



# 房地交易國稅 法令與實務

財政部北區國稅局花蓮分局  
綜所稅課 楊雅惠





# 簡報綱要

- ▶ 綜合所得稅-財產交易
- ▶ 新制法令-個人房屋土地交易所得稅
- ▶ 新制-交易繼承或受遺贈及配偶互贈房地
- ▶ 新制-免稅範圍
- ▶ 課稅所得計算及稅率
- ▶ 新舊制差異
- ▶ 取得日、交易日、持有期間及成本認定
- ▶ 盈虧互抵及重購退稅
- ▶ 合建分屋
- ▶ 申報繳稅期限及罰則



# 綜合所得稅-財產交易

## (不動產部分 §14. 第1項第7類第1、2款)

▶ 財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：

一、財產或權利原為**出價**取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。

二、財產或權利原為**繼承或贈與**而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。



# 新制法令-個人房屋土地交易所得稅

## (課稅範圍. §4-4)

- ▶ 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），符合下列情形之一者，其交易所得應依規定課徵所得稅：
  - 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，且持有期間在二年以內。
  - 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後**取得**。
  - 三、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。
- ▶ 前項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款免稅規定；
- ▶ 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及農業設施。（應依同法第14條第1項第7類規定課徵所得稅）（財政部 107.8.20 台財稅字第 10704534300 號令）



# 新制-交易繼承或受遺贈房地

- ▶ 繼承：財政部 104.8.19 台財稅字第 10404620870 號令  
遺贈：財政部 108.9.11 台財稅字第 10804008540 號令
- ▶ 屬被繼承人(遺贈人)於 104 年 12 月 31 日前已取得者，因繼承人及受遺贈人無法控制房地取得時點，符合下列情形之一者，除符合**自住房地者**得選擇適用新制外，應按舊制將房屋交易所得併入綜合所得總額辦理結算申報
  - 一、交易房地於 103.1.2 至 104.12.31 間繼承或受遺贈取得，且持有期間在 2 年以內
  - 二、交易房地係被繼承人(遺贈人)於 104.12.31 以前取得，且於 105.1.1 以後繼承或遺贈
- ▶ 如適用舊制較不利，且符合自住房屋土地規定，亦得選擇改按新制課徵房地交易所得：
  - 一、於完成所有權移轉登記日之次日起 30 日內辦理申報；
  - 二、未申報者，**最遲於交易日之次年5月底前**自動補報補繳採新制申報者，亦得於交易日之次年 5 月底前註銷申報，改按舊制計算財產交易所得，併入綜合所得稅結算申報



# 新制-交易繼承或受遺贈房地

繼承或受遺贈人(納稅人)	被繼承人(遺贈人)及併計持有期間	一般案件	所 4-5 自用住宅案件
105 年 1 月 1 日以後繼承或受遺贈取得	被繼承人(遺贈人)於 104 年 12 月 31 日以前取得	舊制( 1040819 令及 1080911 令規定 )	得選擇新或舊制( <u>1040819 令</u> 及 <u>1080911 令</u> 規定)
	被繼承人(遺贈人)於 105 年 1 月 1 日以後取得	新制	新制
104 年 12 月 31 日以前繼承或受遺贈取得	被繼承人(遺贈人)於 103 年 1 月 1 日以前取得	舊制(非所得稅法§ 4-4 課稅範圍)	舊制
	被繼承人(遺贈人)於 103 年 1 月 1 日次日以後取得	併計持有期間 2 年以上	舊制
	併計持有期間未超過 2 年	舊制( <u>1040819 令</u> 及 <u>1080911 令</u> 規定 )	( <u>併計持有期間未超過 2 年</u> ，自應無 <u>4-5 自住案件</u> )





# 新制-交易配偶贈與房地之所得稅課徵

## 財政部 令

發文日期：中華民國106年3月2日  
發文字號：台財稅字第10504632520號

- 一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益(以下簡稱舊制房屋交易損益)或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(以下簡稱新制房屋土地交易損益)，並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。
- 二、舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：
  - (一)配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
  - (二)配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。
- 三、新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：
  - (一)配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
  - (二)配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人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。



# 新制-交易配偶贈與房地之所得稅課徵

▶ 財政部 106.3.2 台財稅字第 10504632520 號令

▶ 配偶贈與之房地適用不計入贈與總額規定者，因夫妻為生活共同體，夫妻間財產之移轉與自第三人取得之情形不同，故以配偶間**第1次相互贈與前配偶原始取得**該房地之日為取得日，據以計算**持有期間及認定新舊制**，並放寬以配偶原始取得該房地之成本計算所得額

▶ 新制房地及舊制房屋交易損益應依下列規定認定取得成本：

一、新、舊制-原係自第3人**出價**取得者：原始取得成本(即原始買賣取得之成交價額)。

二、新制-原係自第3人繼承或受贈取得者：繼承時或受贈時之房屋評定現值及土地公告現值按物價指數調整後之價值

三、舊制-原係自第3人繼承或受贈取得者：繼承時或受贈時之房屋評定現值





## 新制-免稅範圍 I (§4-5)

- ▶ 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**：
  - 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：
    - (一) 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六年。
    - (二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
    - (三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
- ▶ 前項**第二款至第四款**規定之土地、土地改良物，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及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。



