

105 年度
房地合一課徵個人所得稅
法令及實務講習會

財政部中區國稅局南投分局

廖嘉慧

105 年 12 月 2 日



簡報大綱

壹、新制法令重點提要

貳、申報收件注意事項說明

參、違章相關介紹

肆、法令疑義延伸探討



壹、新制法令重點提要



財政部中區國稅局

National Taxation Bureau of the Central Area, Ministry of Finance

壹、新制法令重點提要

- 修正**所得稅法**條文 (§4-4、§4-5、§14-4~§14-8、§108-2、§125-2 及 §126)
- 房地合一課徵**所得稅申報作業要點**
(個人部分：1~18點)
- **財政部令釋**
- **其他相關規定**
 - ※ 修正「**稅務違章案件減免處罰標準**」部分條文
 - ※ 修正「**各類所得扣繳率標準**」部分條文



壹、新制法令重點提要

修正所得稅法條文



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)

課稅範圍
(§4-4)

免稅範圍
(§4-5)

個人部分

營利事業
(§24-5)

稅收用途
(§125-2)

施行日期
(§126)



課稅範圍

(§4-4)



- 105年1月1日起交易下列房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地★（下稱房屋、土地）：（第1項）
 - 105年1月1日以後取得之房屋、土地。
 - 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內。但屬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）
- 土地不再適用第4條免課所得稅之規定。（第3項前段）
- 依農業發展條例興建之農舍不適用新制，仍按現制課稅。（第3項後段）

壹、新制法令重點提要

★§4-4、14-4 交易繼承房地課徵所得稅之規定 - 例外

財政部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令

屬被繼承人於 104 年 12 月 31 日前已取得者，因繼承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，應按舊制將房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額辦理結算申報：

交易房地於 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日間繼承，且持有期間在 2 年以內

交易房地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且於 105 年 1 月 1 日以後繼承

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★：

- 1、於完成所有權移轉登記日之次日起 30 日內辦理申報；
 - 2、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。



壹、新制法令重點提要

- **舉例**：房地係因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 之 4 第 4 項)
- 1. 老王於 100 年購入 A 屋，嗣於 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，並得併計老李持有期間於併計後（已超過 10 年）適用之稅率（15%）課徵所得稅。但是：
→ 依財政部 104 年 8 月 19 日令釋，交易屬被繼承人於 104 年 12 月 31 日前取得房地，得適用舊制（但如適用舊制較不利，且符合新制自住房地規定，亦得選擇採新制申報納稅）。



免稅範圍 (§4-5)

壹、新制法令重點提要

申報與否	內容
個人要申報（無論盈虧均需依規定申報）	<u>個人自住房地適用自住免稅優惠：自住優惠 400 萬元以下免稅；營利事業不適用。</u>
1. 個人免申報；營利事業應申報。	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。
2. 交易損失：	被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
個人不適用盈虧互抵規定；營利事業該損失不得自其所得額中減除。	尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。
個人免申報 （要點第 7 點）	個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。但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。



免稅範圍 (§4-5)

壹、新制法令重點提要

個人自住房地免稅優惠，課稅所得在 400 萬元以下部分

優惠	條件
----	----

自住房地適用要件

1. 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、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋者，得將被繼承人、配偶或舊屋拆除前符合自住之持有期間合併計算 §14-4 第 4 項、作業要點第 5 點）。
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 年內未曾適用本款規定。
* 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 2 條規定，該個人與其配偶得個別認定。（**要點第 14 點**）



壹、新制法令重點提要

課稅所得之計算 (§14-4 第 1、2 項及要點第 6 點)

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 ★取自配偶贈與之房屋、土地仍屬受贈取得，依受贈取得規定計算。(延伸思考)

