。最近一期消費者物價指數調整比例，請參閱中華民國統計資訊網站(<https://www.stat.gov.tw>)/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用

## Q: 個人交易因配偶贈與取得的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定？

- ✓ 配偶原自第3人出價取得者(例如買賣)，為配偶間第1次相互贈與前的原始取得成本。
- ✓ 配偶原自第3人繼承或受贈者，為繼承時或配偶原自第三人受贈時的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的價值。

### 舉例說明：

張太太於105年7月1日購入房地(成本800萬元)，並於107年6月30日將該房地贈與配偶張先生(贈與時的房屋評定現值與公告土地現值合計為500萬元)，沒課贈與稅，張先生於110年6月30日出售該房地時，應以張太太原始取得日(105年7月1日)為取得日，並以張太太原始取得成本(800萬元)為成本，據以計算新制交易所得及持有期間(105年7月1日至110年6月30日，計5年)。

## Q：如未提示該房地原始取得成本證明文件時，應如何認定？

國稅局將依下列順序核認取得成本：

- 1、查得資料。
- 2、如無查得成本資料，得以原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整後之金額。

查得資料：除已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

Q：除原始取得成本外，還有哪些支出亦可以列入房屋、土地的成本？

得列為成本項目：

- 1、購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- 2、取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
3. 經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：
  - (1) 改良土地費用。
  - (2) 工程受益費。
  - (3) 土地重劃負擔總費用。
  - (4) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

## Q：得減除的取得、改良及移轉費用有哪些？

得減除之費用項目：

1、個人因取得、改良及移轉其所交易房屋、土地而支付的費用，均得自成交價額中減除，但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第16點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

如：仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。

\* 得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

$$\frac{(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值})}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

2、個人出售房屋、土地，因遲延交付，依契約約定支付予承買人的違約金

## Q：得減除的取得、改良及移轉費用有哪些？

財政部1070910台財稅字第10704570950號令

個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報個人房地交易所得時，依所得稅法規定減除之土地漲價總數額及相關費用規定

- 一、個人交易所得稅法第4條之4規定課徵所得稅之土地，如前次移轉屬依土地稅法第39條之2第1項規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依同條第4項或第5項規定課徵土地增值稅者，其依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為同條第3項規定得減除之土地漲價總數額；至其本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之土地增值稅，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除。
- 二、前點後段得減除之土地增值稅，應以本次交易依土地稅法第39條之2第4項或第5項規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依同條項規定計算之全部漲價總數額之比例計算。
- 三、個人交易自配偶受贈取得之土地，依前2點規定計算其持有期間得自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額或土地增值稅時，以該個人依本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定計算之持有期間為準。



Q：不得自成交價額中減除的支出有哪些？

不得減除之項目：

個人取得房屋、土地所有權後，所繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，係屬使用房屋、土地期間的相對代價，不得列為費用減除。



Q：如有部分取得、改良及移轉費用未能提示證明文件，應如何處理？

個人交易房屋、土地，應提示所支付取得、改良及移轉費用的證明文件供國稅局核認減除，未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以新臺幣30萬元為限。

課稅所得額=交易所得額

- 前3年內房屋土地交易損失金額
- 依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

備註:依所得稅法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依所得法第14條之4第1項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。（舊制財交損失不得於新制房地產稅交易所得中減除）

## 個人房屋、土地交易損失之減除【盈虧互抵】

- (一)新制下，個人交易房屋、土地，以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後，其餘額為負數者，即為房屋、土地交易損失。(該損失金額不得再減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額)
- (二)個人在上開交易日以後3年內交易其他房屋、土地，計算結果如有交易所得，得先減除上開房屋、土地交易損失金額，再以其餘額減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額，計算該次課稅所得額，按規定稅率計算繳納應納稅額。
- (三)個人未提示房屋、土地交易時成交價額、原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用，經國稅局按成交價額3%(上限30萬元)認定其移轉費用後，如計算結果為房地交易損失，該損失金額中屬按3%推計費用部分，不得適用損失減除規定。

# 舉例說明

周太太105年1月1日買進A房地，成本1,300萬元，110年7月10日出售，售價1,400萬元，支付的取得、改良及移轉費用共150萬元，土地漲價總數額100萬元，A房地的交易所得(或損失)金額為何？周太太或其配偶日後如有出售其他房地的所得，如何計算應課稅的交易所得？

$$\begin{aligned} \text{A房地交易所得(損失)} &= \text{成交價額}1,400\text{萬元} \\ &\quad - \text{成本}1,300\text{萬元} \\ &\quad - \text{取得、改良及移轉費用}150\text{萬元} \\ &= (\text{損失}50\text{萬元}) \end{aligned}$$

