個人房地合一2.0
暨相關函釋介紹

北區國稅局板橋分局

111年10月25日

個人房地合一2.0之修正重點

一. 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間在我國境內居住之個人交易持有2年以內房地，稅率45%；持有房地超過2年，未逾5年，稅率35%。

二. 交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易。

三. 修正土地漲價總數額減除規定，以當次交易公告土地現值計算之土地漲價總數額為準。

四. 推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為新臺幣30萬元。

五. 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，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。

一、房地合一2.0課稅範圍

個人自**110年7月1日起**交易下列課稅標的：

(一)105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。但房屋之範圍**不包括依農業發展條例申請興建之農舍**。

(二)105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權(下稱房屋使用權)。

(三)105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地(下稱預售屋)。

(四)符合一定條件股份或出資額(**不限於105年1月1日以後取得**)。

預售屋之課稅問題

1. 個人出售105年1月1日以後取得之房屋、土地(含預售階段及成屋階段購入)，應申報房屋土地交易所得稅，但有民眾於預售階段買入而於興建完成交屋後出售，誤以簽訂預售屋購入契約之日起算持有期間，適用較低稅率而遭補稅。

2. 預售屋轉售案件中，在推計3%費用的時候，要以建商出售總價為成交價？還是以轉售價格為成交價？

   —是**以轉售價格為成交價來推計**，若納稅人實際支付的費用超過推計結果，仍可自行提出證明文件，由國稅局核實認定。

符合一定條件之股份或出資額

1. 個人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。
2. 以交易日起算前1年內任1日直接或間接持有股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額50%認定。交易日起算前一年之期間末日在110年6月30日以前者，以110年7月1日為期間末日
3. 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、土地交易指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在50%以上。

※交易上市、上櫃及興櫃公司之股票，不適用

判斷國內外被投資營利事業股權或出資額價值50%以上係由我國境內之房地所構成

以交易股權或出資額時之下列比率判斷

$$\frac{\left[\begin{array}{c}\text{被投資營利事業或其控制之事業}\\ \text{在中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值}^{\text{註1}}\end{array}\right]}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值}^{\text{註2}}} \geqq 50\%$$