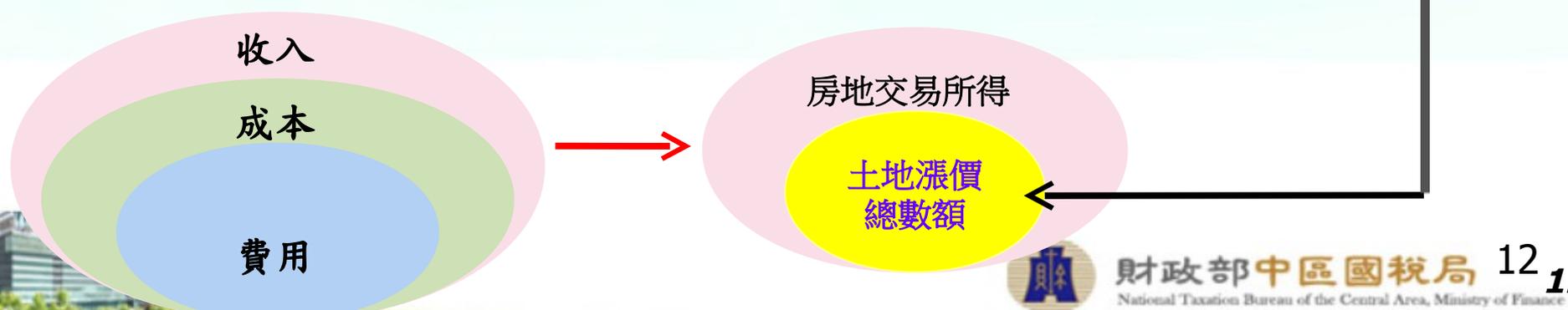


地方稅	(稽徵機關全銜) 土地增值稅 書	查定表
-----	---------------------	-----

承受人或贈與人					
土地標示					

年 月 日 立 契		年 月 日 收 件 第		號 共 張	
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用 = 漲價總數額
 漲價總數額 × 稅率—累進差額—長期減徵 = 查定稅額
 查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額 = 應納稅額

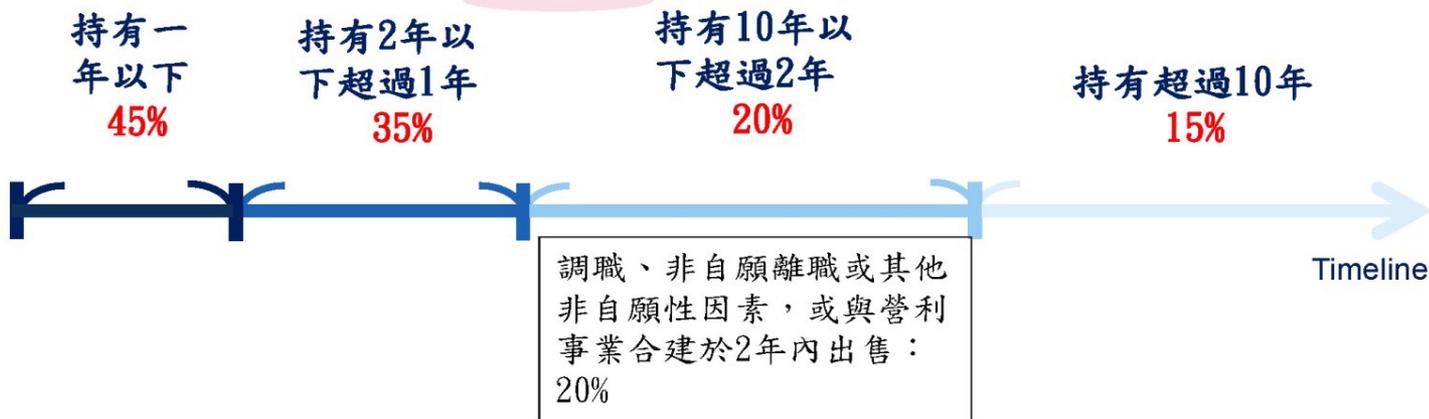


稅率 (§14 之 4 第 3 項各款)

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



※ 財政部 105.3.17 台財稅字第 10504516660 號公告

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

(自 105.01.01 生效)

- 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 11 條第 3 項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第 24 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 796 條第 2 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。

交易日、取得日及持有期間的關係

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。



壹、新制法令重點提要



持有期間：自取得之日起算至交易之日止的期間，例外得將持有期間合併計算 (§14-4 及要點第 5 點)(1/2)

例外情況

因身分取得期間併計內容

<p>1. 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>(1) 103 年 1 月 2 日以後購入且 2 年內出售。(§4 之 4 第 1 項第 1 款) — 新舊制認定</p>
<p>2. 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。</p>	<p>(2) 適用設籍、持有並居住滿 6 年之自住條件：於計算持有期間時，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、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。(§4 之 5 第 1 項第 1 款)</p> <p>(3) 計算持有期間時得併計以適用規定稅率。(§14 之 4 第 3 項)</p>