日後如有出售其他房地產的所得—舉例說明

情況一：周太太110年10月1日出售B房地產，有交易所得250萬元，  
B地的土地漲價總數額100萬元

→ B房地產交易日期係在A房地產交易日以後的3年內，故於計算B房地產課稅所得時，得減除A房地產交易損失，再以其餘額計算課稅所得額。

→ B房地產課稅所得=250萬元－50萬元－100萬元=100萬元

情況二：周太太的配偶周老爺110年11月1日出售C房地產，有交易所得250萬元，C地的土地漲價總數額100萬元

→ 新制下，**個人房屋、土地交易的課稅所得及應納稅額係個別計算**，故周太太的A房地產交易損失不得自周老爺的C房地產交易所得中減除。

→ C房地產課稅所得=250萬元－100萬元=150萬元

情況三：周太太113年12月1日出售D房地，有交易所得250萬元，D地的土地漲價總數額100萬元

→ D房地交易日期已超過A房地交易日以後的3年期間，故於計算D房地課稅所得時，不得減除A房地交易損失。

→ D房地課稅所得 = 250萬元 - 100萬元 = 150萬元

項目	情況一 (B房地)	情況二 (C房地)	情況三 (D房地)
當年度房屋、土地交易所得(1)	250	250	250
可減除的交易損失(2)	(50)	—	—
土地漲價總數額(3)	100	100	100
課稅所得(4)=(1)-(2)-(3)	100	150	150

# 舉例說明

情況一：邱太太105年8月買進E房地，成本1,950萬元，110年8月出售，售價2,000萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，邱太太E房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

$$\begin{aligned} \text{E房地交易所得(損失)} &= \text{成交價額} 2,000 \text{萬元} \\ &\quad - \text{成本} 1,950 \text{萬元} \\ &\quad - \text{移轉費用} 30 \text{萬元} (2,000 \text{萬元} * 3\%, \text{上限} 30 \text{萬元}) \\ &= 0 \text{元} \end{aligned}$$

情況二：宋先生105年9月買進F房地，成本2,100萬元，110年8月出售，售價2,000萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，宋先生F房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

$$\begin{aligned} \text{F房地交易所得(損失)} &= \text{成交價額} 2,000 \text{萬元} \\ &\quad - \text{成本} 2,100 \text{萬元} \\ &= \text{損失} 100 \text{萬元} \end{aligned}$$

(成交價額扣除原始取得成本後為損失者，其損失金額不得再扣除3%的推計費用)

## ■ 盈虧互抵(新、舊制之差異)

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。

舊制 (§17 第 1 項第 2 款第 3 目)	新制
<p>財產交易損失特別扣除額： <u>納稅義務人、配偶及受扶養親屬</u> 財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後 3 年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第 14 條第 1 項第 7 類關於計算財產交易增益之規定。</p>	<p><u>個人</u>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。 <b>※免納所得稅之房屋、土地不適用(§ 4-5 第 2 項)</b></p>

# 稅率

依新制計算的課稅所得，按個人是否為境內居住者及房地持有情形認定所適用的稅率：（自110年7月1日起適用）

個人	房地持有情形		適用稅率
境內居住者	持有期間	2年以內	45%
		超過2年未逾5年	35%
		超過5年未逾10年	20%
		超過10年	15%
	符合自住房地租稅優惠		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 課稅所得400萬元以下：免稅</li> <li>● 超過400萬元部分：10%</li> </ul>
	以自有土地與營利事業合作興建房屋或自地自建，自土地取得之日起算5年內完成並銷售		20%
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5年以下之房地		20%	
非境內居住者	持有1年以內		45%
	持有超過1年		35%



Q: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5年內完成並銷售該房屋、土地，得適用20%稅率的規定，其適用範圍有哪些？

個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建，如屬自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房屋、土地的情形時，均可按20%稅率課稅。





Q: 「因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地情形」，而得適用20%稅率課稅的情形有哪些？

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

Q: 「因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地情形」，而得適用20%稅率課稅的情形有哪些？

- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 七、個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

# 租稅優惠 (自住房地)

# 自用住宅優惠—減免



- 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



獲利  
部分

超過400萬元部分，  
課徵10%稅率

400萬元以下，  
免稅



## 自住房屋、土地租稅優惠(自住房地租稅優惠)

### ✓ 個人自住房地免稅

課稅所得在 400 萬元以下部分

※ 超過 400 萬元部分，按 10% 稅率課徵。(§ 14-4 第 3 項第 1 款)

### ✓ 自住房地適用要件

- 個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 **6** 年

※ 繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算(§ 14-4 第 4 項)(得併計之持有期間以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限)

