



112 年度
房地合一課徵個人所得稅法令
講習會

財政部北區國稅局
新竹分局
112 年 08 月 07 日

☀️ 房地 2.0 修正重點：110.7.1 起施行

❖ 施行日期—110 年 7 月 1 日

個人及營利事業 105 年 1 月 1 日以後取得之房地，於 110 年 7 月 1 日以後交易者，適用 房地合一稅 2.0

★ 110.6.30 以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，不會受到房地合一稅 2.0 的影響，沒有溯及既往問題，無違反法律不溯及既往及信賴保護原則。

修正所得稅法條文



自住房地免稅優惠
(§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)

課稅範圍
(§4-4)

免稅範圍
(§4-5)

個人部分

營利事業
(§24-5)

稅收用途
(§125-2)

施行日期
(§126)

壹、新制法令重點提要

課稅範圍

(§4-4)



- 交易 105 年 1 月 1 日以後取得下列房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地★（下稱房屋、土地）：（第 1 項）
- 於 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（第 2 項）
- 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，該交易視同第一項房屋、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。（第 3 項）
- 土地不再適用第 4 條免課所得稅之規定。（第 4 項前段）
- 依農業發展條例興建之農舍及農業設施不適用新制，仍按現制課稅。（第 4 項後段及財政部 107.8.20 台財稅字第 10704534300 號令）



擴大房地交易適用範圍目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	個人
105年 1月1日 以後	房屋、土地	原有
	設定地上權方式之房屋使用權	原有
	預售屋及其坐落基地	新增
無(註)	符合一定條件之股份或出資額 【個人及營利事業交易其持有符合條件之境內外股份或出資額】	新增

註：未限於105年1月1日以後取得之股份或出資額或被投資營利事業105年1月1日以後取得之房地者，始納入課稅範圍，以避免交易安排，致無法落實該規定防杜股權移轉規避租稅之立法意旨。(房地合一2.0 Q&A 第13題)



交易預售屋及其坐落基地視同房地交易

- ▶ 預售屋交易包括個人或營利事業與建設公司（地主）簽訂預售屋買賣契約書，在取得房地所有權前，將該契約讓與第三人之交易，以及個人或營利事業於簽訂上述契約前，將取得平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項所定之書面契據（即紅單）讓與第三人之交易。（財政部 104.8.19 台財稅字第 10404620870 號令）
- ▶ 持有期間如何計算：
以預售屋買進及賣出權利移轉之日（簽約日）計算
- ▶ 預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？
- 不可併計，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日（興建完成即登記予買受人）或移轉所有權登記日（興建完成登記予建商再過戶予買受人）為取得日，計算持有期間。
- 成屋持有期間倘併計預售屋持有期間，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，弱化抑制短期炒作之政策目的。（房地合一 2.0 Q&A 第 6 題）

參考案例 1- 依法得核發建造執照之土地

鄰地地主不同意他人通行致無法申請建造執照之都市住宅區土地

- 1 案情概述：
陳君 106.8.1 買賣取得 A 土地，於 108.1.7 出售，同年 1.22 辦理房地合一申報並繳納稅款，陳君嗣後表示縣政府函覆 A 土地無法取得土地所有權人同意通行文件，依規定無法申請建築，而其持有該筆土地期間無法取得鄰地所有權人同意通行文件，無法申請建造執照，應否認屬「依法得核發建造執照之土地」，課徵房地合一稅。
- 2 5 區局一致意見：
持有土地期間未取得鄰地所有權人同意致無法申請建造執照，非屬法令規定之不得核發情事，且地主可基於其所有權，向鄰地所有權人主張「袋地通行權」，故地主持有土地期間亦非終局無法取得同意通行文件，應仍屬房地合一稅之課徵範圍。
- 3 理論見解：
所得稅法第 4 條之 4 第 1 項所稱「依法得核發建造執照之土地」，係指該土地屬可供建築之地區，具有得依相關建築法令規定核發建造執照之資格，即符合房地合一稅之課徵範圍，縱有若干事實上配合法令應予克服情事，惟其既非客觀上絕對不能對該土地作建築使用之情形，自不應予以排除在外。

