

房地合一課徵所得稅新制 暨相關函釋介紹

北區國稅局新莊稽徵所

報告人：邱淑梅

108年01月03日

房地合一相關條文

- ◆ 課稅範圍 (§4-4)
- ◆ 免稅範圍 (§4-5)
- ◆ 個人部分
 - 自住房地租稅優惠 (§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)
- ◆ 稅收用途 (§125-2)
- ◆ 施行日期 (§126)

課稅範圍 (§4-4)

➤ 新制適用範圍：

✓ 105年1月1日起交易下列房屋、土地：(第1項)

➤ 第1款：103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內

➤ 第2款：105年1月1日以後取得

✓ 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)

➤ 農舍免適用新制，仍按現制課稅。(第3項後段)

➤ 非屬上開新制適用範圍者，仍按現行規定課稅。

個人交易房屋使用權，新制之課稅規定

- (一)地主以設定地上權方式，將土地提供開發商（地上權人）在該設定地上權的土地上興建房屋，惟因契約或法令限制開發商不得移轉興建完成房屋的所有權，乃採讓與房屋使用權方式供個人長期使用房屋。
- (二)考量個人交易該等設定地上權方式的房屋使用權，雖屬權利交易性質，惟經濟實質與房屋交易類同，新制乃規定個人在105年1月1日以後取得是類房屋使用權，其交易視同房屋交易，應按新制規定課稅，並得享有自住房地及長期持有等租稅優惠。

免稅範圍(§4-5)

➤ 第1項

- ✓ 個人自住房地400萬元免稅優惠（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4款）

➤ 第2項：第2款至4款房地交易損失

- ✓ 個人：不適用盈虧互抵規定，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。

個人出售依農業發展條例申請興建之農業設施應課徵財產交易所得

依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第4條之4第3項後段規定，非屬同條第1項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第14條第1項第7類規定課徵所得稅。

— 「農業設施」係依農業發展條例第8條之1規定，於農業用地上興建有固定基礎之設施（如農業資材室、農機具室等）

（107年8月20日台財稅字第10704534300號令）

稅基、稅率及盈虧互抵(§14-4)

◆ 課稅所得之計算(§14-4第1項及第3項序文)