註2：國內外營利事業全部股權或出資額之價值以時價計算，無時價者得按下列基礎計算，但稽徵機關查得股權或出資額價值較高者，得按查得資料認定：

(一)交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值。

(二)交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值。

判斷國內外被投資營利事業股權或出資額價值50%以上係由我國境內之房地所構成

註1：中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值，應參酌下列時價：

(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。

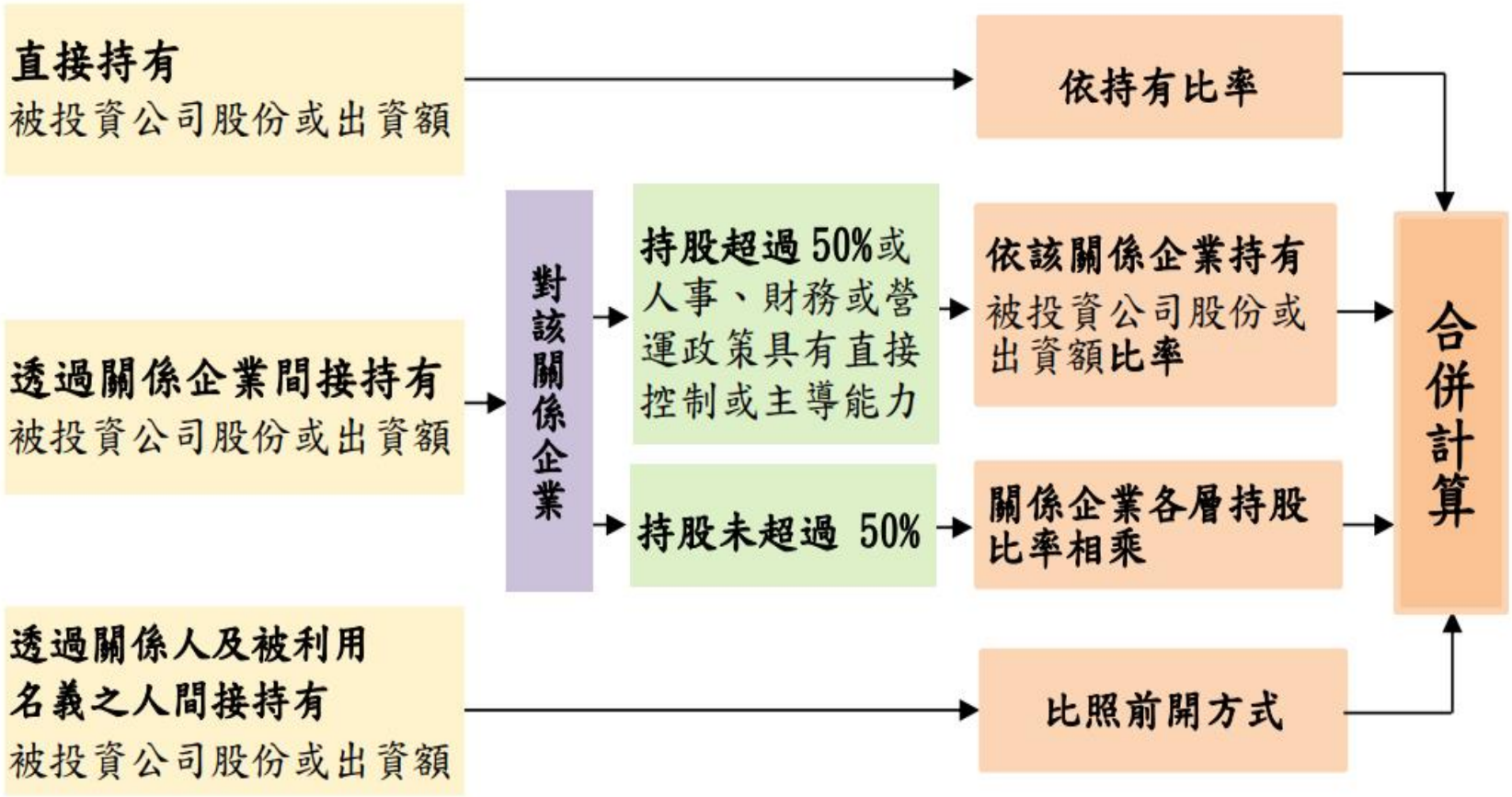
(四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房地之價格。

(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。

直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額應如何認定



案　例

甲在**110年11月1日出售**A公司的股票，A公司的不動產價值超過股權淨值的50%，且甲對公司的持股在110年7月1日以後均超50%。**甲以@20元出售B公司股票50萬股**，甲取得A公司的股票資料如下：

1. 90年9月1日以每股10元原始出資認購30萬股
2. 100年9月1日因B公司盈餘轉增資取得10萬股(@10元)
3. 105年9月1日B公司發行新股以@15元認購30萬股

出售股票繳交證券交易稅3 ‰，手續費1.5 ‰萬元

應如何課徵房地合一稅？

日期	股數	每股金額	成本	持有期間	稅率	本次出售股數
90.09.01	30萬股	10	300萬元	20年2個月	15%	10萬股
100.09.01	10萬股	10	100萬元	10年2個月	15%	10萬股
105.09.01	30萬股	15	450萬元	5年2個月	20%	30萬股

符合一定條件股權交易成本的認定

- 房地合一課徵所得稅申報作業要點第7點

  個人及營利事業交易本法第4條之4第3項規定符合一定條件股份或出資額之**持有期間計算**，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採**先進先出法**認定。**(影響稅率)**

  個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用**個別辨認法**，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之**加權平均法**計算之。

符合一定條件股權交易費用的認列

- 房地合一課徵所得稅申報作業要點第15點

  個人交易本法第4條之4第3項規定之符合一定條件股份或出資額，其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。

符合一定條件股權交易申報應檢附文件

依房地合一課徵所得稅申報作業要點第6點第5項規定應檢附下列文件：

1. 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起 算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
2. 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋 使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。
3. 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價 之相關文件。
4. 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
5. 其他足資證明文件。

三、稅基、稅率（§14-4）

◆ 課稅所得之計算(§14-4第1項及第3項序文)