# 新制-免稅範圍II(要點14)

## ► 特殊：免稅範圍-自住房地

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**。

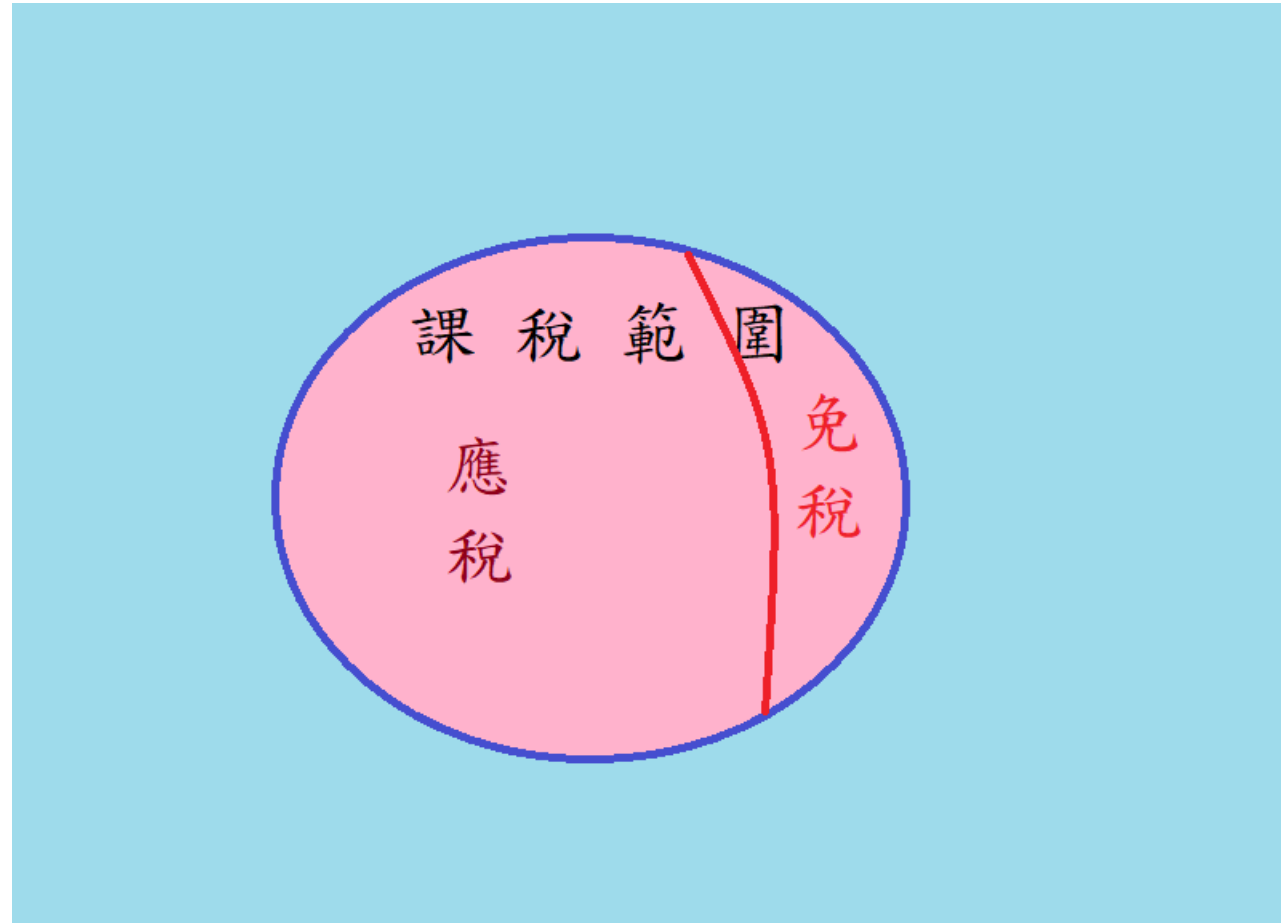


## 新制-免稅範圍 (§4-5)

申報與否	內容
<b>要辦理申報</b> (無論盈虧均需依規定申報)	適用 <b>自住</b> 免稅優惠房地：自住優惠 400 萬元以下免稅
1. <b>免辦理申報</b> 。 (要點第 7 點)	符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定 <b>得申請不課徵土地增值稅★</b> 之土地。
2. 交易損失不適用盈虧互抵規定	被 <b>徵收</b> 或被徵收前先行 <b>協議價購</b> 之土地及其土地改良物。(★土地徵收條例第 11 條) 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之 <b>公共設施保留地</b> 。(★大法官第 779 號解釋)



# 法令適用結構





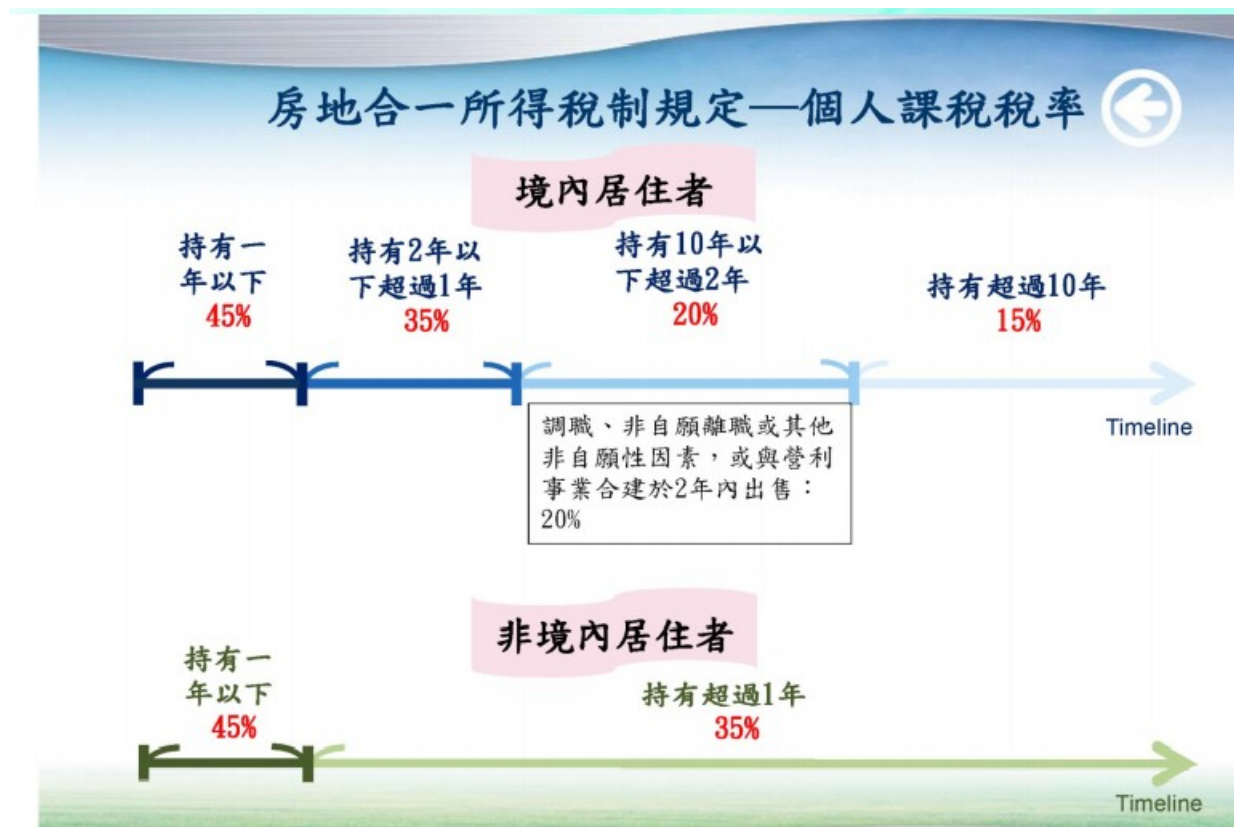
# 新制-課稅所得計算 (§14-4)