● 出價取得：

房地交易所得 = 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

● 繼承或受贈取得：

房地交易所得 = 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

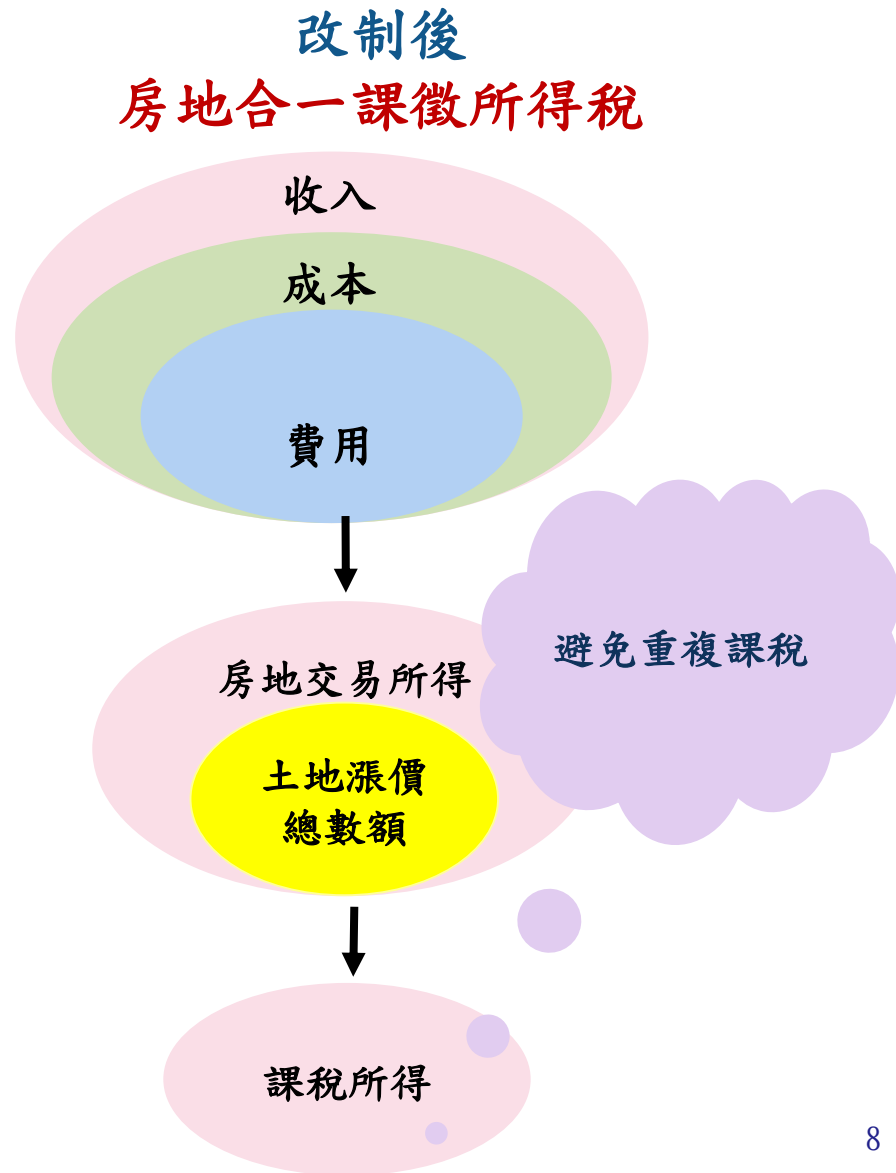
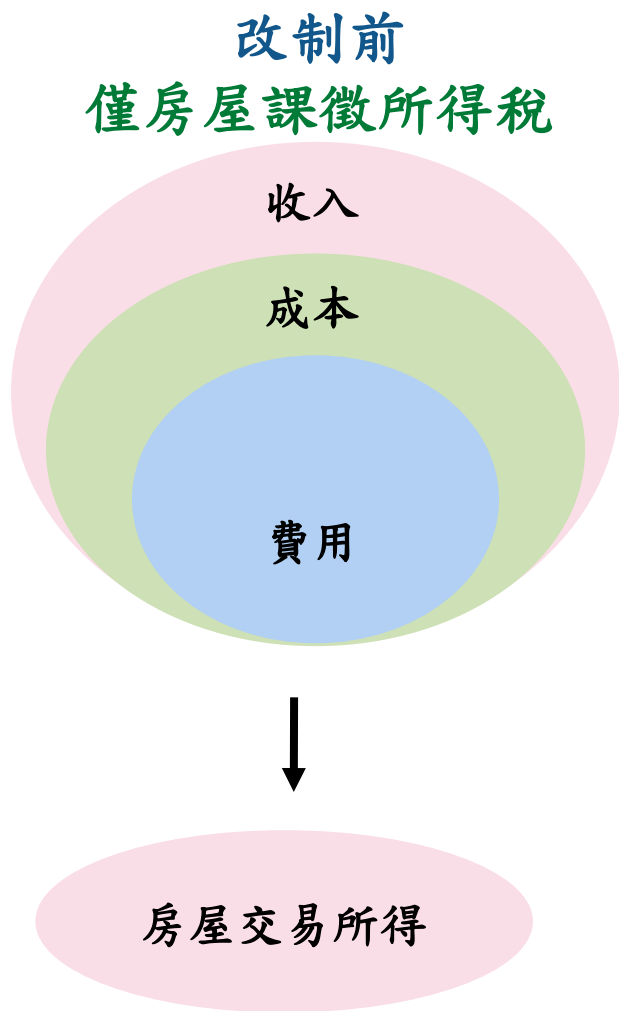
— 因取得、改良及移轉而支付之費用

※ 應計入課稅之金額 = 房地交易所得

(課稅所得)

— 依土地稅法計算之 土地漲價總數額

房地合一所得稅制規定—課稅稅基



稅率 (§14-4第3項各款)

	納稅義務人	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
稅 率	境內居住者	併入綜合所得總額按5%~45%累進稅率課稅	<ol style="list-style-type: none"> 依持有期間認定： <ul style="list-style-type: none"> 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% 因非自願因素： <ul style="list-style-type: none"> 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% 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% 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 <ol style="list-style-type: none"> 持有1年以內：45% 持有超過1年：35%

自住房地租稅優惠(§4-5第1項第1款)

✓ 個人自住房地免稅

課稅所得在400萬元以下部分

※超過400萬元部分，按10%稅率課徵。(§14-4第3項第1款第7目)

✓ 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

自用住宅優惠—減免



- 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

取得

6年

出售

獲利
部分

超過400萬元部分，
課徵10%稅率

400萬元以下，
免稅



■ 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？

A：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。

- 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：應以房屋、土地交易時個人戶籍檔上之關係認定。

- 兄弟共同持有同一房地，各持份1/2，如出售房地時兩人皆符合自用住宅優惠之條件，請問兩人可適用之免稅額為多少？

答：自用住宅優惠係依建物而非人數計算，故兄弟2人分別可適用之免稅額度各為1/2，即每人200萬元。

期間及期日之三大關卡(分別認定)

- 新制課稅範圍認定(第4條之4)

取得日期、交易日期、持有期間

→決定是否適用新制

- 自住房地租稅優惠(第4條之5第1項第1款)