- 出價取得：

  房地交易所得＝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

- 繼承或受贈取得：

  房地交易所得＝交易時成交價額

  －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

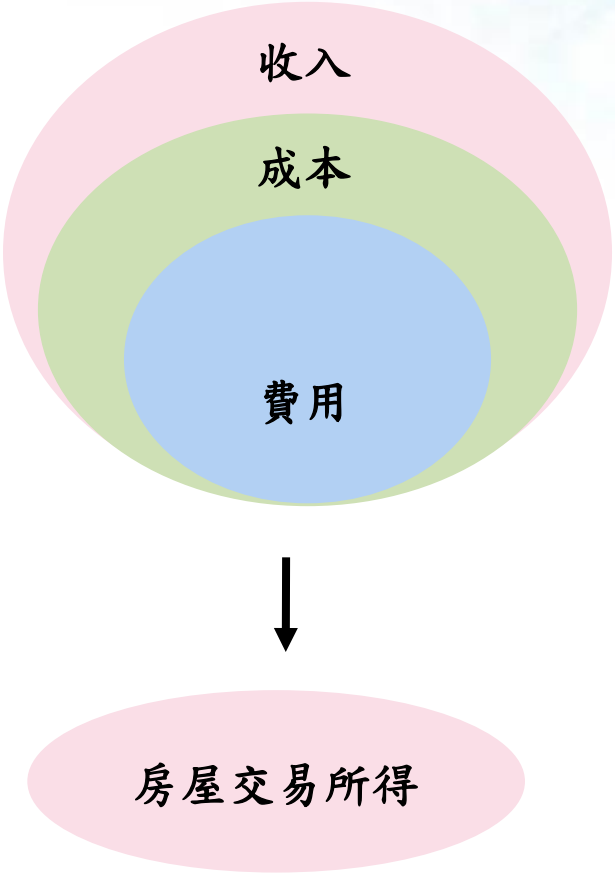
  －因取得、改良及移轉而支付之費用

※應計入課稅之金額＝房地交易所得

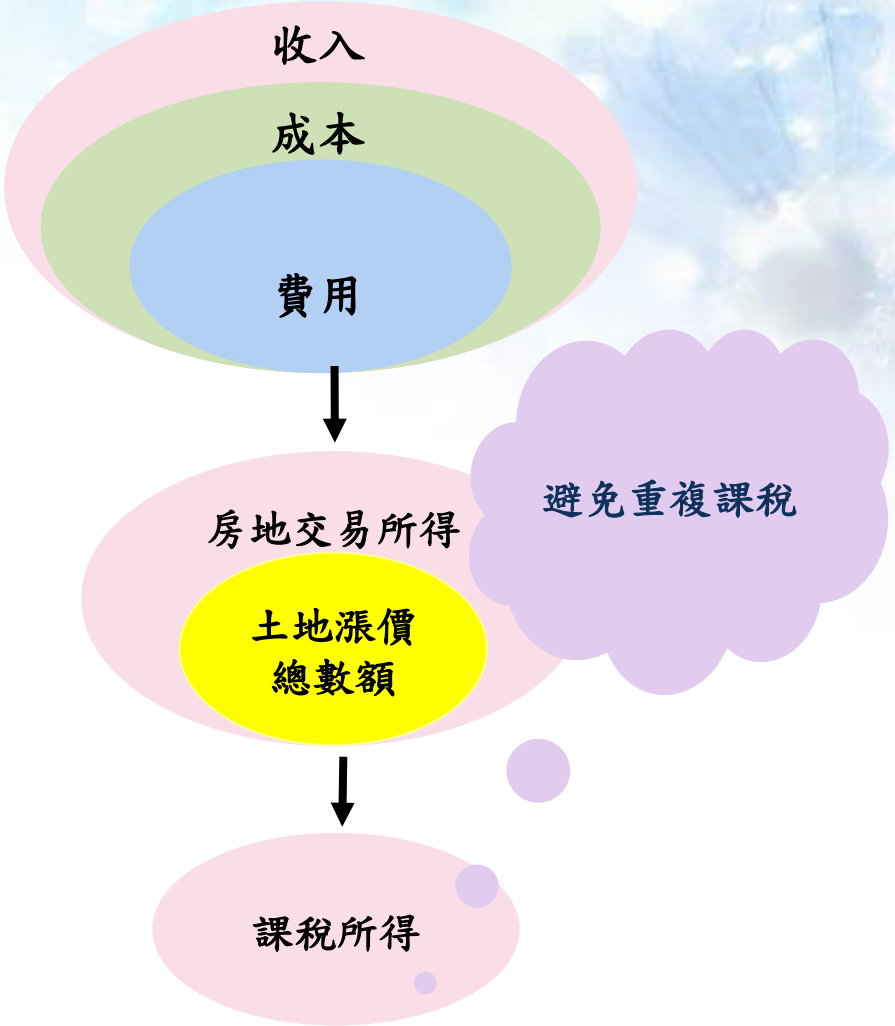
(課稅所得)　　－依土地稅法計算之土地漲價總數額

房地合一所得稅制規定—課稅稅基

改制前
僅房屋課徵所得稅



改制後
房地合一課徵所得稅



房地合一2.0修正後稅率

適用對象	持有期間	適用稅率	
		修正前	修正後
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	20%	同修正前
	超過10年	15%	同修正前
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%	同修正前

