



財政部北區國稅局

房地合一課徵所得稅新制介紹

報告人：孫玉玲

104年8月

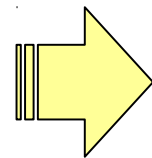
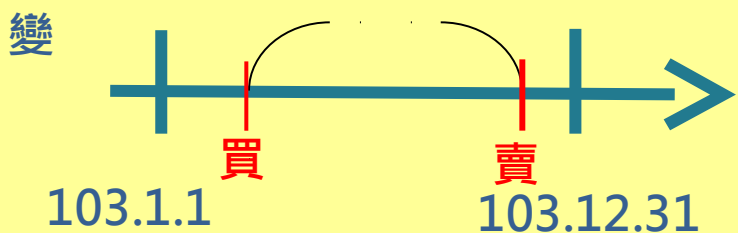


大綱

- ❖ 壹、現制缺失
- ❖ 貳、改革目標
- ❖ 參、修正條文內容
- ❖ 肆、預期效益
- ❖ 伍、配套措施

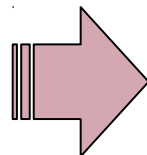
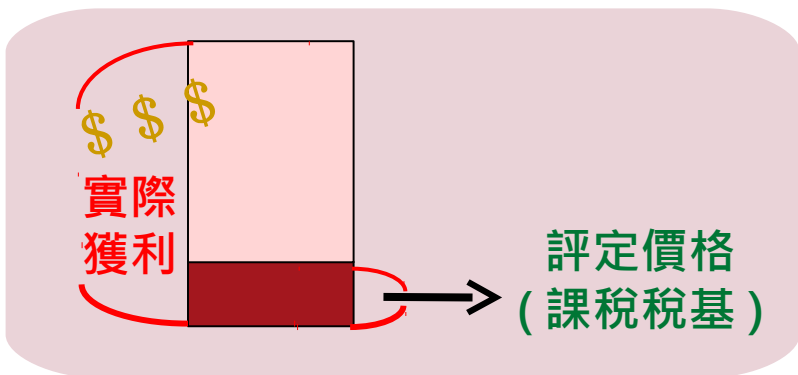
壹、房地交易現行課稅制度缺失

同年度內買賣土地，公告土地現值不變



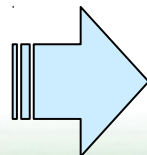
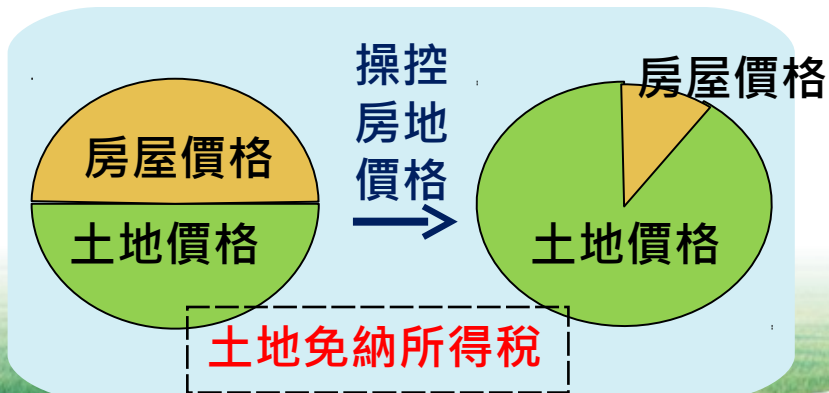
免納土地
增值稅

房價
高漲



稅負偏低

是財
富分
配不
均的
主因



規避房屋
交易所
得稅

土地
炒作

壹、現制缺失



1. 房地交易分離課稅，土地按公告土地現值計徵土地增值稅，不課所得稅；大多房屋交易係按房屋評定現值計徵所得稅，致稅負偏低。
2. 同年度內買賣土地沒有土地增值稅負擔，亦無所得稅，幾無任何租稅負擔。
3. 納稅義務人透過房地價格安排，壓低房屋售價以規避所得稅。

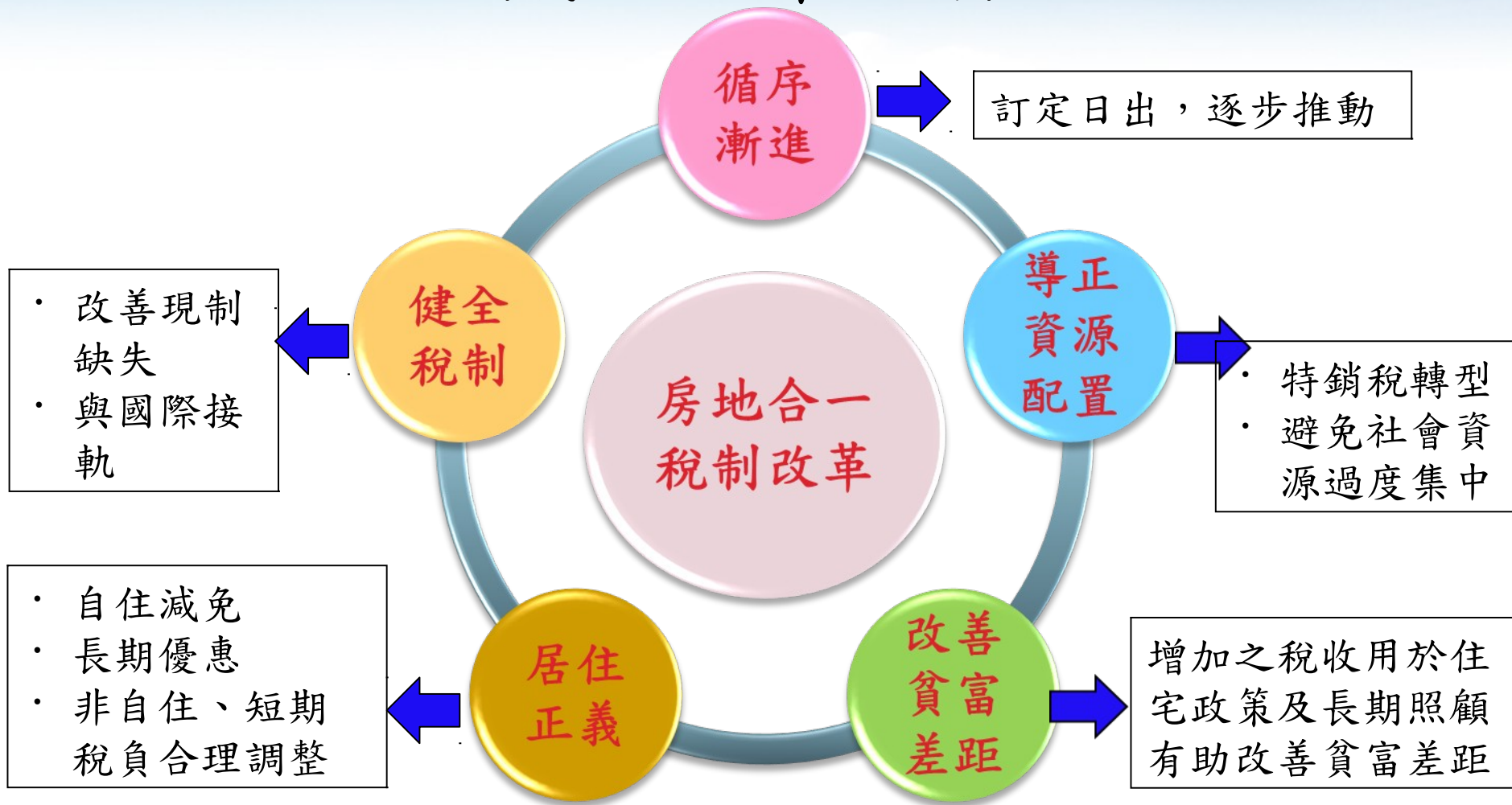
→ 房地交易稅負有欠公平合理。

→ 炒作房地造成房價高漲，引發民怨，影響居住正義。

→ 過多資源投入不動產市場，影響經濟。

→ 擴大貧富差距。

貳、改革目標





叁、修正條文內容

- 修正所得稅法部分條文
(新增 10 條條文，修正 1 條條文)
- 增訂特種貨物及勞務稅條例
第 6 條之 1

● 所得稅法部分條文



- 課稅範圍 (§4-4)
- 免稅範圍 (§4-5)
- 個人部分
 - 自住房地免稅優惠 (§4-5)
 - 稅基、稅率及盈虧互抵 (§14-4)
 - 重購退稅 (§14-8)
 - 報繳期限 (§14-5)
 - 未申報或未提示成本費用 (§14-6)
 - 未申報案件處理、稽徵程序 (§14-7)
 - 罰則 (§108-2)
- 營利事業 (§24-5)
- 稅收用途 (§125-2)
- 施行日期 (§126)