◆ 三大關卡（新舊制、自住年數及稅率認定）

舉例說明

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
103.03.24	105.06.06	舊制	不適用	不適用
104.08.15	105.06.06	新制	不適用	45%
105.01.26	111.06.06	新制	可適用	20% 或 10%(符合自住)

配偶取得日期	配偶贈與日期	出售日期	適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
99.03.24	105.01.06	105.04.06	新制	可以（併計滿6年）	20% 或 10%(符合自住)
100.03.24	104.03.24	106.02.20	舊制	否	否
103.06.24	104.05.06	105.06.06	新制	否	35%

持有期間與期間合併計算 (§14-4 及要點第 5 點)(2/2)

例外情況	因自地自建或合建取得房屋期間計算內容
3. 拆除自住房屋重建適用優惠稅率	個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋， <u>出售該自建或取得之房屋</u> ，適用 <u>自住優惠稅率</u> ，得將 <u>拆除舊屋之自住房屋持有期間</u> 合併計算，但得併計之期間，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（作業要點第 5 點第 1 項第 3 款）。
4. 合建分得房屋依土地持有期間適用稅率	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 14 條之 4 第 3 項規定（ <u>適用不同稅率</u> ）計算房屋持有期間， <u>應以該土地之持有期間為準</u> （作業要點第 5 點第 2 項）。

個人參與興建房屋之態樣（要點第 16 點）

態樣	內容
自地自建（個人出售房屋、土地）	個人持有素地，自行建屋出售。 個人持有房屋、土地，自行拆屋重建出售。
合建分屋（個人出售房屋、土地）	個人提供土地（亦區分為以純素地合建，或拆屋合建）與建設公司合建，個人換出部分土地，換入部分房屋；公司換出部分房屋，換入部分土地，個自出售持有之房地。
合建分售（個人出售土地；營利事業出售房屋）	個人提供土地與建設公司合建，分別由個人出售土地；公司出售房屋。
合建分成（個人與營利事業共同出售房屋、土地）	又分為售價分成（同合建分售）及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回價款或利潤。

➤ 興建取得房屋三大關卡（新舊制、自住年數及稅率認定）

問題 態樣		取得 土地 時點 [新（舊）制及適 用稅率的判斷]	房屋 適用新 （舊）制 (§4- 4) ① 認定	房屋 適用自用住宅優惠 (§4-5) ① 認定	房屋 適用稅率優 惠 (§14-4) III
個人提供土地與建 商合建分售或合建 分成		以實際取得時點為 準	屬營利事業：以 房屋核發使用執 照為取得日	屬營利事業：不適用	屬營利事業：不 適用
自地建屋	素地		以房屋 核發使用 執照 為取得日	以房屋核發使用執照為取 得日	以 土地取得時點 為準 （第5點第 2項）
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用住宅 者，得併合計算其持有期 間（第5點第1項第3 款）	
個人提供土 地與建商合 建分屋	素地		因 交換而完成所 有權移轉登記日	以交換而完成所有權移轉 登記日為取得日	
	拆屋 重建		拆屋前房屋符合自用住宅 者，得併合計算其持有期 間（第5點第1項第3 款）		

➤ 興建取得房屋持有期間

✓ **問題 1**：本法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目規定，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，稅率為 20%。如個人 105.1.1 取得土地於 116 年合建分屋（暫不考慮自住），於取得房屋所有權移轉登記後 6 個月內出售房屋、土地，該如何課徵所得稅？

→ 合建分得房屋取得期間以土地持有期間為準，土地取得期間已逾 10 年，適用 15% 稅率，不必再適用 2 年完成銷售之 20% 稅率。

✓ **問題 2**：個人 105 年 1 月 1 日取得土地，120 年 1 月 1 日興建房屋於 125 年 1 月 1 日完成，於 125 年 7 月 1 日出售，**以下該如何課徵所得稅？**

態樣		適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
合建分售		新制	合建分售不適用	15%
自地建屋或合建分屋	素地	新制	素地建屋不適用	15%
	拆屋重建	新制	可併計舊屋持有期間	免稅或 10%

交易日之認定（要點第3點）

項目	內容
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	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。
	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。
	房屋使用權，為權利移轉之日。

取得日及成本認定（要點第4及10點）(1/6)

