



財政部南區國稅局新營分局

房地合一課徵 所得稅制度介紹

105 年 11 月 25 日

大綱

壹、實施背景

貳、課徵範圍

叁、交易日、取得日、持有期間

肆、個人房屋、土地交易所得課稅

伍、個人被認定為營利事業

壹、實施背景

- 一、舊制缺失
- 二、新制上路
- 三、新、舊制比較

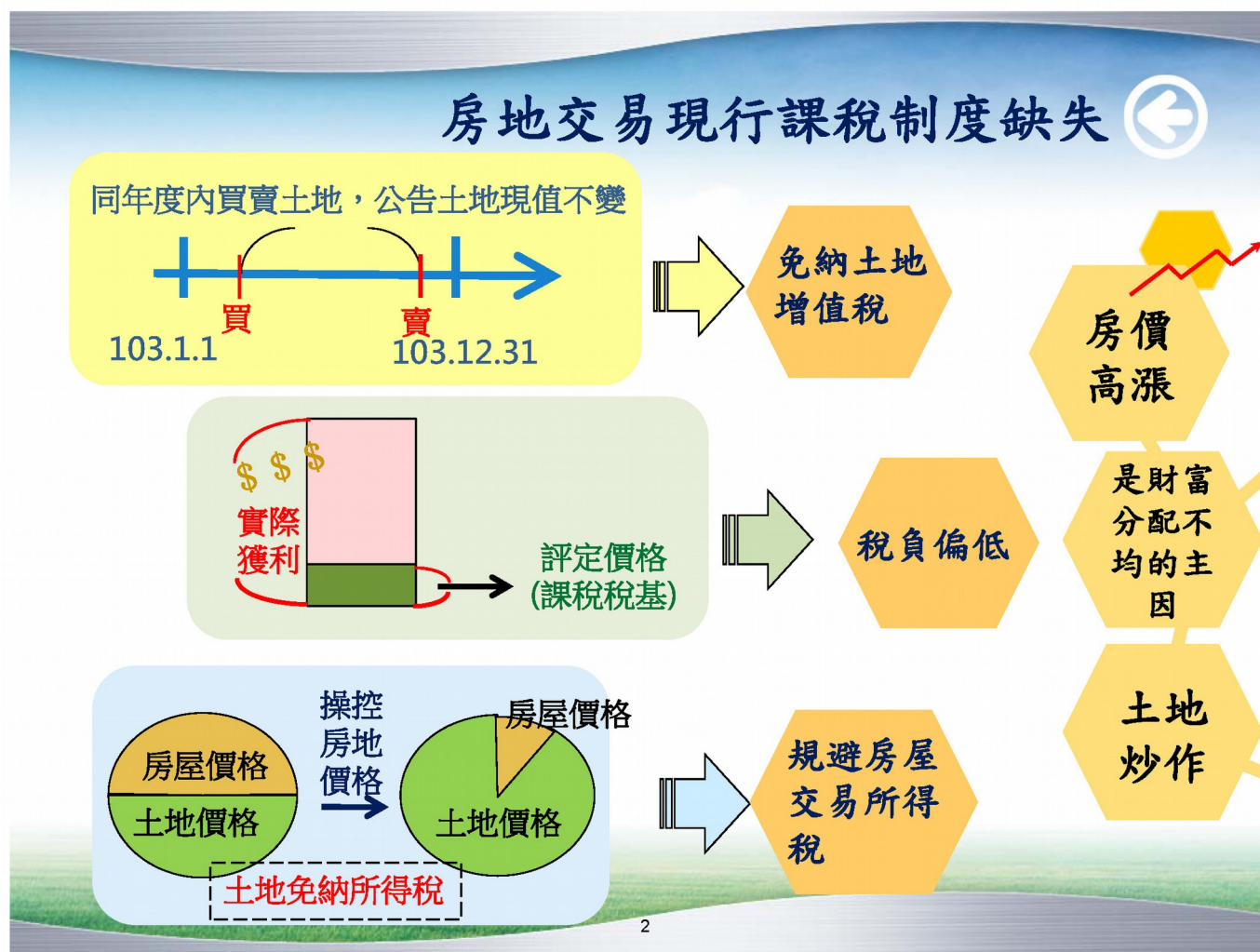
壹、實施背景

一、舊制缺失

- (一) 土地按公告土地現值計算土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍。
- (二) 僅就房屋部分計算財產交易所得課稅。

壹、實施背景

一、舊制缺失



壹、實施背景

二、新制上路

- 105年1月1日實施

- (一) 房屋、土地均按實價計算交易所得課稅

- 1. 修正所得稅法部分條文

- 2. 房地合一課徵所得稅申報作業要點

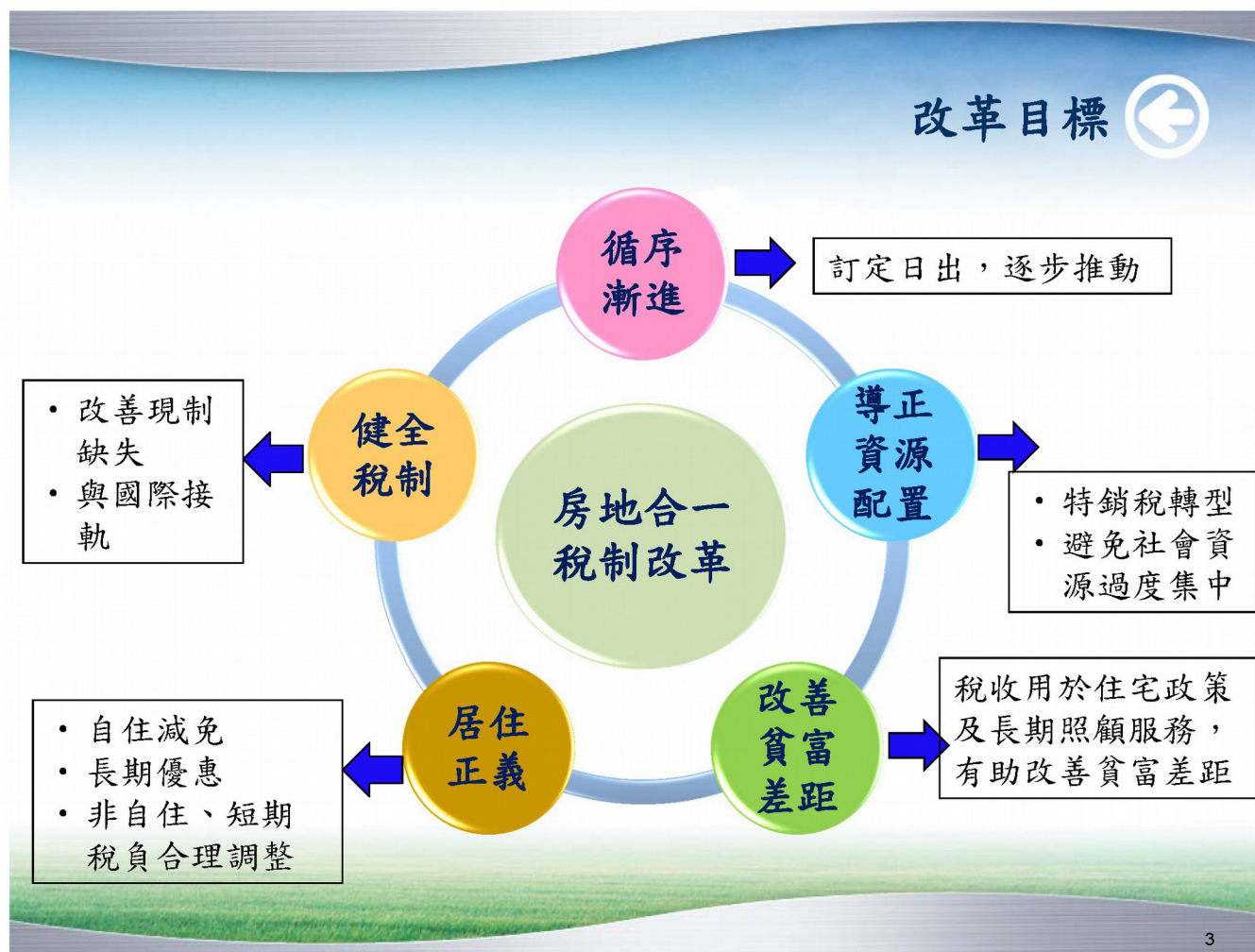
- 3. 房地合一課徵所得稅制度疑義解答

- (二) 特種貨物及勞務稅不動產部分停徵

- 新增特種貨物及勞務稅第6條之1

壹、實施背景

二、新制上路



壹、實施背景

三、新、舊制比較

(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	房屋： 計算財產交易所得課稅。	1. 自105/01/01起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： (1)103/01/02以後取得，且持有期間在2年以內。 (2)105/01/01以後取得。 2. 105/01/01起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅。