例外 1 – 交易繼承或受遺贈房地之新制規定

繼承：財政部 104.8.19 台財稅字第 10404620870 號令
遺贈：財政部 108.9.11 台財稅字第 10804008540 號令

屬被繼承人（遺贈人）於 104 年 12 月 31 日前已取得者，因繼承人及受遺贈人無法控制房地取得時點，符合下列情形之一者，除符合自住房地者得選擇適用新制外，應按舊制將房屋交易所得併入綜合所得總額辦理結算申報：

交易房地於 103.1.2 至 104.12.31 間繼承或受遺贈取得，且持有期間在 2 年以內

交易房地係被繼承人（遺贈人）於 104.12.31 以前取得，且於 105.1.1 以後繼承或遺贈

如適用舊制較不利，且符合自住房屋土地規定，亦得選擇改按新制課徵房地交易所得：

- 1、於完成所有權移轉登記日之次日起 30 日內辦理申報；
 - 2、未申報者，最遲於交易日之次年 5 月底前自動補報補繳。
- 採新制申報者，亦得於交易日之次年 5 月底前註銷申報，改按舊制計算財產交易所得，併入綜合所得稅結算申報。

例外 2- 交易配偶贈與房地課徵所得稅之規定

財政部 106.3.2 台財稅字第 10504632520 號令

配偶贈與之房地適用遺產及贈與稅法不計入贈與總額規定者，因夫妻為生活共同體，夫妻間財產之移轉與自第三人取得之情形不同，放寬以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房地之日為取得日，據以計算持有期間及認定新舊制，並放寬以配偶原始取得該房地之成本計算所得額。

新制房地及舊制房屋交易損益應依下列規定認定取得成本：

- 1、原係自第 3 人出價取得者：配偶間第 1 次相互贈與前之原始取得成本（即原始買賣取得之成交價額）。
- 2、原係自第 3 人繼承或受贈取得者：繼承時或原自第 3 人受贈時之房屋評定現值及土地公告現值按物價指數調整後之價值

★ 第 31 次聯繫會第 6 案決議：配偶贈與後離婚亦可適用上述令釋

超級比一比 1- 交易配偶贈與房地 VS 交易繼承或遺贈房地

● 舉例：

1. 繼承房地（以被繼承人、遺贈人取得日期判定新舊制）：

被繼承人（遺贈人）取得日期	繼承開始日	出售日期	持有期間	適用新制 or 舊制	適用稅率	適用成本
99.03.24	105.01.06	108.04.06	超過 6 年	舊制（自住-新制）	否或 10%（符合自住）	繼承開始日房地現值按物價指數調整後之價值
104.10.24	105.07.24	109.08.20	未滿 5 年	舊制	否	
105.02.24	106.10.06	111.01.06	超過 5 年	新制	20%	

2. 配偶贈與房地（以配偶取得日期為取得日判定新舊制）：

配偶取得日期	配偶贈與日期	出售日期	持有期間	適用新制 or 舊制	適用稅率	適用成本
99.03.24	105.01.06	108.04.06	超過 6 年	舊制	否	配偶原始取得該房地之成本
104.10.24	105.07.24	109.08.20	未滿 5 年	舊制	否	
105.02.24	106.10.06	111.01.06	超過 5 年	新制	20%	

