

# 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  
109年10月20日

# 大綱

## 壹、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)

## 貳、房地合一公告及函釋

# 課稅範圍 (§4-4)

## ➤ 新制適用範圍：

✓ 個人自105年1月1日起交易房屋、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）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）

— 個人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

➤ 非屬上開新制適用範圍者，仍按現行規定課稅。

# 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）

# 免稅範圍(§4-5)

免稅內容	是否申報
個人自住房地課稅所得在400萬元以下部分免稅	要申報(無論盈虧)
1. 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. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。 3. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。	1. 免申報 2. 交易損失： 個人不適用盈虧互抵規定； 營利事業不得自其所得額中減除。

# 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

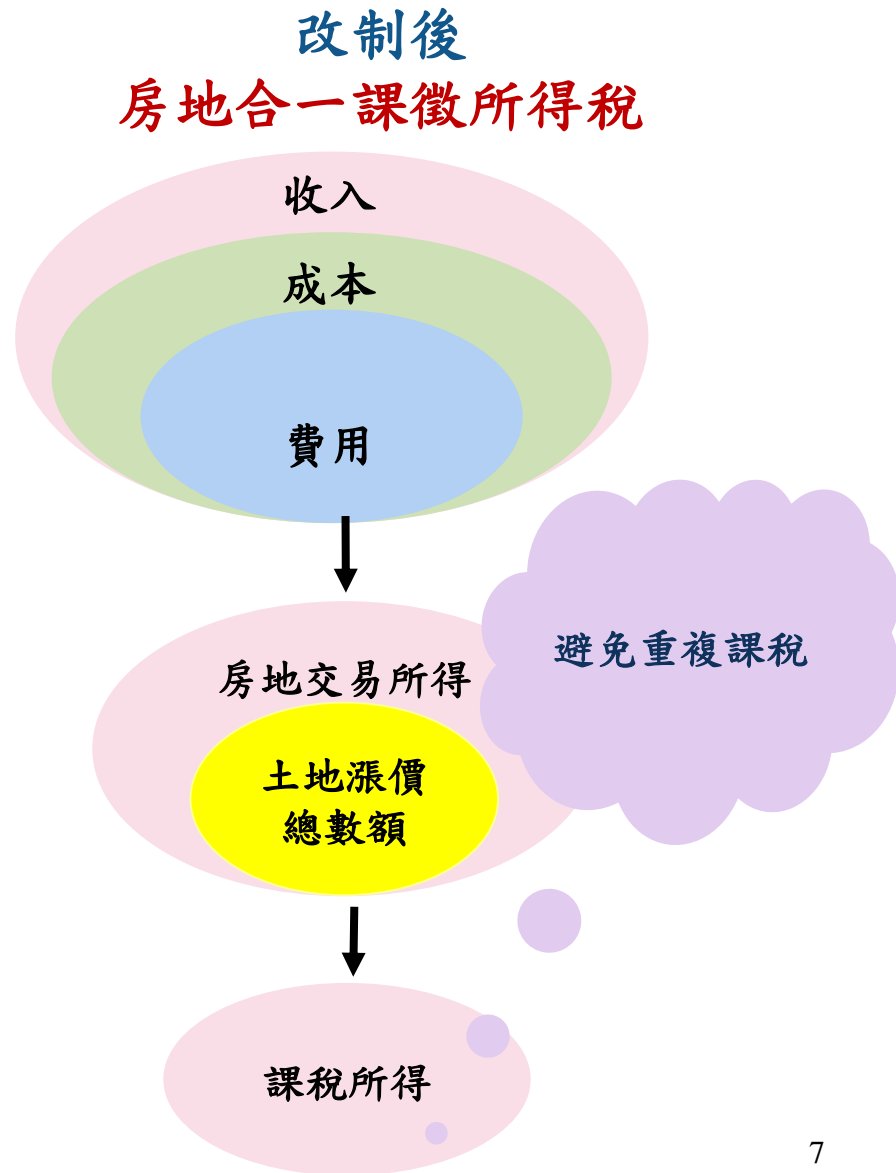
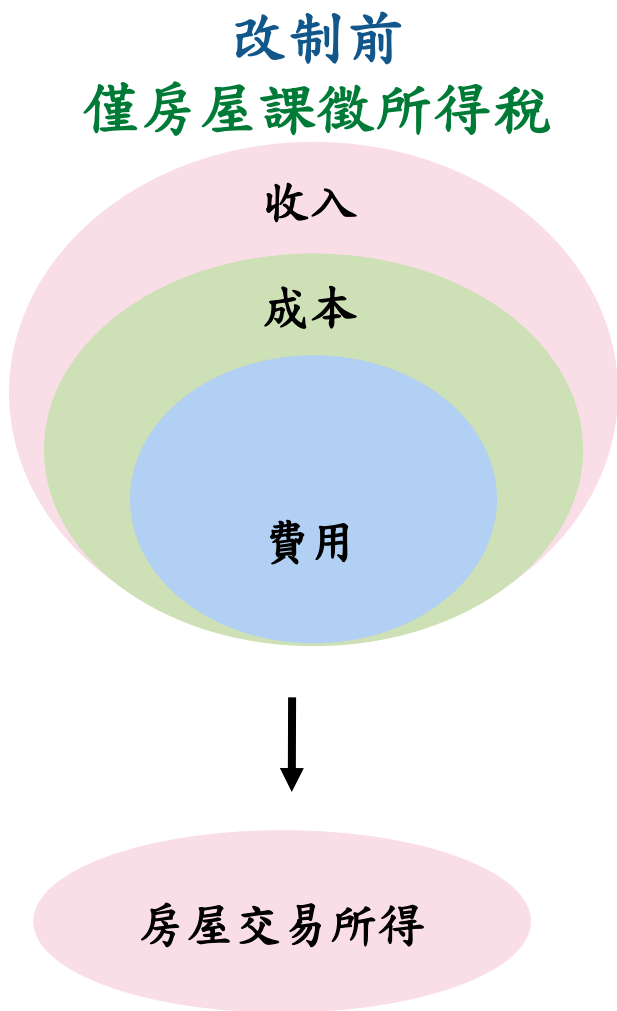
— 因取得、改良及移轉而支付之費用

