

所得稅法部分條文修正草案



房地合一稅修法 - 短期交易套利者課以高稅率

修正方向

1. 延長個人短期房地交易所得適用高稅率之持有期間

適用對象	持有期間	現制	修正草案
	適用稅率		
境內 個人	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	同現制
非境內 個人	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

所得稅法部分條文修正草案

2. 營利事業依持有期間，按與個人相同之差別稅率分開計稅

適用對象	持有期間	現制	修正草案
	適用稅率		
境內 營利事業	45%		2年以內
	35%		超過2年未逾5年
	20%	未區分 持有期間	超過5年
境外 營利事業	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

所得稅法部分條文修正草案



3.增訂下列2項，視為房地交易，納入房地合一課稅：

(1)交易**預售屋**及其坐落基地

(2)符合一定條件之**股權交易**

交易持有股份(或出資額)過半數之營利事業之股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者

(排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票交易)

所得稅法部分條文修正草案



下列各項不受修法影響：

1. 維持20%稅率者

(1) 個人非自願因素(如**調職**)房地交易

(2) 個人以自有土地與建商合建分回房地交易

(3) **建商興建房屋完成後**第一次移轉之房地交易

2. 自住房地**持有並設籍超過6年**之交易，維持稅率10%及免稅額度400萬元



施行日期由行政院定之

民國 110 年 3 月 11 日

討論事項（一）

財政部擬具「所得稅法」部分條文修正草案，請核轉立法院審議案。

說明：

- 一、財政部函以，為應個人藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產以適用較低稅率，或藉公司股權移轉之形式而實質移轉不動產，將應稅之財產交易所得轉換為免稅之證券交易所得，或藉自行申報移轉現值高於公告土地現值之方式，以增加土地漲價總數額，進而規避或減少所得稅納稅義務。為遏止逃漏及維護租稅公平，並抑制短

期炒作不動產及維護居住正義，本部爰擬具「所得稅法」部分條文修正草案，請核轉立法院審議。

二、本案修正要點如次：

(一)修(增)訂視為房屋、土地交易之規定(修正條文第 4 條之 4)：

1. 個人及營利事業交易預售屋及其坐落基地，視為房屋、土地交易。
2. 交易持有股份(或出資額)過半數之營利事業之股份(或出資額)，該營利事業股權(或出資額)之價值 50%以上係由我國境內之房地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者。

(二)延長個人短期交易房屋、土地適用 45%及 35%稅率之持

有期間(修正條文第 14 條之 4)：

1. 持有房地期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
2. 持有房地期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。
3. 持有房地期間超過 5 年，未逾 10 年者，稅率為 20%(同現制)。
4. 持有房地期間超過 10 年者，稅率為 15%(同現制)。

(三) 明定當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得自房屋、土地交易所得減除。(修正條文第 14 條之 4)

(四) 明定個人交易股份或出資額、預售屋及其坐落基地之報繳規定。(修正條文第 14 條之 5)

(五) 明定個人交易房屋、土地未提示費用證明文件者，稽徵

機關得按成交價額 3%計算其費用，並以 30 萬元為限。

(修正條文第 14 條之 6)

(六)營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅(修正條文第 24 條之 5)：

1. 總機構在我國境內之營利事業：

(1) 持有房地期間在 2 年以內者，稅率為 45%。

(2) 持有房地期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。

(3) 持有房地期間超過 5 年者，稅率為 20%(同現制)。

(4) 營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅，稅率為 20%。

2. 總機構在我國境外之營利事業：持有期間在 2 年以內之

稅率為 45%，超過 2 年之稅率為 35%。

- (七)明訂稽徵機關對於營利事業未提示帳簿、文據者，比照個人房地交易成本費用核定方式，並明定房屋、土地交易損失之抵減規定。(修正條文第 24 條之 5)
- (八)本次修正條文之施行日期由行政院定之。(修正條文第 126 條)

三、茲將該修正草案附後，擬請討論通過後，由院送請立法院審議。提請
核議

附件如附

所得稅法部分條文修正草案總說明

所得稅法(以下簡稱本法)自四十四年修正公布全文以來，為健全稅制，促進租稅公平，歷經多次修正，最近一次修正公布日期為一百一十年一月二十日。我國自一百零五年一月一日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展。邇來實務上發現，個人藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產以適用較低稅率，或藉公司股權移轉之形式而實質移轉不動產，將應稅之財產交易所得轉換為免稅之證券交易所得，或藉自行申報移轉現值高於公告土地現值之方式，以增加土地漲價總數額，進而規避或減少所得稅納稅義務。為遏止逃漏及維護租稅公平，並抑制短期炒作房地產及維護居住正義，爰擬具本法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、個人及營利事業交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房屋、土地交易。(修正條文第四條之四)
- 二、營利事業免納所得稅之土地、土地改良物交易損失不得減除之規定。(修正條文第四條之五)
- 三、延長個人短期交易房屋、土地適用百分之四十五及百分之三十五稅