納入新制課稅範圍 (§4-4)



■ 適用新制範圍：

□ 105年1月1日起交易下列房屋、土地：（第1項）

➤ 105年1月1日以後取得

➤ 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內（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 (§14-4 第4項)）

□ 個人於105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權（第2項）

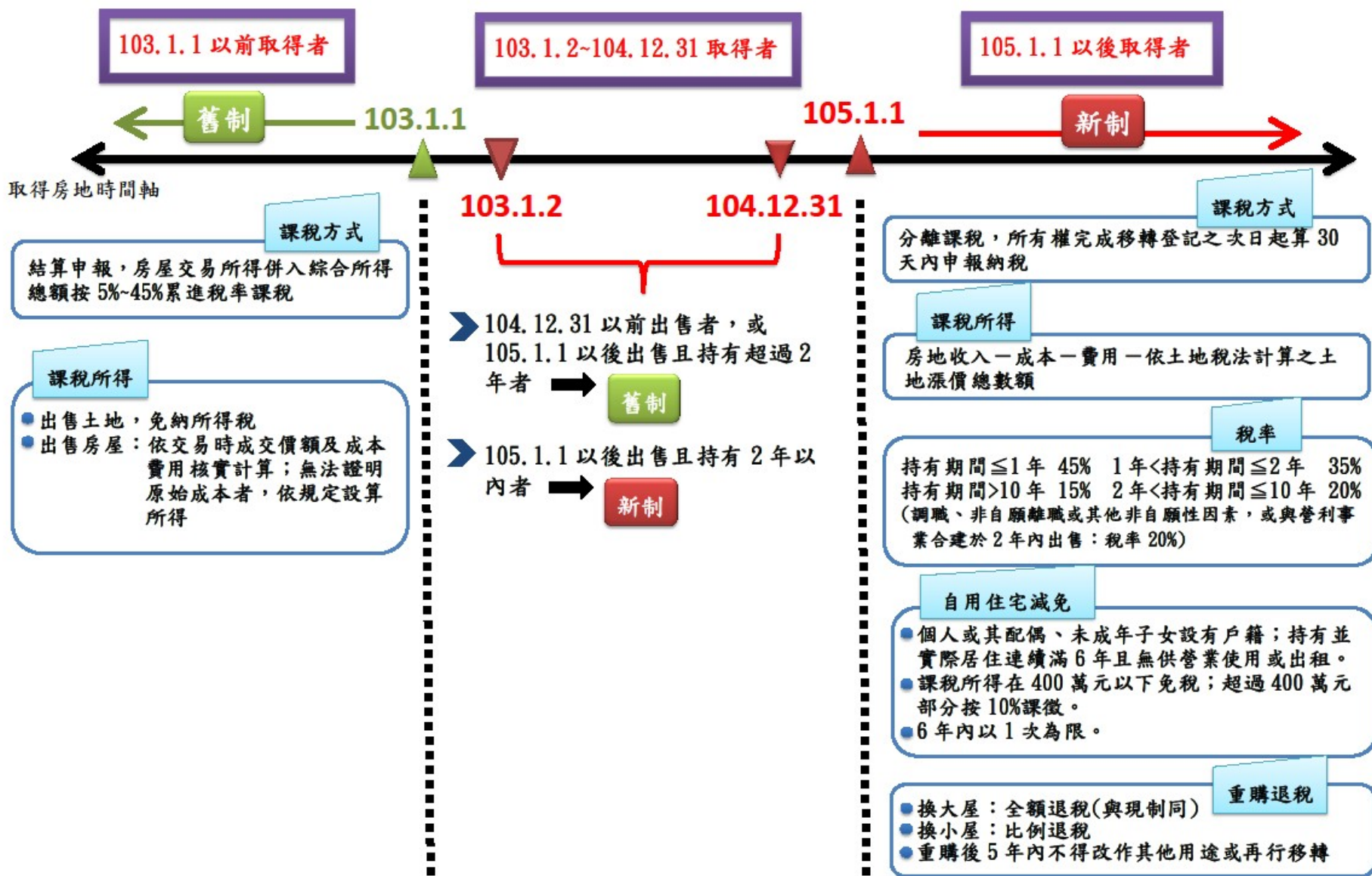
■ 土地不再免所得稅。（第3項前段）

■ 農舍不適用新制仍按現制課稅。（第3項後段）

■ 個人採分離課稅 (§14-5)；營利事業仍合併申報 (§24-5 第1項)。（本條說明）

■ 不適用新制者仍適用現行課稅規定。（本條說明）

讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制—個人所得稅篇





舉例說明

| 取得日期 | 出售日期 | 適用新制 or 舊制 |
|-----------|-----------|------------|
| 99.02.13 | 105.05.06 | |
| 103.03.24 | 104.12.20 | |
| 103.03.24 | 105.12.20 | |
| 104.08.15 | 105.06.06 | |
| 104.03.26 | 105.06.06 | |
| 105.03.24 | 106.01.01 | |
| | | |

免稅範圍(§4-5)



- ▶ 個人自住房地免稅優惠（第1項第1款）。
- ▶ 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。（第1項第2款）
- ▶ 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。（第1項第3款）
- ▶ 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。（第1項第4款）
- 第2至4款房地交易損失，個人不適用盈虧戶抵規定，亦免申報；營利事業不得自其所得額中減除。
- 第1款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。



● 個人部分



自用住宅優惠—減免(§4-5)



- 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



免稅範圍(§4-5)



- 個人自住房地免稅優惠（第1項第1款）

課稅所得在 400 萬元以下部分

- 自住房地適用要件

- 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（繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算（§14-4 第 4 項））。
- 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- 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。

