

營利事業房地合一申報 常見六大錯誤類型

財政部北區國稅局新莊稽徵所
營所遺贈稅股



107.08.20

財政部北區國稅局新莊稽徵所會計師座談會

1

營利事業房地合一申報 常見六大錯誤類型

105. 106

- 財政部北區國稅局表示，自105年1月1日起實施房地合一課徵所得稅制度（以下簡稱新制），土地交易所得應計入營利事業所得額課稅，不適用所得稅法第4條第1項第16款免納所得稅規定。
- 房屋、土地均應核實計算交易所得額後，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，以其餘額併入營利事業所得額課徵所得稅，已繳納的土地增值稅，不得再列為營利事業成本費用或損失及扣抵所得稅。
- 適用新制者，應填報106年度營利事業所得稅結算申報書之其他申報書表第C1頁「交易符合所得稅法第4條之4第1項規定之房屋、土地、第24條之5第4項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表（以下簡稱C1頁）」，如出售土地為舊制，房屋為新制者，其屬房屋部分亦應填報第C1頁。針對房地合一申報錯誤情形，該局整理常見六大錯誤類型如附表。



107.08.20

財政部北區國稅局新莊稽徵所會計師公會座談

2

營利事業房地合一申報 常見六大錯誤類型 (I)

錯誤類型	正確申報方式
1. 應適用新制之房地交易，將土地交易所得自營利事業所得額中減除。	應適用新制之房地交易，應依規定逐筆填報 C1 頁，不得將土地交易所得自營利事業所得額中減除。
2. 房屋交易所得在新制及舊制並無不同，均應課稅，與土地分開計算所得，未合併填報 C1 頁。	新制房屋、土地交易所得應合併計算，並依規定填報 C1 頁。
3. 土地交易所得，減除土地增值稅。	新制土地交易所得，可減除土地漲價總數額，不得減除土地增值稅。

營利事業房地合一申報 常見六大錯誤類型 (II)

錯誤類型	正確申報方式
4. 多筆房地交易所得，將全部土地漲價總數額，集中在 1 筆獲利較高房地交易所得額中減除。	<ul style="list-style-type: none"> 當年度交易 2 筆以上之房地者，應逐筆計算，如房地交易所得額為正數，減除土地漲價總數額後之餘額為負數者，以零計入營利事業所得額；房地交易所得為損失者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。 各筆房地交易應依規定逐筆填報 C1 頁，並分別減除所對應之土地漲價總數額。
5. 多筆房地交易所得，採分攤計算減除土地漲價總數額。	
6. 多筆房地交易未逐筆列示，而以加總合計申報為 1 筆。	