壹、實施背景

三、新、舊制比較

(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)
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的次日起算30日申報納稅。
課稅所得 (稅基)	房屋收入－成本－費用	房屋收入－成本－費用－依土地稅法計算的 土地漲價總數額

壹、實施背景

三、新、舊制比較

(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)
境內居住者	併入年度綜合所得總額，按5%~45%稅率課稅。	1. 依持有期間認定： (1)1年以內：45%。 (2)2年以內超過1年：35%。 (3)10年以內超過2年：20%。 (4)超過10年：15%。 2. 非自願性因素：20% 3. 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%。 4. 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%。
非境內居住者	按所得額 20% 扣繳率申報納稅。	依持有期間認定-1年以內：45%； 2年以內超過1年：35%。

壹、實施背景

Q1. 土地交易既課土地增值稅又課房地合一所得稅，是否重複課稅？

壹、實施背景

A1. 新制房地交易所得的計算，係以成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付的費用，並得再減除課徵土地增值稅的稅基（即土地漲價總數額），以其餘額按規定稅率計算應納所得稅額，所以已課徵土地增值稅的部分，不再納入課徵所得稅，不會重複課稅，並使土地增值稅的優惠措施不受影響。

貳、課徵範圍

一、105年1月1日起交易下列房屋、土地：

- (一) 103年1月2日以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，且持有期間在2年以內者。
- (二) 105年1月1日以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。

貳、課徵範圍

一、105年1月1日起交易下列房屋、土地：

(三)個人105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。

二、以上房屋，不包括依農業發展條例申請興建的農舍。

■ 房屋及其坐落基地，不論係個別或合併交易，符合上述條件者，均屬新制範圍。

貳、課徵範圍

三、以上交易，有下列情形免納所得稅亦免申報，如有交易損失亦不得減除：

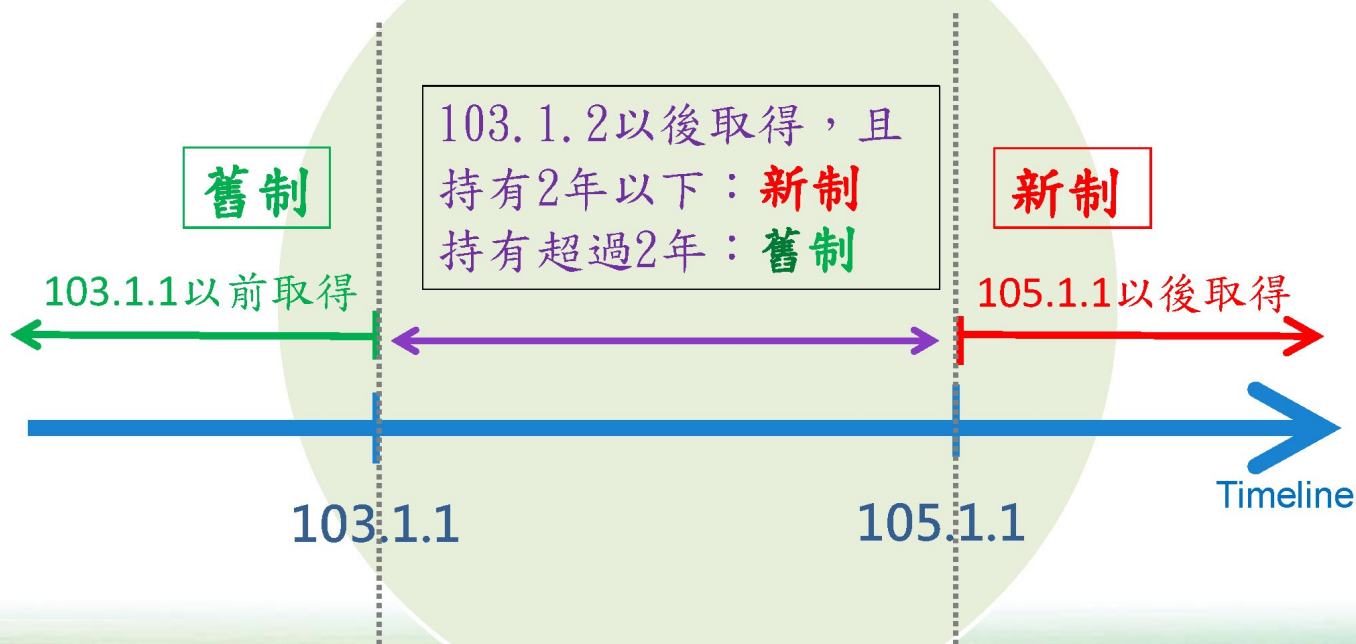
- (一)符合農業發展條例第37、38條之1規定得申請不課徵土地增值稅的土地。
- (二)被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及土地改良物。
- (三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

貳、課徵範圍

房地合一所得稅制規定—課稅範圍



❖ 105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點適用新、舊制：



新制：房地合一課徵所得稅／舊制：僅房屋課徵所得稅

貳、課徵範圍

四、以上交易，如因**繼承取得**之房屋、土地有例外：

繼承人	被繼承人	併計持有期間	一般案件	自用住宅案件
104/12/31 以前繼承取得	103/01/01 以前取得		舊制	舊制
	103/01/02 以後取得	逾 2 年	舊制	舊制
		2 年以內	舊制 (部 104/08/09 令)	舊制 (部 104/08/09 令)
105/1/1 以後繼承取得	104/12/31 以前取得		舊制 (部 104/8/9 令)	得選擇新或舊制 (部 104/08/09 令)
	105/01/01 以後取得		新制	新制

貳、課徵範圍

Q1. 出售農舍或農地，是否適用新制課徵所得稅？

貳、課徵範圍

A1-1. 農舍：

出售依農業發展條例申請興建的農舍，不論何時取得、出售，均按舊制規定，僅就房屋部分計算財產交易所得，課徵綜合所得稅。

A1-2. 農地：

如符合農業發展條例第37、38條之1規定得不課徵土地增值稅的土地，並經地方稅捐稽徵機關核准或認定者，其土地交易所得免稅，但屬土地交易損失不適用減除規定。

貳、課徵範圍

Q2. 104/12/31 以前出售持有的房屋、土地，是否均適用舊制課徵所得稅？
105/01/01 以後出售持有的房屋、土地，是否均適用新制課徵所得稅？

貳、課徵範圍

A2-1. 104/12/31以前出售者：是。

A2-2. 105/01/01以後出售者：不一定。

貳、課徵範圍

納稅義務人	購入日期	出售日期	持有期間	適用規定
董小姐	100/01/02	105/01/20		
陳先生	104/01/05	104/12/20	—	
王小姐	105/01/05	105/09/20	—	
張太太	103/01/05	105/09/20	超過 2 年	
吳先生	104/01/05	105/09/20	2 年以內	