三、修正土地漲價總數額減除規定

得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。

地方稅	（稽徵機關全銜） 土地增值稅　書	查定表
承受人或贈與人		
土　地　標　示		

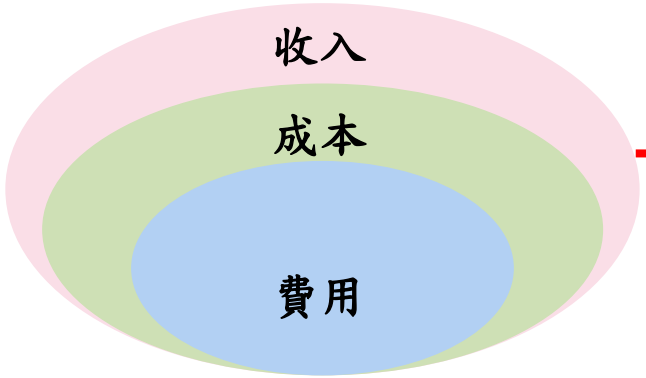
年　月　日立契，　年　月　日收件 第　　號共　　張

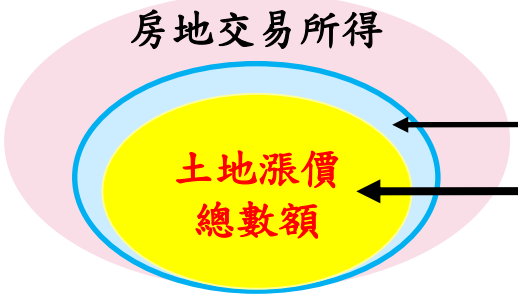
每㎡移轉現值	每㎡原地價	物價指數%	宗地面積(㎡)	移轉持分	移轉持分面積(㎡)

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用＝漲價總數額

漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵＝查定稅額

查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額＝應納稅額





改良
土地費用

修正土地漲價總數額之減除

(一)得減除之土地漲價總數額=依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值－前次移轉現值。

(二)舉例說明：A 君出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其自行申報土地增值稅之土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元：

A 君得減除之土地漲價總數額為 10 萬元

=出售時之公告土地現值 40 萬元－前次移轉現值 30 萬元。

註：自行申報土地移轉現值 60 萬元超過出售時公告土地現值 40 萬元部分，不得自土地交易課稅所得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

四、調降推計費用率，並增訂金額上限

為使稽徵機關對未提示證明文件之費用基礎更符實情，推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元；如實際支付超過該上限者，仍得提出證明文件核實認定。

交易費用之減除

- 交易房屋、土地所支付的必要費用（如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費、證券交易稅、手續費等）。
- 當次交易未自該房地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額。

計算方式如下：

$$\frac{\text{（交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值）}}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

交易費用之減除

- 未提示因取得、改良及移轉而支付的費用者，以查得資料核定為原則；如無查得資料，得按成交價額3%計算，並以30萬元為限。

成交價額(收入)	房地合一1.0	房地合一2.0
2億元	1,000萬元	30萬元
2千萬元	100萬元	30萬元
8百萬元	40萬元	24萬元

- 可提示且金額超過限額者，經審核後核實認列。

五、獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

修正前：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，課徵綜合所得稅；

修正後：改按個人課稅規定辦理，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。

不受修法影響：

(一)維持20%稅率者

1. 個人及營利事業非自願因素交易持有期間在5年以下之房地。
2. 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在5年內之交易。
3. 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
4. 個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。

(二)個人及營利事業交易其持有超過5年之房地。

(三)自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度新臺幣400萬元

免稅範圍(§4-5)

免稅內容	是否申報
1. 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（取得農用證明）。	1. 免申報 2. 交易損失：個人不適用盈虧互抵規定；營利事業不得自其所得額中減除。
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。	
3. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。	
個人自住房地課稅所得在400萬元以下部分免稅	要申報（無論盈虧）