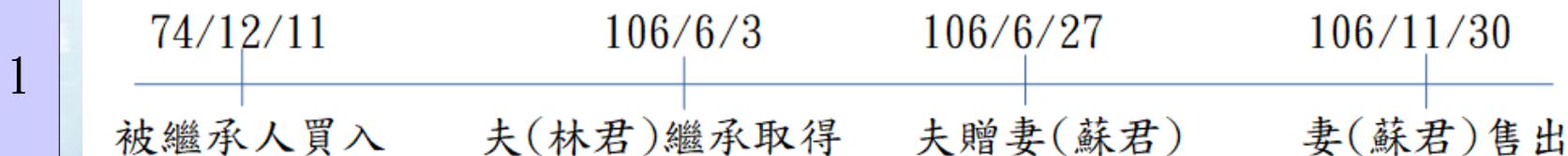
參考規定 1- 第 31 次聯繫會第 6 案決議

1	<p>案由： 依遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，嗣後離婚，受贈一方於離婚後將該房、地出售時，得否適用財政部 106 年 3 月 2 日台財稅字第 10504632520 號令規定？</p>
2	<p>說明： 配偶間贈與房地，嗣後離婚，受贈一方於離婚後將該房地出售，雖出售時無婚姻關係，惟其取得方式仍與自第三人取得之情形不同，且其房地之取得登記原因仍屬「配偶贈與」，建議是類案件仍得適用財政部 106 年 3 月 2 日令規定，取得日為前配偶原始取得日，成本為前配偶之原始成本。</p>
3	<p>案例： 張君與前配偶徐君於 75 年間登記結婚，86 年間共同購買坐落新北市五股區房地，該房地登記在徐君名下，嗣後雙方於 105.2.18 簽訂協議離婚書，並約定徐君應無條件將旨揭房地移轉至張君名下。徐君於 105.2.17 就名下旨揭房地與張君訂立贈與契約，105.3.7 辦理贈與稅申報，105.3.15 完成所有權移轉登記。</p>
4	<p>決議：照案通過</p>

參考規定 2- 出售受贈自配偶其繼承取得房地

財政部 107.10.31 台財稅字第 10704604570 號令

案情概述：



2 依財政部 106.3.2 台財稅字第 10504632520 號令規定，配偶贈與之房地適用不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房地之日為取得日，並按配偶原始取得該房屋、土地之原因（例如出價取得、繼承或受贈），依所得稅法相關規定認定其取得日、取得成本及費用課徵所得稅。

3 個人出售配偶贈與之房地，如係配偶於 105.1.1 以後繼承取得，且其被繼承人於 104.12.31 以前取得者，個人出售該房地時，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類（下稱舊制）規定課稅。

4 如該房地符合所得稅法第 4 條之 5 自住優惠規定且較為有利時，得選擇依所得稅法第 14 條之 4 及第 14 條之 5 房地合一課稅新制（下稱新制）規定課稅。（繼承人自行出售與贈與配偶再由配偶出售之課稅方式具一致性。）

免稅範圍 (§4-5)(1/2)

申報與否	內容
<p>要辦理申報 (無論盈虧均需申報)</p>	<p>適用自住免稅優惠房地：自住優惠 400 萬元以下免稅</p>
<p>1. 免辦理申報。 (要點第 9 點)</p> <p>2. 交易損失不適用盈虧互抵規定</p>	<p>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。</p> <p>被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。(★土地徵收條例第 11 條)</p> <p>尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。(★大法官第 779 號解釋)</p>
<p>免辦理申報 (要點第 9 點)</p>	<p>1. 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。</p> <p>2. 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。</p>
<p>※ 但換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利 (房屋使用權) 之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。</p>	

免稅範圍 (§4-5)(2/2)

優惠	條件
自住 房地 適用 要件	1. 個人 或 其配偶、未成年子女於該房屋辦竣 <u>戶籍登記</u> 、持有並居住於該房屋 <u>連續滿6年</u> （繼承或受遺贈取得、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋者，得將被繼承人、配偶或舊屋拆除前 <u>符合自住之持有期間</u> 合併計算（§14-4 第4項、作業要點第5點）。
	2. 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。
	3. 個人 與 其配偶及未成年子女於交易前 <u>6年內未曾適用</u> 本款規定。
	* 符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第2條規定，該個人與其配偶得個別認定。（要點第17點）

課稅所得之計算 (§14-4 第 1、2 項及要點第 8 點)