持有期間→有無達6年年數

- 適用稅率認定(第14條之4第3項)

持有期間→決定所適用之稅率

※第14條之4第4項：繼承或受遺贈取得者，持有期間合併計算

興建取得房屋持有期間之例外(4/5)

● 整理說明--三大關卡(分別認定)

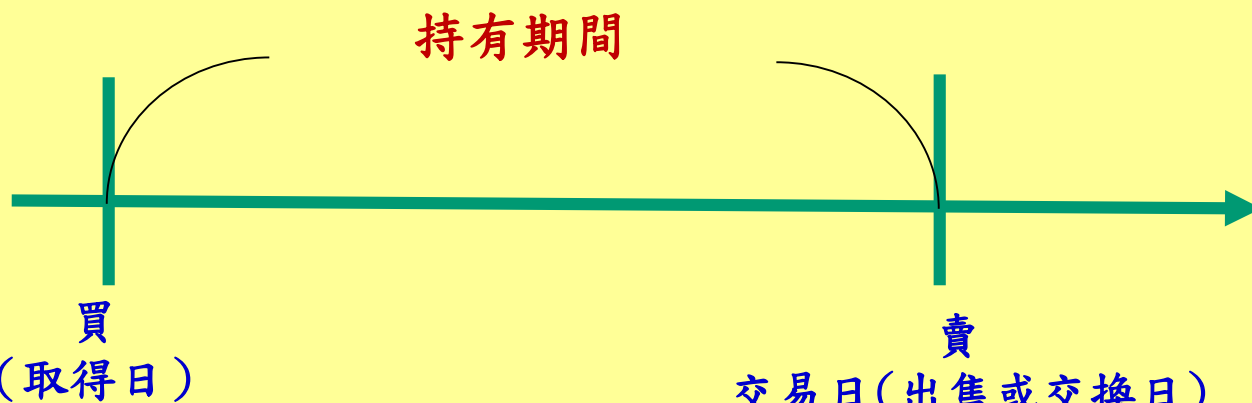
問題		取得土地時點 [新(舊)制及適用稅率的判斷]	房屋適用新(舊))制(§4-4) ① 認定	房屋適用自用住宅優 惠(§4-5) ①認定	房屋適用稅率 優惠 (§14- 4)Ⅲ
個人提供土地 與建商合建分 售或合建分成		以實際取得時 點為準	建設公司所有 ：以房屋核發 使用執照為取 得日	建設公司所有：不適 用	建設公司所有 ：不適用
自地建屋	素地		以房屋核發使 用執照為取得 日	以房屋核發使用執照 為取得日	以土地取得時 點為準(第5點 第2項)
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用 住宅者，得合併計算 其持有期間(第5點第 1項第3款)	
個人提供 土地與建 商合建分 屋	素地		因交換而完成 所有權移轉登 記日	以房屋所有權移轉登 記日為取得日	
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用 住宅者，得合併計算 其持有期間(第5點第 1項第3款)	

交易日、取得日認定原則

- ◆ 原則：以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。
(第3點及第4點序文)
- 理由：
 - ✓ 同舊制規定。〈73.5.28台財稅第53875號函〉
 - ✓ 參據民法第758條有關不動產物權之得喪變更，非經登記，不生效力之規定。
 - ※ 與特銷稅規定不同。
 - ※ 預售屋交易屬權利交易，在未取得所有權之前，不適用新制
 - ※ 房屋使用權交易依本法規定，視同房屋交易(例外)
 - ※ 個人出售已登記所有權之房屋財產交易所得歸屬年度之認定，以房屋所有權移轉登記日所屬年度為準。(財政部73/05/28台財稅第53875號函)

交易日、取得日及持有期間之關係

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。



※原則：在105.1.1以後
~~少數：103.1.2~104.12.31取得~~
且在2年內交易之案件

※應在105.1.1以後

出價取得交易日認定之例外

共三款

特殊交易情形	交易日
因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋	訂定買賣契約之日，無私契者以完納契稅日(舊制：尾款交付日)
交易以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日

特殊交易情形(非出價取得)

取得日

自行興建房屋的第一次移轉	1. 核發使用執照日(原則) 2. 無法取得使用執照的房屋，為實際興建完成日
提供土地與營利事業合建分屋所分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
原有土地，因土地重劃經重行分配而取得的土地	所有權人原取得重劃前土地之日
夫妻關係消滅，配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地(民法第1030條之1)	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
因繼承取得的房屋、土地(不含贈與及受遺贈案件)	繼承開始日
因配偶贈與取得的房屋、土地	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日
因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地 原取得共有物之日	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地原取得共有物之日
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)	重劃計畫書核定之日
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的房屋、土地都市更新事業計畫核定之日	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的房屋、土地都市更新事業計畫核定之日