自住房地租稅優惠(§4-5第1項第1款)

✓ 個人自用住宅租稅優惠免稅—課稅所得在400萬元以下部分

※超過400萬元部分，按10%稅率課徵。

✓ 自用住宅租稅優惠適用條件

	條件
自住房地租稅優惠	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，得將持有期間合併計算（§14-4第4項）。
	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「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。（作業要點第14點）

自用住宅優惠—減免

1. 設有戶籍 ✓
2. 持有並實際居住連續滿6年 ✓
3. 無供營業使用或出租 ✓
4. 6年內以1次為限 ✓

適用條件

獲利部分

超過400萬元部分，課徵10%稅率

400萬元以下，免稅

6年

取得

出售



- 本人、配偶、未成年子女均有自用住宅且均持有超過6年以上，如於同一年度出售，其自用住宅租稅優惠之適用，應以何者優先適用？或採比例適用？

A：原則上以先行出售者優先適用，惟先行出售者未主張適用時，後出售者可適用。

- 出售自用住宅租稅之優惠，限個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用，若因結婚、離婚、原未成年子女已成年等原因致家庭組成成員變動，應如何認定交易前6年內有無適用此項優惠？

答：**應以房屋、土地交易時個人戶籍檔上之關係認定。**

- 兄弟共同持有同一房地，各持份1/2，如**出售房地時兩人皆符合自用住宅優惠之條件**，請問兩人可適用之免稅額為多少？

答：自用住宅優惠係**依建物**而非人數計算，故兄弟2人**分別可適用之免稅額度各為1/2，即每人200萬元。**

個人非自願交易房地情形

財政部公告得適用20%稅率課稅，並自110年7月1日生效

「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5年以下之房屋、土地情形」（下稱個人非自願交易房地情形）

1. 將個人因調職或符合法規所定非自願離職情事
2. 遭他人越界建屋
3. 依法遭強制執行
4. 因重大疾病或意外需支付醫藥費
5. 取得通常保護令為躲避家暴相對人
6. 未經同意遭他共有人出售共有部分房地
7. 衡酌個人繼承取得房屋、土地併同繼承被繼承人以該筆房地為擔保向金融機構抵押之貸款，可能因無資力償還該未償債務之本金及利息，致需將該房屋、土地出售用以償還，為避免其因適用短期高稅率而增加財務負擔，影響遺屬基本生活之維持。

重購退稅

稅目	綜合所得稅	個人房地合一所得稅
適用範圍	出售房屋屬應列入綜合所得稅結算申報之財產交易所得。	出售之房屋及土地屬應列入個人房屋土地交易所得稅申報之房地。
適用要件	個人或其配偶、直系親屬於該址辦竣戶籍登記，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。	個人或其配偶、未成年子女於該址辦竣戶籍登記並居住，且該等房地無出租、供營業或執行業務使用。
退（抵）稅計算	重購自用住宅之房屋，其價額超過原出售價額者，得於重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度，自因增列該財產交易所得而增加之綜合所得稅額扣抵或退還。	按重購價額占出售價額之比率，就已（應）繳納稅款範圍內，計算扣抵或退還稅額。
重購房地持有期間限制	無	重購之房地5年內不得改作其他用途或再行移轉，違反者追繳原退還或扣抵稅款。
出售及重購相隔時間	2年內(以地政所有權移轉登記日為準)	
出售及重購先後順序	先售後購或先購後售皆可適用	
所有權人限制	以本人或配偶名義出售房地，以配偶或本人名義重購房地亦可適用	

舉例說明退（抵）稅額之計算方式

項目	案例1（適用綜合所得稅）	案例2（適用個人房地合一所得稅）
案況	甲君於100年1月購入A自住房地後，於110年3月出售，售價為500萬元，其中屬房屋價款200萬元，土地價款300萬元，111年1月以配偶名義重購B自住房地總價400萬元，其中屬房屋價款150萬元，土地價款250萬元。	甲君於105年1月購入A自住房地後，於110年3月出售，售價為500萬元，已繳納個人房地合一所得稅30萬元，111年1月以配偶名義重購B自用住宅房地400萬元。
可否適用重購扣抵或退還稅款	不適用。 因重購房屋價款150萬元小於出售房屋價款200萬元。	適用。 可退還稅款=24萬元〔30萬元*（400萬元/500萬元）〕

