財政部北區國稅局新聞稿

服務 專業 創新 效能 和諧

新聞標題：共有人出售因共有物變價分割拍賣取得房地之持有期間計算方式

(桃園訊)轄內納稅義務人陳小姐來電詢問，她和李先生在105年1月1日共同購買登記取得A房地持分各1/3及2/3，後來經法院在108年間以分割價金方式拍賣A房地，由她聲明優先承買而取得A房地持分全部(108年2月1日領得權利移轉證書)，她和李先生(共有人)要如何報繳個人房屋土地交易所得稅(以下簡稱房地合一稅)。。

北區國稅局說明，共有人李先生就拍賣出售A房地持分2/3部分，應依所得稅法相關規定報繳房地合一稅，至於共有人陳小姐因拍賣出售原持分1/3部分既經買回，其所得尚未實現，尚無課徵房地合一稅問題。若陳小姐日後出售A房地，應分別計算原持分部分(1/3)及拍賣取得超出原持分部分(2/3)的持有期間，依所得稅法相關規定報繳房地合一稅。舉例如下，若陳小姐在109年11月1日將A房地出售並完成所有權移轉登記，則A房地之持有期間計算如下：

1.原持分部分(1/3)：自105年1月1日起計算至109年11月1日止。

2.超出原持分部分(2/3)：自108年2月1日起計算至109年11月1日止。

該局提醒，個人如有適用房地合一課稅新制之交易所得或損失，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之次日起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本等，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。如仍有不明瞭之處，歡迎至該局網站(https：//www.ntbna.gov.tw)查詢相關法令或利用免費服務電話0800-000321洽詢，該局將竭誠提供詳細之諮詢服務。

新聞稿聯絡人:法務二科 胡審核員
聯絡電話:(03)3396789 轉1659