## (分離課稅)

項目	內容
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-前3年房地交易損失金額-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-前3年房地交易損失金額-依土地稅法計算之土地漲價總數額



# 新制-稅率 I (§14-4、要點16)

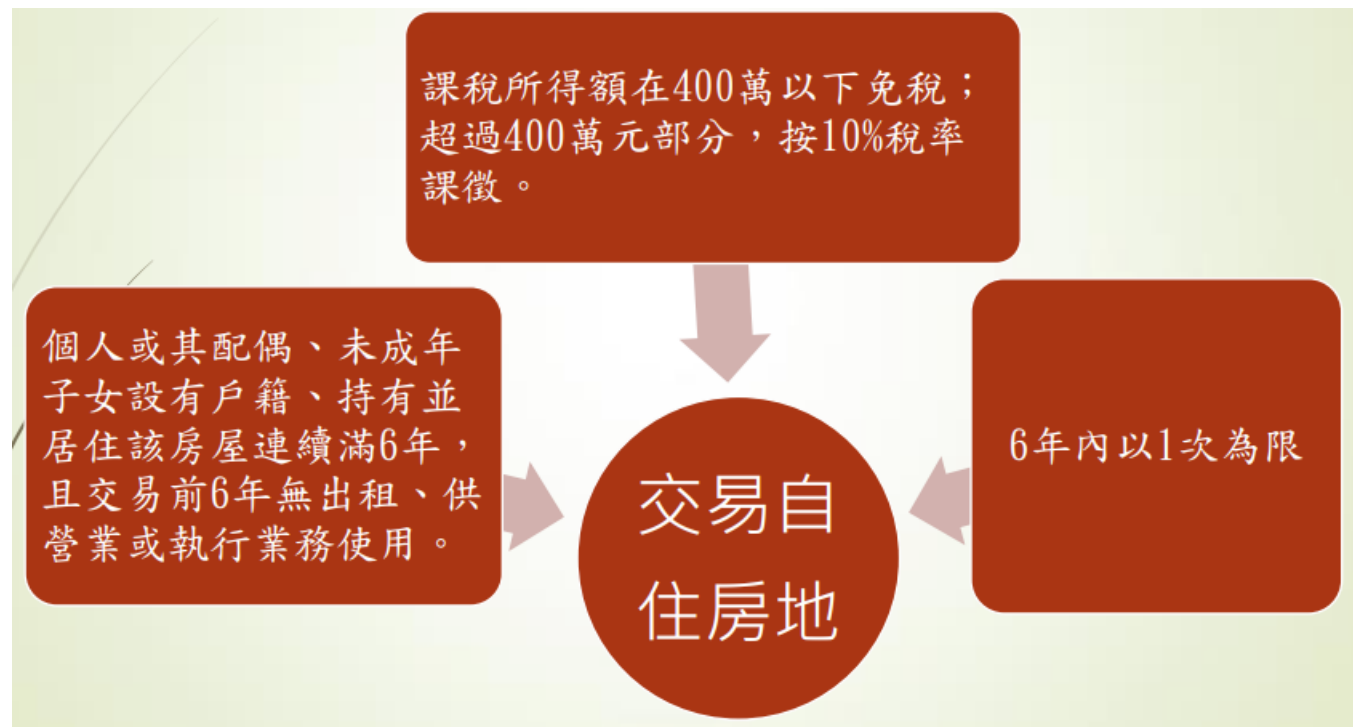



- ▶ 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- ▶ 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- ▶ 「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。





## 新制-稅率 III (§14-4)





## 因調職、非自願離職或其他非自願性因素因調職、非自願離職或其他非自願性因素 交易持有期間在 2 年以下房屋、土地情形-適用 20% 稅率 (台財稅字第 10604686990 號公告)

- ▶ 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- ▶ 二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- ▶ 三、個人因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- ▶ 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- ▶ 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- ▶ 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。