持有期間

➤ 原則

自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。(第5點第1項序文)

➤ 例外

◆ 因身分取得(持有期間合併計算)

- 因繼承、受遺贈取得(第1項第1款)
- 配偶贈與(第1項第2款)

◆ 興建取得房屋或合建分屋

- 合併計算第4條之5第1項第1款持有期間(第1項第3款)
- 第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，以土地持有期間為準(第2項)

因身分取得持有期間之例外

- ◆ 第5點第1項第1款及第2款(依本法第14條之4第3項認定適用稅率)：
 - 個人因**繼承、受遺贈**取得房屋、土地
 1. 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
 2. 因**遺贈**所取得的房地(**計算稅率，非新舊制之認定**)
持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間
 - 個人取得**配偶贈與**之房屋、土地
 3. 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
- 依本法第4條之5第1項第1款規定計算**自住房地**持有期間：
個人持有期間及所併計被繼承人、遺贈人或配偶的持有期間，該個人、被繼承人、遺贈人或持有人的配偶、未成年子女須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情形。

案 例

●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：

老王於105年間購入A屋，後於110年間過世，由其子小王繼承A屋；小王嗣於111年將A屋出售。

→A屋持有期間＝老王持有期間＋小王持有期間

→稅率：2年＜A屋持有期間＜10年

✓適用20%稅率

✓如符合(§4-5第1項第1款)自住條件

400萬元以內免稅，超過部分適用10%稅率

案 例

周先生於102年12月15日以900萬元購入B屋，贈與配偶周太太於106年9月30日完成移轉過戶，周太太在107年3月15日出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日、持有期間及是否適用新制？

- 答：
1. B屋取得日 = 102年12月15日
 2. B屋取得成本 = 900萬元
 3. 103年1月2日前取得，應依舊制申報財產交易所得。

成本及費用 (§14-4說明)

● 得列為成本及費用：〈參照83.2.8台財稅第831583118號函〉

1. 達可供使用狀態前支付之必要支出
(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. 改良土地已支付之費用 (土地稅法施行細則§51)
(1)改良土地費用、(2)已繳納之工程受益費、(3)土地重劃費用、(4)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。

報繳期限(§14-5)

■ 課稅方式

● 分離課稅(§14-4第3項)

不併計綜合所得總額，按規定稅率計算稅額

● 分別申報(§14-5)

不論有無應納稅額(所得、損失、自住優惠)，均應於房地完成所有權移轉登記日(房屋使用權交易日)之次日起算30日內向該管稽徵機關申報納稅

■ 檢附文件(§14-5)

檢附申報書、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。

申報義務及申報地

✓ 原則

申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。

同現行舊制規定。(本法施行細則第49條第1項)

✓ 非中華民國境內居住之個人

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(同現行舊制規定)
- 未申報核定應以受益人為納稅義務人出單

申報之例外規定

個人同時出售屬新制課稅範圍之土地及該土地上未保存登記之房屋，因土地及房屋交易日不同，致申報期限不同，房屋申報期限可否以「土地完成所有權移轉登記日」之次日起算30日內為該筆交易之申報期限？

答：基於稽徵簡便，同時出售屬新制課稅範圍之土地及該土地上未保存登記之房屋，以「土地完成所有權移轉登記日」之次日起算30日為申報期限。

■ 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。

舊制 (§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。

※免納所得稅之房屋、土地不適用(§4-5第2項)

(設算之成本費用不得列損失)

■ 重購退稅(§14-8)

■ 退稅金額計算方式

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

■ 第1項—先售後購(申請退稅)—重購退稅申請書

完成移轉登記(或房屋使用權交易)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，申請自繳納稅額計算退還。

■ 第2項—先購後售(申報扣抵)—申報書中附表四填寫

自完成移轉登記(或房屋使用權交易)之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者，申報時得在不超過應納稅額之限額內減除之。

■ 第3項—重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉； 違者應追繳原扣抵或退還稅額。

舉例說明

個人適用重購退稅或扣抵後，於5年內重購之房地因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，111出售A屋，繳納新制所得稅**50萬元**。
2. 小張復於112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113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115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，以前次出售B屋而繳納之新制所得稅額認定，即申請退稅**100萬元**。

重購自住房地以本人或配偶名義出售並重購者均得扣抵稅款(第17點)

- 本法第14條之8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。

〈依本法第14條之8及參照現行77.1.18台財稅第761151061號函訂定〉

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。
(設算之成本不得列損失)
- 未提示費用：
稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。(設算之費用不得列損失)

未申報案件處理稽徵程序(§14-7)

- 個人未依限申報
稽徵機關得依法核定所得額及應納稅額，通知依限繳納。
- 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。