- 交易前**6**年內，無出租、供營業或執行業務使用

- 個人與其配偶及未成年子女於交易前**6**年內未曾適用本款規定

# 租稅優惠

## (重購退抵稅)

# 自用住宅優惠—重購退稅 (§14-8)



小屋換大屋  
(以金額區分):  
全額退稅



大屋換小屋  
(以金額區分):  
比例退稅

# 重購自住房地退(抵)稅優惠

- 個人買賣自住房屋、土地，符合下列情形，均可申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠
  - 1、個人或其配偶、未成年子女已於該自住房地辦竣戶籍登記並居住，
  - 2、出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用，
  - 3、出售舊房地與重購新房地的時間(以完成移轉登記日為準)差距在2年以內
- 以本人或其配偶名義出售自住房屋、土地，而另以其配偶或本人名義重購符合條件者，均可申請適用重購自住房地退稅優惠。

## 《要注意》

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。

# 重購自住房地退(抵)稅優惠

退(抵)稅金額計算：

(一) 重購價額 / 出售價額 =  $A$ ，且  $A \geq 1$

應退還(可扣抵)稅額 = 出售房地已繳納稅額

(二) 重購價額 / 出售價額 =  $A$ ，且  $A < 1$

應退還(可扣抵)稅額 = 出售房地已繳納稅額  $\times A$

## [先售後購舉例]

嚴先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於110年7月15日出售A房地，出售價額2,000萬元，並已繳納所得稅20萬元，其於111年12月1日以2,500萬元買入B房地並設籍居住，嚴先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

(一)嚴先生出售A房地之移轉登記日至買入B房地之移轉登記日(110年7月15日至111年12月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前1年內並無出租、供營業或執行業務使用，嚴先生得申請適用重購自住房地退稅優惠：

因重購價額2,500萬元／出售價額2,000萬元=1.25>1

應退還稅款金額=20萬元(即出售A房地已繳納稅額)

(二)嚴先生得於111年12月1日的次日起算5年內向國稅局申請退還該稅款，且B房地在購入後5年內(111年12月1日至116年11月30日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若嚴先生於重購後5年內將B房地改作其他用途或出售，應向國稅繳回原退還稅額20萬元。

## [先購後售舉例]

陶先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日以1,500萬元買入B房地供自住使用，戶籍由A房地遷至B房地，110年4月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，原應繳納所得稅20萬元，陶先生可以申請適用重購自住房地減免稅優惠嗎？

(一)陶先生買入B房地的移轉登記日至出售A房地的移轉登記日(108年6月1日至110年4月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前1年內並無出租、供營業或執行業務使用，陶先生得申請適用重購自住房地減免稅優惠：

因重購價額1,500萬元／出售價額2,000萬元=0.75 < 1

應繳納稅額=20萬元×(1-0.75)=5萬元

(二)B房地在購入後5年內(108年6月1日至113年5月31日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若陶先生於重購後5年內將B房地再行移轉，應向國稅局繳回原減免的稅額15萬元(20萬元×0.75)。

## 所得稅法第24條之5

獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第八點至第十九點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

# 申報程序 違章處罰

# 申報程序

## ■ 課稅方式

### ➢ 分離課稅(§ 14-4 第 3 項)

不併計綜合所得總額，按規定稅率計算稅額

### ➢ 分別申報(§ 14-5)

不論有無應納稅額(所得、損失、自住優惠)，均應於房地完成所有權移轉登記日(房屋使用權交易日)之次日起算 30日內向國稅局申報納稅，亦可至財政部電子申報繳稅服務網站(<https://tax.nat.gov.tw/>)下載「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」，於規定申報期限內透過網路辦理申報



Q:個人同時出售新制課稅範圍的土地及該土地上未保存登記的房屋，申報期限如何認定？

因土地及房屋的交易日係分別按「完成所有權移轉登記日」及「訂定買賣契約日」認定，致申報期限不同，基於稽徵簡便，同時出售適用新制的土地及該土地上未保存登記的房屋，得以「土地完成所有權移轉登記日」的次日起算30日為申報期限，一併辦理申報納稅。

Q:個人交易房屋、土地符合哪些情形，得免申報  
房屋、土地交易所得?