# 新制與舊制 有何不同-個人

## (一)個人部分：

制度 項目	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅 範圍	僅就房屋部分計算財產交易所得課稅 (土地交易所得免課所得稅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅：               <ol style="list-style-type: none"> <li>103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。</li> <li>105 年 1 月 1 日以後取得。</li> </ol> </li> <li>105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權；其交易視同房屋交易</li> </ul>
申報 方式	併入年度綜合所得總額，於次年 5 月辦理結算申報	分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算 30 天內申報納稅
課稅所得 (稅基)	房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
稅 率	境內居 住者	併入綜合所得總額按 5%~40%(註 1)累進稅率課稅 <ol style="list-style-type: none"> <li>依持有期間認定：               <ul style="list-style-type: none"> <li>1 年以內：45%、2 年以內超過 1 年：35%</li> <li>10 年以內超過 2 年：20%、超過 10 年：15%</li> </ul> </li> <li>因非自願因素：               <ul style="list-style-type: none"> <li>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%</li> </ul> </li> <li>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%</li> <li>符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元部分：10%。</li> </ol>
	非境內 居住者	依持有期間認定 <ol style="list-style-type: none"> <li>持有 1 年以內：45%</li> <li>持有超過 1 年：35%</li> </ol>



# 新制與舊制 有何不同

## — 營利事業

### (二) 營利事業部分：

制度		舊制	新制 (房地合一課徵所得稅)	
項目				
課稅範圍		僅就房屋部分計算所得課徵所得稅 (土地交易所得免課所得稅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅：               <ol style="list-style-type: none"> <li>103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。</li> <li>105 年 1 月 1 日以後取得。</li> </ol> </li> </ul>	
課稅稅基		房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額	
申報方式及稅率	總機構在中華民國境內	20%(註 2)，併入年度營利事業所得額辦理結算申報		
	總機構在中華民國境外	境內有固定營業場所或營業代理人：20%(註 2)，併入年度營利事業所得額辦理結算申報 境內無固定營業場所及營業代理人：按所得額 20%扣繳率由納稅代理人申報納稅	依持有期間認定 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%	境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳 境內無固定營業場所者：由代理人申報納稅

註 1：自 107 年度起，綜合所得稅最高級距稅率由 45%調降為 40%。

註 2：自 107 年度起，營利事業所得稅稅率由 17%調高為 20%，但課稅所得額在 50 萬元以下之營利事業，分 3 年逐年調高 1%，即 107 年度稅率為 18%，108 年度稅率為 19%，109 年度及以後年度按 20%稅率課稅。





# 申報書-範例

## 個人房屋土地交易所得稅申報書

【105年起交易的房屋、土地或房屋使用權(以下簡稱房屋土地)適用房地合一新制課稅的案件，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日內辦理申報】

交易(登記)日期 【詳說明六】	檔案編號 (本欄納稅義務人不必填寫)
107年 8月 16日	交易日期為195年1月1日以後

交易房屋土地情形		<input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 符合自住房地優惠條件 <input type="checkbox"/> 重購案件 (有右列情形請打勾： <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託案件)		單位：新臺幣元 <input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)					
納稅義務人 (原所有權人)	姓名	王文柔	國民身分證統一編號 或統一證號	H 2 0 5 8 2 4 3 6 7	電話：(02)2311-3899				
	戶籍(居留)地址	臺北 縣市 萬華 區 華新 鎮 仁德 里 桂 林 路 街 段 巷 弄 52 號 4 樓							
	通訊地址	同上 縣市 區 鎮 鄉 街 路 街 段 巷 弄 號 樓							
申報代理人	姓名	莊敬地政士事務所	國民身分證統一編號 或統一編號	1 9 4 0 5 0 5 9	電話：(02)2311-3711				
	地址	臺北 縣市 萬華 區 華新 鎮 仁德 里 中 華 路 街 二 段 巷 弄 2 號 樓							
項目	房屋(使用權)稅籍編號/地址	轉移比率 (得分)	取得原因 【詳註3】	取得日期 【詳註4及說明7】	房屋土地成交 價額	可減除成本 (附表一)	可減除費用 (附表二)		
	請填寫出售房屋 土地坐落(鄉鎮市區/段/地號) 稅籍編號								
	A10350260000 臺北市中正區羅斯福路1段6號10樓	1/1	a.買賣	106.3.15	17,000,000	14,325,000	850,000		
	中正區中正段一小段 0106-0000	1/100	a.買賣	106.3.15					
	/	/	/	/					
	/	/	/	/					
持有期間【詳說明八】	RR	1年5月2日	播微機關審核(RR1)	年 月 日	合計 AA	17,000,000	14,325,000	ZB	850,000

註：1. 房屋土地交易之成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。  
 2. 「房屋稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。  
 3. 「取得原因」代號請填：a. 買賣、b. 拍賣、c. 繼承、d. 受遺贈、e. 一般贈與、f. 配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g. 其他(加填取得方式)。  
 4. 「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為c、d者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為f者，請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期。  
 5. 「可減除成本及改良費用」及「可減除轉移費用」請分別填寫背面附表一及附表二，並填入ZA及ZB金額。

房屋土地成交價額 AA	17,000,000	減	可減除成本 (附表一) ZA	14,325,000	減	可減除費用 (附表二) ZB	850,000	等於	房屋土地交易所得額 (或損失金額) GI	1,825,000
房屋土地交易所得額 GI	1,825,000	減	前3年內房屋土地交易損失 金額(附表三) ZC		減	依土地稅法規定計算的土地漲 價總數 800,000	等於	課稅所得(若為負數請 填寫"0") GL	1,025,000	
課稅所得 GL	1,025,000	乘	稅率 35 %	等於	應納稅額 AF	358,750	<p>※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的AF欄，以計算應自行繳納稅額。</p>			
應納稅額 AF	358,750	減	重購自住房地扣抵稅額(附表四) ZD		等於	本次應自行繳納稅額 AH	358,750	<p>◎交易房屋、土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二之「AF」欄位加總填寫至本項「AH」欄位，以計算本次應自行繳納稅額。</p>		