罰則(§108-2)

◆ 第1項(行為罰)

未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰。

◆ 第2項及第3項(漏稅罰)

● 第2項-已依規定申報

有漏報或短報情事，處所漏稅額2倍以下之罰鍰。

● 第3項-未依規定申報

依法核定補徵應納稅額，並按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。

➤ 行為罰與漏稅罰採擇一從重

※如涉及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。

免申報之規定

◆ 例外一免申報：

- 交易之房屋、土地符合本法第4條之5第1項第2款至第4款規定情形。
- 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2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。

興建取得房屋持有期間之例外(1/4)

◆ 個人參與興建房屋之態樣

● 自地自建(個人出售房屋、土地)

1. 個人持有**素地**，自行建屋出售。
2. 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(可區分為**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，各自出售持有之房地。

● 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)

可分為**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。

興建取得房屋持有期間之例外(2/4)

◆ 第5點第1項第3款

➤ 依本法第4條之5第1項第1款計算**自住房地**持有期間：

1. 個人**拆除自住房屋**自地自建，出售興建之自住房屋

持有期間* = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

2. 個人**拆除自住房屋**，**提供土地**與營利事業合建分屋，出售分得之自住房屋

持有期間* = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

*併計拆除之自住房屋持有期間，應符合個人或其配偶、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。

興建取得房屋持有期間之例外(3/4)

◆ 第5點第2項

➤ 依本法第14條之4第3項規定**認定所適用之稅率**，該房屋之持有期間，以土地持有期間為準

1. 個人**自地自建房屋**(含素地自建及拆屋重建)，**出售興建之房屋**

房屋持有期間=土地持有期間

2. 個人提供土地與營利事業**合建分屋**(含素地合建及拆屋合建)，**出售興建之房屋**

房屋持有期間=土地持有期間

※ 限依第14條之4第3項規定計算房屋持有期間。不適用本法第4條之4第1項第1款及本法第4條之5第1項第1款房屋持有期間認定規定。

興建取得房屋持有期間之例外(4/4)

- 問題1：個人105年6月1日取得土地並與營利事業合建分屋，107年3月1日取得房屋，107年4月出售房地。
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%。
- 問題2：個人105年1月1日取得土地，於116年與建商合建分屋(暫不考慮自住)，並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？取得期間11年，故稅率15%
- 問題3：個人105年1月1日取得土地，120年1月1日合建房屋並於125年1月1日完成，於126年7月1日出售，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	房屋(營利事業)：新制 土地(個人)：新制	X	房屋(營利事業)：20% 土地(個人)：15%
自地建屋或合建分屋	素地 新制	X	15%
	拆屋重建 新制	✓	免稅或10%

個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地 交換房屋應申報規定(第7點第2項)(1/2)

■ 換入房屋價值因低於換出土地價值，額外收取價金

● 舉例說明

某甲105年取得土地10坪，每坪10萬元，取得土地成本共100萬元。甲於120年與A建設公司合建分屋，以6坪土地換得40坪房屋，交換時，重估土地價值達每坪100萬元，6坪土地共價值600萬元，換得房屋價值僅400萬元，甲另收取200萬元現金，該收取200萬元現金部分，屬土地交易所得實現，應申報納稅，損益計算如下：

- 成本：6坪土地成本共60萬元，但交換時其獲利僅實現換出土地之 $1/3$ (200萬/600萬)，爰其成本為20萬元。
- 已實現之獲利=200萬元-20萬元=180萬元。

個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋應申報規定(第7點第2項)(2/2)

- 換入房屋價值低於換出土地價值收取價金部分

成本計算

- ❖ 換出6坪土地成本共60萬
- ❖ 換入房屋成本：60萬
 $X(400萬/600萬)=40萬$
- ❖ 收取現金成本：60萬-40萬=20萬

合建分屋

取得土地
105.1.1

交換房屋
120.1.1

成本100萬
面積10坪
@每坪10萬

- ❖ 換出6坪土地
價值600萬
- ❖ 換入40坪房屋
價值400萬
- ❖ 收取現金200萬

實現損益
(應申報部分)

- ❖ 收取現金200萬
- ❖ 成本20萬
- ❖ 獲利180萬

成交價額之認定(第9點)

➤ 個人未依本法第14條之5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：

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

(參照「營利事業所得稅查核準則」第22條第2項及第32條第4款規定修正訂定)

成本之認定

■ 第1項(共計10款)

● 以實際發生成本認定

第1款：買賣取得者→成交價額

第2款：提供土地與營利事業**合建分成或合建分售**者

→土地之取得成本

第3款：自有土地與營利事業**合建分屋**

→土地：取得成本

→房屋：換出土地之取得成本，並依規定調整

第4款：**自地自建**房屋

→土地：取得成本

→房屋：實際建造成本

與營利事業合建分屋之成本認定

✓ 第10點第1項第3款

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)：

- **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。
- **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。
- 以適用本法第4條第1項第16款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，**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。