項目	出價取得取得日之認定	成本之認定
原則	以所取得之房屋、土地完成 所有權移轉登記日 為準（受贈取得者亦同）。	買賣取得者，以 成交價額 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 拍定人領得權利移轉證書 之日。	（受贈取得成本之認定與繼承取得者相同）。
	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。	
	房屋使用權，為權利移轉之日。	

取得日及成本認定（要點第4及10點）(2/6)

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
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
	營利事業實施 <u>都市更新事業</u> ，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為 <u>都市更新事業計畫之日</u> 。	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 <u>土地重劃</u> 或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為 <u>重劃計畫書核定之日</u> 。	依所支付之成本與開發費用計算（ <u>105.03.09修正</u> ）
	繼承取得之房屋、土地，為 <u>繼承開始日</u> 。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 <u>受贈時★一贈與稅之贈與日期</u> ）。	

取得日及成本認定 (要點第 4 及 10 點)(3/6)

財政部○○○國稅局(補發、代為補發)					
證明書編號：↵		贈與稅免稅證明書		全功能櫃台書證編號 第9999頁共9999頁↵	
核發單位：(總局、分局、稽徵所)↵				案 號↵	
本證明書不作贈與財產產權證明之用，僅供持向相關主管機關辦理產權移轉登記用。				XXXXXXXXXXXXX↵	
贈與稅納稅義務人 業於 年 月 日申報贈與下列明細表中之各項財產，依法免納贈與稅，茲依遺產及贈與稅法第41條規定發給贈與稅免稅證明書。↵					
贈 與 日 期↵		年 月 日↵			
受 贈 人 姓 名		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
身 分 證 統 一 編 號		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
XXXXXXXXXX↵		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
XXXXXXXXXX↵		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
XXXXXXXXXX↵		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
XXXXXXXXXX↵		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
XXXXXXXXXX↵		XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵	XXXXXXXXXX↵
贈與人		贈 與 財 產 明 細 表↵			
財產種類↵	所 在 地 或 名 稱↵	財 產 數 量↵	持 分↵	核 定 價 額↵	備 註↵
↵	本年度前次核定(案號 XXXXXXXXXXXXXXX)↵	↵	↵	↵	↵
↵	↵	↵	↵	↵	↵
XXXX↵	XXX	000 000 000 00ml	9999999999↵	999,999,999,999↵	XXXXXXXXXXXXXXXXX↵

第一聯：正本
第二聯：存根聯



取得日及成本認定（要點第 4 及 10 點）(4/6)

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 <u>區段徵收</u> 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 <u>土地重劃</u> 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 <u>剩餘財產差額分配請求權</u> 取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。	
	因 <u>分割共有物</u> 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 (要點第 4 及 10 點)(6/6)

項目	內容	
信託行為	<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，為受託人取得該房屋、土地之日。</p> <p>於該房屋、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。</p> <p>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。</p>
	<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，為委託人原取得房屋、土地之日。以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p>	

取得日之認定 (要點第 4 點)(5/6)

項目	內容
信託行為	<p>★ 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。</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信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

成本認定（要點第 10 點）

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）：

項目	內容
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 4 條第 1 項第 16 款規定免徵所得稅（舊制）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。

➤ 個人以自有土地與營利事業**合建分屋**，以土地交換房屋

取得土地

合建分屋

交換房屋

出售房地

❖ 成本 100 萬
❖ 面積 10 坪
@10 萬

❖ 換出 6 坪土地
❖ 換入 40 坪房屋

❖ 出售 4 坪土地
❖ 40 坪房屋

1

換入房屋
價值 400 萬

重估換出
土地價值
600 萬

❖ 收取現金 200 萬
❖ 成本 20 萬 = 60 萬
*200/600
❖ 獲利 180 萬

❖ 土地成本：40 萬
❖ 房屋成本：60 萬 - 20 萬
= 40 萬

2

換入房屋
價值 600 萬

換出土地
價值 400 萬

❖ 支付現金 200 萬

❖ 土地成本：40 萬
❖ 房屋成本：60 萬 + 200 萬
= 260 萬

3

合建分屋

以舊制免徵所得稅
之土地換入房屋

❖ 土地成本：40 萬
❖ 房屋成本：按換入時之價值 30

以時價資料認定成交價額之情形（要點第9點）

個人未依規定申報交易所得、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（實價登錄？）認定其成交價額：