項目	內容
出價取得者	課稅所得 = 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 - 前 3 年房地交易損失金額 - 依公告土地現值計算之 土地漲價總數額
繼承或受贈取得	☆課稅所得 = 房地收入 - 成本 (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 - 前 3 年房地交易損失金額 - 依公告土地現值計算之 土地漲價總數額

稅率 (§14 之 4 第 3 項各款，1/2)

● 原則依持有期間適用差別稅率

適用對象	持有期間	修法前	修法後
境內個人	1 年以內	45%	45%
	超過 1 年，未逾 2 年	35%	
	超過 2 年，未逾 5 年	20%	35%
	超過 5 年，未逾 10 年		同修法前
	超過 10 年		
非境內個人	1 年以內	45%	45%
	超過 1 年，未逾 2 年	35%	
	超過 2 年		35%

稅率 (§14 之 4 第 3 項各款, 2/2)

例外 - 依交易型態決定稅率		修法前	修法後
境內個人	因公告非自願性因素交易持有 5 年以下房地	20% (修法前之持有期間為 2 年內)	
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算 5 年內完成並銷售該房地		
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內	倘屬上開以自有土地與營利事業合建房屋之情形，稅率 20% 其餘情形，依持有期間按差別稅率課稅	20%
	自住房地持有並設籍滿 6 年，課稅所得超過 400 萬元部分 (課稅所得 400 萬元以下免稅)	10%	
※ 非境內個人不適用上述各項稅率			

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年以下房屋、土地情形－適用20%稅率
 (110.6.11 台財稅字第11004575360號公告修正)

非自願性因素	1. 調職或非自願性離職	2. 土地遭他人越界建築
	3. 無力清償債務遭強制執行	4. 因重大疾病或意外須負擔醫藥費
	5. 躲避家暴保護令相對人	6. 他共有人未經其同意而交易共有房地
	7. 繼承房地及未償債務且無力償還(新增)	
	※ 經查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。	
	 持有期間在5年以下者，仍得適用20%稅率	

交易日、取得日及持有期間的關係

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。



持有期間之例外：得將持有期間合併計算 (§14-4 第 4 項及作業要點第 5 點)(1/2)

例外情況	因身分取得併計持有期間之適用規定
<p>1. 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。</p> <p>2. 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。</p>	<p>(1) 適用設籍、持有並居住滿 6 年之自住房地條件：於計算持有期間時，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、個人或其配偶、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。 (§4 之 5 第 1 項第 1 款)</p>
	<p>(2) 適用稅率：計算持有期間時得合併計算。 (§14 之 4 第 3 項)</p>

持有期間之例外：得將持有期間合併計算 (作業要點第5點)(2/2)

例外情況	因自建、合建、都更或重建取得房屋期間計算內容
3. 拆除自住房屋重建適用 自住 優惠稅率	<ol style="list-style-type: none">1. 自住持有期間 = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間2. 計算自住房地持有期間，應以個人或其配偶、未成年子女已辦理戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。(作業要點第5點第1項第3款)3. 適用態樣：包括拆屋自地自建或與營利事業合建分屋或以自住房屋依參與都市更新或參與危老重建取得房屋
4. 自建合建都更重建分得房屋依土地持有期間適用 稅率	<ol style="list-style-type: none">1. 計算房屋之持有期間時，以土地持有期間為準。 房屋持有期間 = 土地持有期間2. 適用情形：限於判斷新制房屋之適用稅率，而用以計算房屋持有期間時。(作業要點第5點第2項)3. 適用態樣：包括自地自建或以自有土地與營利事業合建分屋或參與都市更新或參與危老重建所分配取得之房屋。 (含素地自建 / 合建、及拆屋自建 / 合建)

