財政部北區國稅局
個人房地合一課徵所得稅自我檢核表

為協助您正確申報房地合一所得稅(新制)，自**105年1月1日**起，您如果有交易(出售或交換)房屋、土地者(包括105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權)，請逐題閱讀後勾選，以瞭解您所交易之房屋、土地是否屬新制課稅範圍。

一、交易的房地是否因**繼承或配偶贈與**而取得？

□是繼承取得，請至題二。　□是配偶贈與取得，請至題三。

□否，請至題四。

二、交易因繼承取得的房地，**被繼承人**是否於105年1月1日以後取得?

□是，適用新制，請至題五。

□否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

註：如您在105年1月1日以後繼承取得房地，且符合自住房地租稅優惠規定，得選擇依新制規定辦理申報。

三、交易因配偶贈與取得的房地，配偶間第1次相互贈與前之取得日是否於105年1月1日以後?

□是，適用新制，請至題五。

□否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

四、交易的房地是否在105年1月1日以後取得：

□是，適用新制，請至題五。

□否，適用舊制，請於交易年度次年5月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

五、交易的房地是否符合下列情形之一：

（一）交易的土地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。

（二）交易的房地為被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。

（三）交易的土地為尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。

□是，您交易的房地免納所得稅，毋須依新制規定辦理申報。

□否，應辦理房地合一所得稅申報。

★提醒您，您交易的房屋、土地或房屋使用權，依前項檢核結果，若屬應辦理新制申報者，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或房屋使用權交易日的次日起算30天內向戶籍所在地國稅局申報(非居住者應向房屋、土地所在地國稅局申報)。新制的課稅方式詳見背面說明。

以上僅供初步自我檢核參考用，如有疑問請逕向所轄國稅局分局、稽徵所、服務處洽詢。

如欲瞭解更多資訊，歡迎利用免費服務電話0800-000-321洽詢，本局將竭誠為您服務，或至本局網站房地合一專區（https：//www.ntbna.gov.tw）查詢更多資訊。

房地合一所得稅制課稅方式

項目	說明	
課稅範圍	房屋[註1]、土地在105年1月1日以後取得[註2]者	
課稅所得	房屋土地交易時的成交價額－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額=課稅所得	
稅率	**境內居住者**	1.依持有期間[註3]認定： (1)持有期間≦1年：45% (2)1年＜持有期間≦2年：35% (3)2年＜持有期間≦10年：20% (4)持有期間＞10年：15% 2.符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下的房地：20% 3.以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20% 4.符合自住房屋、土地優惠適用條件[註4]，課稅所得超過400萬元部分：10%。
	非境內居住者	1.持有期間≦1年：45% 2.持有期間＞1年：35%
盈虧互抵	虧損得後抵3年	
重購自住房屋、土地退稅	1.換大屋：全額退稅；換小屋：比例退稅 2.先售後購、先購後售者皆適用 3.重購後5年內改做其他用途或再行移轉時，將追繳原扣抵或退還的稅額	
申報方式	**分離課稅**，自完成所有權移轉登記日的次日起算**30日**內申報納稅	

註1：105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權，視同房屋交易課稅。

註2：取得日的判斷請參考下方附表(1)。

註3：持有期間的計算請參考下方附表(2)。

註4：自住房地優惠適用條件為：(1)個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年。(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年內未曾適用自住房地優惠規定。

附表(1)取得日認定參考表

取得原因	取得日	取得原因	取得日
買賣、受贈(配偶贈與除外)取得	完成所有權移轉登記日	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	領得權利移轉證書日
配偶贈與取得	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日	個人以資金參與自辦土地重劃取得抵繳出資金額之折價抵付之土地	重劃計畫書核定之日
繼承取得	繼承開始日	買入房屋使用權	權利移轉日
買入無法辦理建物所有權登記的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約日	分割共有物取得(與原權利範圍相當)	原取得共有物日
自行興建房屋	核發使用執照日	提供土地與營利事業合建分屋而分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
區段徵收領回抵價地	原取得被徵收土地日	土地重劃重行分配的土地	原取得重劃前土地日
配偶一方行使剩餘財產差額分配請求權取得	配偶他方原取得日	其他原因取得	完成所有權移轉登記日

附表(2)持有期間計算參考表

持有期間原則應以房屋、土地取得日起算至交易日止；
若您交易的房屋、土地是因下列原因取得者，得依下述規定計算持有期間：

取得原因	持有期間
繼承、受遺贈取得	個人持有期間＋被繼承人或遺贈人持有期間
配偶贈與取得	個人持有期間＋配偶持有期間
自行興建或提供土地與營利事業合建分屋而分得的房屋	房屋持有期間以土地持有期間為準