- 率之持有期間，並明定當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得自房屋、土地交易所得減除。(修正條文第十四條之四)
- 四、個人交易股份或出資額、預售屋及其坐落基地之報繳規定。(修正條文第十四條之五)
- 五、個人交易房屋、土地未提示費用證明文件者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限(修正條文第十四條之六)
- 六、營利事業房屋、土地交易所得應按持有期間依規定稅率計算應納稅額，不併計營利事業所得額；稽徵機關對營利事業未提示帳簿、文據者房地交易成本費用之核定方式，及房屋、土地交易損失之抵減規定；獨資、合夥組織營利事業交易其房屋、土地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第十四條之四至第十四條之七規定課稅。(修正條文第二十四條之五)
- 七、本次修正之條文施行日期，由行政院定之。(修正條文第一百二十六條)

所得稅法部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條之四 個人及營利事業<u>交易</u>中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋</p>	<p>第四條之四 個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地</p>	<p>一、考量目前實務已無現行第一項第一款規定情形，爰予刪除，並就第一項酌作文字修正。</p> <p>二、配合整體健全不動產市場政策，修正第</p>

、土地)，其交易所
得應依第十四條之四
至第十四條之八及第
二十四條之五規定課
徵所得稅。

個人及營利事業
於中華民國一百零五
年一月一日以後取得
以設定地上權方式之
房屋使用權或預售屋

)，符合下列情形之
一者，其交易所得應
依第十四條之四至第
十四條之八及第二十
四條之五規定課徵所
得稅：

一、交易之房屋、土
地係於一百零三
年一月一日之次
日以後取得，且

二項規定：

(一)配合修正條文第
二十四條之五修
正營利事業之房
屋、土地交易所
得採分開計算稅
額，明定營利事
業交易取得以設
定地上權方式之
房屋使用權視為

<p><u>及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。</u></p> <p><u>個人及營利事業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，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十</u></p>	<p><u>持有期間在二年以內。</u></p> <p><u>二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</u></p> <p><u>個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權</u></p>	<p>房屋交易，以資一致。</p> <p>(二)個人或營利事業交易預售屋及其坐落基地，係以將來取得房屋、土地之權利為交易標的，原應依現行第十四條第一項第七類規定</p>
---	--	--

<p><u>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。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。</u></p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第</p>	<p>，其交易視同前項之房屋交易。</p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。</p>	<p>計算財產交易所得，併入綜合所得總額課稅，或依現行第二十四條規定計入營利事業所得額課稅。考量不動產經紀業管理條例第四條第一款將預售屋納入房屋</p>
--	--	--

一項第十六款規定；
同項所定房屋之範圍，
不包括依農業發展
條例申請興建之農舍
。

30012403BADDB741
行政院第3742次院會會議
行政院

定義範圍，且外
界迭反映有藉短
期炒作或哄抬預
售屋價格獲取高
額利潤，卻繳納
低額或未繳納所
得稅之不合理情
形，爰明定預售
屋及其坐落基地
之交易視同房

	<p>30012403BADDB741 行政院第3742次院會會議 行政院</p>	<p>屋、土地交易。</p> <p>三、為防杜個人及營利事業藉由交易其具控制力之國內外營利事業股份或出資額，實質移轉該被投資營利事業之中華民國境內房屋、土地，以免稅證券交易所得規避或減少房屋、土地交易</p>
--	---	--

	<p>30012403BADDB741 行政院第3742次院會會議 行政院</p>	<p>所得之納稅義務，爰增訂第三項，明定符合一定條件之股份或出資額交易，應視為房屋、土地交易，該交易所得應依本法有關房屋、土地交易所得相關規定課稅，不適用現行第四條之一規定停徵所得稅，並</p>
--	---	---

	<p>30012403BADDB741 行政院第3742次院會會議 行政院</p>	<p>免依所得基本稅額條例第七條或第十二條規定課稅；另考量上市、上櫃及興櫃公司之股權較為分散，且該等股票係於證券交易所或櫃檯買賣中心交易，相對較不易藉由股份交易實質移轉房屋、土地，爰於但</p>
--	---	---