貳、課徵範圍

納稅義務人	購入日期	出售日期	持有期間	適用規定
董小姐	100/01/02	105/01/20		舊制
陳先生	104/01/05	104/12/20	—	舊制
王小姐	105/01/05	105/09/20	—	新制
張太太	103/01/05	105/09/20	超過 2 年	舊制
吳先生	104/01/05	105/09/20	2 年以內	新制

貳、課徵範圍

Q3. 個人於105/01/01以後出售因繼承取得的房地時，是否要適用新制？

貳、課徵範圍

A3. 不一定。

- (1) 屬 104/12/31 以前繼承取得，適用舊制課稅。
- (2) 屬 105/01/01 以後繼承取得，如係被繼承人於 104/12/31 以前取得者，原則適用舊制，惟符合新制規定之自住房地，得選擇改按新制。

貳、課徵範圍

被繼承人 (老王)取得日期	繼承人(小王) 繼承取得日期	出售日期	適用規定
103/02/01	104/02/01	105/12/01	
105/01/02	105/02/02	105/12/01	
104/06/01	105/06/01	110/06/02	

貳、課徵範圍

被繼承人 (老王)取得日期	繼承人(小王)繼承取得日期	出售日期	適用規定
103/02/01	104/02/01	105/12/01	舊制
105/01/02	105/02/02	105/12/01	新制
104/06/01	105/06/01	110/06/02	原則舊制，但符合自住房地租稅優惠適用條件者，得改採新制

叁、交易日、取得日、持有期間

一、交易日

(一)原則：

出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日。

叁、交易日、取得日、持有期間

一、交易日

(二)例外：特殊交易情形。

特殊交易情形	交易日
1. 因強制執行於辦理所有權移轉登記前已移轉所有權之房屋、土地	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	訂定買賣契約日
3. 個人於105/01/01以後取得設定地上權之房屋使用權	權利移轉之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(一) 原則：取得房屋、土地完成所有權移轉登記日。

(二) 例外：

1. 特殊取得情形。
2. 信託情形。
3. 財政部賦稅署函釋。

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(一)例外：

特殊取得情形		取得日
出價取得	1. 因強制執行於辦理所有權移轉登記前已取得所有權	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	訂定買賣契約日
	3. 個人於105/01/01以後取得設定地上權之房屋使用權	權利移轉之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

特殊取得情形		取得日
非 出 價 取 得	1. 自行興建房屋完成後 第1次移轉	核發使用執照日；但無法取得使用執照之房屋，實際興建完成日
	2. 原有土地，因區段徵收領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
	3. 原有土地，因土地重劃經重行分配與原土地所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

特殊取得情形		取得日
非 出 價 取 得	4. 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	都市更新事業計畫核定之日
	5. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以自有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)	重劃計畫書核定之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

特殊取得情形		取得日
非 出 價 取 得	6. 配偶的一方依民法第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	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	7. 繼承取得之房屋、土地	繼承開始日
	8. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

信託情形			取得日
非 出 價 取 得	9. 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	1. 受益人為委託人(自 益 信託)	委託人取得 該房屋、土地之 日
		2. 受益人為非委託人(他 益 信託)	
		(1) 交付信託	訂定 信託契 約 之 日
		(2) 委託人 追加 房屋、土地為 信託財產	追加 房屋、土地之 日
		(3) 變更 受益人	變更 受益人之 日
		(4) 受 益人由不特定或尚未存在而為 確定	確定 受益人之 日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

信託情形		取得日
非 出 價 取 得	10. 非以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易因管理信託財產所取得之房屋、土地	受託人持有該房屋、土地期間
		受益人未變動者 受託人取得該房屋、土地之日
		變更受益人 變更受益人之日
		受益人由不特定或尚未存在而為確定 確定受益人之日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

2. 信託情形。

註：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，取得日比照認定。

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：

信託情形			取得日
非 出 價 取 得	11. 塗銷信託登記 -以房屋、土地 為信託財產， 回復登記於委 託人名下	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	委託人原 取得房屋 、土地之 日

叁、交易日、取得日、持有期間

二、取得日

(二)例外：財政部賦稅署105/10/18臺稅所得字第10504584480號函釋。

某君於105/01/01以後將97年間購入房屋、土地與依住宅法第51條規定取得之共有設施部分併同出售，該共有設施部分如於購入房屋、土地時，業納入該君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。

叁、交易日、取得日、持有期間

三、持有期間

(一)原則：

應自房屋、土地之取得日起算至交易日為止。

(二)例外：合併計算。

「@」：以個人、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。

叁、交易日、取得日、持有期間

三、持有期間 §4-4 I 第1款、§4-5 I 第1款、§14-4 III

(二)例外：合併計算。

取得情形	持有期間	三大關卡		
		課稅範圍	自住優惠	稅率
1. 因繼承取得之房屋、土地	個人持有期間＋被繼承人持有期間	V	@	V
2. 因受遺贈取得之房屋、土地	個人持有期間＋遺贈人持有期間	V	@	V
3. 因配偶贈與取得之房屋、土地	個人持有期間＋配偶持有期間	V	@	V

叁、交易日、取得日、持有期間

三、持有期間 §4-4 I 第1款、§4-5 I 第1款、§14-4 III

(二)例外：合併計算。

取得情形	持有期間	三大關卡		
		課稅範圍	自住優惠	稅率
4. 拆除自住房屋自地「自建」與營利事業「合建分屋」出售該自建或取得之房屋	個人持有期間－拆除之自住房屋持有期間		@	
5. 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	依該土地持有期間			V

叁、交易日、取得日、持有期間

Q1. 趙先生 102/01/15 購入 A 屋，於 105/02/15 贈與配偶趙太太並完成移轉過戶，趙太太於 106/08/15 出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日及持有期間為何？

叁、交易日、取得日、持有期間

A1-1. 取得日：105/02/15

A1-2. 持有期間：4年7個月

〔 = 趙太太持有期間 1 年 6 個月
(105/02/15~106/08/15)+配偶趙先生
持 有 期 間 3 年 1 個 月
(102/01/15~105/02/15) 〕 。

肆、個人房地交易所得課稅

- 一、交易所得或損失之計算
- 二、可減除之成本費用
- 三、交易損失減除
- 四、自住房地租稅優惠
- 五、適用稅率、應納稅額
- 六、重購退〔抵〕稅優惠
- 七、申報程序及罰則

肆、個人房地交易所得課稅

一、交易所得或損失之計算

房地交易所得額(或損失金額)

=交易時**成交價額**—可減除**成本**—可減除**費用**

肆、個人房地交易所得課稅

Q1. 個人買入房屋、土地後再出售，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得？

肆、個人房地交易所得課稅

A1-1. 房屋、土地交易所得(或損失)

=交易時成交價額-原始取得成本-因取得、改良及移轉而支付的費用

A1-2. 課稅所得

=房屋、土地交易所得-前3年內房屋土地交易損失金額-依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

肆、個人房地交易所得課稅

Q2. 林太太105年6月以成本1,300萬元購入A房地，於106年以2,000萬元出售A房地時，繳納土地增值稅10萬元（土地漲價總數額為100萬元），因取得、改良及移轉而支付的費用150萬元，交易所得（或損失）及課稅所得為多少元？

肆、個人房地交易所得課稅

A2-1. 房屋、土地交易所得(或損失)

$$\begin{aligned} &= 2,000 \text{ 萬元} - 1,300 \text{ 萬元} - 150 \text{ 萬元} \\ &= 550 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

A2-2. 課稅所得

$$\begin{aligned} &= 550 \text{ 萬元} - 100 \text{ 萬元} \\ &= 450 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