舉例說明

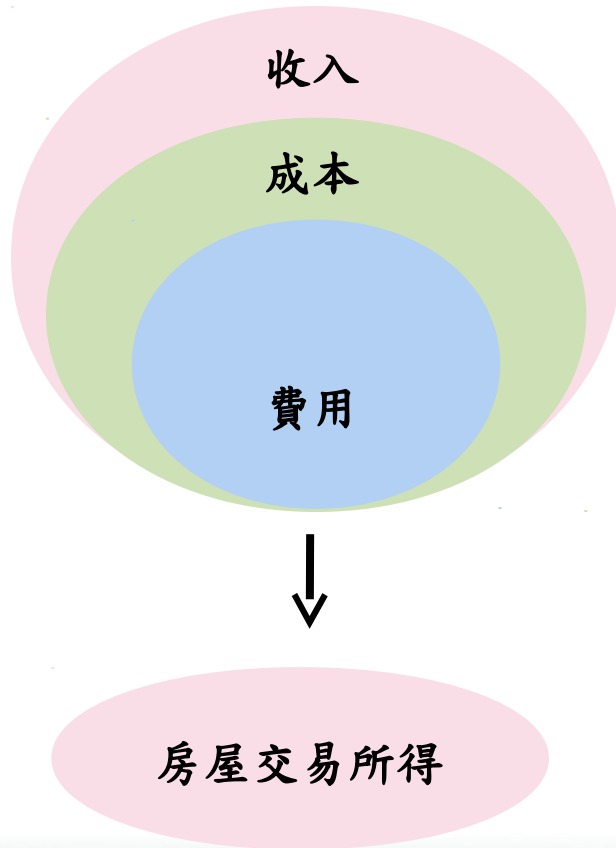


- ❖ 例 1 : 99.2.13 取得 , 105.5.6 出售
- ❖ 例 2 : 104.10.01 繼承取得 (被繼承人 99.1.1 取得) , 105.2.1 出售
- ❖ 例 3 : 105.1.1 取得 3 間房地
 - 112.1.1 年先出售 1 間
 - 114.1.1 年再出售 1 間
 - 118.2.1 年再出售 1 間
- ❖ 例 4 : 105.1.3 繼承取得 (被繼承人 99.1.1 取得) , 106 年出售

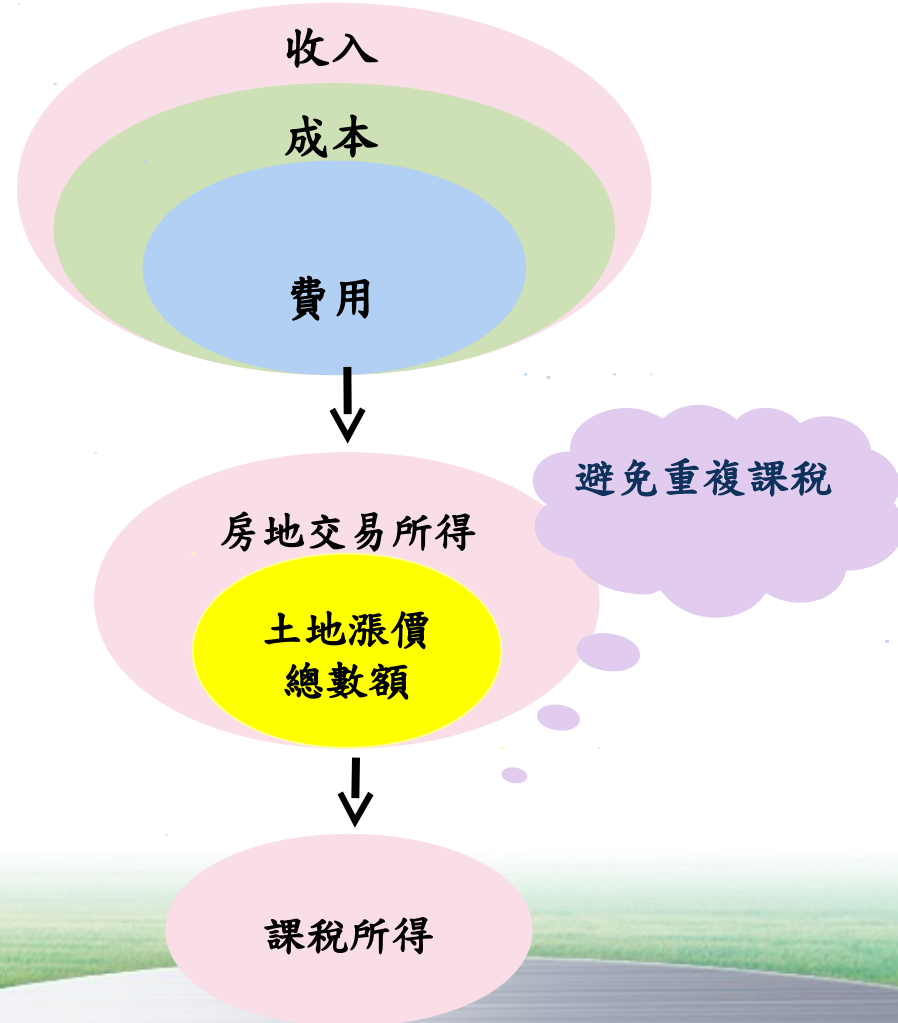
房地合一所得稅制規定—課稅稅基



改制前
僅房屋課徵所得稅



改制後
房地合一課徵所得稅





課稅所得之計算 (§14-4第1項)

- 出價取得者：

課稅所得 = 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 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額

- 繼承或受贈取得：

課稅所得 = 房地收入 - 成本（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 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額

成本及費用(§14-4說明)



▶ 得列為成本及費用：

1. 達可供使用狀態前支付之必要費用

(1) 契稅、(2) 印花稅、(3) 代書費、(4) 規費、(5) 公證費、(6) 仲介費、(7) 取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

2. 出售房屋及土地支付之必要費用

(1) 仲介費、(2) 廣告費、(3) 出售時之清潔費、(4) 搬運費。

3. 改良土地已支付之全部費用 (參考土地稅法 §31 第 1 項第 2 款)

(1) 已繳納之工程受益費、(2) 土地重劃費用、(3) 因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

▶ 不得列為成本及費用：

1. 使用期間所支付之費用 (例如使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等) 。

2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

稅率 (§14-4)



● 居住者

- ▶ 持有 1 年以內：45%、持有 2 年以內超過 1 年：35%
持有 10 年以內超過 2 年：20%、持有超過 10 年：15%
- ▶ 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 2 年以下之房屋、土地者：20%
- ▶ 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 2 年內完成並銷售該房屋、土地者：20%
- ▶ 自用住宅：10% (所得超過 400 萬元部分)

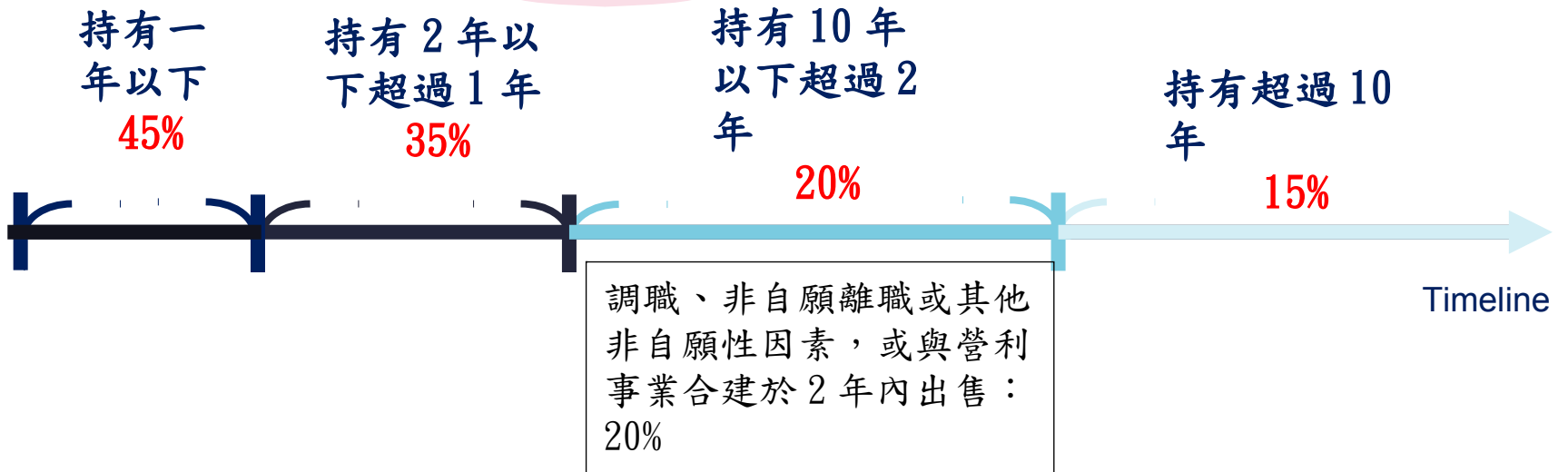
● 非居住者

- 持有 1 年以內：45%
- 持有超過 1 年：35%

房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率



境內居住者



非境內居住者



稅率 (§14-4)