		<p>書排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票交易。</p> <p>四、現行第三項未修正，移列為第四項。</p>
<p>第四條之五 前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得</p>	<p>第四條之五 前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、第二項後段明定第一項第二款至第四款規定免納所得稅之土地、土地改良物交易</p>

<p>額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：</p> <p>一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：</p> <p>(一)個人或其配</p>	<p>額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：</p> <p>一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：</p> <p>(一)個人或其配偶、未成年子</p>	<p>損失不得自其他應稅房屋、土地交易所得中減除(包括修正條文第二十四條之五第三項規定不同持有期間之房屋、土地交易所得)，又該損失亦不得自修正條文第二十四條之五第四項後段規定營利事業所得</p>
--	--	---

<p>偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。</p> <p>(二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。</p> <p>(三)個人與其配偶</p>	<p>女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。</p> <p>(二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。</p> <p>(三)個人與其配偶及未成年子女</p>	<p>額中減除。</p>
--	--	--------------

<p>及未成年子女 於交易前六年 內未曾適用本 款規定。</p> <p>二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。</p>	<p>於交易前六年 內未曾適用本 款規定。</p> <p>二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。</p> <p>三、被徵收或被徵收</p>	
--	--	--

<p>三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。</p> <p>四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。</p> <p>前項第二款至第四款規定之土地、土</p>	<p>前先行協議價購之土地及其土地改良物。</p> <p>四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。</p> <p>前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第</p>	
---	---	--

<p>地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除、<u>第二十四條之五第三項損失減除及同條第四項後段自營利事業所得額中減除之規定。</u></p>	<p>十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及<u>第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。</u></p>	
<p>第十四條之四 第四條</p>	<p>第十四條之四 第四條</p>	<p>一、配合第三項增訂土</p>

之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之

之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之

地漲價總數額減除限額規定，於第一項但書定明依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用範圍，不包括屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額，以免重複課

成交價額減除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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬

成交價額減除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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得

稅。

二、第二項未修正。

三、為防杜個人交易短期持有房屋、土地，利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，爰於

<p><u>當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額</u>部分之稅額外，不得列為成本費用。</p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p>	<p>列為成本費用。</p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定</p>	<p>第三項序文明定自房屋、土地交易所得項下減除之土地漲價總數額，以依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額為限。又為抑制短期不當炒作不動產，修正第三項第一款第一</p>
---	--	---

<p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法<u>第三十條第一項規定公告</u><u>土地現值</u>計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p>	<p>計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅</p>	<p>目、第二目及第二款，延長有關適用百分之四十五及百分之三十五稅率之持有期間規定；並配合修正第一款第三目、第五目及第六目之持有期間。</p> <p>四、第四項配合修正條文第四條之四刪除第</p>
---	---	--

<p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在<u>二</u>年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過<u>二</u>年，未逾<u>五</u></p>	<p>率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過<u>一</u>年，未逾<u>二</u>年者，稅率為百分之<u>三十</u>五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期間超過</p>	<p>一項第一款，酌作文字修正。</p>
---	--	----------------------

年者，稅率為百分之三十五。

(三)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四)持有房屋、土地之期間超過

二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。

(五)因財政部公告之調職、非自

十年者，稅率
為百分之十
五。

(五)因財政部公告
之調職、非自
願離職或其他
非自願性因
素，交易持有
期間在五年以
下之房屋、土

願離職或其他
非自願性因
素，交易持有
期間在二年以
下之房屋、土
地者，稅率為
百分之二十。

(六)個人以自有土
地與營利事業
合作興建房

地者，稅率為百分之二十。

(六)個人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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為

屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，

<p>百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p>	<p>按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅</p>	
---	--	--

二、非中華民國境內
居住之個人：

(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率

率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前

<p>為百分之三十五。</p> <p>第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	<p>項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	
<p>第十四條之五 個人有前條之交易所得或損</p>	<p>第十四條之五 個人有前條之交易所得或損</p>	<p>配合修正條文第四條之四，增訂個人有同條第</p>

<p>失，不論有無應納稅額，應於<u>下列各款規定日期</u>起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，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：</p> <p><u>一、第四條之四第一</u></p>	<p>失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦</p>	<p>二項預售屋及其坐落基地交易、第三項股份或出資額交易情形者，增訂其報繳期限規定。</p>
--	---	--