案　例

- 阿宏105年3月買入A屋一棟1,500萬元，其中一樓出租給洗羊羊洗衣店，2、3樓供自住(阿宏戶籍設在A屋連續滿6年)，阿宏於持有7年後將該屋於112年3月以2,000萬元出售A屋，相關費用110萬元，土地漲價總數額70萬元(112年A屋3層樓之房屋評定現值共100萬元，其中1樓現值40萬元、2樓及3樓現值各30萬元)。

A：所得額：2,000萬元-1,500萬元－110萬元=390萬元

課稅所得：390萬元－70萬元=320萬元

- 2、3樓適用自用住宅優惠：

課稅所得320萬元x(30萬元+30萬元)/ 100萬元=192萬元

（未超過400萬元，免稅）

- 1樓營業用部分之應納稅額：

課稅所得320萬元x(40萬元/100萬元)x持有7年稅20%=25.6萬元

盈虧互抵(§14-4第2項)

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。

1. 新(舊)制交易損失不能扣抵舊(新)制交易所得。
2. 提供買、賣資金流程。
3. 以實際費用認列損失，未提供憑證推計費用(成交價額5%或3%上限30萬)造成之損失不予認列。
4. 土地漲價總數額不予計入

取得日之認定-出價取得

- 原則：所取得房屋、土地完成所有權移轉登記日

例外：房地合一申報作業要點第4點第1款第4至7目

法院強制執行拍賣	拍定人領得權利移轉證書之日
無法辦理建物所有權登記之房屋	訂定買賣契約之日
房屋使用權	權利移轉日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	
1. 有價證券 2. 非有價證券 3. 現金增資、公開承銷、發起募集 4. 以債權、財產或技術作價抵繳股款 5. 其他方式	1. 買賣交割日 2. 訂定買賣契約之日 3. 股款繳納日 4. 作價抵繳認股股款日 5. 實際交易發生日

取得日之認定-非出價取得(1/3)

1	興建房屋完成後第一次移轉： 無法取得使用執照之房屋：	核發使用執照日 實際興建完成日
2	因區段徵收領回抵價地：	原取得被徵收土地之日
3	土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	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，取得抵費地	重劃計畫書核定之日
5	都市更新條例第3條第6款規定實施者，所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日

取得日之認定-非出價取得(2/3)

6	原土地所有權人參與都市更新或危老重建，取得更新後或重建後應分配之土地	原取得土地之日
	應分配之房屋 多選配之房屋、土地	取得房屋、土地完成所有權移轉登記日
7	配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	夫妻贈與	第1次相互贈與前配偶原始取得房地之日
8	繼承取得之房屋、土地	繼承開始日

取得日之認定-非出價取得(3/3)

9	因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之日
	變價分割法院拍賣由共有人應買或優先承買而取得房地，出售並買回原權利範圍相當之部分	原取得共有房地之日
	超出原權利範圍之部分109.8.28.台財稅字第10904528910號令	共有人領得權利移轉證書之日
10	符合一定條件股份或出資額	
	公司盈餘或資本公積轉增資	除權基準日
	其他方式取得者	實際交易發生日

取得日認定之例外(1/2)

項目	內容	
信託行為	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，以右列日期認定。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。

取得日認定之例外(2/2)

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">內容</th></tr>
<tr><td rowspan="4">信託行為</td><td rowspan="3">信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，其取得日以右列日期認定。
信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</td><td>嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</td></tr>
</table>

房屋土地取得成本(1/5)

1	買賣取得：成交價額為準
2	繼承、受遺贈或受贈取得： 繼承、受遺贈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
3	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
4	合建分售、合建分成：土地取得成本
5	自地自建：土地取得成本+房屋建造成本

房屋土地取得成本(2/5)

6

合建分屋取得成本：

A. 舊制土地與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建

土地：不討論(因為交易所得免納所得稅)

房屋：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。

B. 新制土地與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建

分配回土地+房屋（無找補)＝土地取得成本

分配回土地+房屋+給付價金＝土地取得成本+給付價金

分配回土地+房屋-收取價金＝土地取得成本-收取價金

(收取價金部分為出售土地，應課稅)

房屋土地取得成本(3/5)

7	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認定。
8	其他情形或無法認定成本者： 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。
9	股份或出資額：採用個別辨認法或依所得稅法施行細則第46條規定加權平均法計算

房屋土地取得成本(4/5)

10	**其他取得成本加項：**	
	(1)	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、仲介費等)。
	(2)	房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
	(3)	個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者。該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