請參見土地增值稅單抄填  
 應納稅額請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件捨去。

1. 個人或其配偶、未成年子女在該房屋設有戶籍(建物所有權移轉登記的戶口名簿影本)，非房屋所有權人請參閱說明書。  
 2. 交易時有該房屋土地的前身年內，未移轉房屋土地所有權，則當業或執行業務使用。  
 3. 個人與其配偶及未成年子女在該房屋土地前3年內，未嘗適用自住房地稅優惠。





# 申報書-範例

項目	出價取得者		繼承、受贈取得(贈與日: 年 月 日)			小計(ZA1) (請將A1或B1填於此欄)	合計 (ZA+ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關審核 (ZA11)	
	原始取得成本	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)	消費者物價指數調整數(2)	成本(3)=(1)×(2)					
房屋土地取得成本 【詳說明九(三)I.(1)】	YA1	14,000,000	未提示證明文件時，依國稅局查得資料，或依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整核定。 最近一期消費者物價指數調整比例：全國中華民國統計資訊網 (http://www.stat.gov.tw) 物價指數/統計表/各年1月為基期之消費者物價總指數 報務專用	%	YB1	14,000,000	14,325,000		
	YA2			%	YB2				
	小計	A1	14,000,000	依依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整					B1
取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等 【詳說明九(三)I.(2)】	項目	實際發生金額	項目	實際發生金額		小計(ZA2)	325,000		
	契稅	100,000	規費	5,000					
	印花稅	20,000	公證費	30,000					
	代書費	30,000	仲介費	140,000					
地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用 【詳說明九(三)I.(3)】	項目	實際發生金額	依請依交易土地的土地增價稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。			小計(ZA3)			
	改良土地費用								
移轉費用 【詳說明九(三)II】	已提示證明文件	項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZB1)	233,000	移轉費用(ZB) (請就ZB1、ZB2擇較高數額填寫此欄)	
		仲介費	200,000	如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等必要費用，未提示證明文件或未達成交價額5%者，可按成交價額5%認定費用。					
		代書費	30,000						
	清潔費	3,000							
未提示證明文件	成交價額 17,000,000 元×5% = 850,000 元(ZB2)		※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。			850,000			
交易前3年內房屋土地交易損失金額 【詳說明十】	核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關審核 (ZC11)	
						ZC1			
							ZC2		
							ZC3		
	合計						ZC		
重購自住房屋土地 【詳說明十二】	重購自住房屋土地				出售自住房屋土地				
	項目	移轉登記(權利)日	重購所有權人統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利)日	房屋(使用權)稅籍編號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)	
	房屋								
	土地								
	合計				合計				
	註：房屋土地交易之重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。								
出售自住房屋					申報書應由納稅義務人簽名或蓋章，如委託代理人申報者，由納稅義務人及代理人簽名或蓋章。		稽徵機關審核 ZD1		

註：納稅者如有依納稅者權利保護法第 17 條第 1 項但書規定，為重要事項陳述者，請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」(附表)並檢附相關證明文件。(詳說明十五)

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者，將直接寄送退稅憑單(支票)，納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。

經國稅局核定退稅金額 30 元以下者，同意不領取退稅款。

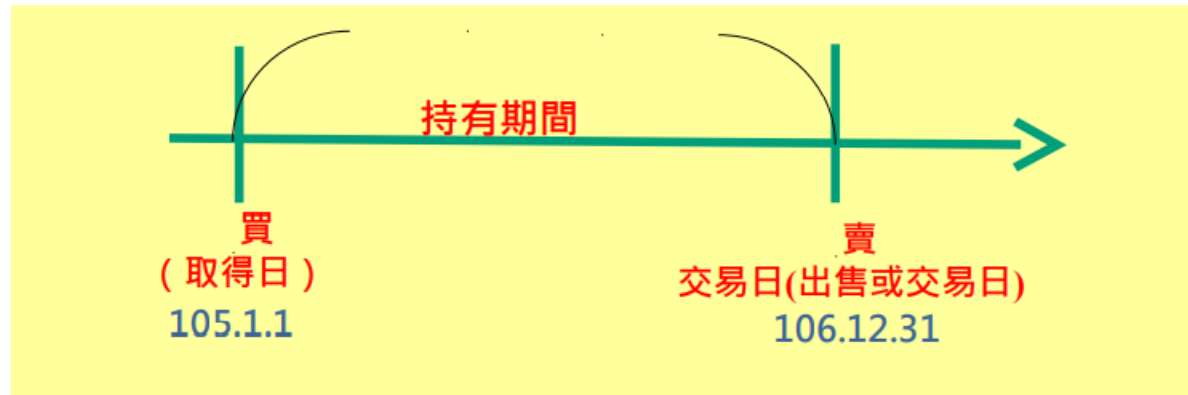
納稅義務人 王文柔  事務所名稱 莊敬地政士事務所 統一編號: 19405059  
 簽名或蓋章 申報代理人 林莊敬  請勾選:  會計師  地政士  
 法代或監護人 簽名或蓋章  記帳士(記帳及報稅代理人)  
 其他

※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所」  附件: 1. 不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出) 張





# 課稅計算-關鍵因子





## 交易日認定(要點3)

▶ 原則：以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。

▶ 例外：有下列情形者，

(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。



# 取得日及成本認定I(要點4、10)

項目	出價取得者取得日之認定	成本之認定
原則	以所取得之房屋、土地完成 <b>所有權移轉登記日</b> 為準(受贈取得者亦同)。	買賣取得者，以 <b>成交價額</b> 為準。
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為 <b>拍定人領得權利移轉證書</b> 之日。	
	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。 <b>(私契為主，公契為輔)</b>	
	房屋使用權，為權利移轉之日。	