與營利事業合建分屋，以土地交換房屋

合建分屋

取得土地

- ❖ 成本100萬
- ❖ 面積10坪

交換房屋

- ❖ 換出6坪土地
- ❖ 換入40坪房屋

出售房地

- ❖ 出售4坪土地
- ❖ 40坪房屋

● 換入房屋
價值400萬

● 換出土地
價值600萬

- ❖ 收取現金200萬
- ❖ 成本20萬
- ❖ 獲利180萬

- ❖ 土地成本：40萬
- ❖ 房屋成本：60萬 - 20萬 = 40萬

● 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

合建分屋

● 以免徵所得稅之
土地換入房屋

- ❖ 土地成本：40萬
- ❖ 房屋成本：按換入時之價值

成本之認定

◆ 因特定原因，以原始取得成本認定

第5款：因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地：

→ 原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本。

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。

第6款：以房屋、土地為信託財產，嗣後因信託行為不成立、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、土地之成本。

第7款：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。

成本之認定

◆ 無原始取得成本之認定方式

第8款：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消費者物價指數調整後之價值。

第9款：分割共有物取得房屋、土地原取得共有物之成本。

但該共有物係因繼承或受贈取得者，應按第8款規定認定。

第10款：其他情形或無法依前9款規定認定成本

→ 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。

➤ 第2項：

依前項第8款及第10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3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。

改良土地費用之減除

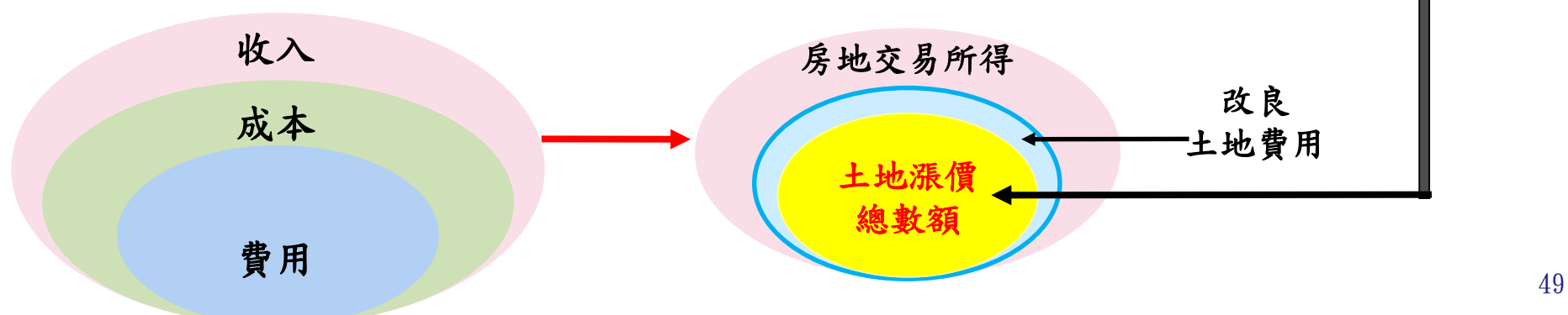
- 個人除得按作業要點第10點及第11點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：
 - ✓ 改良土地費用
 - ✓ 工程受益費
 - ✓ 土地重劃負擔總費用
 - ✓ 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額

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



取得、改良及移轉費用之減除

- 本法第14條之4第1項及第14條之6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5%者，稽徵機關得按**成交價額5%**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。

〈參照現行83.2.8台財稅第831583118號函修正訂定〉

成本及費用申報類型及認定方式

- 提示全部成本及費用證明文件
 - ✓ 成本：按實際取得成本認定，包括：
 1. 購入房屋及土地價款。
 2. 達可供使用狀態前支付之必要費用及增加房屋價值或效能且非2年所能耗竭之增置、改良或修繕費。
 - ✓ 費用：依提示文件認定實際支出費用。
- 僅提示部分成本及部分費用證明文件者
 - ✓ 依提示文件，認定成本(購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用等)。
 - ✓ 依提示文件認定費用(或成交價額5%)。
- 未提示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。
 - ✓ 費用：按成交價額5%認定。
- **改良土地費用，在上述類型下，均可再行減除。**

個人從事房地交易認定為營利事業(第18點)

- 個人有第1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11條第2項規定之營利事業，應依本法第24條之5規定課徵所得稅，不適用本法第14條之4至第14條之8規定：

第1款

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：

- 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**5年內**參與之興建房屋案件逾2案。
- 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。