項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。

二、第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。

理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

30012403BADDDB741
行政院第3742次院會會議
行政院

<p><u>三、第四條之四第三</u> <u>項所定股份或出</u> <u>資額交易日之次</u> <u>日。</u></p>		
<p>第十四條之六 個人未 依前條規定申報或申 報之成交價額較時價 偏低而無正當理由者 ，稽徵機關得依時價 或查得資料，核定其</p>	<p>第十四條之六 個人未 依前條規定申報或申 報之成交價額較時價 偏低而無正當理由者 ，稽徵機關得依時價 或查得資料，核定其</p>	<p>為使個人未提示證明文 件之費用推計基礎符合 實情，參考內政部訂頒 之不動產仲介經紀業報 酬計收標準、內政部統 計不動產服務業經營概</p>

<p>成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，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；個人</p>	<p>成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，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；個人</p>	<p>況調查報告數據，將個人房地交易推計費用率由百分之五調降為百分之三，並增訂費用金額上限為新臺幣三十萬元。</p>
---	---	--

<p>未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之<u>三</u>計算其費用，<u>並以三十萬元為限。</u></p>	<p>未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之<u>五</u>計算其費用。</p>	
<p>第二十四條之五 營利事業當年度房屋、土地交易所得<u>或損失之計算，以其收入減除</u></p>	<p>第二十四條之五 營利事業當年度<u>之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計</u></p>	<p>一、現行第一項及第二項予以整併列為第一項，另現行第三項移列第二項並修正土地</p>

<p>相關成本、費用或損失後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。</p> <p><u>營利事業依前項</u></p>	<p><u>算之土地漲價總數額</u> <u>後之餘額，計入營利</u> <u>事業所得額課稅，餘</u> <u>額為負數者，以零計</u> <u>算；其交易所得額為</u> <u>負者，得自營利事業</u> <u>所得額中減除，但不</u> <u>得減除土地漲價總數</u> <u>額。</u></p> <p><u>前項房屋、土地</u></p>	<p>漲價總數額減除限額規定，爰修正第一項但書明定不得列為成本費用之土地增值稅，不包括上開超過限額部分土地漲價總數額之土地增值稅。</p> <p>二、為衡平營利事業與個人之短期持有房屋、土地交易所得稅</p>
--	--	--

<p><u>規定計算之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國</u></p>	<p><u>交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。</u></p> <p><u>營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易</u></p>	<p>稅率，防杜個人藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產規避較高之房地交易所得稅負，參照修正條文第十四條之四第三項規定，增訂第二項明定營利事業之房屋、土地交易所得額，減除按公告土地現值計</p>
--	---	---

<p>境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：</p> <p><u>一、總機構在中華民國境內之營利事業：</u></p> <p><u>(一)持有房屋、土地之期間在二</u> <u>年以內者，稅</u></p>	<p><u>所得額，按下列規定</u> <u>稅率分開計算應納稅</u> <u>額，其在中華民國境</u> <u>內有固定營業場所</u> <u>者，由固定營業場所</u> <u>合併報繳；其在中華</u> <u>民國境內無固定營業</u> <u>場所者，由營業代理</u> <u>人或其委託之代理人</u> <u>代為申報納稅：</u></p>	<p>算之土地漲價總數額 後之餘額，應按持有 期間課徵差別稅率， 分開計算應納稅額， 於結算申報時合併報 繳；現行第三項總機 構在中華民國境外營 利事業之課稅規定， 納入第二項第二款訂 定，並配合調整持有</p>
--	---	--

<p><u>率為百分之四十五。</u></p> <p><u>(二)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。</u></p> <p><u>(三)持有房屋、土地之期間超過</u></p>	<p>一、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>二、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p><u>營利事業之總機構在中華民國境外，</u></p>	<p>期間。</p> <p>三、現行第四項併入修正條文第四條之四第三項一併規範，爰予刪除。</p> <p>四、考量營利事業房屋、土地之交易所得，依第二項按不同持有期間適用差別稅率課稅，爰增訂第三</p>
--	---	---

<p><u>五年者，稅率</u> <u>為百分之二</u> <u>十。</u></p> <p><u>二、總機構在中華民國</u> <u>國境外之營利事</u> <u>業：</u></p> <p><u>(一)持有房屋、土</u> <u>地之期間在二</u> <u>年以內者，稅</u> <u>率為百分之四</u></p>	<p><u>交易其直接或間接持</u> <u>有股份或資本總額過</u> <u>半數之中華民國境外</u> <u>公司之股權，該股權</u> <u>之價值百分之五十以</u> <u>上係由中華民國境內</u> <u>之房屋、土地所構成</u> <u>，其股權交易所得額</u> <u>，按前項規定之稅率</u> <u>及申報方式納稅。</u></p>	<p>項明定其當年度房 屋、土地交易損失之 抵減順序，如有未減 除之損失餘額，參照 現行第三十九條第一 項但書虧損扣除規 定，得於交易年度之 次年起十年內之房 屋、土地交易所得中 減除。</p>
---	---	---