# 取得日及成本認定II

項目	非出價取得者取得日之認定	成本之認定
例外	興建房屋完成後 <u>第一次移轉</u> ，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。	房屋以實際建造成本，土地以取得成本認定
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫之日。	依所支付之成本與開發費用並依規定核算入帳
	營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。	依所支付之成本與開發費用計算(105.03.09修正)
	繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。成本以繼承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(受贈取得者為受贈時★—以贈與稅之贈與日期認定房地現值及物價指數，惟取得日及持有期間仍以贈與移轉登記日認定，另受贈取得成本之認定與繼承取得者相同)。	





# 取得日及成本認定III

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
例外 以原 取得 之日 為取 得日	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。	以原取得成本為準。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；共有物係因繼承或受贈取得者，應按繼承或受贈取得成本之規定認定。
	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。	
	配偶之一方依民法第1030條之1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。	
	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。	



# 取得日及成本認定IV

項目	內容	
自始以房屋、土地為信託財產	★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，取得日以右列日期認定。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(自益)，為 <u>委託人取得該房屋土地之日</u> 。
		2. 受益人如為非委託人(他益)，或受益人不特定或尚未存在，為 <u>訂定信託契約之日</u> ；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 <u>追加之日</u> 。
		3. 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為 <u>變更受益人之日</u> ；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為 <u>確定受益人之日</u> 。





# 取得日及成本認定V

項目	內容	
信託後受託人管理時取得房屋、土地	<p>★ 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，其取得日以右列日期認定。</p> <p>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。</p>	<p>嗣如受託人交易該信託財產：房地取得日，為<u>受託人取得該房屋、土地之日</u>。</p>
		<p>於該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為<u>變更受益人之日</u>。</p>
		<p>如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為<u>確定受益人之日</u>。</p>
塗銷信託登記	<p>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<u>原取得房屋、土地之日</u>。以委託人<u>原取得房屋、土地之成本</u>為準。</p>	



# 持有期間認定(要點5)

▶ 原則：自房地取得日起算至交易之日止。

▶ 例外：

一、因繼承所取得的房地 持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

二、因遺贈所取得的房地 持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

三、因配偶贈與所取得的房地 持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

▶ 特殊：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，計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。



## 盈虧互抵(§14-4第2項)

- ▶ 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。(後抵3年)
- ▶ 適用新制之房地交易損失僅得減除新制房地交易所得，不得與舊制房地交易所得互為減除。(要點第 15 點)
- ▶ 夫妻售屋損益不可互抵



# 盈虧互抵-舉例

EX：周太太 105 年 10 月 1 日買進A房地，成本 1,300 萬元，106 年 1 月 1 日出售，售價 1,400 萬元，支付的取得、改良及移轉費用共 150 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，A 房地的交易所得(或損失)金額為何？周太太或其配偶日後如有出售其他房地產的所得，如何計算應課稅的交易所得？ ←

Ans： ←

A 房地交易所得(損失) = 成交價額 1,400 萬元 - 成本 1,300 萬元 - 取得、改良及移轉費用 150 萬元 = (損失 50 萬元) ←

←

日後如有出售其他房地產的所得-舉例說明 ←

情況一：周太太 107 年 2 月 1 日出售B房地，有交易所得 250 萬元，B 地的土地漲價總數額 100 萬元 → B 房地交易日期係在 A 房地交易日以後的 3 年內，故於計算 B 房地課稅所得時，得減除 A 房地交易損失，再以其餘額計算課稅所得額。 → B 房地課稅所得 = 250 萬元 - 50 萬元 - 100 萬元 = 100 萬元 ←

←

情況二：周太太的配偶周老爺 107 年 7 月 1 日出售C房地，有交易所得 250 萬元，C 地的土地漲價總數額 100 萬元 → 新制下，個人房屋、土地交易的課稅所得及應納稅額係個別計算，故周太太的 A 房地交易損失不得自周老爺的 C 房地交易所得中減除。 → C 房地課稅所得 = 250 萬元 - 100 萬元 = 150 萬元 ←

←

情況三：周太太 109 年 5 月 1 日出售D房地，有交易所得 250 萬元，D 地的土地漲價總數額 100 萬元 → D 房地交易日期已超過 A 房地交易日以後的 3 年期間，故於計算 D 房地課稅所得時，不得減除 A 房地交易損失。 → D 房地課稅所得 = 250 萬元 - 100 萬元 = 150 萬元 ←



# 自住房屋重購退稅I (§14-8、要點17)

- ▶ 個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，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五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。
- ▶ 個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。
- ▶ 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。





# 自住房屋重購退稅II

▶ 個人適用重購自住房地退稅優惠規定，應按重購價額占出售價額的比率計算應退還稅額，於重購自住房地完成移轉登記日的次日起算 5 年內向國稅局申請退還(或可扣抵)該稅款。計算式如下：

▶ (一)重購價額／出售價額 = A，且  $A \geq 1$

應退還(可扣抵)稅額 = 出售房地已繳納(應納)稅額

▶ (二)重購價額／出售價額 = A，且  $A < 1$

應退還(可扣抵)稅額 = 出售房地已繳納(應納)稅額 × A



# 自住房屋重購退稅-舉例I

▶ EX：[先售後購舉例]嚴先生 105 年 10 月 1 日買入A房地並設籍居住，於 108 年 6 月 1 日出售A房地，出售價額 2,000 萬元，並已繳納所得稅 20 萬元，其於 110 年 4 月 1 日以 2,500 萬元買入B房地並設籍居住，嚴先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

Ans：

(一)嚴先生出售A房地之移轉登記日至買入B房地之移轉登記日(108年6月1日至110年4月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前並無出租、供營業或執行業務使用，嚴先生得申請適用重購自住房地退稅優惠：