- 1、符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅的土地。
- 2、被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及土地改良物。
- 3、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。



Q:個人申報房屋、土地交易所得時，應該向哪一個國稅局辦理？

依下列順序定之：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。
- (四) 中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。



Q: 受益人為個人的信託契約，受託人在信託關係存續中交易新制課稅範圍的房屋、土地信託財產時，應由受益人申報房屋、土地交易所得，可以由受託人代理申報嗎？

受託人得代理受益人，在房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算30日內填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向受託人戶籍所在地或登記地的國稅局所屬分局、稽徵所、服務處辦理申報。



■ 申報應檢附文件(§ 14-5)

- 1、個人房屋土地交易所得稅申報書
- 2、不動產或房屋使用權買賣及賣出的買賣契約書影本(私契)
- 3、成本及必要費用相關證明文件
- 4、其他有關文件(如辦竣戶籍登記的戶口名簿影本、重購自住房地之買賣契約書即所有權狀影本、收付價款證明、非自願因素等證明文件……)
- 5、有應納稅額者，應一併檢附繳納收據

Q:個人已依新制規定申報房屋土地交易所得，倘日後考量新、舊制稅負差異，以採舊制較為有利者，可否改按舊制規定申報房屋的財產交易所得？

個人在105年1月1日以後繼承或受遺贈取得被繼承人或遺贈人於104年12月31日以前取得的房地並出售，因該房地符合自住房地租稅優惠適用條件，已依新制規定申報房屋、土地交易所得者，倘日後發現採舊制較為有利，得於繳納新制所得稅稅款之日起5年內申請註銷原新制申報案件並退還已繳納稅款，改按舊制規定計算房屋部分財產交易所得併入綜合所得總額，辦理結算申報。

# 罰則(§ 108-2)

## ■ 第 1 項(行為罰)

未依限辦理申報，處 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

## ■ 第 2 項及第 3 項(漏稅罰)

### ● 第 2 項-已依規定申報

有漏報或短報情事，處所漏稅額 2 倍以下之罰鍰。

### ● 第 3 項-未依規定申報

依法核定補徵應納稅額，並按補徵稅額處 3 倍以下之罰鍰。

※ 如涉及以詐術或不正當方法逃漏稅捐，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。

# 罰則

稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
第一百零八條之 二 第一項 個人違反 第十四條之五規 定，未依限辦理 申報，處三千元 以上三萬元以下 罰鍰。	一、裁罰日前一年內經第一次裁罰者。	處新臺幣三千元罰鍰。
	二、裁罰日前一年內經第二次裁罰者。	處新臺幣九千元罰鍰。
	三、裁罰日前一年內經第三次以上裁罰者。	處新臺幣二萬元罰鍰。

# 罰則

稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p><b>第一百零八條之二第二項</b>            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，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。</p>	一、漏稅額在新臺幣十萬元以下者。	處所漏稅額○·二倍之罰鍰。
	二、漏稅額超過新臺幣十萬元，在新臺幣二十萬元以下者。	處所漏稅額○·五倍之罰鍰。
	三、漏稅額超過新臺幣二十萬元者。	處所漏稅額○·八倍之罰鍰。
	四、利用他人名義交易房屋、土地，或其他經查屬故意有本條文第二項漏報或短報依本法規定應申報課稅之所得額者。	處所漏稅額一倍之罰鍰。
	五、依第一點至第三點處罰案件，於一百零五年一月一日後經第一次裁罰者。	依第一點至第三點規定之倍數酌減百分之五十處罰。
	六、逾期辦理申報，符合稅捐稽徵法第四十八條之一規定，惟嗣後經查明有短漏報所得情事者。	按本條第二項規定之倍數處罰。

# 罰則

稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>第一百零八條之二第三項</p> <p>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，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。</p>	<p>一、漏稅額在新臺幣十萬元以下者。</p>	<p>處所漏稅額○·五倍之罰鍰。</p>
	<p>二、漏稅額超過新臺幣十萬元，在二十萬元以下者。</p>	<p>處所漏稅額○·八倍之罰鍰。</p>
	<p>三、漏稅額超過新臺幣二十萬元者。</p>	<p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p>
	<p>四、利用他人名義交易房屋、土地者。</p>	<p>處所漏稅額一·五倍之罰鍰。</p>
	<p>五、依第一點至第三點處罰案件，於一百零五年一月一日後經第一次裁罰者。</p>	<p>依第一點至第三點規定之倍數酌減百分之五十處罰。</p>

# 常見申報錯誤

- 1、誤認僅出售土地無須申報(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，均屬房地合一新制課稅範圍)
- 2、房屋或土地與他人交換，即使無價金收付，仍屬房地交易，應辦理申報。
- 3、交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。
- 4、於房地合一新制實施前後分次取得同地(建)號之土地(房屋)持分，嗣後一併出售，誤認非屬新制課徵範圍(一次出售分次取得之房地，應依房地取得日期，分別適用房地合一新制或財產交易所得。)
- 5、誤將費用列為成本。例如交易(出售)時所支付之仲介費為可減除之費用，誤列入可減除之成本。
- 6、誤將房屋稅、土地增值稅、管理費、地價稅及房貸利息等不符規定之項目列報為費用減除。
- 7、檢附資料(相關佐證之合法憑證等)不齊備，致無法認定。
- 8、僅部分出售時，申報之取得費用金額未按比例計算。



簡報結束

敬請指教