項目	時價資料
1	金融機構貸款評定之價格。
2	不動產估價師之估價資料。
3	大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
4	法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋土地之價格。
5	報章雜誌所載市場價格。
6	其他具參考性之時價資料。
7	時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

得列成本與費用項目（要點第 11、12 及 13 點）

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。	
	3. 經主管機關核准減除之改良土地費用（已支付）	(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 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。	

成本及費用申報類型及認定方式

◆ 能提示全部成本及費用

- 成本：按實際取得成本認定，包括：
 - ✓ 購入房屋及土地價款
 - ✓ 達可供使用狀態前支付之必要費用
- 費用：按實際支出費用認定

◆ 未能提示全部成本及費用且稽徵機關查無資料者

- 成本：以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定（以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）。（要點第10點）
- 費用：按成交價額5%設算

◆ 能提示部分成本，未能提示費用

- 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除達可供使用狀態前支付之必要費用（屬成本之一部分）可核實認列外，其出售之相關費用仍得按成交價額5%設算

◆ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除

個人從事房地交易認定為營利事業（要點第 18 點）

項目	內容
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> <p>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。</p> <p>2. 個人 5 年內參與之興建房屋案件逾 2 案★。（105.03.09 修正）</p> <p>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。</p>
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。

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（**後抵3年**）

現制(§17第1項第2款第3目)

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之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第14條第1項第7類關於計算財產交易增益之規定。

新制

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。

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。（要點第15點）

重購退稅 (§14-8 及要點第 17 點)

項目	內容
先售後購 (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 ， <u>重購</u> 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 (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 ， <u>出售</u> 其他自住房屋、土地或房屋使用權者者，於 <u>申報時</u> ，得按比率計算 <u>扣抵</u> 稅額，在不超過應納稅額之限額內 <u>減除</u> 之。

- 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
- 個人或其配偶、★**未成年子女 (與舊制受扶養直系親屬不同)** 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，而以**配偶之他方名義重購者**，亦得適用。

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。

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。

申報繳稅期限 (§14-5 及要點第 8 點)

- ◆ 課稅方式（**分離課稅**）：不論有無應納稅額，除符合免辦理申報外，應於房地完成所有權移轉登記日（房屋使用權為交易日）之次日起算 30 天內申報（**交換如無所得亦應申報**）。
- **原則**：申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。（同現制）
- **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出單
- **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（**申報書及說明預計增列應檢附買入及賣出收付價款證明影本**）



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（取得、改良及移轉而支付之費用）：**
稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

未申報案件處理及稽徵程序 (§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。
- 個人逾本法第 14 條之 5 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 112 條規定加徵滯納金及移送強制執行。（要點第 21 點）
- **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

貳、申報收件注意事項說明



貳、申報收件注意事項說明

- 一、櫃臺受理申報案件，申報書各欄位是否填寫清楚、納稅義務人是否簽名、蓋章，逐一核對所附之其他各種證明文件、單據及自行繳款資料，資料如有欠缺、不符或不易辨認者，應予補正再送件；惟如申報期限將屆，除未依規定簽名、蓋章者外，先行受理，相關資料候補。
- 二、代理申報案件，申報代理人基本資料，包括姓名、國民身分證統一編號（或統一證號）、電話及地址等，是否填寫清楚，並檢附代理人國民身分證或居留證影本，於申報書背面簽名或蓋章。
- 三、收件人員收件後，應於申報書加蓋收件章，並編訂收件編號，收執聯交予納稅義務人留存。



貳、申報收件注意事項說明

四、有關繼承或受贈取得，或未能提示成本且稽徵機關查無資料，以繼承、受贈或取得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核定其成本，其中物價指數部分應以繼承開始日或贈與簽約日或其他取得方式之所有權移轉登記日所屬年月及房地交易日（原則為登記日）之所屬年月計算，惟每月公布之物價指數有落後啟用之情形，應以交易日當日已啟用之物價指數表計算其物價指數，舉例如下：

交易日為 1050315，贈與日為 1030201

因 1050315 僅啟用 10502CPI

故於IBR664物價指數查詢系統

以10502為本次交易年月，10302為前次交易年月

查出CPI=102.2



叁、違章相關介紹



財政部中區國稅局

National Taxation Bureau of the Central Area, Ministry of Finance

叁、違章相關介紹

- 所得稅法~~§108~~^{房地合一}-2違章相關法令
- 稅務違章案件減免處罰標準第三條之二
- 稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表案
(所得稅法 §108-2 規定部分)



