

房地合一課徵所得稅 申報實務



財政部北區國稅局新竹分局

107年7月18日

簡報大綱

- 一. 課稅範圍、免稅範圍
- 二. 交易損益、課稅所得、成本及費用
- 三. 持有期間及稅率
- 四. 申報、罰則
- 五. 租稅優惠
- 六. 重要令釋及公告
- 七. 個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點

課稅範圍

- 一. 105年1月1日起交易下列房屋、土地：
 - 1) 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內。
 - 2) 105年1月1日以後取得。
- 二. 個人於105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- 三. 房屋的範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。
- 四. 土地交易不再免所得稅。
- 五. 非屬上開新制適用範圍者，仍按現行規定課稅。

免稅範圍

- 一. 個人自住房地400萬元免稅優惠。
 - 二. 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。
 - 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。
- 以上二三四之交易免申報，如有交易損失亦不適用盈虧互抵規定。

免稅範圍--自住房地租稅優惠

- 一. 個人自住房地免稅：課稅所得在400萬元以下部分。
- 二. 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戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。
 - 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6年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

交易損益及課稅所得計算

一. 交易所得(或損失)：

- 1) 出價取得：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
- 2) 繼承或受贈取得：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

二. 課稅所得額：

課稅所得＝交易所得－前3年核定交易損失－土地漲價總數額

成本及費用(1)

一. 得列為成本及費用：

- 1) 購入房屋達可供使用狀態前支付之必要支出：契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等。
- 2) 依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之費用：改良土地費用、工程受益費、土地重劃負擔總費用、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。

成本及費用(2)

一. 得列為成本及費用：

3) 出售房屋土地支付的必要費用：

- 仲介費、廣告費、出售時之清潔費、搬運費。
- 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5%者，得按成交價額5%計算費用。

二. 不得列為成本及費用：

- 1) 使用期間所支付的費用：如使用期間所繳納之房屋稅、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。

持有期間

- 一. 原則：自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。
- 二. 例外：
 - 1) 因繼承、受遺贈取得：得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。
 - 2) 自地自建之房屋或與建商合建分得之房屋：依所得稅法第14條之4第3項規定計算持有期間，以土地持有期間為準。

稅率(1)

一. 居住者：

1) 依持有期間認定：

- 1年以內：45%
- 超過1年，未逾2年：35%
- 超過2年，未逾10年：20%
- 超過10年：15%

2) 非自願交易：20%

- 符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下的房地。(財政部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告)

稅率(2)

一. 居住者：

- 3) 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：20%。
 - 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。
- 4) 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%。

二. 非居住者：依持有期間認定

- 1) 持有1年以內：45%
- 2) 持有超過1年：35%

應如何辦理申報(1)

一. 課稅方式：分離課稅

- ▶ 不併計綜合所得總額，按規定稅率計算稅額。

二. 申報期限：

- ▶ 不論有無應納稅額，均應於房屋、土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日內檢附申報書、繳款書、契約書影本及其他有關文件辦理申報。

應如何辦理申報(2)

三. 申報方式：

- 人工申報
- 電子申報(個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點)

四. 申報地(管轄機關)

- 居住者：申報時戶籍所在地稽徵機關。
- 非居住者：向房屋、土地所在地稽徵機關申報。

罰則

- 一. 未依限申報(行為罰)：
 - 裁處 3,000-30,000罰鍰
- 二. 已申報，短漏報所得額(漏稅罰)
 - 裁處漏稅額2倍以下罰鍰
- 三. 未申報(漏稅罰)
 - 除補繳本稅外，裁處漏稅額3倍以下罰鍰
- 四. 行為罰及漏稅罰，擇一從重

重購自用住宅退抵稅

- 一. 符合自用住宅規定：
 - 個人或其配偶、未成年子女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。
- 二. 完成移轉登記之日起2年內重購。
- 三. 重購交易日之次日起算5年內申請退稅。
- 四. 先購後售亦可適用(抵稅)
- 五. 「買大賣小」、「買小賣大」均適用。
- 六. 重購後5年內變更用途或移轉者，追繳已退抵稅款。

財產交易損失扣抵

- 一. 財產交易損失可遞延以後3年扣抵：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。(盈虧互抵)
- 二. 新舊制不能互抵。
- 三. 只能本人(納稅義務人)扣抵
- 四. 需取得稽徵機關財產交易損失之核定通知書
- 五. 損失金額中屬按成交價額5%推計費用部分，不得適用損失減除規定。

財政部106.3.2台財稅字第10504632520號令(1)

- 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。

財政部106.3.2台財稅字第10504632520號令(2)

- 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104.8.19台財稅字第10404620870號令(1/4)

- 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。

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令(2/4)

- 二. 前點交易之房屋、土地符合所得稅法第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。

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令(3/4)

- 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。

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令(4/4)

- 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106.11.17台財稅字第10604686990號公告(1/2)

所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、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十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四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. 個人依民法第七百九十六條第二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。

財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告(2/2)

- 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。
- 六. 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐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。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點_節錄(1/5)

四. 下列案件不適用本要點之電子申報：

- (一) 納稅義務人死亡申報案件。
- (二) 逾期申報案件。
- (三) 無中華民國國民身分證統一編號之大陸人士之申報案件。
- (四) 無中華民國居留證或中華民國臺灣地區入出境許可證之外籍人士、香港及澳門人士之申報案件。
- (五) 有中華民國國民身分證統一編號惟非中華民國境內居住之個人案件。但其利用經財政部審核通過之電子憑證申報者，不在此限。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點_節錄(2/5)

六. 申報軟體及報繳稅網址：

(一)申報軟體：

納稅義務人或申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體(Windows離線登錄版程式)。軟體安裝後輸入基本資料、交易資料、成本及費用明細、交易日前三年內之房屋土地交易損失金額、重購自住房屋土地扣抵稅額、應繳納稅款等各項申報資料，以網路申報。

(二)財政部電子申報繳稅服務網站網址：<http://tax.nat.gov.tw>；財政部網路繳稅服務網站網址：<https://paytax.nat.gov.tw>。

七. 本系統全年開放，納稅義務人或申報代理人以本系統辦理申報者，以該筆申報資料首次上傳成功日為申報日。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點_節錄(3/5)

八. 申報通行碼：

(一)納稅義務人利用本系統辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其通行碼有下列五種：

- 1、內政部核發之自然人憑證。(限本國國民)
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證。
- 3、納稅義務人之「身分證統一編號」加申報時戶口名簿上所載之「戶號」。
- 4、其他經財政部審核通過之電子憑證。
- 5、領有內政部移民署核發在中華民國居留或停留證明文件並已配發統一證號之外籍人士、香港及澳門人士，通行碼為「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點_節錄(4/5)

八. 申報通行碼：

(二)申報代理人利用本系統代理他人辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其通行碼有下列三種：

- 1、內政部核發之自然人憑證。
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證。
- 3、其他經財政部審核通過之電子憑證。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點_節錄(5/5)

十五. 申報上傳：

(二) 回信確認：

網際網路服務業者收到申報資料時，即回傳完成申報訊息、檔案編號、收執聯、掛號回函封面及應檢附各項證明文件單據申報表。

(四) 納稅義務人或申報代理人以本系統完成申報後，其依規定應檢附證明文件及單據資料之送件期限規定如下：

1、依法應行檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，應於法定申報期限屆滿後十日內送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

報告結束

謝謝聆聽