交易日之認定（要點第 3）

項目	內容
原則	<p>以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。（同舊制規定：73.5.28 台財稅第 53875 號函）</p> <p>【與特銷稅規定（訂定銷售契約之日為準）不同】</p>
例外	<p>因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。</p> <p>（同舊制規定：94.4.22 台財稅字第 09404526320 號令）</p>
	<p><u>無法辦理</u>建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。</p> <p>（與舊制規定略有不同：74.2.16 台財稅第 12076 號函）</p> <p>★ 第 31 次聯繫會議第 12 案決議：包含<u>因故未辦理</u>建物登記之房屋（私契為主，公契為輔）</p>
	<p>房屋使用權，為權利移轉之日。</p>
	<p>預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。</p>
	<p>符合一定條件股份或出資額，為買賣交割日或訂定買賣契約之日</p>

取得日及成本認定（要點第 4 及 12 點）

項目	出價取得者取得日之認定	成本之認定
原則	以所取得之房屋、土地完成 所有權移轉登記 為準（受贈取得者亦同）。	買賣取得者，以 成交價額 為準。
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為 拍定人領得權利移轉證書 之日。	
	無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。 ★ 第 31 次聯繫會議第 12 案決議：包含因故未辦理建物登記之房屋（私契為主，公契為輔）	
	房屋使用權，為權利移轉之日。	

取得日認定（作業要點第4點）

交易標的	取得日	
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日	
符合一定條件之股份或出資額	買賣交割日或訂定買賣契約之日	
	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	股款繳納日
	債權、財產或技術 作價抵繳 認股股款而取得	作價抵繳認股股款日
	公司 盈餘 或 資本公積轉增資 而取得	除權基準日
	上述以外方式取得	實際交易發生日

取得日及成本認定（要點第4及12點）

項目	非出價取得者取得日之認定	成本之認定
	興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。	房屋以實際建造成本，土地以取得成本認定
例外	營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。	依所支付之成本與開發費用計算
	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，為都市更新事業計畫核定之日。	
	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，為重建計畫核准之日。	
	繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。成本以繼承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為準（受贈取得者為受贈時★—以贈與稅之贈與日期認定房地現值及物價指數，惟取得日及持有期間仍以贈與移轉登記日認定，另受贈取得成本之認定與繼承取得者相同）。	

參考規定－繼承房地併同繼承未償債務

財政部 109 年 7 月 15 日台財稅字第 10904601200 號令

- 1 個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量繼承取得房地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房地所生之額外負擔。
- 2 個人交易該房屋、土地，依舊制規定計算房屋之財產交易所得或依房地合一新制規定計算房地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

參考規定－繼承房地併同繼承未償債務

財政部 109 年 7 月 15 日台財稅字第 10904601200 號令

釋例二：新制

Q：B 君 107 年繼承其父 105 年購入房地（繼承時房地現值合計 300 萬元），併同繼承其父所遺該房地貸款餘額 600 萬元，B 君 109 年以 1,000 萬元出售該房地時（必要費用為 0；107 年至 109 年物價指數為 102；土地漲價總數額 100 萬元），係適用房地合一新制，如何計算房地之課稅所得？

4 A：房地交易所得 = 售價 1,000 萬元 - (繼承時房地現值 300 萬元 \times 102/100) = 694 萬元

繼承取得房地之額外負擔 =

實際負擔貸款餘額 600 萬元 - 繼承時房地現值 300 萬元 = 300 萬元

房地應課稅所得 = 房地交易所得 694 萬元 - 額外負擔 300 萬元
- 土地漲價總數額 100 萬元 = 294 萬元

取得日之認定（作業要點第4點）

項目	內容	
自始以房屋、土地為信託財產	以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，取得日以右列日期認定。	1. 受益人如為委託人（ 自益 ），為 <u>委託人取得該房屋土地之日</u> 。
	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，亦同：	2. 受益人如為非委託人（ 他益 ），或受益人不特定或尚未存在，為 <u>訂定信託契約之日</u> ；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 <u>追加之日</u> 。
		3. 信託關係存續中，如有 變更 受益人之情事，為 <u>變更受益人之日</u> ；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為 <u>確定受益人之日</u> 。