- 繼承或受遺贈取得者，在審認持有期間以決定稅率時，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算（第4項）
- 舉例：
 1. 老王於 100 年購入 A 屋，後於 104 年間過世，由其子小王繼承 A 屋；小王嗣於 105 年將 A 屋出售。
→ 因繼承發生於 104 年，小王於計算 A 屋之持有期間時，得將老王持有期間合併計算，爰 A 屋持有期間超過 2 年，適用舊制。
 2. 老李 100 年購入 B 屋後，於 105 年間過世，其女小李繼承 B 屋；小李嗣於 112 年將 B 屋出售。
→ 因繼承發生於 105 年，B 屋適用新制並按併計老李持有期間後（已超過 10 年）之稅率（15%）課徵所得稅。

舉例



- 105.1.2 繼承房地 (被繼承人 90 年取得) , 於 106.10.2 出售。房地售價 2,000 萬元, 費用 100 萬元, 土地漲價總數額 100 萬元 (繼承時房屋評定現值 80 萬元, 土地公告現值 220 萬元) :
 - ✓ 課稅所得 = 房地收入 - 成本 (繼承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; 假設每年物價指數調整 2%) - 費用 (未提示者得按成交價額 5% 計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (假設為 500 萬)
$$2,000 - (220 + 80) * 102\% - 100 - 500 = 1,094 \text{ (萬元)}$$
 - ✓ 出售繼承取得之房屋、土地, 得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。
持有超過 10 年, 按 15% 稅率課徵: 應納稅額
$$1,094 * 15\% = 164.1 \text{ (萬元)}$$



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。

| 現制 (§17第1項第2款第3目) | 新制 |
|---|---|
| <p>財產交易損失特別扣除額：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。</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。 (免納所得稅之房屋土地不適用)</p> |

自用住宅優惠—重購退稅 (§14-8)



小屋換大屋
(以金額區分)：
全額退稅



大屋換小屋
(以金額區分)：
比例退稅

※ 重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉

重購退稅(§14-8)



- ▶ 換大屋 (以金額區分) : 全額退稅 (與現制同)
- ▶ 換小屋 (以金額區分) : 比例 (按重購價額占出售價額之比率) 退稅

▶ 先售後購 (第 1 項) (申請退稅)

完成移轉登記 (或房屋使用權登記) 之日起算 2 年內, 重購自住房屋、土地或房屋使用權者, 得於重購自住房屋、土地完成移轉登記 (或房屋使用權交易) 之次日起算 5 年內申請按重購價額占出售價額之比率, 自繳納稅額計算退還。

▶ 先購後售 (第 2 項) (申報扣抵)

自完成移轉登記 (或房屋使用權登記) 之日起算 2 年內, 出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者, 於申報時, 得按比率計算扣抵稅額, 在不超過應納稅額之限額內減除之。

- ▶ **重購重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉 (第 3 項)**
, 違者應追繳原扣抵或退還稅額。

舊制重購退稅(§17-2)



- ▶ 換大屋：全額退稅
- ▶ **先售後購（僅能換大屋，申請扣抵或退稅）**
- ▶ 納稅義務人出售自用住宅之房屋所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，自**房屋**完成移轉登記之日起算2年內，重購自住房屋，其價額超過原出售價額者，得於**重購自住房屋移轉登記之年度自其應納綜合所得稅額中**申請扣抵或退還。
- ▶ 但原財產交易所得已依本法規定自財產交易損失中扣抵部分不在此限。
- ▶ **先購後售**
前項規定於先購後售者亦適用之。

舉例說明 1



- ❖ 假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定
 - 小明在 100 年購入 A 屋，104 年為了換屋而購入 B 屋，於 105 年將 A 屋賣掉。
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間超過 2 年，應適用舊制。
 - 應按舊制規定辦理重購退稅 (小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅)
 - 小華在 104 年購入 A 屋，105 年出售 A 屋，並同時購入 B 屋
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間在 2 年以內，應適用新制。
 - 應按新制規定辦理重購退稅 (小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅)

舉例說明2



- ❖ 個人適用重購退稅後，如 5 年內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，106 年出售 A 屋，繳納新制所得稅 50 萬元。
 2. 小張復於 107 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 109 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 110 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，應以前次出售 B 屋而繳納之新制所得稅為準，即申請退稅 100 萬元。



報繳期限(§14-5)

- ❖ 課稅方式（分離課稅）
- ❖ 不論有無應納稅額（所得、損失、自用住宅減免優惠），應於**所有權移轉（房屋使用權交易日）之次日起算 30 天內**向該管稽徵機關申報納稅
- ❖ 檢附文件
契約書影本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



未申報或未提示成本及費用 (§14-6)

❖ 未申報或申報成交價額偏低：

稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。

❖ 未提示成本：

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。

❖ 未提示費用：

稽徵機關得按成交價額 5% 計算其費用。



未申報案件處理 稽徵程序(§14-7)

- ◆ 個人未依限申報，稽徵機關得核定所得額及應納稅額，通知繳納。
- ◆ **稽徵程序之準用**
 - ▶ 新制稽徵機關之調查核定：準用 §80 第 1 項
 - ▶ 核定通知書送達及查對更正：準用 §81
 - ▶ 溢繳退稅：準用 §100（第 2 項及第 4 項）
 - ▶ 成本費用或損失超限：準用 §100-2

罰則(§108-2)



- ❖ **行為罰**：個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。（第1項）
- ❖ **漏稅罰**：個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。（第2項）
- ❖ 個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。（第3項）
- ◆ 如有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。



● 營利事業部分





課稅稅基 (所24-5)

| 項目 | 內容 |
|------|--|
| 課稅範圍 | 與個人課稅範圍 (地上權除外) 相同 |
| 課稅方式 | 結算申報，併入營利事業所得額課稅 |
| 課稅稅基 | <ul style="list-style-type: none">• 房地交易所得 (A) = 【出售房地總價額 - 取得成本 - 必要費用】➢ (A - 漲價總數額) > 0，課稅所得 = A - 漲價總數額➢ A < 0，課稅所得 = 0，➢ A ≤ 0，A 得自營利事業所得額中減除 |
| 盈虧互抵 | 與現制同，虧損得後抵 10 年 (免納所得稅之土地及總機構在境外之營利事業不適用) |

課稅稅基 (所24-5)



| 項目 | 內容 |
|-------|---|
| 課稅稅率 | <ul style="list-style-type: none">• 總機構在境內之營利事業：合併報繳，按17%稅率課稅• 總機構在境外之營利事業：<ul style="list-style-type: none">➢ 持有房地1年以內交易：45%➢ 持有房地超過1年交易：35%➢ 有固定營業場所者：分開計算合併報繳➢ 無固定營業場所者：代理人申報納稅 |
| 反避稅條款 | <ul style="list-style-type: none">• 總機構在境外之營利事業，交易其境外公司股權（價值50%係由我國境內房地所構成），股權交易所得額適用稅率及課稅方式：<ul style="list-style-type: none">➢ 持有1年以內交易：45%➢ 持有超過1年交易：35%➢ 有固定營業場所者：分開計算合併報繳➢ 無固定營業場所者：代理人申報納稅 |

