

—— 4/9立法院三讀通過 ——

精準打炒房 健全房市



房地合一稅2.0

6大修法重點一次看！



重點一 短期套利者課重稅

延長個人短期炒不動產
適用高稅率的持有期間



個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	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
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年



重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人	持有期間 適用稅率	修法前	修法後
	45%		2年以內
境內	35%		超過2年未逾5年
	20%	未區分期間	超過5年
境外	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
申報方式	合併計稅 合併報繳		分開計稅 合併報繳



重點三 擴大房地課稅範圍

增列**兩項**課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- ① 交易**預售屋**及其坐落基地。

- ② 交易**持股(或出資額)**過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國**境內房地**構成。

 交易未上市櫃股票已課房地合一稅者
免按所得基本稅額（AMT）課稅

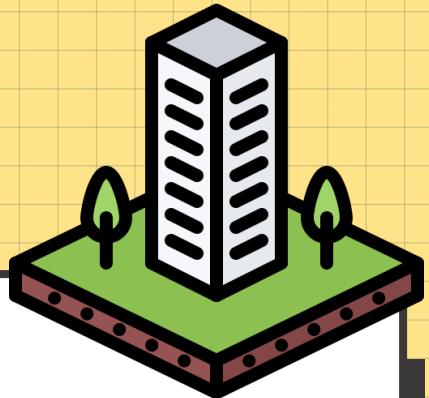
 排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易



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



重點五

五種交易不受影響



維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素
(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建
分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建
取得房地後**第一次**移轉
- 營利事業興建房屋完成後**第一次**移轉



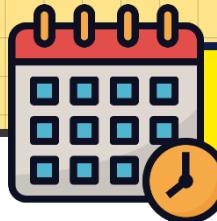
維持稅率10%

- 自住房地**持有並設籍滿6年**
(課稅所得400萬元以下免稅)



重點六

今年七月開始施行



房地合一稅2.0適用

個人及營利事業自**110年7月1日起**
交易105年1月1日以後取得之房地