取得日及成本認定（要點第4及12點）

項目	內容	
<p>信託後受託人管理時取得房屋、土地</p>	<p>信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，其取得日以右列日期認定。</p>	<p>嗣如受託人交易該信託財產：<u>房地取得日，為受託人取得該房屋、土地之日。</u></p>
	<p>信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p>	<p>於該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，<u>為變更受益人之日。</u></p>
	<p>信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p>	<p>如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，<u>為確定受益人之日。</u></p>
<p>塗銷信託登記</p>	<p>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。以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p>	

未申報或未提示成本及費用(§14-6)

▶ 未申報或申報成交價額偏低：

稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。

▶ 未提示成本：

稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得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，核定其成本。

★ 要點第 12 點第 2 項：按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第 3 點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

▶ 未提示費用（取得、改良及移轉而支付之費用）：

稽徵機關得按成交價額 3% 計算其費用，並以 30 萬元為限。（★ 參考內政部不動產服務業經營概況調查報告調降）

以時價資料認定成交價額之情形（要點第11點）

個人未依規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關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：

- （★參照營利事業所得稅查核準則第22條第2項及第32項第4項規定訂定）

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

得列成本與費用項目（作業要點第 13 至 15 點）

項目	內容	
除取得成本外得列為 成本 項目	1. 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) 仲介費及(7) 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. ★取得房地所有權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。（資本支出）	
	3. 經主管機關核准減除之改良土地費用	(1) 改良土地費用、(2) 工程受益費、(3) 土地重劃負擔總費用及(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。
得列為 費用 項目	出售房屋及土地支付之必要費用	如(1) 仲介費、(2) 廣告費、(3) 清潔費、(4) 搬運費等。未提示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 30 萬元為限。
不得列為 費用 項目	1. 使用期間之相對代價（取得房地所有權後繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等）。	
	2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。	

參考案例－抵押權設定之代辦費及規費

1	<p>案情概述：</p> <p>納稅義務人阮君為購買案關房地，委請○○地政士事務所辦理相關所有權移轉及貸款事宜，收費明細表分別列示委辦項目「所有權移轉」及「抵押權設定」之相關費用。其中阮君因申辦貸款所支付抵押權設定之代書代辦費 4,700 元、設定規費 1,380 元、書證費用 55 元（地籍圖、戶籍謄本等），以及貸款用謄本 80 元、火險及地震險 1,340 元，屬申辦貸款產生之費用，是否為購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用，於房地交易中減除，滋生疑義。</p>
2	<p>5 區局一致意見：</p> <p>納稅人因申辦貸款所支付抵押權設定之代書代辦費、設定規費及書證費用（地籍圖、戶籍謄本等），得列為出售房地之成本減除；另因申辦貸款所支付火險及地震險費用，則不得列為出售房地之成本減除。</p>
3	<p>理論見解：</p> <p>考量民眾貸款購屋及委請代書辦理抵押權設定事宜，係屬常態，且實務上代書費常有未區分個別明細之情形，另上述費用金額相較於出售價款大多金額微小，基於稽徵簡化，如提示資料或查得資料可確認上述費用係因申辦貸款所致，且貸款金額確實用於支付房地價款，則可核實減除；另火災保險及地震保險支出係為保險期間發生損害之保障，屬房屋使用期間之相對代價。</p>

成本及費用申報類型及認定方式

◆ 能提示全部成本及費用

- 成本：按實際取得成本認定，包括：
 - ✓ 購入房屋及土地價款
 - ✓ 達可供使用狀態前支付之必要費用
- 費用：按實際支出費用認定

◆ 未能提示全部成本及費用且稽徵機關查無資料者

- 成本：以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定（以交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整）。（要點第 12 點）
- 費用：按成交價額 3% 設算，並以 30 萬元為限。

◆ 能提示部分成本，未能提示費用

- 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除得列為成本項目之各項支出可核實認列外，其出售之相關費用仍得按成交價額 3% 設算★

◆ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除

☀ 獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

●理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
按營利事業課稅規定辦理 【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】	按個人課稅規定辦理 【房地交易所得由獨資資本主或合夥組織合夥人，依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額】
※ 因營利事業房地交易所得比照個人規定課稅及配合上述課稅方式變更，刪除原要點第 18 點個人認屬營利事業之規定。	

