服務 • 專業 • 創新 • 效能 • 和諧

# 房地合一稅

財政部北區國稅局 大溪稽徵所



# 目 錄

1. 房地合一立法緣由

2. 房地合一 2.0 稅修法規定

3. 房地合一課徵所得稅申報作業要點規定

4. 房地合一稅之計算

# 什麼是「房地合一稅」？

所謂的房地合一稅，為 105 年上路的房地交易新稅制，與「持有稅」之房屋稅不同，性質屬交易稅。出售房地時須進行申報，不論是否有獲利皆須申報。

105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地，出售時均得適用本稅制規定。與舊制財產交易所得課稅差異最大一點為：需就房屋、土地出售所產生的實際收益一併課稅，搭配規定適用的稅率，針對「短期交易」課以較重之 35% 或 45% 之稅率。

# 房地合一修法理由

1. 為解決過去房地交易房屋、土地分開課稅，出售不動產稅負偏低的問題，並逐步改善貧富差距。
2. 自105年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋、土地交易所得合一，按實價課徵所得稅。
3. 實施新制同時，輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，促進社會資源合理配置。

# 房地合一稅 2.0 自 110 年 7 月 1 日開始實施

1. 自 110 年 7 月 1 日起，個人及營利事業交易符合所得稅法第 4 條之 4 規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額(以下合稱房地)之所得，應按房地合一稅 2.0 申報納稅。

2. 為利徵納雙方計算及申報房地合一稅 2.0 ，修正發布房地合一申報作業要點，計修正「總則」、「交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易」、「個人房屋、土地交易所得計算」、「營利事業房屋、土地交易所得計算」及「附則」等 5 大部分，共 28 點。

# 房地合一稅 2.0 適用範圍

1. 交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房地。
2. 交易 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。
3. 交易 105 年 1 月 1 日以後取得預售屋及其坐落基地。
4. 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，該被投資國內外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。但交易之股份屬上市(櫃)及興櫃公司股票者，不適用。

# 補充說明

1. 個人及營利事業交易符合一定條件之股份或出資額、105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地，視為房地交易。
2. 房屋、土地取得日及交易日之認定，原則以完成所有權移轉登記日為準。預售屋及其坐落基地之取得日及交易日以買賣契約簽訂日為準。
3. 符合一定條件之股份或出資額之取得日及交易日之認定，原則以買賣交割日為準。
4. 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。
5. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。

上述房地包含房屋、房屋及其坐落基地(分開交易亦同)、依法得核發建造執照的土地。不包括依農業發展條例申請興建的農舍、農業設施。

**註: 適用舊制申報**

# 修法重點

# 重點一 課重稅二年延五年

## 個人短期房地交易套利
## 課高稅率抑制短期炒作



| 適用稅率 \ 持有期間 | 現制 | 修法後 |
|---|---|---|
| 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 |



財政部 2021/03/11

# 修法重點-土地漲價總數額及出售推計費用上限

# 重點四 土地漲價總數額增設減除上限

## 防止利用土增稅與所得稅稅率差異來避稅



課稅基礎=

房地收入-成本-費用-土地漲價總數額

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增稅可列費用

財政部 2021/4/28

# 房地合一土地漲價總數額定義

1. 房地合一土地漲價總數額為計算土地增值稅之基礎，請參閱土地增值稅稅單。
2. 110 年 7 月 1 日起出售房地，土地漲價總數額為當年度公告土地現值減前次移轉現值。

# 修法重點-出售推計費用下修及上限之規定

個人交易股份或出資額之必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用；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。營利事業交易股份或出資額之成本費用計算，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理。

註:一個交易上限:30萬元

# 預售轉讓推計費用之認定

林君提示預售屋購入及轉讓時之買賣契約，買價為1,000萬元，賣價為1,030萬元，出售預售屋賺取差額利潤30萬，故依林君實際收取之金額核認轉讓預售屋售價為180萬元（=已支付價金150萬元+利潤30萬元），又依已支付價金核認成本為150萬元，並以售價180萬元之3%計算其可減除移轉費用。

# 房地合一課徵所得稅申報作業要點

# 個人出售繼承取得不動產課徵房地合一規定

**個人 105 年以後交易因繼承取得房地，依繼承日期、被繼承人原始取得日期，適用不同課徵房地合一規定：**

**〉 104. 12. 31 以前繼承取得之房地：適用舊制，應計算財產交易所得併入年度綜合所得申報。**

**〉 105. 1. 1 以後繼承取得之房地，分為以下 2 種情形：**

a. 被繼承人原於 104.12.31 以前取得，原則適用舊制。但如果符合房地合一關於自住房地免稅優惠，可以選擇適用房地合一申報。

b. 被繼承人原於 105.1.1 以後取得，適用房地合一申報。

# 財政部１０４０８１９台財稅字第１０４０４６２０８７０號令

## 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104.8.19#10404620870令

■ 個人105.1.1以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制適用範圍：

1. 個人103.1.2~104.12.31繼承取得，且加計被繼承人持有期間合計在2年以內。




2. 被繼承人104.12.31以前取得，且個人105.1.1以後繼承取得。



# 個人出售配偶贈與不動產課徵房地合一規定

個人出售配偶贈與之房地，是以配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得原因及取得日期據以判斷是否適用房地合一稅申報、持有期間及相關成本，說明如下：