房地合一所得稅制規定—課稅方式及盈虧互抵



| 項目 | 個人 | 營利事業 |
|------|----------------------|--|
| 課稅方式 | (分離課稅 - 交易後 30 日內申報) | <ul style="list-style-type: none"> • 總機構在中華民國境內之營利事業 (合併申報) • 總機構在中華民國境外之營利事業 (分離課稅) |
| 盈虧互抵 | 虧損得後抵 3 年 | 虧損得後抵 10 年 |





- 特種貨物及勞務稅第6條之1

- ❖ 配合房屋、土地合一課徵所得稅，特種貨物及勞務稅不動產部分自 105 年 1 月 1 日起停徵



肆、預期效益

- 影響分析

單位：件數 / 新臺幣億元

| 項目 | 房地交易合一課徵所得稅（新制） | | | |
|--------|-----------------|--------|--------|---------|
| | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 5 年 | 第 10 年 |
| 可能納入件數 | 8,495 | 19,816 | 48,432 | 104,410 |
| 稅收 | 42.24 | 85.54 | 174.39 | 278.70 |



伍、配套措施

- 一、增加稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，以改善貧富差距，落實居住正義。（所 125-2）
- 二、特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，有助不動產相關產業健全發展。（特種貨物及勞務稅第 6 條之 1）
 - 2 年內買賣之房地課稅，由總額（特銷稅）改差額（所得稅），惟稅率調高至 45% 及 35%，故稅負仍相當；另超過 2 年稅率為 20%，超過 10 年稅率為 15%，有助於鼓勵長期持有。
 - 房地合一計算所得簡單透明，有助不動產相關產業健全發展。
- 三、土地增值稅維持現制，漲價總數額自房地交易所得中減除，消除重複課稅，土地增值稅優惠不受影響。



簡 報 完 畢
敬 請 指 教

房地合一課徵所得稅申報作業要點

壹、總則

一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、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）交易所得，特訂定本要點。

二、個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易下列房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅：

（一）一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋、土地。

（二）一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地。

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，其交易視同前項之房屋交易。

貳、交易日、取得日及持有期間

三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一)因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- (二)無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (三)本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一)出價取得：

- 1. 因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- 2. 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- 3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

(二)非出價取得：

- 1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
- 2. 因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收

土地之日。

3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
4. 營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地(抵費地)，為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。
5. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
6. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
7. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
8. 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，以下列日期認定。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。

9. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；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；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。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。

10. 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。

五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

(一)個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

(二)個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

(三)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其

配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，
且無出租、供營業或執行業務使用為限。

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建
分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計
算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

參、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整

六、 個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，
減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後
之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計
綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一)出價取得：

房屋、土地交易所得＝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

(二)繼承或受贈取得：

房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－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－因取得、改良及移
轉而支付之費用

七、 個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或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，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

(一)交易之房屋、土地符合本法第十四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

(二)個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

前項第二款情形，因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

八、 個人依前點規定辦理申報，應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。但非中華民國境內居住之個人，應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

九、 個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實

際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (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)法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (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。

十、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

- (一)買賣取得者，以成交價額為準。
- (二)個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- (三)個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：

1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。
3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，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。

(四)個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。

(五)因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。

(六)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，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。

(七)配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩

餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。

(八)因繼承或受贈取得之房屋、土地，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為準。

(九)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，應按前款規定認定。

(十)其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。

依前項第八款及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

(一)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、公證費、仲介

費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

(二)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。

十二、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一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：

(一)改良土地費用。

(二)工程受益費。

(三)土地重劃負擔總費用。

(四)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。

十三、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

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，不得列為費用減除。

十四、符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十五、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十六、本法第十四條之四第三項第一款第六目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合

建分成或自地自建。

- 十七、 本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

- 十八、 個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，

同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「[營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則](#)」第四條第一項第二款所稱關係人。

2. 個人五年內參與之興建房屋案件達二案以上。

3. 個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(二) 個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理土地銷售。

(三) 個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

十九、 營利事業依本法第二十四條之五規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，且不得減除依土地稅法規定繳納之土地增值稅，其計算及申報方式如下：

(一) 總機構在中華民國境內之營利事業：

1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定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；其交易所得額為負數者，得自營利事

業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

2. 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

(二)總機構在中華民國境外之營利事業：

1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，依規定稅率計算應納稅額；餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
2. 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，其交易所得額為負數者，得自適用相同稅率交易計算之餘額中減除，減除不足者，得自適用不同稅率交易計算之餘額中減除，依規定稅率計算應納稅額，惟不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
3. 該營利事業在中華民國境內有固定營業場所者，

由固定營業場所分開計算應納稅額，合併報繳；
其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人向房屋、土地所在地稽徵機關代為申報納稅。

二十、總機構在中華民國境外之營利事業依本法第二十四條之五第四項規定交易境外公司股權，其股權持有期間、持有股權比例之認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附之證明文件如下：

(一)股權持有期間應以股權移轉登記日為準；無從查考時，稽徵機關應依買賣契約或查得資料認定。

(二)持有股權比例之認定，指直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十以上。

(三)境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值之認定指交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價之比例。

(四)該股權交易之所得，按出售股權收入減除其成本、費用或損失計算，並於申報股權交易所得額時，

檢附下列計算股權交易所得之證明文件：

1. 股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。
2. 股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部股權時價之評價報告(外文文件應附中譯本)。
3. 股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。
4. 其他足資證明文件。

伍、附則

二十一、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

適用新制或舊制之認定

一、如何判斷出售房地之所得，應適用新制(房地合一實價課稅)或是舊制(僅房屋交易所得課稅)課徵所得稅？

答：

(一)104年12月31日以前出售者，適用舊制課稅。

(二)105年1月1日以後出售者：

1. 該房屋、土地於105年1月1日以後取得者，適用新制課稅。

2. 該房屋、土地於104年12月31日以前取得，但持有期間在2年以內者，適用新制，如持有期間超過2年者，適用舊制。

(三)舉例說明：

1. 甲君在103年8月1日購入房地，於104年12月1日出售：適用舊制。

2. 乙君在103年8月1日購入房地，於105年9月1日出售：持有期間超過2年，適用舊制。

3. 丙君在103年8月1日購入房地，於105年3月1日出售：持有期間在2年以內，適用新制。

4. 丁君在105年2月1日購入房地，於105年12月1日出售：適用新制。

二、出售繼承或受遺贈取得之房屋、土地如何判斷是否適用新制？

答：

(一)105年1月1日以後取得者，適用新制；如在104年12月31日以前取得者，經併計被繼承人或遺贈人持有該房屋、土地期間後，其在2年以內者，適用新制，超過2年者，適用舊制。

(二)出售繼承或受遺贈取得之房屋、土地適用新制者，於計算持有期間時(含判斷適用稅率及自用住宅條件)，得將被繼承人或遺贈人持有期間與繼承人或受遺贈人之持有期間合併計算。

(三)舉例說明：

1. 老王於100年購入A屋，後於104年間過世，由其子小王繼承A屋；小王嗣於105年將A屋出售。

A：因繼承發生於104年，小王於計算A屋之持有期間時，得將老王持有期間合併計算，爰A屋持有期間超過2年，其交易所得適用舊制課稅。

2. 老李100年購入B屋後，於105年間過世，其女小李繼承B屋；小李嗣於112年將B屋出售。

A：因繼承發生於105年，B屋交易所得適用新制課稅，另因併計老李持有期間後已超過10年，可按15%之稅率課徵所得稅。

三、個人提供土地自行出資建屋出售或與營利事業合建分屋出售，其交易所應適用新制或舊制課稅？

答：

- (一)提供土地與建商合建分得房屋時，如無另外收取價金，無所得稅問題。
- (二)如該房屋、土地係於104年12月31日以前出售，適用舊制課稅。
- (三)如該房屋、土地於105年1月1日以後出售者：
 - 1.如土地係104年12月31日以前取得且持有期間在2年以內者(房屋之持有期間亦在2年以內)，該房屋、土地交易所應適用新制，其稅率為20%。
 - 2.如土地係104年12月31日以前取得且持有期間超過2年，該土地交易所應仍按舊制，免徵所得稅；房屋部分依下列規定辦理：
 - (1)如於104年12月31日以前取得，因土地持有期間超過2年，該房屋交易所應適用舊制課稅。
 - (2)如105年1月1日以後取得者，該房屋交易所應適用新制，於計算適用稅率之持有期間時，以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。
- (四)如該房屋、土地皆於105年1月1日以後取得並出售，房屋、土地交易所應適用新制，持有期間得以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。