(態樣：包括合建分售、合建分成)

個人從事房地交易認定為營利事業(第18點)

- 個人有第1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11條第2項規定之營利事業，應依本法第24條之5規定課徵所得稅，不適用本法第14條之4至第14條之8規定：

第2款：

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。

(態樣：自地自建、合建分售、合建分成、合建分屋)

第3款：

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**

(態樣：經常性買賣不動產、自地自建、合建分屋)。

個人出售房屋、土地(1/2)

(自建與合建分屋)

一、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，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：

- (一) 設有固定營業場所（除有形營業場所，亦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稅籍登記）。
- (三) 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
- (四) 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。

(財政部106.06.07台財稅字第10604591190號令)

個人出售房屋、土地(1/2)

(自建與合建分屋)

- 二、前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿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；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
- 三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前2點規定辦理。
- 四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。

(財政部106.06.07台財稅字第10604591190號令)

相關公告及函釋

非自願因素

財政部105.3.17#10504516660公告(1/2)

財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正

- 公告個人符合因「調職、非自願離職或其他非自願性因素」交易持有期間在2年以下之房屋、土地，得按20%稅率課徵房地合一所得稅類型
- 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。
- 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。

非自願因素

財政部105.3.17#10504516660公告(2/2)

財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正

- 公告個人符合因「調職、非自願離職或其他非自願性因素」交易持有期間在2年以下之房屋、土地，得按20%稅率課徵房地合一所得稅類型
- 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。
- 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。
- 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。

非自願因素

財政部105.3.17#10504516660公告(2/2)

財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正

- 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1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。

繼承取得新舊制之適用

財政部104.8.19#10404620870令

■ 繼承案件判斷原則：被繼承人取得時間是否在104.12.31以前

繼承人	被繼承人及併計持有期間	一般案件	所§4-5自用住宅案件
105年1月1日以後繼承取得	被繼承人於104年12月31日以前取得	<u>舊制(8/19令規定)</u>	<u>得選擇新或舊制(8/19令規定)</u>
	被繼承人於105年1月1日以後取得	新制	新制
104年12月31日以前繼承取得	一律適用舊制		

案 例

老王取得 A 房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於 105 年 1 月 1 日以後出售 A 房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(老王) 取得房地日期	繼承人(小王) 繼承取得日期	出售時間	適用規定
104年1月1日	104年6月1日	106年03月1日	舊制
104年10月1日	105年6月1日	110年10月2日	舊制，如符合自住房地租稅優惠適用條件，得改採新制
105年3月2日	105年11月2日	107年09月1日	新制

夫妻贈與取得

財政部106.03.02#10504632520號令

- 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。

夫妻贈與取得

財政部106.03.02#10504632520號令

- 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。

夫妻贈與取得

財政部106.03.02#10504632520號令

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**。

夫妻贈與取得日及成本之認定

※取得日-----以配偶間**第1次相互贈與前**取得日為取得日

※成本-----如原取自出價取得者，以原始成本為成本

例1：夫花500萬元102.03.01取得房地，103.04.01贈與妻，妻105.09.01.回贈夫，夫107.10.05出售

→屬舊制案件，非房地合一案件(因取得日認定102.03.01)

例2：夫花500萬元104.12.01取得房地，105.04.01贈與妻，妻107.03.01.回贈夫，夫107.10.05出售

→屬新制案件(因取得日認定為104.12.01)，成本500萬，非房地現值

個人交易「受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地」課徵所得稅疑義(1/2)

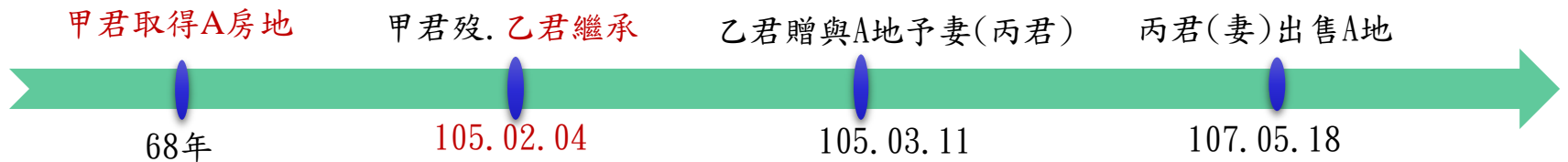
個人取得配偶贈與之房屋、土地，其配偶贈與時適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，個人出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按配偶原始取得該房屋、土地之原因(例如出價取得、繼承或受贈)，依所得稅法相關規定認定其取得日、取得成本及費用課徵所得稅。依此，配偶原始取得原因為繼承，且其繼承取得日係在105年1月1日以後，而被繼承人取得房屋、土地時點係在104年12月31日以前，個人出售該房屋、土地時，應依所得稅法第14條第1項第7類(下稱舊制)規定課稅；如該房屋、土地符合民法第4條之5自住優惠規定且較為有利時，得選擇依民法第14條之4及第14條之5房地合一課稅新制(下稱新制)規定課稅。