註：土地增值稅10萬元不得列為費用。

肆、個人房地交易所得課稅

Q3. 個人出售因繼承或受贈取得的房屋、土地，應如何計算所得(或損失)及課稅所得？

肆、個人房地交易所得課稅

A3-1. 房屋、土地交易所得(或損失)

= 交易時成交價額 - 繼承或受贈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後的價值 - 因取得、改良及移轉而支付的費用

A3-2. 課稅所得

= 房屋、土地交易所得 - 依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

肆、個人房地交易所得課稅

Q4. 繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值，應如何按政府發布的消費者物價指數計算調整後的價值？

肆、個人房地交易所得課稅

A4. 係按交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數調整

註：最近一期消費者物價指數調整比例，請參閱中華民國統計資訊網站(<http://www.stat.gov.tw>)/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用

肆、個人房地交易所得課稅

Q5. 繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值為200萬元，繼承(受贈)時及出售時政府發布的消費者物價指數各為100及108，則調整後的價值為何？

肆、個人房地交易所得課稅

A5. 調整後的價值

=200萬元*108/100

=216萬元

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得成本之認定

取得/調整情形	成本
1. 買賣	交易時之成交價額
2. 提供土地與營利事業 合建分售〔成〕	土地之取得成本
3. 自地自建房屋	土地：取得成本 房屋：實際建造成本

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得成本之認定

取得/調整情形	成本
4. 以自有土地與營利事業合建分屋，所取得之房屋、土地	土地：取得成本 房屋：換出土地之取得成本，依下列情形調整
(1) 換出土地價值 > 換入房屋價值，交換時另收取屬出售土地部分之價金	換出土地之取得成本 - 交換時另收取屬出售土地部分之成本
(2) 換出土地價值 < 換入房屋價值，交換時另支付購入房屋之價金	換出土地之取得成本 + 交換時另支付之價金
(3) 以適用所得稅法第4條第1項第16款免徵所得稅土地換入房屋者	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）

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得成本之認定

取得/調整情形	成本
5. 買入土地後，	
(1) 因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	原取得被徵收土地之取得成本-徵收時如有領取補償金所含的成本
(2) 因土地重劃經重行分配而取得土地	原取得被重劃前土地之取得成本-重劃時如有領取補償金所含的成本

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得成本之認定

取得/調整情形	成本
6. 夫妻關係消滅，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	配偶之他方原取得房屋、土地之成本
7. 因繼承或受贈取得之房屋、土地	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 <u>消費者物價指數</u> （即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）調整後之價值
8. 分割共有物（房屋、土地）取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之成本

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得成本之認定

取得/調整情形	成本
9. 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	委託人原取得房屋、土地之成本
10. 其他情形或無法依前述規定認定成本者	由稽徵機關依查得資料核定成本，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 <u>消費者物價指數</u> （即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）調整後之價值

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——附加成本

屬性	項目
附加成本	1. 取得房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用〔如契稅、印花稅、公證費、規費、代書費、仲介費等〕，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. 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所耗竭之增置、改良、修繕費。

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——改良土地費用

依土地稅法施行細則第51條規定主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付下列費用：

屬性	項目
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
	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

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——附加成本及改良土地費用

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					

收入
成本
費用

房地交易所得
土地漲價
總數額

肆、個人房地交易所得課稅

二、可減除之成本費用——取得、改良、移轉之費用

證明文件	項目及金額	可減除費用
已提示	1. 交易房屋、土地所支付之必要費用〔如廣告費、清潔費、搬運費、仲介費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅費〕 2. 個人出售房屋、土地，因延遲交付，依契約支付予承買人的違約金	擇高
未提示	成交價額5%	

肆、個人房地交易所得課稅

■ 不可列為成本費用減除之項目

1. 個人取得房屋、土地所有權後，所繳納的房
屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構
借款利息等，係使用期間的相對代價。
2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

肆、個人房地交易所得課稅

Q1. 出售土地之土地增值稅由買方負擔，買方再出售時得否列為當時承買土地的成本？

肆、個人房地交易所得課稅

A1. 買賣雙方以契約合意買方負擔賣方應支付之土地增值稅部分，尚不得列為買方之土地成本。

- 參財政部75/11/19、67/11/25台財稅第7568163、37834號函釋意旨。

肆、個人房地交易所得課稅

三、交易損失減除

(一)個人交易房屋、土地時，以交易時成交價額減除原始取得成本與因取得、移轉及改良而支付的費用後，其餘額為負數者，即為房地交易損失，不得再減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額。

肆、個人房地交易所得課稅

三、交易損失減除

(二)個人於上開交易日以後3年內交易其他房屋、土地，計算結果如有所得，得先減除上開房地交易損失金額後之餘額，再減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，計算該次課稅所得額，按規定稅率計算應納稅額。

肆、個人房地交易所得課稅

三、交易損失減除

(三)新〔舊〕制之房地交易損失〔財產交易損失〕不得自舊〔新〕制之財產交易所得〔房地交易所得〕中減除。

■ 新、舊制之房屋土地交易損失不得互為減除。

肆、個人房地交易所得課稅

Q1. 周太太 105/01/05 買入 A 房地，成本 1,300 萬元，106/01/05 出售，售價 1,400 萬元，支付的取得、改良及移轉費用 150 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，A 房地之交易所得(損失)金額為何？

肆、個人房地交易所得課稅

- Q1-1. 情況一：周太太107/02/01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，應如何計算B房地的課稅所得？
- Q1-2. 情況二：周太太之配偶周先生107/07/01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，應如何計算C房地的課稅所得？得否減除A房地的交易損失？
- Q1-3. 情況三：周太太109/05/01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，應如何計算D房地的課稅所得？得否減除A房地的交易損失？

肆、個人房地交易所得課稅

A1及1-1至1-3.

項目	A1 (A房地)	A1-1 (B房地)	A1-2 (C房地)	A1-3 (D房地)
當年度房地交易所 得(1)	-50 (=1,400- 1,300-150)	250	250	250
可減除的交易損失 (2)	0	-50 (交易日 以後3年 內)	- (個別計 算)	- (逾交易 日以後3 年期間)
土地漲價總數額(3)	100	100	100	100
課稅所得(4)=(1)- (2)-(3)	0	100	150	150