因重購價額 2,500 萬元 / 出售價額 2,000 萬元 = 1.25 > 1 應退還稅款金額 = 20 萬元(即出售A房地已繳納稅額)

(二)嚴先生得於 110 年 4 月 1 日的次日起算 5 年內向國稅局申請退還該稅款，且B房地在購入後 5 年內(110 年 4 月 1 日至 115 年 3 月 31 日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若嚴先生於重購後 5 年內將B房地改作其他用途或出售，應向國稅繳回原退還稅額 20 萬元。



# 自住房屋重購退稅-舉例II

▶ EX： [先購後售舉例]陶先生 105 年 10 月 1 日買入A房地並設籍 居住，於 108 年 6 月 1 日以 1,500 萬元買入B房地供自住使用，戶籍由A房地遷至B房地，110 年 4 月 1 日出售A房地，出售價額 2,000 萬元，原應繳納所得稅 20 萬元，陶先生可以申請適用重購自住房地減免稅優惠嗎？

Ans：

(一)嚴先生出售A房地之移轉登記日至買入B房地之移轉登記日(108年6月1日至110年4月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前並無出租、供營業或執行業務使用，嚴先生得申請適用重購自住房地退稅優惠：

因重購價額 1,500 萬元 / 出售價額 2,000 萬元 = 0.75 < 1 應繳納稅額 = 20 萬元 × (1 - 0.75) = 5 萬元

(二)B房地在購入後 5 年內(108 年 6 月 1 日至 113 年 5 月 31 日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若陶先生於重購後 5 年內將B房地再行移轉，應向國稅局繳回原減免的稅額 15 萬元(20 萬元×0.75)



## 自住房屋重購退稅-舉例III

▶ EX：謝先生、謝太太兩人為夫妻，謝先生 105 年 10 月 1 日買入 A 房地並設籍居住，於 108 年 6 月 1 日出售 A 房地，謝太太於 110 年 4 月 1 日買入 B 房地並設籍居住，謝先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

Ans：

可以，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符合條件者，均可申請適用重購自住房地退稅優惠。



## 自住房屋重購退稅-舉例IV

▶ EX：林小姐 104 年 1 月 1 日買入 A 房地並設籍居住，於 108 年 6 月 1 日出售 A 房地，出售價額 2,000 萬元，其於 110 年 4 月 1 日以 2,500 萬元買入 B 房地並設籍居住，林小姐可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

Ans：

A 房地係在 104 年 12 月 31 日以前取得且持有超過 2 年，出售時應適用舊制規定計算房屋部分的財產交易所得，併入年度綜合所得總額計算稅額，尚無新制重購自住房地退稅優惠的適用；

