

房地合一相關法令

第 4 條之 4

I. 個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、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），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：

一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。

二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

II. 個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

III. 第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

第 4 條之 5

I. 前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

(一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。

(二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

II. 前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。

第 14 條之 4

I. 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

II. 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

III. 個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

房地合一相關法令

一、中華民國境內居住之個人：

- (一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
- (三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (六)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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

二、非中華民國境內居住之個人：

- (一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

IV. 第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於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。

第 14 條之 5

個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

第 14 條之 6

個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，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；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

第 14 條之 7

- I. 個人未依第十四條之五規定期限辦理申報者，稽徵機關得依前條規定核定所得額及應納稅額，通知其依限繳納。
- II. 稽徵機關接到個人依第十四條之五規定申報之申報書後之調查核定，準用第

房地合一相關法令

八十條第一項規定。

Ⅲ. 前項調查結果之核定通知書送達及查對更正，準用第八十一條規定。

Ⅳ. 第二項調查核定個人有應退稅款者，準用第一百條第二項及第四項規定。

Ⅴ. 個人依第十四條之四及前條規定列報減除之各項成本、費用或損失等超過規定之限制，致短繳自繳稅款，準用第一百條之二規定。

第 14 條之 8

Ⅰ. 個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，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五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

Ⅱ. 個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

Ⅲ. 前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五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。

第 108 條之 2

Ⅰ. 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。

Ⅱ. 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。

Ⅲ. 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。

法規名稱：房地合一課徵所得稅申報作業要點

修正時間：中華民國 105 年 3 月 9 日

壹、總則

一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、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）交易所得，特訂定本要點。

房地合一相關法令

二、個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易下列房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅：

- (一) 一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋、土地。
- (二) 一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地。
個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

貳、交易日、取得日及持有期間

三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 出價取得：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
 - 3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (二) 非出價取得：
 - 1. 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。
 - 2. 因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
 - 3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
 - 4. 營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
 - 5. 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。
 - 6. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額

房地合一相關法令

分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。

7. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
8. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
9. 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，以下列日期認定。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：
 - (1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
 - (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。
10. 信託關係存續中，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。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。
11. 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。

五、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。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

- (一) 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、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。
- (二) 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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、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。

房地合一相關法令

(三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、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。

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所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

參、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整

六、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得：

房屋、土地交易所得＝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

(二) 繼承或受贈取得：

房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－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

七、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

(二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

前項第二款情形，因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

八、個人依前點規定辦理申報，應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理

房地合一相關法令

。但非中華民國境內居住之個人，應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。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。

九、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、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：

- (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。

十、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

- (一) 買賣取得者，以成交價額為準。
- (二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：
 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。
 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。
 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。
- (四) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。
- (五) 因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
- (六) 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，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。
- (七) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分

房地合一相關法令

配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。

- (八) 因繼承或受贈取得之房屋、土地，以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為準。
- (九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應按前款規定認定。
- (十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。依前項第八款及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三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。

十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

- (一) 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），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (二) 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。

十二、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

- (一) 改良土地費用。
- (二) 工程受益費。
- (三) 土地重劃負擔總費用。
- (四) 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。

十三、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔

房地合一相關法令

費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十四、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」第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十五、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十六、本法第十四條之四第三項第一款第六目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括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。

十七、本法第十四條之八有關自住房屋、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，於重購後五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。

十八、個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：

(一) 個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。
2. 個人五年內參與之興建房屋案件逾二案。

房地合一相關法令

3. 個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。
- (二) 個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。
- (三) 個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

十九、營利事業依本法第二十四條之五規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，且不得減除依土地稅法規定繳納之土地增值稅，其計算及申報方式如下：

- (一) 總機構在中華民國境內之營利事業：
 1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
 2. 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。
- (二) 總機構在中華民國境外之營利事業：
 1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，依規定稅率計算應納稅額；餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
 2. 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，其交易所得額為負數者，得自適用相同稅率交易計算之餘額中減除，減除不足者，得自適用不同稅率交易計算之餘額中減除，依規定稅率計算應納稅額，惟不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
 3. 該營利事業在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人向房屋、土地所在地稽徵機關代為申報納稅。

二十、總機構在中華民國境外之營利事業依本法第二十四條之五第四項規定交易境外公司股權，其股權持有期間、持有股權比例之認定、境

房地合一相關法令

內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附之證明文件如下：

- (一) 股權持有期間應以股權移轉登記日為準；無從查考時，稽徵機關應依買賣契約或查得資料認定。
- (二) 持有股權比例之認定，指直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十以上。
- (三) 境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值之認定，指交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價之比例。
- (四) 該股權交易之所得，按出售股權收入減除其成本、費用或損失計算，並於申報股權交易所得額時，檢附下列計算股權交易所得之證明文件：
 1. 股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。
 2. 股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部股權時價之評價報告（外文文件應附中譯本）。
 3. 股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。
 4. 其他足資證明文件。

伍、附則

二十一、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

核釋個人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

一、納稅義務人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第 4 條之 4 第 1 項各款適用範圍，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報：(一) 交易之房屋、土地係納稅義務人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在 2 年以內。(二) 交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。二、前點交易之房屋、土

房地合一相關法令

地符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第 14 條之 5 規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第 108 條之 2 第 1 項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度 1 月 1 日郵政儲金 1 年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第 14 條之 4 及第 14 條之 5 規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報。(財政部 104/08/19 台財稅字第 10404620870 號令)

所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、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、土地情形

主旨：公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國 105 年 1 月 1 日生效。

公告事項：所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定個人因調職、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、土地情形，公告如下：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。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，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。五、個人依據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。(財政部 105/03/17 台財稅字第 10504516660 號公告)

個人出售因配偶贈與而取得之房屋、土地，其財產交易損益計算規定

一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第 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，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與

房地合一相關法令

前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益(以下簡稱舊制房屋交易損益)或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(以下簡稱新制房屋土地交易損益)，並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

二、舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：

(一) 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。

(二) 配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。

三、新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：

(一) 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。

(二) 配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人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。(財政部106年3月2日台財稅字第

10504632520號令)