肆、個人房地交易所得課稅

四、自住房地租稅優惠

個人交易自住的房屋、土地，符合下列各項條件，課稅所得400萬元以內免納所得稅，超過400萬元者，就超過部分按最低稅率10%課徵所得稅。

- (一) 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年。

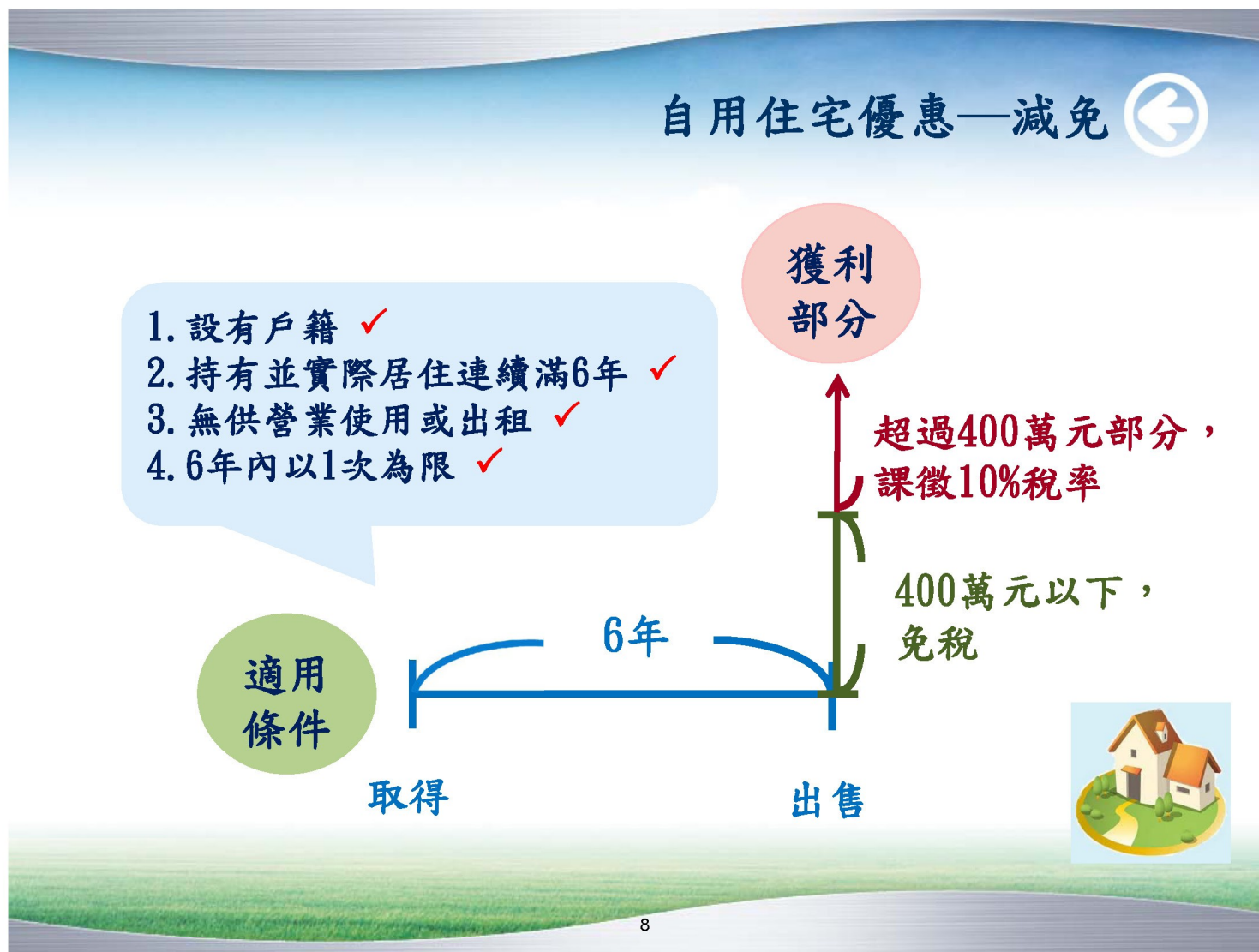
肆、個人房地交易所得課稅

四、自住房地租稅優惠

(二) 交易前6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6年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

肆、個人房地交易所得課稅



肆、個人房地交易所得課稅

- Q1-1. 個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設籍滿6年？
- Q1-2. 個人交易房屋、土地，僅其已成年的子女設籍及居住於該房屋，可否適用自住房地租稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A1-1. 是，新制自住房地租稅優惠有關辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年的適用條件，係指交易該房地前，個人、或其配偶、未成年子女，符合於該房屋辦竣戶籍登記連續滿6年，以及持有並居住於該房屋連續滿6年。

A1-2. 僅由已成年的子女設籍及居住於該房屋，不可以適用自住房地租稅優惠。

肆、個人房地交易所得課稅

Q2. 老王105/07/01取得A房地並設籍該房屋及自住，老王於110/07/01過世，由其子小王繼承並繼續設籍及自住，小王於111/07/01出售A房地時，得否適用自住房地租稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A2. 小王出售A房地前6年期間〔小王持有期間1年(110/07/01~111/07/01)及老王持有期間5年(105/07/01~110/07/01)〕，均符合辦竣戶籍登記及居住條件，如該期間內，無出租、供營業或執行業務使用，且本人、配偶、未成年子女，未曾適用自住房地租稅優惠，則小王出售A房地得適用自住房地租稅優惠。

肆、個人房地交易所得課稅

Q3. 個人拆除自住的舊屋，自地自建或與營利事業合建分屋，並於自建完成的新屋或自營利事業取得的新屋設籍及居住，如新屋未持有及居住滿6年即出售，可否適用自住房地租稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A3. 個人出售新屋前6年的持有期間內，包括新屋的持有期間及舊屋拆除前的持有期間，於新屋及舊屋連續設有戶籍及居住且無出租、供營業或執行業務使用，如個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內亦未曾適用自住房地租稅優惠，則出售新屋(含坐落基地)得適用自住房地租稅優惠。

肆、個人房地交易所得課稅

Q4. 蔣小姐107/03/01取得A房地並設戶籍及居住，108/03/01拆除A屋後於原土地自地自建，110/03/01取得興建完成B屋的使用執照，蔣小姐並於B屋設籍及居住，115/03/01出售B屋時，是否適用自住房地租稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A4. 蔣小姐出售B屋的前6年房屋持有期間為6年〔新屋B持有期間5年(110/3/1~115/3/1)及舊屋A持有期間1年(107/3/1~108/3/1)〕；蔣小姐於這6年持有房屋期間辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，如蔣小姐與其配偶及未成年子女於出售B屋的前6年內未曾適用自住房地租稅優惠，即得適用自住房地租稅優惠。

肆、個人房地交易所得課稅

Q5. 尤先生、尤太太夫妻2人分居數年，尤先生112/01/01出售C房地業經核定符合自住房地租稅優惠，尤太太115/06/01出售D房地時，可以再申請適用該優惠嗎？

肆、個人房地交易所得課稅

A5. 尤先生雖於尤太太出售D房地的前6年內即於112/01/01出售C房地時已適用自住房地租稅優惠，如尤先生、尤太太2人已分居且**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**，係**各自辦理年度綜合所得稅結算申報及計算稅額**，則在認定尤太太出售D房地的前6年內有無適用自住房地租稅優惠時，**得與尤先生個別認定**。