房屋土地取得成本(5/5)

10	**其他取得成本加項：**	
	(4)	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。
	(5)	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下列費用： ◆改良土地費用。(水溝、駁嵌、堤防等) ◆工程受益費。(道路左右土地) ◆土地重劃負擔總費用。(抵費地) ◆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。
	(6)	**受贈取得房地時，受贈人所繳納之契稅、土增稅**

出價取得交易日認定之例外

共3款

特殊交易情形	交易日
因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋	訂定買賣契約之日，無私契者以完納契稅日(舊制：尾款交付日)
交易以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日

持有期間

- **原則**

  自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。(第5點第1項序文)

- **例外**

◆因身分取得(持有期間合併計算)

- 因繼承、受遺贈取得(第1項第1款)
- 配偶贈與(第1項第2款)

◆興建取得房屋或合建分屋

- 合併計算第4條之5第1項第1款持有期間(第1項第3款)

  (拆屋前與合建後自用宅持有期間可併計)
- 第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，以土地持有期間為準(第2項)

案例說明

個人適用重購退稅或扣抵後，於5年內重購之房地因改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額(假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定)：

1. 小張於105年購入A屋，111出售A屋，繳納新制所得稅50萬元。
2. 小張復於112年購入B屋(價值高於A屋)，並申請重購自用住宅退稅50萬元。
3. 小張於113年出售B屋，繳納新制所得稅100萬元，加計追繳前次退還稅額50萬元，共須繳納150萬元。
4. 小張再於115年購入C屋(價值高於B屋)，其得申請之重購自用住宅退稅金額，以前次出售B屋而繳納之新制所得稅額認定，即申請退稅100萬元。

個人出售房地常見申報補稅態樣(1/2)

1. **簽訂買賣契約後取得折讓款，申報成本未核實減除折讓金額：**民眾與建商簽訂房屋土地買賣合約書後，與建商協商折價，取得折讓證明單 ，但未依折讓後價款申報取得成本，以致漏報所得額，經查獲後核定補徵稅額並裁處罰鍰。
2. **持有期間繳納之金融機構貸款利息費用列報為成本費用：**於取得房屋 、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為出售時之費用減除。

個人出售房地常見申報補稅態樣(2/2)

3. **購入農地出售時未作農業使用，將前手持有期間之土地漲價總數額列報減除：**個人申報房屋、土地交易所得稅時，可列報減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額，係指個人持有期間之土地漲價總數額，前手持有期間之土地漲價總數額不得列入。

4. **婚前受贈房地，因受贈取得時與贈與人無婚姻關係，誤以贈與人購得價款列報取得成本：**個人取得配偶贈與之房屋、土地，出售時得以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之取得成本為成本 ，據以計算交易所得或損失，惟如受贈時無婚姻關係，尚無前揭規定之適用

相關公告及函釋

核釋個人交易105年1月1日以後經廢止徵收發還之土地，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定原則

一、原土地所有權人交易其領回土地：

（一）土地取得日以原核准徵收機關核准廢止徵收日為準。

（二）土地持有期間之計算，以核准廢止徵收日起算至交易日止之期間，與該土地被徵收前原所有權人取得土地所有權移轉登記日起算至徵收日止之期間，合併計算。

（三）土地取得成本，以原土地所有權人依土地徵收條例第51條規定繳清應繳納之價額為準。但該土地被徵收前之原始取得成本高於上開應繳納價額，並提示相關證明文件者，以原始取得成本為準。

二、廢止徵收時原土地所有權人已死亡，由其繼承人依土地徵收條例規定取得經廢止徵收發還之土地：

繼承人交易該土地之取得日、持有期間及取得成本，準用前點第1款、第2款及第3款本文規定認定。

（財政部1111006台財稅字第11104647190號令）

個人重購房地5年內未設戶籍於重購之房屋，符合一定條件者，得免追繳稅款

個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8第1項或第2項規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，因

1. 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
2. 本人或配偶因公務派駐國外
3. 原所有權人死亡，致戶籍遷出
4. 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，免依同條第3項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。