惟因林小姐重購 B 房地價額超過原出售 A 房地價額，仍得依所得稅法第 17 條之 2 規定，申請退還出售 A 房屋所繳納財產交易所得部分的綜合所得稅額。



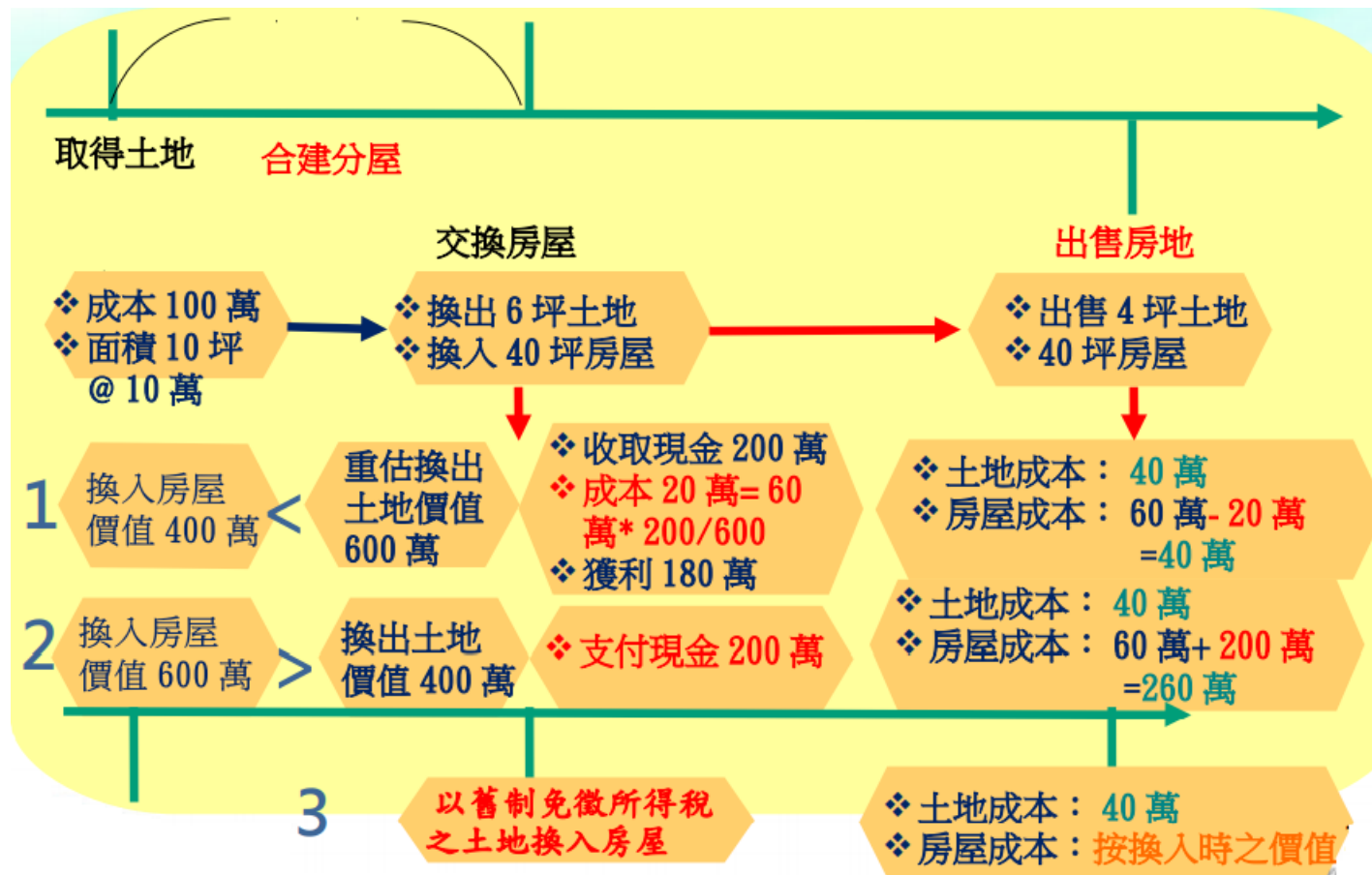


# 合建分屋 I - 交換時

合建內容		適用新制處理
以新制土地參與合建	換入價值 = 換出價值 (等值交換)	換出新制土地、換入新制房屋， <u>視為同種類資產交換</u> ： 1. 免按互易發票金額計算損益，亦免申報所得稅。 2. 建商開立互易發票金額，不影響房地出售所得計算
	換入價值 < 換出價值	所收取少分配差價補貼款，視為 <u>銷售土地</u> ，應按比例計算所得，申報納稅。
	換入價值 > 換出價值	所給付少分配差價補貼款，視為 <u>購入房屋</u> ，應作為房屋取得成本增加。
以舊制土地參與合建		換出舊制土地、換入新制房屋， <u>視為不同種類資產交換</u> ，並以建商 <u>開立含稅互易發票金額</u> (交換時價)作為成交價額： 1. 以含稅互易發票金額計算換出土地之損益，舊制土地交易免稅，並免申報。 2. 換入房屋以含稅互易發票金額作為取得成本。因房屋成本為時價，將降低地主出售房屋所得。



# 合建分屋II - 交換與出售計算結構





# 個人從事房地交易認定為營利事業I(要點18)

個人房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬「營利事業」：	
1	<p>個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合右列各款規定</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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4條第1項第2款所稱關係人。(個人具建商背景)</li><li>2. 個人5年內參與之興建房屋案件逾2案。(經常性行為)</li><li>3. 個人以持有期間在2年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。(以營利為目的)</li></ol>
2	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。
3	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。





# 個人從事房地交易認定為營利事業II

個人購屋（含法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售（財政部 106.6.7 台財稅字第 10604591190 號令）

一、符合下列要件之一者，應依法課徵營業稅：

1. 設有固定營業場所（亦包含設置網站或加入拍賣網站等）
2. 具備營業牌號（不論是否已依法辦理稅籍登記）。
3. 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
4. 具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾 6 年始銷售，或建屋前土地持有 10 年以上者，不在此限。

二、廢止財政部 81.1.31 台財稅第 811657956 號函、81.4.13 台財稅第 811663182 號函、84.3.22 台財稅第 841601122 號函、95.12.29 台財稅字第 09504564000 號令及 104.1.28 台財稅字第 10304605550 號令。



# 個人從事房地交易認定為營利事業III

「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第4條第1項第2款

關係人指下列關係企業或有下列情形之人：

1	營利事業與受其捐贈金額達平衡表基金總額三分之一以上之財團法人。
2	營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人及該等人之配偶擔任董事總席次半數以上之財團法人。
3	營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
4	營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人之配偶。
5	營利事業與其董事長、總經理或與其相當或更高層級職位之人之二親等以內親屬。
6	營利事業與其他足資證明對該營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之人。





# 申報繳稅期限(§14-5、要點7、8)

- ▶ **不論有無應納稅額**，除符合免辦理申報外，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，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。
- ▶ 原則：**申報時戶籍所在地**之稽徵機關辦理。
- ▶ 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。
- ▶ 信託行為：交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人向該管稽徵機關辦理申報納稅。

原則上由受託人代為申報，受益人亦可自行申報

未申報核定仍以受益人為納稅義務人



## 未申報及未提示成本費用 (§14-6)

- ▶ 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五計算其費用。



# 得列成本費用項目(要點11~13)

項目	內容	
除取得成本外得列為成本項目	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) 仲介費及(7) 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。
	2. ★取得房地所有權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。(資本支出)	
	3. 經主管機關核准減除之改良土地費用	(1) 改良土地費用、(2) 工程受益費、(3) 土地重劃負擔總費用及(4) 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。
得列為費用項目	出售房屋及土地支付之必要費用	如(1) 仲介費、(2) 廣告費、(3) 清潔費、(4) 搬運費等。未提示證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。
不得列為費用項目	1. 使用期間之相對代價(取得房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)。	
	2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。	



## 罰則 (§108-2)

項目	內容
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	已申報 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 <b>二倍以下</b> 之罰鍰。(第2項)
	未申報 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 <b>三倍以下</b> 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。



# 未申報-常見態樣

- ▶ 因不熟悉房地合一新制申報規定，誤認該筆所得仍係併入舊制綜合所得總額於次年 5 月辦理結算申報，致未依規定申報
- ▶ 因房屋、土地交易係虧損，誤認因無所得而無須申報，致未依規定申報
- ▶ 誤以為交換之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報
- ▶ 房地合一新制實施前後陸續取得同地號之土地持分或取得不同 地號之土地後合併， 105 年以後出售時僅出售部分土地持分， 誤認不屬新制課徵範圍，致未依規定申報
- ▶ 自行認定交易之農地屬免申報範圍，卻無法檢附農地農用證明 及免課徵土地增值稅證明，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報





THE END

**THANK YOU!!**