個人交易「受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地」課徵所得稅疑義(2/2)

舉例說明，被繼承人(父)104年12月31日以前購入房地，於105年1月1日以後死亡，由繼承人(子)繼承取得該房地，並將該房地贈與配偶(媳)，該配偶(媳)日後出售該房地時，其交易所得依被繼承人取得日認定應依舊制規定課稅；惟如該房地為自住且符合新制適用自住優惠要件，依新制課稅較為有利時，配偶(媳)得選擇改按新制規定課稅，此與繼承人(子)未贈與配偶而自行出售之課稅方式一致。

案 例

1. 被繼承人甲君(母) 68年取得A房地
2. 甲君105年2月4日歿, 由(子)乙君繼承,
3. A房地105年2月20日登記乙君名下
4. 乙於105年3月11日夫妻贈與予丙妻
5. 丙君於107年5月18日出售



問題:

1. 新制或舊制? **→ 舊制**
2. 配偶取得日? **→ 105年2月4日**

國宅法第51條更名登記(1/2)

105.10.18財政部賦稅署臺稅所得字第10504584480號函

二、依100年12月30日制定公布住宅法第51條第1項規定，原由政府興建國民住宅社區之管制站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施(以下簡稱共有設施)，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於該法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。該共有設施權利範圍並應依同條第3項規定，於主建物辦理移轉登記時隨同移轉。

國宅法第51條更名登記(2/2)

105.10.18財政部賦稅署臺稅所得字第10504584480號函

三、旨揭林君於105年1月1日以後將97年間購入之房屋、土地與依上開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，業納入林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。

依「區段徵收拆遷安置計畫」規定購入專案住宅(含基地)供自住使用，嗣出售該專案住宅自住房地持有期間之計算

106.1.13台財稅字第10504617390號函

- 二、楊君原有自住房屋因臺北市政府辦理土地區段徵收遭拆除後，因符合旨揭計畫之拆遷戶條件並於105年1月1日以後取得該府配售之專案住宅供自住使用，嗣出售該專案住宅，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算持有期間時，得比照房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點第1項第3款規定，將拆除之自住房屋持有期間合併計算，所併計之期間並應符合上開所得稅法同條項款各目規定條件。
- 三、另楊君之配偶李君依旨揭計畫申請增加配售取得之專案住宅，倘其非為該被拆除之自住房屋所有權人，嗣將另增購之專案住宅出售，於依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算持有期間時，應以其持有該出售專案住宅之期間為準。

對於法院判決移轉房地(共有物)之交易日認定疑義

本案A君所有房地（持分1/2），於104年10月23日經法院判決確定移轉予共有人B君，惟於105年1月10日始辦理所有權移轉登記，參酌前揭民法第824條之1規定及作業要點第3點有關因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權者，其交易日為拍定人領得權利移轉證書之日，而非為完成所有權移轉登記日之精神，B君於法院判決確定時已取得系爭不動產之所有權，其交易日之認定，以「法院判決確定日」為準。

（因A君怠於辦理法院判決共有物所有權移轉登記，使B君取得該1/2共有物時，落於105年1月1日以後）

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20%=25.6萬元

土地漲價總數額之減除(1/2)

個人交易所得稅法第4條之4規定課徵所得稅之土地，如前次移轉屬依土地稅法第39條之2第1項規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而**本次移轉個人依同條第4項或第5項規定課徵土地增值稅者**，其依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為同條第3項規定得減除之土地漲價總數額；**至其本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之土地增值稅**，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時**列為費用減除**。

(107年9月10日台財稅字第10704570950號令)

土地漲價總數額之減除(2/2)

前點後段得減除之土地增值稅，應以本次交易依土地稅法第39條之2第4項或第5項規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依同條項規定計算之全部漲價總數額之比例計算。

個人交易自配偶受贈取得之土地，依前2點規定計算其持有期間得自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額或土地增值稅時，以該個人依本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定計算之持有期間為準。

(107年9月10日台財稅字第10704570950號令)

土地稅法第39條之2第1-3項（89.1.26.修正） （農業用地移轉應否課稅規定）

作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。

前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

土地稅法第39條之2第4及5項（89.1.26.修正） （農業用地移轉應否課稅規定）

作農業使用之**農業用地**，於本法中華民國89年1月6日修正施行後第1次移轉，或依第1項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

本法中華民國89年1月6日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近1次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，不適用前項規定。

敬請指教

謝謝!