參、違章相關介紹

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 二倍以下 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 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。



叁、違章相關介紹

稅務違章案件減免處罰標準第三條之二

依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰（行為罰免罰）：

- 一、在未經他人檢舉及未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，已自動補報，其有漏稅情形並已補繳所漏稅款及加計利息。
- 二、個人交易因繼承取得之房屋、土地符合下列各目情形，且於交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前已自動補報，其有應納稅額並已補繳及加計利息：

- (一) 被繼承人於中華民國 104 年 12 月 31 日以前取得且個人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。
- (二) 符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款之自住房屋、土地規定

依所得稅法第一百零八條之二第二項及第三項規定應處罰鍰案件，其經調查核定有未申報或短漏報應課稅之所得額在新臺幣三十萬元以下或其所漏稅額在新臺幣四萬五千元以下，且無利用他人名義交易房屋、土地情事者，免予處罰。（漏稅罰免罰）



稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表

(所得稅法第 108 條之 2 規定部分)

稅法	稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
所得稅法	第一百零八條之二 第一項 個人違反第十四條 之五規定，未依限 辦理申報，處三千 元以上三萬元以下 罰鍰	一、裁罰日前一年內 經第一次裁罰 者。 二、裁罰日前一年內 經第二次裁罰 者。 三、裁罰日前一年內 經第三次以上裁 罰者。	處新臺幣 3,000 元罰鍰。 處新臺幣 9,000 元罰鍰。 處新臺幣 20,000 元罰鍰。



稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表 (所得稅法第 108 條之 2 規定部分)

稅法	稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
所得稅法	第一百零八條之二第二項 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 2 倍以下之罰鍰。	<ul style="list-style-type: none"> 一、漏稅額在新臺幣 10 萬元以下者。 二、漏稅額超過新臺幣 10 萬元，在新臺幣 20 萬元以下者。 三、漏稅額超過新臺幣 20 萬元者。 四、利用他人名義交易房屋、土地者。 五、逾期辦理申報，符合稅捐稽徵法第四十八條之一規定，惟嗣後經查明有短漏報所得情事者。 	<ul style="list-style-type: none"> 處所漏稅額 0.2 倍之罰鍰。 處所漏稅額 0.5 倍之罰鍰。 處所漏稅額 0.8 倍之罰鍰。 處所漏稅額 1 倍之罰鍰。 按本條第二項規定之倍數處罰。



稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表 (所得稅法第 108 條之 2 規定部分)

稅法	稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
所得稅法	第一百零八條之二第三項 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。	<ul style="list-style-type: none"> 一、漏稅額在新臺幣 10 萬元以下者。 二、漏稅額超過新臺幣 10 萬元，在新臺幣 20 萬元以下者。 三、漏稅額超過新臺幣 20 萬元者。 四、利用他人名義交易房屋、土地者。 	<ul style="list-style-type: none"> 處所漏稅額 0.5 倍之罰鍰。 處所漏稅額 0.8 倍之罰鍰。 處所漏稅額 1 倍之罰鍰。 處所漏稅額 1.5 倍之罰鍰。



肆、法令疑義延伸探討



肆、法令疑義延伸探討

一、出售配偶贈與之房屋、土地，計算財產交易所得及新制房地所得之成本認定疑義

Q：出售配偶贈與之房地，依新制或舊制規定課徵所得稅，其成本認定是否得以課徵標的（房屋或房屋、土地）第一次贈與前之原始取得成本為準？

● 論據：

基於夫妻為生活之共同體，且為一般生活事務之相互代理人，故遺贈稅法規定配偶相互贈與之財產不計入贈與總額課徵贈與稅，另參酌個人證券交易所得或損失查核辦法第15條第7款但書規定，因配偶相互贈與而取得，且符合不計入贈與總額課徵贈與稅之規定者，以該有價證券第一次贈與前之成本為準，又房地合一新制成本認定基礎應有一致性較為合宜。

◎ 財政部尚未解釋，依所得稅法第14條之4規定受贈取得之房屋、土地，應仍以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計算所得。