課稅範圍

四、出售農舍是否適用房地合一實價課稅？

答：配合農業政策，依農業發展條例申請興建之農舍維持適用舊制(僅房屋交易所應課徵綜合所得稅)，排除適用新制。但未配合農業政策做為農業使用者，仍適用新制(房地合一實價課稅)。

五、適用房地合一新制之共有土地辦理合併或分割，個人取得之土地價值較應有部分價值減少而收有價金，是否屬課稅範圍？

答：是。共有土地辦理合併或分割，各所有權人取得之土地價值較合併或共有物分割前應有部分價值減少，就價值減少部分有收取價金者，視同出售土地，如該共有土地係得核發建照執照之土地，則應依所得稅法第14條之5規定申報所得稅。

(參照財政部101.01.02 台財稅字第10000390050)

課稅方式

《交易日、取得日與持有期間認定》

六、配偶間贈與之不動產，應如何認定取得日期及持有期間？

答：

- (一)以配偶受贈完成所有權移轉登記之日為取得日。
- (二)個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。
- (三)舉例說明：

大智於102年1月14日購入A屋，於105年贈與配偶小玲，並於105年2月14日完成所有權移轉登記

A：小玲取得A屋日期為：105年2月14日；持有期間為：3年1個月。

(參照財政部100.08.16台財稅字第10000290040號令)

七、個人銷售經法院調解取得原出售與他人之不動產，應如何認定取得日期及持有期間？

答：

- (一)取得日期：調解移轉登記之日。(登記原因為「調解移轉」)
- (二)持有期間：得將原持有期間與調解移轉登記後之持有期間合併計算。
(參照財政部100.10.19台財稅字第10000330990號函、101.06.26台財稅字第10100079770號函、101.01.03台財稅字第10000462310號函)

八、原已出售之不動產經法院調解成立回復所有權者，再行出售時，應如何認定取得日期及持有期間？

答：

- (一)取得日期：原取得該不動產之日。(登記原因為「和解回復所有權」)
- (二)持有期間：自原取得該不動產之日起算至交易之日止。
(參照財政部101.01.19台財稅字第10000436220號函)

九、不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產予賣方，是否屬房地合一實價課稅範圍？又賣方之後再出售該不動產，應如何認定取得日期及持有期間？

答：不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產予賣方並辦竣移轉登記者，非屬房地合一實價課稅範圍。賣方嗣再出售該不動產，該不動產係因另一契約（合意解除契約）再取得不動產所有權，是應

以其再取得所有權之移轉登記日為取得日期計算持有期間。
(參照財政部 101.08.31 台財稅字第 10100117020 號令)

十、共有土地辦理分割，個人取得之土地價值較共有物分割前應有部分價值增加者，其取得日期如何認定？

答：

| 取得土地 | 取得日期 |
|-----------|-----------------|
| 1. 應有部分 | 原取得該土地之日 |
| 2. 價值增加部分 | ①協議取得者：完成移轉登記之日 |
| | ②法院判決取得者：判決確定之日 |

(參照財政部 101.01.02 台財稅字第 10000390050 號令)

<個人房屋、土地交易所得計算及相關調整>

十一、個人提供土地與營利事業合建分屋再行交易者，其相關成本應如何認列？

答：個人提供土地與營利事業合建分屋再出售者，其土地成本為原始取得土地之成交價格；以土地換得之房屋，成本認定方式如下：

- (一)換出土地之價值<換入房屋之價值：以換出土地之原始取得成本加計給付予營利事業之價金部分。
- (二)換出土地之價值>換入房屋之價值：以換出土地之原始取得成本減除已收取價金部分之成本。另已收取價金部分，因屬獲利實現，應於收取現金時依所得稅法第 14 條之 5 規定申報所得稅。
- (三)以適用所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免徵所得稅之土地換入房屋者：因該土地交易免稅成本不予計入，房屋之成本應以換入時之價值(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)為準。
- (四)舉例說明：

大郎將其持有之 10 坪土地(成本每坪 10 萬元)與營利事業合建分屋，房屋於 105 年 1 月興建完成，大郎取得 4 坪土地及 40 坪房屋(如換出 6 坪土地之權益價值為 600 萬元)，並於 105 年 4 月間出售該房地，其相關交易所得或損失計算如下(未考慮費用)：

1. 如大郎係於 103 年 2 月取得該筆土地，因土地持有期間超過 2 年，土地交易適用所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免徵所得稅；房屋交易部分，因其係於 105 年 1 月取得該房屋，應以房屋部分之成交價格減除換

入時之價值(為營利事業開立之統一發票所載含稅銷售價格)之餘額為所得額。

2. 如大郎係於103年8月取得該筆土地，因房屋、土地持有期間未超過2年，應適用房地合一實價課徵所得稅，所得額計算如下：

(1) 如大郎取得房屋時未有收付現金(即換出土地之價值=換入房屋之價值)，取得房屋時不算損益，於105年4月間出售房地售價1,200萬元，依規定計算之所得額為1,200萬元-100萬元(為土地取得成本10坪×每坪10萬元)=1,100萬元。

(2) 如大郎尚須支付200萬元取得上開房屋(即換出土地之價值600萬元<換入房屋之價值800萬元)，取得房屋時不算損益，於105年4月間出售房地售價1,200萬元，依規定計算之所得額為1,200萬元-100萬元(為土地取得成本10坪×每坪10萬元)-支付之現金200萬元=900萬元。

(3) 如大郎於交換時取得現金200萬元及上開房屋(即換出土地之價值600萬元>換入房屋之價值400萬元)，於105年4月間出售房地售價1,200萬元，計算如下：

① 交換房屋、土地時：因於交換時取得現金200萬元，應視為出售土地，該出售土地部分之成本為【(10坪-4坪)×每坪10萬元】×(200萬元/600萬元)=20萬元，因此依規定計算之土地交易所得額為200萬元-20萬元=180萬元。

② 出售房地時：依規定計算之所得額為售價1,200萬元-80萬元【100萬元(為土地取得成本10坪×每坪10萬元)-上述已出售土地之成本20萬元】=1,120萬元。

十二、繼承或受贈取得房屋、土地，同時負擔該房屋、土地之貸款，出售時得否將貸款金額計入取得成本或費用？

答：

(一) 房屋、土地交易得減除之成本費用已於所得稅法第14條之4明文規定，就繼承或贈與之附有負擔(如：貸款)，非屬得減除之成本或費用項目，應不得減除。

(二) 舉例說明：

老王105年8月8日贈與A屋給兒子小王，原來的房貸600萬元約定由兒子小王承接，小王在108年出售A屋。

A：小王出售A屋的所得額=交易時之成交價額-105年8月8日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-因取得、改良及移轉而支付之費用。小王承接的房貸600萬元不得計入A屋之取得成本或費用。