肆、個人房地交易所得課稅

五、適用稅率及應納稅額

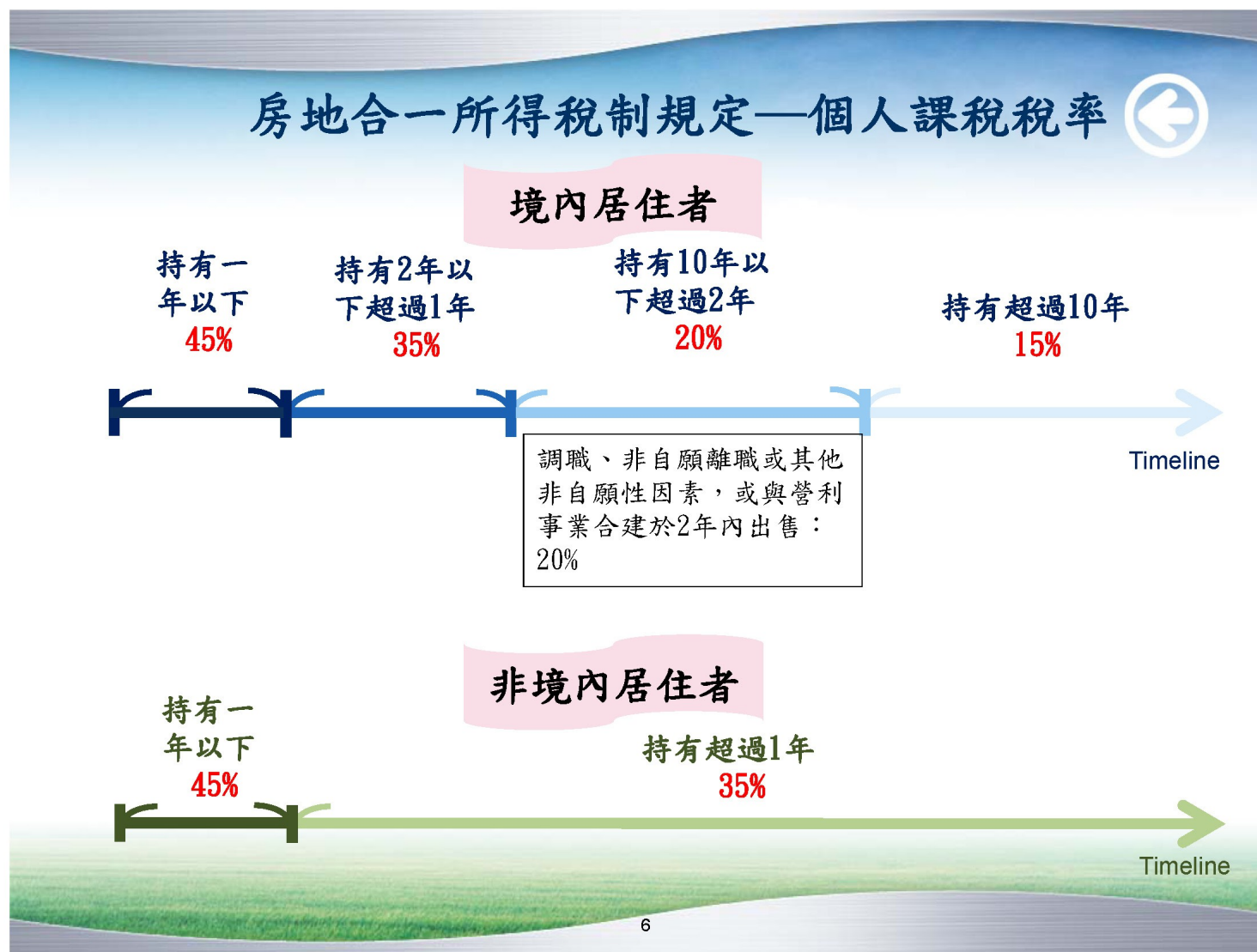
個人	房地持有情形		適用稅率
境內 居住者	持有期間	1 年以內	45%
		2 年以內超過 1 年	35%
		10 年以內超過 2 年	20%
		超過 10 年	15%
	符合自住房地租稅優惠	課稅所得 400 萬元以下	免稅
		超過 400 萬元部分	10%

肆、個人房地交易所得課稅

五、適用稅率及應納稅額

個人	房地持有情形		適用稅率
境內 居住者	以自有土地與營利事業合作興建房屋或自地自建，自土地取得之日起算2年內完成並銷售房地		20%
	因財政部公告之離職、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（財政部105/3/17台財稅字第10504516660號公告）		20%
非境內 居住者	持有期間	1年以內	45%
		超過1年	35%

肆、個人房地交易所得課稅



肆、個人房地交易所得課稅

五、適用稅率及應納稅額

■ 課稅所得

= 房地交易所得額 — 前3年內房地交易損失
— 依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

是否適用 自住房地租稅優惠	應納稅額
是	(課稅所得 — 自住房地免稅額) $\times$ 10%
否	課稅所得 $\times$ 稅率

肆、個人房地交易所得課稅

Q1. 有關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，得適用20%稅率的規定，其適用範圍有哪些？

肆、個人房地交易所得課稅

A1. 有關個人以自有土地與營利事業合作分屋、合建分售、合建分成或自地自建，符合自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地的條件時，均可適用20%稅率，據以計算房地交易所得應納稅額。

肆、個人房地交易所得課稅

Q2. 因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有在2年以下之房屋、土地，得適用20%稅率的規定，其適用範圍有哪些？

肆、個人房地交易所得課稅

A2-1. 個人或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。

肆、個人房地交易所得課稅

A2-2. 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。

A2-3. 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。

肆、個人房地交易所得課稅

- A2-4. 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。
- A2-5. 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。

肆、個人房地交易所得課稅

Q3. 個人買入土地，在該土地上自行建屋與營利事業合建分屋（即以部分土地交換取得房屋），房屋在105年1月1日以後興建完成，日後出售房地時，是否適用新制？如何計算應納稅額？

肆、個人房地交易所得課稅

A3-1-1. 新(舊)制、稅率之適用

土地取得日如於104年12月31日以前，且持有土地期間超過2年者，適用舊制；房屋取得日(自地自建-核發使用執照日或實際興建完成日；合建分屋-交換後完成所有權移轉登記日)於105年1月1日以後，適用新制，房屋出售時，得以土地持有期間認定房屋交易所得適用稅率。

肆、個人房地交易所得課稅

A3-1-2. 新(舊)制、稅率之適用

土地取得日如於104年12月31日以前，且持有土地期間2年以內者或105年1月1日以後者，均適用新制；房屋取得日（自地自建—核發使用執照日或實際興建完成日；合建分屋—交換後完成所有權移轉登記日）於105年1月1日以後，適用新制，房屋出售時，得以土地持有期間認定房屋交易所得適用稅率。

肆、個人房地交易所得課稅

A3-2-1. 自地自建成本之認定

不究新(舊)制

■ 土地：取得成本

■ 房屋：實際建造成本

肆、個人房地交易所得課稅

A3-2-2. 合建分屋成本之認定

(1) 土地舊制、房屋新制

■土地：取得成本

■房屋：換入價值（即營利事業於交換時
所開立統一發票所載含稅銷售額
）

肆、個人房地交易所得課稅

A3-2-2. 合建分屋成本之認定

(2) 土地、房屋均新制

■ 土地：取得成本

■ 房屋：

① 換出土地價值 = 換入房屋價值

→ 換出土地的成本

→ 不計算交換損益

肆、個人房地交易所得課稅

A3-2-2. 合建分屋成本之認定

■房屋：

②換出土地價值<換入房屋價值

→換出土地的成本+交換時另支付的價金

→不計算交換損益

③如換出土地價值>換入房屋價值

→換出土地的成本-交換時另收取的價金

→收取價金部分，按比例計算交換損益

肆、個人房地交易所得課稅

Q4. 任太太105/01/01以100萬元取得A土地10坪，並與營利事業合建分屋，106/01/01房屋興建完成，任太太以6坪A土地(市價600萬元)交換取得40坪房屋，其於108/04/01以1,200萬元出售該房地(40坪房屋及坐落基地4坪的A土地)，應如何計算其交易所得或損失(不考慮相關費用)？

情況一：換出土地價值=換入房屋價值

情況二：換出土地價值<換入房屋價值

情況三：換出土地價值>換入房屋價值

肆、個人房地交易所得課稅

A4-1. 情況一

交換時，換出土地價值600萬元

=換入房屋價值600萬元

(1) 交換時，不須計算損益。

(2) 出售房地時：

房地交易所得=出售價款1,200萬元-4坪土地取得成本40萬元-40坪房屋取得成本60萬元(以6坪土地交換取得的成本)=1,100萬元

肆、個人房地交易所得課稅

A4-2. 情況二

交換時，換出土地價值600萬元

＜換入房屋價值800萬元，任太太另支付200萬元

(1) 交換時，不須計算損益。

(2) 出售房地時：

房地交易所得 = 出售價款1,200萬元 - 4坪土地取得成本40萬元 - 40坪房屋取得成本260萬元 (以6坪土地交換取得的成本60萬元 + 支付價金200萬元) = 900萬元

肆、個人房地交易所得課稅

A4-3. 情況三

交換時，換出土地價值600萬元>換入房屋價值400萬元，任太太另收取200萬元

(1)交換時，須計算出售部分土地損益。

土地交易所得=出售價款200萬元-土地取得成本20萬元
[出售部分土地的成本60萬元 $\times$ (200萬元/600萬元)]=180萬元

(2)出售房地時：

房地交易所得=出售價款1,200萬元-4坪土地取得成本40萬元-40坪房屋取得成本40萬元(以6坪土地交換取得成本60萬元-已出售部分土地成本20萬元)=1,120萬元