1. 配偶原自第三人出價取得者：

(1)配偶是在 105 年 1 月 1 日以後出價取得，適用房地合一新制課稅。

(2)持有期間係配偶自第三人取得之移轉登記日起算至本次交易日止。

(3)可減除配偶間第 1 次相互贈與前之原始取得成本。

2. 配偶原自第三人受贈取得者：

(1)配偶是在 105 年 1 月 1 日以後受贈取得，適用房地合一新制課稅。

(2)持有期間係自配偶自第三人受贈取得之移轉登記日起算至本次交易日止。

(3)得減除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。

# 個人出售配偶贈與不動產課徵房地合一規定

3. 配偶原自第三人繼承取得者：

(1)如配偶係於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，適用舊制財產交易所得課稅(房屋課徵財產交易所得，土地不課稅)。

(2)如配偶係於105年1月1日以後繼承取得，且被繼承人亦係於105年1月1日以後取 得，適用房地合一新制課稅。

(3)持有期間係自配偶自第三人繼承取得之繼承開始日起算至本次交易日止。

(4)得減除配偶原自第三人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。

# 房地合一課徵所得稅申報作業要點-取得日的認定

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。
4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其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。
6. 前目股份或出資額，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。
7. 第五目股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

# 房地合一課徵所得稅申報作業要點-取得日的認定

（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. 因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
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。
5. 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。

# 房地合一課徵所得稅申報作業要點-取得日的認定

（二）非出價取得：

6. 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。
7. 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，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。
8. 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。
9. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
10. 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。

# 交易日

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：

1. 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。
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。
4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其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。

# 持有期間

個人出售因配偶贈與取得房地，其計算房地合一持有期間除個人持有期間外，尚得併計配偶持有期間。

# 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：

1. 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。
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。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。

# 自地自建或合建分屋

個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房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房屋，出售該自建或分配取得之房屋，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。

# 都市更新、危老條例

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、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，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

# 房地合一稅之計算

# 房地合一稅計算

房地合一稅稅基計算

稅基＝

房地交易所得（賣價扣買價）

－交易日前3年內的房產交易損失金額

－依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

「交易日」認定也有些不同，可以區分為「一般交易」與「特殊交易」兩類。

1. 一般交易原則是以所出售或交換的房地完成所有權移轉登記日為準
2. 特殊交易情形的交易日認定如之前所講的5種情形

# 房地合一稅之計算

個人出售不動產房地合一應納稅額計算方式如下：

1. 交易所得(或損失)=出售房地成交價額-原始取得成本-取得、改良及移轉費用。
2. 課稅所得=交易所得-減除前3年內交易損失-土地漲價總數額。
3. 課稅所得依持有情形適用稅率，計算應納稅額。

線上試算服務

<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/etw158w/2506>

# 重購退稅

**民眾只要個人買賣自住房地產，滿足下述條件，無論是先購後售，或是先售後購，皆可申請重購自住房地退(抵)稅優惠**

＊ － 包括出售前一年無出租、供營業或執行業務使用。

＊ － 個人或配偶、未成年子女設有戶籍並居住。

＊ － 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。

＊ － 五年內所購房屋未作其他用途或再移轉。

# 自住房地租稅優惠

(一)個人交易的房屋土地，同時符合下列各項條件，得適用「自住房地租稅優惠」：

1. 個人或其配偶、未成年子女在該自住房屋設有戶籍(請檢附辦竣戶籍登記的戶口名簿影本)、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。
2. 交易該自住房地前 6 年內，未將該房地出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女在交易自住房屋土地前 6 年內，未曾適用本自住房地租稅優惠。

(二)自住房地免稅額：課稅所得在 400 萬元以內者，免納所得稅，免稅額為該課稅所得；課稅所得超過 400 萬元者，免稅額為 400 萬元，超過部分並按 10%優惠稅率計算應納稅額。

# 個人交易適用房地合一新制的房屋、土地，應如何辦理申報？申報時要檢附那些文件？

# 申報時應檢附下列文件：

1. 個人房屋土地交易所得稅申報書1份。
2. 計算結果有應自行繳納稅額者，應一併檢附繳納收據正本。
3. 買入及賣出的買賣契約書影本(私契)。
4. 成本及必要費用相關證明文件。
5. 其他有關文件

# 簡報結束
# 謝謝聆聽