<個人—租稅優惠>

十三、出售房屋、土地時，該房屋僅所有權人之成年子女設有戶籍，可否適用新制之自用住宅租稅優惠規定？

答：按新制之自用住宅租稅優惠之適用條件為(1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、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年內未曾適用本項優惠規定。故出售房地時，該地址應有「本人」、「配偶」或「未成年子女」設戶籍，始符合前開要件，如僅有「成年子女」設戶籍，不符合前開要件，尚無自用住宅優惠規定之適用。

十四、自用住宅租稅優惠之適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿6年？

答：

- (一)參考土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，除有特殊情形外，應依據戶政機關及稽徵機關內部有關課稅資料，以書面審查方式辦理。新制(房地合一實價課稅)自用住宅租稅優惠之適用條件須辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年，其中「居住於該房屋連續滿6年」，應依據戶政機關資料，以「本人」、「配偶」或「未成年子女」持續於該屋設有戶籍合計滿6年認定。(參考自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第2點)
- (二)如果房屋為繼承或受遺贈取得，且被繼承人或遺贈人持有房地期間符合自住規定(於該房屋辦竣戶籍登記並居住且無出租、供營業或執行業務使用)，則繼承人或受遺贈人出售該房屋、土地時，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

十五、承上，是否須於交易前連續「自用」滿6年？曾經「自用」連續滿6年後出租可否適用？

答：

- (一)自用住宅租稅優惠之適用，需符合交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，且「交易前」須為「自用」，始可適用自用住宅租稅優惠。
- (二)舉例說明：
大山105年3月買入A屋，且戶籍設於A屋，至111年4月將A屋出租給富士水果店，112年終止租約，恢復自用，113年5月大山將A屋出售。
A：雖然大山曾於A屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年，惟113年5月「交易前」6年內A屋曾供營業使用，故不適用自用住宅租稅優惠。

十六、被繼承人持有房地期間符合自用住宅規定(於該房屋辦竣戶籍登記並居住且無出租、供營業或執行業務使用)且已持有滿6年，如繼承人繼承後未設戶籍即出售或僅於出售前設戶籍可否適用自用住宅租稅優惠？

答：

(一)適用自用住宅交易租稅優惠，須符合個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年、交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，及交易前6年內未曾適用等要件，以避免投機行為。另個人因繼承、受遺贈取得之房屋、土地，如出售時設有戶籍，且交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，經併計被繼承人、遺贈人已持有滿6年符合自用住宅規定之期間，則可適用自用住宅租稅優惠。

(二)舉例說明：

1. 老王 105 年 3 月取得 A 屋，且戶籍設於 A 屋，老王於 111 年 12 月過世(自住滿 6 年)，老王之子小王繼承後未立即於 A 屋設籍，亦未出租、供營業或執行業務使用，至 118 年 5 月始設籍於 A 屋並出售(交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用)，可否適用自用住宅之租稅優惠？

A：因併計老王符合自用住宅規定之持有期間，小王取得 A 屋已符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年，且交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用，如小王與其配偶及未成年子女於出售 A 屋前 6 年內未曾適用過自用住宅之租稅優惠，則其出售自住之 A 屋時可適用。

2. 承上，如小王於 118 年 5 月出售 A 屋前均未設籍，可否適用自用住宅租稅優惠規定？

A：如小王出售 A 屋前其本人與配偶及未成年子女均未於 A 屋辦竣戶籍登記，因非屬出售「自用住宅」，故不適用自用住宅租稅優惠。

十七、個人拆除自住之舊房屋自地自建或與營利事業合建分屋，舊屋符合自用住宅規定(於該房屋辦竣戶籍登記並居住且無出租、供營業或執行業務使用)且已持有滿6年，如重建後未立即於新屋設籍或僅於出售前於新屋設籍，可否適用自用住宅租稅優惠？

答：

(一)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋(以下簡稱重建)，出售該自建或取得之房屋，於計算持有並居住於該房屋連續滿6年之期間時，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。個人因重建取得之新屋，如出售時設有戶籍，且交易前

6年內無出租、供營業或執行業務使用，經併計拆除之舊屋已持有滿6年符合自住規定之期間，則可適用自用住宅租稅優惠。

(二)舉例說明：

1. 怡君105年3月取得A屋，且戶籍設於A屋，A屋於112年3月拆除(滿6年)，於原土地興建B屋，B屋於114年6月1日核發使用執照，怡君未立即設籍於B屋，亦無出租、供營業或執行業務使用，至118年5月始設籍於B屋並出售(交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用)，可否適用自用住宅之租稅優惠？

A：因併計A屋符合自用住宅規定之持有期間，怡君取得B屋已符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年，且交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，如怡君與其配偶及未成年子女於出售B屋前6年內未曾適用過自用住宅之租稅優惠，則其出售自住之B屋時可適用。

2. 承上，如怡君118年5月出售B屋前均未設籍，可否適用自用住宅之租稅優惠？

A：如怡君出售B屋前其本人與配偶及未成年子女均未於B屋辦竣戶籍登記，因非屬出售「自用住宅」，故不適用自用住宅租稅優惠。

十八、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：

(一)應以交易房屋、土地時，交易之個人戶籍檔上之關係認定。

(二)舉例說明：

1. 大仁在105年首次購屋(A屋)，110年和小青結婚，小青名下有106年購入之B屋，大仁於111年賣掉A屋，小青在112年賣掉B屋，若A、B兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

A：

(1)大仁111年出售A屋時可適用自用住宅租稅優惠之相關規定，但仍應於所有權移轉登記日之次日起算30日內辦理申報。

(2)小青在112年賣掉B屋時，因配偶(大仁)於6年內已適用自用住宅租稅優惠，故小青雖已持有B屋6年，尚無法再適用自用住宅租稅優惠。

2. 阿哲和小月為夫妻，阿哲在105年購入A屋，小月在106年購入B屋，阿哲於111年賣掉A屋，兩人於112年離婚，小月在113年賣掉B屋，若A、B兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

A：阿哲 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠之相關規定，但仍應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報。

小月在 113 年賣掉 B 屋時，因戶籍檔上已無配偶，仍可主張適用自用住宅租稅優惠。

3. 大志和小新(92 年次)為父子，大志在 105 年購入 A 屋，小新在 106 年(14 歲)購入 B 屋，大志於 111 年(小新 19 歲)賣掉 A 屋，小新在 113 年(21 歲)賣掉 B 屋，若 A、B 兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

A：大志 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠，但仍應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報。

小新在 113 年賣掉 B 屋時，因已成年，戶籍檔上無配偶及未成年子女，且小新在交易前 6 年內未曾適用自用住宅租稅優惠，故仍可申請適用自用住宅租稅優惠。

十九、出售自用住宅租稅之優惠，所稱交易前 6 年內未曾適用應如何判斷，以交易次數或交易標的認定？同時出售 2 戶以上或 2 戶打通之自用住宅，如何適用？

答：

(一)為保障自住需求，落實居住正義，適用新制課稅(房地合一實價課稅)之自用住宅交易課稅所得 400 萬元以下免納所得稅，但須符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年、交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用，及交易前 6 年內未曾適用免稅等要件，以避免投機行為。

(二)上開「交易前 6 年內未曾適用」，以 1 個交易標的(即 1 個門牌號碼)為限，惟如個人同時出售 1 戶自用住宅及停車位，則該房地及停車位得一併適用課稅所得 400 萬元以下免納所得稅。如同時出售 2 戶以上或 2 戶打通之自用住宅(2 個門牌號碼)，則僅能以其中 1 戶房地適用。

二十、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？

答：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。

二十一、分居夫妻可否個別認定交易前 6 年內是否曾適用自用住宅租稅優惠？

答：夫妻分居如符合下列情形之一，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申

報及計算稅額者，於適用自用住宅租稅優惠有關交易前6年內未曾適用自用住宅房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定；未符合下列情形之分居夫妻，則應與其配偶一併認定。