肆、法令疑義延伸探討

二、出售房屋、土地，同時為特銷稅及個人房地合一新制課稅標的，如何適用各法令疑義

國稅局建議，特銷稅仍依規定課稅；出售房屋、土地交易所得原則上適用舊制申報，惟可於交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，選擇依新制辦理申報，並比照適用稅務違章案件減免處罰標準第3條之2第1項2款規定免予處罰。

● 論據：

為配合房地合一於105年1月1日起開徵，同時將特銷稅原課稅標的為房屋、土地部分修正為停徵，其用意明顯為兩稅目相配合，同課稅標的之房屋土地不並存課徵特銷稅及新制；然因特銷稅採訂定銷售契約之日、房地合一採完成所有權移轉登記日認定取得日，造成同交易兩稅併課情形，不宜強制併課，惟不課其中一種稅賦，將對同時適用特銷稅及舊制者造成不公現象，故認為宜同等對待。

◎ 財政部尚未解釋且傾向僅課徵一種稅賦，故符合該類案件者建議仍辦理新制申報，國稅局視情形暫緩核定，待解釋後再行處理。



肆、法令疑義延伸探討

三、判決確定認屬借名登記之不動產，登記名義人依判決移轉及嗣後實質所有權人交易該不動產，適用房地合一新制疑義

Q：業經法院查明認屬借名登記者，可否參照特種貨物及勞務稅之規定，登記名義人移轉系爭15筆土地予實質所有權人時，非屬房地交易所得，免課徵所得稅；嗣後實質所有權人交易時，以其出資購入土地，完成所有權移轉登記於登記名義人之日為取得日，申報納稅？

- 判斷論據：應視是否有判決確定，登記名義人應移轉土地予實質所有權人。
- ◎ 本案財政部尚未解釋，故類似案件者建議仍先辦理新制申報，惟國稅局暫緩核定俟解釋後再行處理。



肆、法令疑義延伸探討

四、原所有權人出售土地，並完成移轉登記，因解除契約、「和解移轉」或「調解移轉」登記與原所有權人，如何適用房地合一新制疑義

- 5 區局多數見解部分：

原所有權人出售房地如符合新制範圍，應依規定申報課徵個人房地合一所得稅；買方因合意解除契約以「買賣」為原因或透過「和解移轉」、「調解移轉」將所有權回復登記予原所有權人，非屬交易性質，不須辦理房地合一申報；未來原所有權人再將該房地出售，該房地之取得日為回復登記日。

- 5 區局見解不一致部分：

持有期間僅可自回復登記日起算至交易日，抑或可將原所有權人原取得該不動產期間與回復登記後之持有期間合併計算持有期間；其取得成本為返還價金及消除之債權（即房地買賣合約價額），抑或可以該房地之原始取得成本計算所得。

（續下頁）



肆、法令疑義延伸探討

四、原所有權人出售土地，並完成移轉登記，因解除契約、「和解移轉」或「調解移轉」登記與原所有權人，如何適用

● 論據：**房地合一新制疑義**

依「登記原因標準用語」規定，返還已辦理所有權移轉登記之原因，可區分為以下三類：

(一) 因法律行為不成立，或當然視為**自始無效**者，依法院判決、和解筆錄或調解筆錄成立之回復所有權登記：**判決回復所有權、和解回復所有權、調解回復所有權**。

(二) 除因法律行為不成立，或當然視為自始無效外，依法院判決、和解筆錄或調解筆錄成立之移轉登記：**判決移轉、和解移轉、調解移轉**。

(三) 買賣契約成立後合意解除契約：買賣，並於其他登記事項欄予以註記『**本案為雙方合意解除契約**』。

◎ 本案財政部尚未解釋，故該類案件者建議仍先行辦理新制申報，國稅局暫緩核定，俟解釋後再行處理。



肆、法令疑義延伸探討

五、併同銷售依住宅法第 51 條規定更名登記持有未滿 1 年之共有設施，應否適用房地合一新制疑義

- 銷售取得持有逾 2 年之主建物房地及增加持有未滿 1 年之公設，該共有設施如係依住宅法相關規定，嗣後始更名登記為區分所有權人所有者，參照特銷稅相關令釋規定，所有權人銷售持有逾 2 年之房地，併同銷售之共有設施，其取得日期應可以主建物房地之取得日期為準。
- ◎ 財政部賦稅署 105 年 10 月 18 日臺稅所得字第 10504584480 號函
有關銷售取得持有逾 2 年之主建物房地與依住宅法規定取得未滿 1 年之共有設施部分併同出售，該共同設施部分如於購入房屋、土地時，業納入屋主所負擔之國民住宅售價，惟因法令更迭及更名作業遭遇困難遲至 104 年始更名登記取得者，該共有設施取得日之認定，得以原購入之房屋、土地之取得日（即完成所有權移轉登記日）為準，並依所得稅法相關規定課徵所得稅。