（111.06.09台財稅字第11100584750號令）

出售面積微小之畸零都市土地，仍須報繳房屋土地交易所得稅

甲君在109年4月28日取得面積僅22平方公尺土地，嗣於同年7月3日簽約出售並於同年月12日完成所有權移轉登記。甲君主張系爭土地係屬不能核發建照之畸零地，不應課徵房屋土地交易所得稅 。經函詢該土地轄屬之縣市政府查復結果，該土地使用分區為都市計畫內住宅區，屬得核發建造執照之土地。即土地面積雖僅22平方公尺，惟依據相關法令 並非無申請核發建造執照之可能，仍屬可供建築之土地，即屬房屋土地交易所得稅的課徵範圍。

所謂依法得核發建造執照之土地，係指該土地屬可供建築之地區，具有得依相關建築法令規定核發建造執照之資格，即符合房屋土地交易所得稅之課稅客體，不因該土地存在之外觀、或暫時無法取得建造執照而排除適用。

個人出售依農業發展條例申請興建之農業設施應課徵財產交易所得

依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第4條之4第3項後段規定，非屬同條第1項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第14條第1項第7類規定課徵所得稅。

—「農業設施」係依農業發展條例第8條之1規定，於農業用地上興建有固定基礎之設施(如農業資材室、農機具室等)

(107年8月20日台財稅字第10704534300號令)

參與區段徵收取得抵價地，未取得所有權前即與他人簽訂買賣合約之課稅方式

- 個人以105年1月1日以後出價取得之土地參與區段徵收所取得之抵價地在尚未辦理移轉登記前所為之權利買賣，實際最終標的如為土地，認屬為房地合一課稅範圍。
- 依房地合一課徵所得稅申報作業要點規定：「房屋、土地交易日及取得日之認定，均係以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。」故該案例甲君與他人預簽抵價地買賣合約，惟依前揭規定仍應以甲君於取得該抵價地所有權完成移轉後與第三人之登記日為交易日。
- 相關個案仍應依交易實情究明，依前揭規定核認。

核釋個人交易繼承取得房屋及土地課徵所得稅規定

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

（財政部109.07.15台財稅字第10904601200號令）

核釋個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋土地課徵所得稅規定

個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋、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，並得比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第2點至第4點規定辦理：

(一)交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。

(二)交易之房屋、土地係遺贈人於104年12月31日以前取得，且個人於105年1月1日以後受遺贈取得。

（財政部108.09.11台財稅字第10804008540號令）

案例說明

李君109年繼承其父105年購入房地（繼承時房地現值合計300萬元），併同繼承其父所遺該房地貸款餘額700萬元，李君110年以1,100萬元出售該房地時（假設：必要費用為30萬元；108年至110年物價指數未調整；土地漲價總數額100萬元），李君適用房地合一稅新制，房地之課稅所得計算如下：

（A）房地交易所得＝售價1,100萬元—繼承時房地現值300萬元—30萬元

＝770萬元；

（B）繼承取得房地之額外負擔＝實際負擔貸款餘額700萬元—繼承時房地現值300萬

＝400萬元

（C）應課稅所得額＝（A）房地交易所得770萬元—（B）額外負擔400萬元—土地漲價總數額100萬元

＝270萬元

應納稅額＝應課稅所得× 稅率＝270萬元× 20%＝54萬元

個人繼承房地後，為擔保自己之債務，才以該房地向金融機構設定抵押之貸款，不適用上述房地交易所得額外負擔減除規定。

夫妻贈與取得

財政部106.03.02#10504632520號令

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。

報繳期限(§14-5)

- 課稅方式
- 分離課稅(§14-4第3項)

  不併計綜合所得總額，按規定稅率計算稅額
- 分別申報(§14-5)

  不論有無應納稅額(所得、損失、自住優惠)，均應於房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日內向該管稽徵機關申報納稅

- 檢附文件(§14-5)

  檢附申報書、契約書影本、成本費用明細表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。

申報義務及申報地

- ✓ **原則**
  申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。
  同現行舊制規定。(本法施行細則第49條第1項)
- ✓ **非中華民國境內居住之個人**
  向房屋、土地所在地稽徵機關申報。
- ✓ **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(同現行舊制規定)
  - 未申報核定應以受益人為納稅義務人出單

罰則(§108-2)

- 第1項(行為罰)

  未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰。

- 第2項及第3項(漏稅罰)

  - 第2項-已依規定申報

    有漏報或短報情事，處所漏稅額2倍以下之罰鍰。

  - 第3項-未依規定申報

    依法核定補徵應納稅額，並按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。

- **行為罰與漏稅罰採擇一從重**

※如涉及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。

敬請指教

謝　謝!