肆、個人房地交易所得課稅

六、重購退〔抵〕稅優惠

(一)個人買賣自住的房屋、土地，已於自住房地辦竣戶籍登記，且自住房地出售的前1年內無出租或供營業使用，無論是先買後賣，或先賣後買，出售舊房地與重購新房地時間(以完成移轉登記日為準)差距在2年以內，均可申請適用重購退稅優惠。

(二)但該重購的新房地於重購後5年內應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。

肆、個人房地交易所得課稅

自用住宅優惠—重購退稅



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

肆、個人房地交易所得課稅

Q1. 新制下，個人出售自住房地，並於完成移轉登記日起算2年內重購其他自住房地〔先售後購〕，應如何適用重購退稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A1. 個人適用重購抵稅優惠規定者，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該稅款。

■ 重購價額 / 出售價額 = A ，且 $A \geq 1$ ，應退稅額 = 出售房地已繳納稅額

■ 重購價額 / 出售價額 = A ，且 $A < 1$ ，應退稅額 = 出售房地已繳納稅額 $\times A$

肆、個人房地交易所得課稅

Q2. 新制下，個人買入自住房地，並於完成移轉登記日起算2年內出售其他自住房地〔先購後售〕，應如何適用重購抵稅優惠？

肆、個人房地交易所得課稅

A2. 個人適用重購抵稅優惠規定者，得按重購價額占出售價額的比率計算扣抵稅額，在不超過出售房地應繳納稅額的限額內減除。

■ 重購價額 / 出售價額 = A ，且 $A \geq 1$ ，應納稅額 = 0

■ 重購價額 / 出售價額 = A ，且 $A < 1$ ，應納稅額 = 出售房地應繳納稅額 $\times (1 - A)$

肆、個人房地交易所得課稅

Q3. 嚴先生105/01/01買入A房地並設籍居住，於108/06/01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110/04/01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退稅優惠嗎〔先售後購〕？

肆、個人房地交易所得課稅

A3. 嚴先生出售A房地的前1年內並無出租或供營業使用，且出售A房地之移轉登記日至買入B房地之移轉登記日（108/06/01~110/04/01）的期間在2年以內，嚴先生得申請適用重購退稅優惠。

(1) 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）。

(2) 嚴先生得於110/04/01次日起算5年內（110/04/01~115/03/31）應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。如嚴先生適用重購退稅優惠5年內將B房地改作其他用途，應向國稅局繳回原退還稅額20萬元

肆、個人房地交易所得課稅

Q4. 小明100年購入A屋，104年為換屋而購入B屋，於105年出售A屋；小華104年購入C屋，105年出售C屋且同時購入D屋，以上房地均符合自住規定，請問小明、小華是否適用重購退稅？

肆、個人房地交易所得課稅

A4-1. 小明於105/01/01以前取得A屋，且持有期間逾2年，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；大屋換小屋不能退稅）。

A4-2. 小華於105/01/01以前取得C屋，且持有期間於2年以內，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）。

肆、個人房地交易所得課稅

Q5. 小張歷次房地交易及繳稅情形如下：

年度	交易情形	繳（退）稅金額
105	購入 A 屋	
106	出售 A 屋	50 萬元（新制所得稅）
107	購入 B 屋（價值高於 A 屋）	-50 萬元（申請重購自用住宅退稅）
109	出售 B 屋	繳納 150 萬元 [=100 萬元（新制所得稅）+50 萬元（追繳前次退還稅額）]
110	購入 C 屋（價值高於 B 屋）	可申請重購自用住宅退稅金額為何？

肆、個人房地交易所得課稅

A5. 小張適用重購退稅後，如5年改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額，所以購入C屋應以前次出售B屋而繳納之新制所得稅為準，即申請退稅100萬元。

肆、個人房地交易所得課稅

七、申報程序及罰則

(一)申報期限

1. 不論有無應納稅額(所得、損失、自住房地減免優惠)，應於所有權移轉登記(房屋使用權交易日)之次日起算30日內自行依規定格式填寫申報書向該管稽徵機關辦理申報，或利用個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統網路申報上傳。
2. 分離申報納稅，該筆交易所得毋須再併入交易年度綜合所得總額辦理申報。

肆、個人房地交易所得課稅

七、申報程序及罰則

(二)檢附文件：契約書影本及其他有關文件；有應納稅額者，再檢附繳款收據。

(三)申報人及申報地

1. 原則：申報時戶籍所在地稽徵機關。
2. 非境內居住者：房屋、土地所在地稽徵機關。
3. 信託行為：交易之房地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人申報；受益人亦可自行申報，未申報核定以受益人為納稅義務人出單。

肆、個人房地交易所得課稅

七、申報程序及罰則

(四) 罰則：

1. 行為罰：未依限申報，處3,000元以上，30,000元以下罰鍰。
2. 漏稅罰：
 - (1) 已依本法規定申報，有短(漏)報情事，處漏稅額2倍以下罰鍰。
 - (2) 未依本法規定自行申報，除依法核定補徵應納稅額外，處補徵稅額3倍以下罰鍰。
3. 滯納金：逾規定期限繳納應納稅額者，應依本法第112條規定加徵滯納金及移送強制執行。

肆、個人房地交易所得課稅

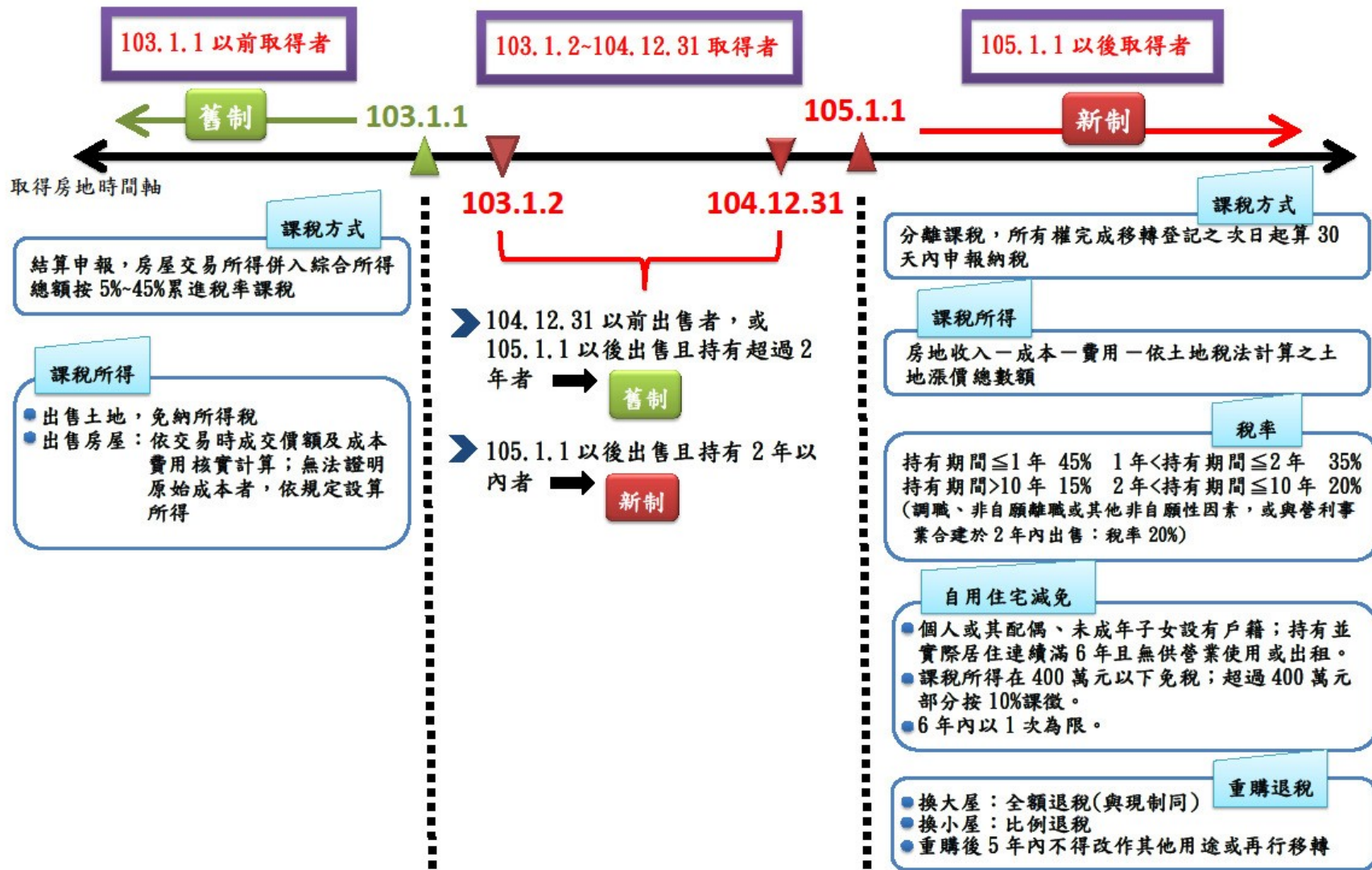
Q1. 個人交易新制課徵範圍的房屋、土地，但**未於規定期限內申報**房屋、土地交易所得(損失)，會有什麼後果？