重點回顧



所得稅法

§4-4 課稅範圍、§4-5 免稅範圍（自住優惠）

§14-4 稅率、稅基及盈虧互抵、§14-5 報繳期限

§14-6、14-7 未申報或未提示成本費用、稽徵程序

§14-8 重購退稅

§108-2 罰則

§125-2 稅收用途

§126 施行日期



房地合一課徵所得稅申報作業要點

壹、總則（第 1 點至第 2 點）

貳、**交易日、取得日及持有期間**

（第 3 點至第 5 點）

參、**個人房屋、土地交易所得計算及相關調整**

（第 6 點至第 18 點）

肆、略

伍、附則（第 21 點）



財政部函令

◎ 財政部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令
(繼承取得)

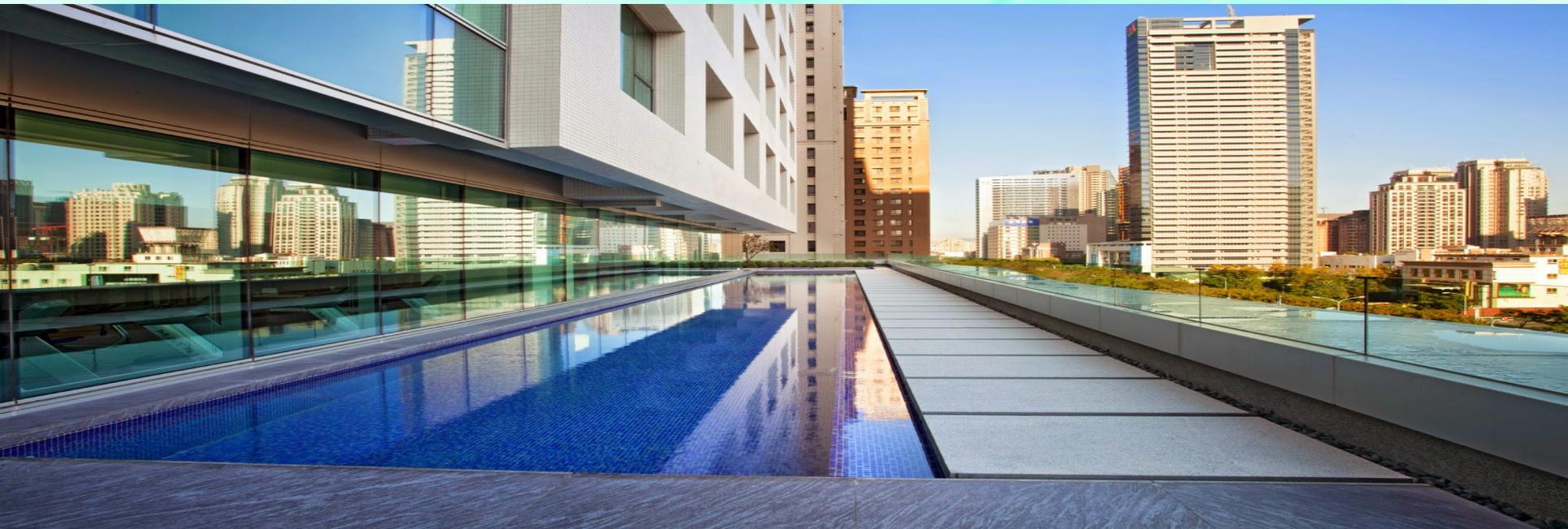
※ 財政部 105 年 3 月 17 日台財稅字第 10504516660 號公告
(因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易房地
適用 20% 稅率)

「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答
「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業
要點」

個人房屋土地交易所得稅申報書說明

如有任何疑問或想了解更多資訊，請至財政部網站
(<http://www.mof.gov.tw/>) 房地合一專區查詢，
或撥打 0800-000321、(049)222-3067 洽詢。





簡報完畢 敬請指教