盈虧互抵(§14-4第2項)

- ▶ 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（**後抵3年**）

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：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本人、配偶及受扶養親屬財產交易損失得自當年度申報之財產交易所得減除，扣除不足者得以以後3年度之財產交易所得扣除。2. 夫妻採各類所得分開計算稅額者，僅得減除個人之財產交易所得。	<ol style="list-style-type: none">1. 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。2. 適用新制之房地交易損失僅得減除新制房地交易所得，不得與舊制房地交易所得互為減除。 (要點第18點)3. 夫妻售屋損益不可互抵

重購退稅 (§14-8 及要點第 20 點)

項目	內容
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 申請按重購價額占出售價額之比率，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者，於申報時，得按比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

- 換大屋(以金額區分)：全額退稅(與現制同)
- 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
- 個人或其配偶、**未成年子女(與舊制受扶養直系親屬不同)**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，而以**配偶之他方名義重購者**，亦得適用。
(參照 77.1.18 台財稅第 761151061 號函訂定)

★ **重購後 5 年內不得改作其他用途(如未設戶籍登記，或出租、供營業或執行業務使用)或再行移轉，違者應追繳原扣抵或退還稅額。**

舉例說明 1

▶ 假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定

● 小明在 100 年購入 A 屋，108 年為了換屋而購入 B 屋，於 109 年將 A 屋賣掉。

→ A 屋係於 104 年 12 月 31 日以前取得，應適用舊制。

→ 應**按舊制**規定辦理重購退稅（小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅）

● 小華在 105 年購入 A 屋，110 年出售 A 屋，並同時購入 B 屋

→ A 屋係於 105 年 1 月 1 日以後取得，應適用新制。

→ 應**按新制**規定辦理重購退稅（小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅）

舉例說明2

▶ 個人適用重購退稅後，如5年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額（假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定）：

1. 小張於107年購入A屋，108年出售A屋，繳納新制所得稅50萬元。
2. 小張復於109年購入B屋（價值高於A屋），並申請重購自住房地退稅50萬元。
3. 小張於110年出售B屋，因於5年內再行移轉，除繳納B屋之新制所得稅100萬元，加計**追繳前次A屋退還稅額50萬元**，共須繳納150萬元。
4. 小張再於111年購入C屋（價值高於B屋），其得申請之重購自住房地退稅金額，應以前次出售B屋而繳納之新制所得稅為準，**即申請退稅100萬元**。

申報繳稅期限 (§14-5 及要點第 10 點)

- ◆ 課稅方式 (**分離課稅**) : 不論有無應納稅額, 除符合免辦理申報外, 應於房地完成所有權移轉登記日 (房屋使用權為交易日) 之次日起算 30 天內申報 (**交換如無所得亦應申報**) 。
- 申報地點順序:
 1. 申報時戶籍所在地稽徵機關 (**★第 30 次聯繫會第 8 案決議**: 如納稅人誤填戶籍地址, 經查明仍應移送戶籍所在地稽徵機關辦理)
 2. 申報時 **居留地** 稽徵機關 (**新增**)
 3. 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
 4. **中央政府所在地** 之稽徵機關 (參酌遺贈稅法 **新增** 本項申報地點)
- **信託行為**: 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** 向該管稽徵機關辦理 **申報納稅**。
原則上由受託人代為申報, **受益人亦可自行申報**
未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單
- 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