肆、個人房地交易所得課稅

A1. 個人未依規定申報，處3,000元以上30,000元以下罰鍰，**如有應補稅額**，除**依**法核定應補稅額**發單補徵**外，並按所漏稅額處3倍以下罰鍰，惟前開2項**罰鍰**得**擇一從重**處罰。

肆、個人房地交易所得課稅

讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制——個人所得稅篇



伍、個人被認定為營利事業

■ 所得稅法第4條第1項第16款、第11條第2項、第14條第1項第1類

■ 財政部75/12/08台財稅第7518357號函釋

營利事業出售土地交易所得免納所得稅；惟該項盈餘分配予股東時，屬營利所得，應由股東合併各類所得申報繳納綜合所得稅。

■ 財政部91/03/13台財稅字第0900454904號令釋

個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋出售，依規定應辦理營業登記者，其屬出售土地部分之所得，不列入該營利事業之盈餘。

伍、個人被認定為營利事業

■ 個人從事房地交易可能被認定為營利事業之態樣

一、**經常性**買賣不動產。

二、**自地自建**：個人持有土地或房地，自行建屋或拆屋重建出售。

三、**合建分屋**：個人提供土地與建設公司合建，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，各自出售持有之房地。

四、**合建分售**：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。

五、**合建分成**：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。

伍、個人被認定為營利事業

- 態樣：經常性買賣不動產（財政部95/12/29台財稅字第09504564000號令）
 - 要件：以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再銷售，符合其一，即應辦理營業登記
- 一、設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）。
 - 二、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）
 - 三、僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
 - 四、其他經查核足以構成以營利為目的之營業人。

伍、個人被認定為營利事業

■ 態樣：自地自建（財政部81/01/31台財稅第811657956號函）

一、原則：建屋出售應辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。

二、例外：土地所有權人持有1年以上之自用住宅用地，拆除改建房屋出售，檢具建屋成本及費用之支出憑證暨有關契約，計算所得核課綜合所得稅。

伍、個人被認定為營利事業

■ 態樣：**合建分屋**（財政部84/03/22台財稅第841601122號函）

- 一、**原則**：經建築主管機關核發建造執照之合建分屋案件，出售分得房屋，**應辦理營業登記**，課徵**營業稅及營利事業所得稅**。
- 二、**例外**：土地所有權人**持有1年以上之自用住宅用地**，與建設公司合建並出售分得房屋，檢具建屋成本及費用之支出憑證暨有關契約，按出售房屋之所得課徵**綜合所得稅**。

伍、個人被認定為營利事業

註：財政部 81/01/31、84/03/22 台財稅第 811657956、841601122 號函之名詞定義

- 一、持有1年以上：自「戶籍遷入日」至「房屋核准拆除日或建照執照核發日」屆滿日滿1年。
- 二、自用住宅用地：土地法規定第9條規定之自用住宅用地(土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用之住宅用地)，且都市土地未超過3公畝或非都市土地未超過7公畝為限，其用地超過標準者，應依規定辦理營業登記。

伍、個人被認定為營利事業

- 態樣：自地自建、合建分屋（財政部104/01/28台財稅第10304605550號令補充持有非自用住宅用地或持有未滿1年之自用住宅用地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋，嗣出售其所有之房屋亦免辦理營業登記、免課徵營業稅及營利事業所得稅之例外規定）
 - 一、該地屬都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝，且符合下列條件之一：
 - （一）非自用住宅用地興建前持有10年以上者。
 - （二）興建後持有自建或分得房屋，銷售前土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用連續滿2年者。

伍、個人被認定為營利事業

註：財政部104/01/28台財稅第10304605550號令之名詞定義

- 一、持有10年以上：自「土地完成移轉登記之日」至「房屋核准拆除日或建築執照核發日」屆滿日滿10年，擇一認定；因繼承取得者，自「被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日」起算；因夫妻間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自「夫妻他方原取得所有權並完成移轉登記之日」起算。
- 二、連續滿2年：自「戶籍遷入之日」至「訂定銷售契約之日」連續滿2年；因繼承、夫妻間贈與或依第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，得溯及自被繼承人、夫或妻等土地所有權人本人或其配偶、直系親屬戶籍遷入之日連續滿2年。

伍、個人被認定為營利事業

- 態樣：合建分售、合建分成(房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第1款)
- 要件：同時符合
 - 一、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。
 - 二、個人5年內參與之興建房屋案件逾2案。
 - 三、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。

伍、個人被認定為營利事業

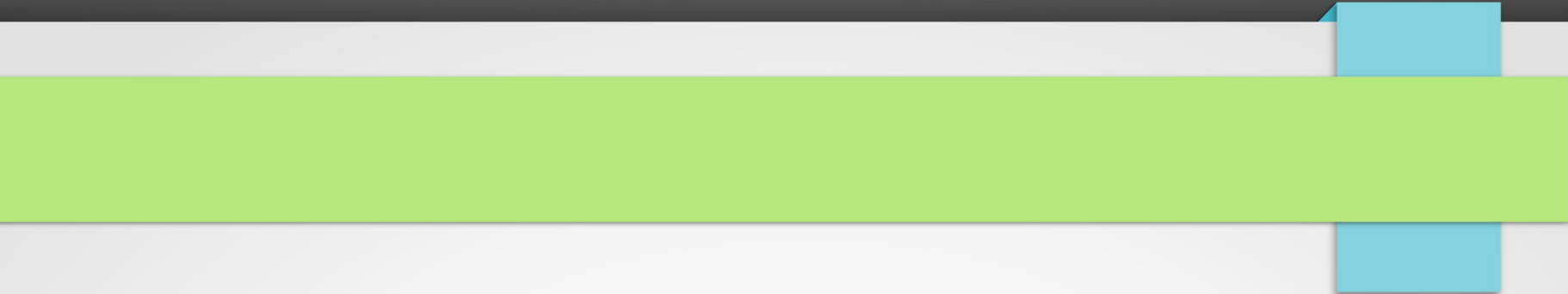
■ 態樣：自地自建、合建分屋、合建分售、合建分成(房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第2款)

■ 要件：

- 一、設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)。
- 二、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)
- 三、僱用員工協助處理土地銷售。

伍、個人被認定為營利事業

- 態樣：經常性買賣不動產、自地自建、合建分屋（房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點第3款）
- 要件：
依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。



簡 報 完 畢

謝 謝 ！