- (一)納稅義務人與配偶符合民法第1010條第2項難於維持共同生活，不同居已達6個月以上之規定，向法院聲請宣告改用分別財產制者。
- (二)納稅義務人與配偶符合民法第1089條之1不繼續共同生活達6個月以上之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定關於未成年子女權利義務之行使或負擔者。
- (三)納稅義務人或配偶因受家庭暴力，依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令者。
- (四)納稅義務人或配偶取得前款通常保護令前，已取得暫時或緊急保護令者。

二十二、個人出售房屋，其中部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其他樓層全供自住，可否適用自用住宅租稅優惠？

答：

- (一)個人一戶但有多樓層之房屋，其中部分樓層出租、或供營業或執行業務使用，其他樓層全部供自用住宅使用，可按自住之樓層現值比例適用自用住宅租稅優惠，如同一樓層之房屋有部分營業用部分自用，因與該房屋需於交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用之規定不符，無法適用自用住宅租稅優惠。

(二)舉例說明：

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×(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×(40萬元/100萬元)×持有7年稅率20%=25.6萬元

二十三、個人出售並重購自住房屋、土地，應如何適用重購退稅？

答：

(一)無論是先買後賣，或是先賣後買，只要買屋及賣屋之時間(以完成移轉登記之日為準)差距在2年以內，且符合所得稅法有關自住房屋、土地之規定，即可申請重購退稅。

(二)至應適用舊制或新制之重購退稅，則視出售的房地適用舊制或是新制而定；新、舊制之重購退稅規定主要差異如下：

1. 舊制：納稅義務人出售並重購自用住宅房屋者，其重購價額超過原出售價額者，其所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，得申請自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還(所得稅法第17條之2)。

2. 新制：個人出售並重購自住房屋、土地者，得申請按重購價額占出售價額之比例，退還其依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額(所得稅法第14條之8)。

(三)舉例說明：(假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定)

1. 小明在100年購入A屋，104年為了換屋而購入B屋，於105年將A屋出售。

A：A屋係於105年1月1日以前取得，且持有期間超過2年，應適用舊制。

應按舊制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅)

2. 小華在104年購入A屋，105年出售A屋，並同時購入B屋。

A：A屋係於105年1月1日以前取得，且持有期間在2年以內，應適用新制。

應按新制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅)

二十四、承上，個人適用重購退稅後，如5年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額，該追繳之稅額，未來是否仍適用重購退稅規定？

答：

(一)相較舊制，新制之重購退稅除增加大屋換小屋可比例退稅之規定外，另訂有重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額之規定(所得稅法第14條之8第3項)，該追繳之稅額，未來不得適用重購退稅。

(二)舉例說明：(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，106年出售A屋，繳納新制所得稅50萬元。

2. 小張復於107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 109 年出售 B 屋（重購後 5 年內自行移轉），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 110 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，應以前次出售 B 屋而繳納之新制所得稅為準，即申請退稅 100 萬元。

二十五、先生出售舊屋後再以太太的名義購入新屋，是否適用重購退稅？

答：適用。以本人或其配偶名義出售自住房屋、土地，而另以其配偶或本人名義重購者，均可適用重購退稅，但如重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

二十六、新制之房屋、土地交易損失可否減除舊制之房屋交易所得？

答：適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。

二十七、房屋、土地交易損失於交易日以後 3 年內如何抵減交易所得？

答：納稅義務人房屋、土地交易之損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得扣除；如其交易日以後第 1 次房屋、土地交易有所得，應儘先扣除該項交易所得；如扣除不足，始得以第 2 次房屋、土地交易所得扣除；如仍扣除不足，始得再依序於以後之房屋、土地交易所得扣除。
(參照財政部 65.09.15 台財稅第 36230 號函)

二十八、依實價計算之房屋、土地交易損失可否扣抵因無法提出成本費用而由稽徵機關依規定計算之交易所得？

答：

- (一)個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；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 5% 計算其費用。
- (二)個人未依規定申報、未提示成本費用，經稽徵機關按上開規定計算之交易所得，如交易前 3 年內有房屋、土地交易損失，仍可主張適用抵減交易所得。

<個人—申報方式>

二十九、是否房屋、土地交易有所得要繳稅才需要申報？虧損或符合自用住宅房地租稅優惠不用繳稅者可否免申報？

答：個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，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房屋使用權交易日之次日起算 30 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，有應納稅額者，應一併檢附繳納收據，故該交易如為虧損或為符合自住房地定額免稅不用繳稅者，仍應於規定期限內辦理申報。

(一)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。

(二)被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

(三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

三十、個人申報房屋、土地交易所得或損失應使用哪一種申報書？

答：個人辦理房屋、土地交易所得或損失申報繳稅時，應依規定格式填寫個人房屋土地交易所得稅額申報書，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；有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

三十一、個人有房屋、土地交易應向「該管稽徵機關」辦理申報，所稱「該管稽徵機關」為何？

答：

(一)境內居住之個人：

向戶籍所在地稽徵機關或居留證地址所在地稽徵機關辦理申報。(外國籍人士部分：臺北市及高雄市案件為總局外僑股)

(二)非境內居住之個人：

向房屋、土地所在地稽徵機關辦理申報。(外國籍人士部分：臺北市及高雄市案件為總局外僑股)

三十二、未辦財團法人登記之祭祀公業，有出售房屋、土地之所得，應由何人辦理申報？

答：依稅捐稽徵法第 12 條規定，共有財產，由管理人負納稅義務。故未辦財團法人登記之祭祀公業，有出售屬房地合一新制課稅範圍之房屋、土地者，應由祭祀公業管理人於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理

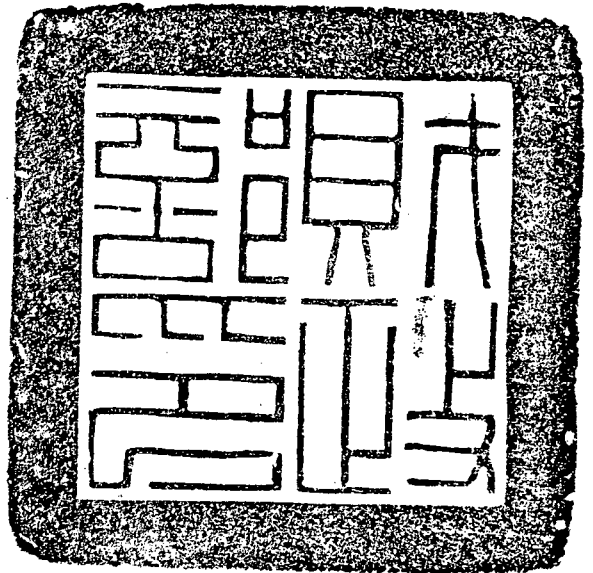
申報納稅，祭祀公業管理人無需依所得稅法第 89 條第 3 項規定列單申報，歸戶派下共有人計課綜合所得稅。

三十三、出售共有之房屋、土地時，如未設管理人應由何人辦理申報？

答：依稅捐稽徵法第 12 條規定，共有財產，未設管理人者者，共有人各按其應有部分負納稅義務。故出售共有之房屋、土地，如未設管理人，則應由共有人各按其應有部分於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報納稅。

財政部 令

發文日期：中華民國104年8月19日
發文字號：台財稅字第10404620870號



- 一、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、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：
- (一)交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。
 - (二)交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。
- 二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。
- 三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、



土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

- 四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第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。

正本：(張貼財政部公告欄)

副本：最高行政法院、臺北高等行政法院、臺中高等行政法院、高雄高等行政法院、財政部法制處、財政部財政資訊中心、財政部臺北國稅局、財政部高雄國稅局、財政部北區國稅局、財政部中區國稅局、財政部南區國稅局

部長張盛和