參考案例 - 房地合一納稅人身分別認定

1	<p>案情概述：</p> <p>納稅義務人陳君為持有本國護照及居留證之雙重國籍人士，並無本國戶籍，陳君於107.7.20買入高雄市三民區建地1筆，於同日與建設公司簽訂大樓合建分售契約書，於109年4月完工後銷售，因陳君109年截至6月於本國境內居住尚未滿183天前，即出售與建設公司合建分售之土地，應適用居住者稅率或非居住稅率計算個人房地合一所得稅，滋生疑義。</p>
2	<p>5區局一致意見：</p> <p>若納稅義務人「申報時」居留天數尚未滿183天身分別屬非居住者，應按非居住者稅率申報繳納個人房地合一所得稅，若當年度居留天數已滿183天符合居住者身分時，可檢具相關證明文件向稽徵機關申請退還溢繳稅額。</p>
3	<p>理論見解：</p> <p>房地合一相關規定係訂定於所得稅法，對於「居住者」之定義應受所得稅法第7條及財政部101.9.27台財稅字第10104610410號令規範，不因「綜合所得稅」與「房地合一所得稅」申報時限不同而有認定上之差別，另納稅義務人於申報房地合一所得稅時身分別為非居住者，因稽徵機關尚無法得知日後其身分別是否會變更，故應先按其申報時身分別核定其房地合一所得稅，日後若納稅義務人身分別變更時，再由其主動檢具相關證明文件向稽徵機關申請退還溢繳稅額。</p>

未申報案件處理及稽徵程序 (§14-7)

- 個人未依限申報，稽徵機關得核定所得額及應納稅額，通知繳納。
- 個人逾本法第 14 條之 5 規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第 112 條規定加徵滯納金及移送強制執行。（要點第 28 點）
- **稽徵程序之準用**
 - 新制稽徵機關之調查核定：準用 §80 第 1 項
 - 核定通知書送達及查對更正：準用 §81
 - 溢繳退稅：準用 §100（第 2 項及第 4 項）
 - 成本費用或損失超限：準用 §100-2

參考規定 - 房地合一申報核定公告要點

財政部 109.9.8 台財稅字第 10904582040 號令

1	公告效果： 以公告方式，載明申報業經核定，代替核定稅額通知書之填具及送達。
2	公告作業範圍： (一) 無應補稅款或應退稅款：核定結果為不補不退案件。 (二) 應補稅款符合免徵規定：每次核定結果之應補稅款在新臺幣 300 元以下案件。
3	公告日期： 每年以辦理 1 次公告為原則，並自公告日發生核定稅額通知書之填具及送達效力，每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止經核定符合可納入公告作業範圍之案件，應於次年綜合所得稅大批開徵繳納期間開始日以前完成公告。
4	作業方式： 由主管稽徵機關以聯合公告方式辦理，每年輪流主辦。公告內容應登載於財政部稅務入口網及主管稽徵機關網站，並將公告文書粘貼於主管稽徵機關之公告欄。

罰則 (§108-2)

項目	內容
行為罰	個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。 (第1項)
漏稅罰	已申報 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。(第2項)
	未申報 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。(第3項)

如有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。

適用重購自住房地退稅案件之5年列管 房地改作其他用途者之規定

財政部 111.6.9 台財稅字第 11100584750 號令

個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，因未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件、本人或配偶因公務派駐國外、或原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，得認屬未改作其他用途，免依同條規定追繳原退還或扣抵稅額。

但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

重購之自住房地於5年內贈與配偶，得否 免予追繳原扣抵稅額疑義

- 5區局一致見解：
若納稅義務人持有重購房地1/2持分，嗣後贈與配偶，轉讓後之房地仍符合自住要件規定且非取巧逃漏稅捐，應免予追繳原扣抵稅額。
- 見解理論依據：
依房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點規定，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，亦得適用重購退還或扣抵稅額規定，與財政部90年6月18日台財稅字第0900453106號令規定有關土增稅重購退稅對贈與配偶者追繳原退稅款，係因夫售地而妻購地或妻售地而夫購地原即不適用退還土增稅之情形有別，又重購房地5年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額規定，其立法意旨係為避免投機規避稅捐。甲君先持有重購房地1/2持分，嗣後贈與配偶，轉讓後之房地仍符合所得稅法自住要件規定，其目的似非取巧逃漏稅捐，應免予追繳原扣抵稅額。
- 因5區局就此類案件有一致性見解，故類似案件建議可參酌5局一致性見解處理。



~~ 簡報完畢 ~~