

114 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
114 年 08 月 19 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）

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

財政部 112.11.2 台財稅字第 11204619060 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

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、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、配偶或舊屋拆除前符合自住之持有期間合併計算（§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6年內未曾適用本款規定。
	* 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%	

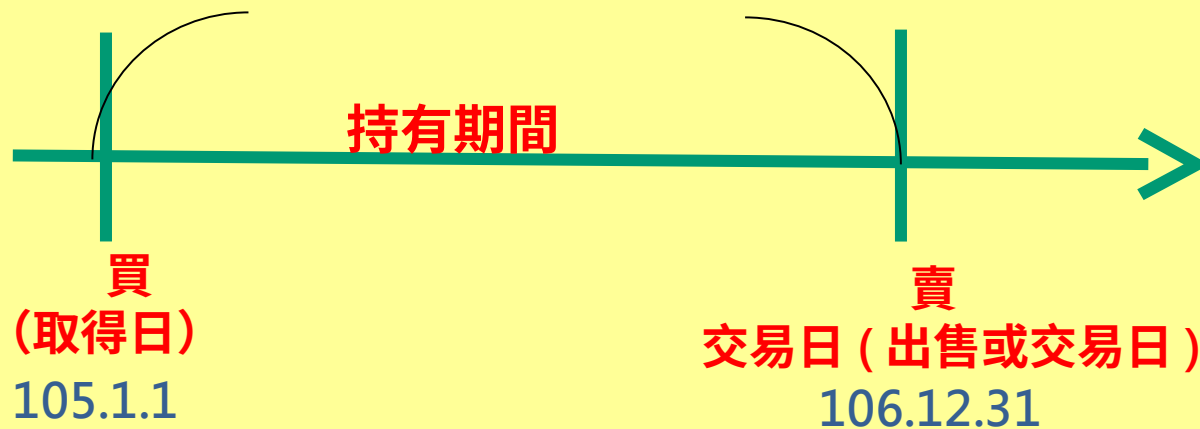
※ 非境內個人不適用上述各項稅率

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

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>

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。	

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 。	

☀ 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。	

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。**

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

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

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 ~~