十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

營利事業依第一項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，應先自當年度適

五、營利事業興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地之交易，屬供給不動產市場之生產性營業活動，爰增訂第四項明定該交易所得不適用第二項及第三項規定，其所得應併計營利事業所得額，依現

30012403BADDB741
行政院第3742次院會會議
行政院

<p><u>用相同稅率之房屋、</u> <u>土地交易所</u>得中減 <u>除，減除不足部分，</u> <u>得自當年度適用不同</u> <u>稅率之房屋、土地交</u> <u>易所得中減除，減除</u> <u>後尚有未減除餘額部</u> <u>分，得自交易年度之</u> <u>次年起十年內之房</u> <u>屋、土地交易所</u>得減</p>	<p>30012403BADDB741 行政院第3742次院會會議 行政院</p>	<p>行第五條第五項規定 之稅率及本法相關規 定課稅。</p> <p>六、第五項增訂明定營 利事業未提示房屋、 土地交易之相關帳 簿、文據者，稽徵機 關應按查得資料核定 其成本及費用；倘因 成本或費用查證困</p>
--	---	---

除。

營利事業交易其
興建房屋完成後第一
次移轉之房屋及其坐
落基地，不適用前二
項規定，其依第一項
規定計算之房屋、土
地交易所得額，減除
依土地稅法第三十條
第一項規定公告土地

難，其成本費用參照修正條文第十四條之六有關個人交易房屋、土地未提示成本費用證明文件之規定處理，以資一致。

七、鑒於獨資、合夥組織營利事業之房屋、土地，其登記所有權人為個人，與一般營

30012403BADD741
行政院第3742次院會會議
行政院

現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

稽徵機關進行調

利事業具獨立法人格得為所有權之登記主體有別，爰增訂第六項明定其交易房屋、土地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第十四條之四至第十四條之七規定課稅，不適用前五項規定。

30012403BADDB741
行政院第3742次院會會議
行政院

查或復查時，營利事
業未提示有關房屋、
土地交易所得額之帳
簿、文據者，稽徵機
關應依查得資料核
定；成本或費用無查
得資料者，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

30012403BADDB741
行政院第3742次院會會議
行政院

指數調整後，核定其
成本，其費用按成交
價額百分之三計算，
並以三十萬元為限。

獨資、合夥組織
營利事業交易房屋、
土地，應由獨資資本
主或合夥組織合夥人
就該房屋、土地交易
所得額，依第十四條

30012403BADD741
行政院第3742次院會會議
行政院

<p><u>之四至第十四條之七</u> <u>規定課徵所得稅，不</u> <u>計入獨資、合夥組織</u> <u>營利事業之所得額，</u> <u>不適用前五項規定。</u></p>		
<p>第一百二十六條 本法 自公布日施行。但本 法中華民國九十四年 十二月二十八日修正 公布之第十七條規定</p>	<p>第一百二十六條 本法 自公布日施行。但本 法中華民國九十四年 十二月二十八日修正 公布之第十七條規定</p>	<p>一、配合法制作業，將 現行第一項但書三讀 日期修正為公布日 期。 二、修正第二項，定明</p>

，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年

，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年

本次修正之條文施行日期，由行政院定之。

三、第三項未修正。

五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規

五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規

定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公

定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公

布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月二十四日修正公布條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正

布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正

公布之條文、一百零五年七月二十七日修正公布之條文及○年○月○日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自

公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外

一百零四年一月一日
施行外，其餘條文自
一百零四年度施行。

本法中華民國
一百零七年二月七日
修正公布之條文，自
一百零七年一月一日
施行。但第五條、第
六十六條之九、第七
十一條、第七十五條

，其餘條文自一百零
四年度施行。

本法中華民國
一百零七年二月七日
修正公布之條文，自
一百零七年一月一日
施行。但第五條、第
六十六條之九、第七
十一條、第七十五條
、第七十九條、第一

<p>、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。</p>	<p>百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。</p>	
---	--	--

30012405BADD5741
行政院第3742次院會會議
行政院