◆房地合一課徵所得稅自我檢查表◆

開始 → 是否屬交易右列不動產？

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
被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物
尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地

是 → **免徵所得稅**

否 ↓

房屋、土地之取得日是否在105.1.1以後？

取得情形	取得日	取得情形	取得日
買賣、贈與(含配偶間贈與)取得	完成所有權移轉登記日	參與拍賣因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	拍定人領得權利移轉證書日
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之房屋	訂定買賣契約日	分割共有物取得（與原權利範圍相當）	原取得共物之日
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	交換後完成所有權移轉登記日
區段徵收領回抵價地	原取得被徵收土地之日	土地重劃重行分配之土地	原取得重劃前土地之日
行使剩餘財產差額分配請求權取得	配偶原取得之日	營利事業實施都市更新事業取得房地(抵費地)	都市更新事業計畫核定日
除信託情形外，其他原因取得	完成所有權移轉登記日	營利事業受託辦理土地重劃取得抵繳開發費用的抵費地	重劃計畫書核定日

是 → 是否為繼承取得？

- 否 → **新制**
- 是 → 被繼承人取得日是否在105.1.1以後？
  - 是 → **新制**
  - 否 → 個人符合自住之持有期間＋被繼承人符合自住之持有期間是否連續滿6年？
    - 是 → **得選擇採新制或舊制**
    - 否 → **舊制**

否 ↓

是否為繼承取得？

- 是 → **舊制**
- 否 ↓

取得日在103.1.2~104.12.31？

- 否 → **舊制**
- 是 ↓

持有期間是否超過2年？

- 是 → **舊制**

取得原因	持有期間	取得原因	持有期間
買賣、贈與取得	取得日至交易日	配偶贈與取得	個人持有期間＋配偶持有期間
遺贈取得	個人持有期間＋遺贈人持有期間	其他原因取得	取得日至交易日

否 → **新制**

新制

計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅。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日內申報納稅。

舊制

土地交易所得免納所得稅，房屋部分計算財產交易所得，併入當年度綜合所得總額，於交易日次年5月31日前(遇例假日順延)申報納稅。