※ 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%~40%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%、</li> <li>2年以內超過1年：35%</li> <li>10年以內超過2年：20%</li> <li>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	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"> <li>持有1年以內：45%</li> <li>持有超過1年：35%</li> </ol>



# 成本之認定(1/3)

## ■ 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

# 成本之認定(2/3)

## ◆ 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。

◆ 財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令  
—配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。

# 成本之認定(3/3)

## ◆ 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。

## 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〉

# 改良土地費用之減除

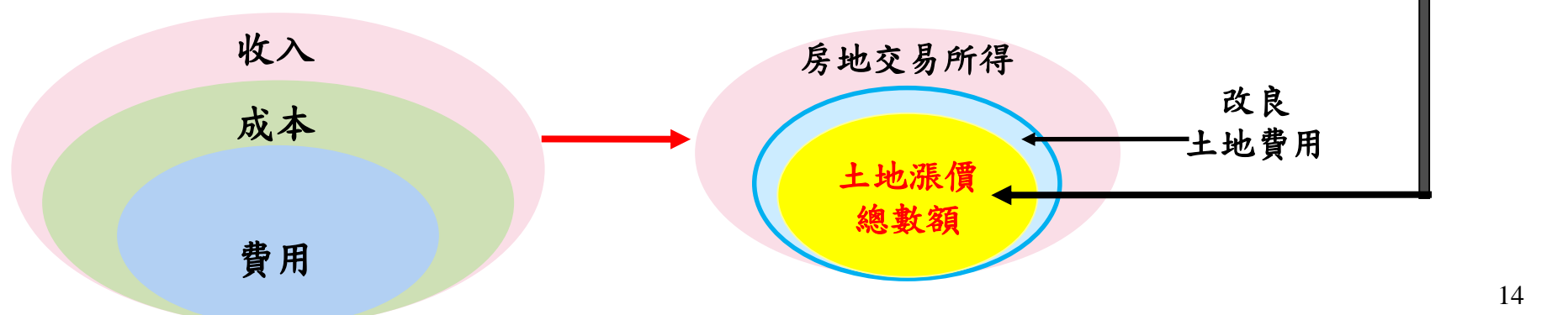
- 個人除得按作業要點第10點及第11點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：
  - ✓ 改良土地費用
  - ✓ 工程受益費
  - ✓ 土地重劃負擔總費用
  - ✓ 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額

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 <sup>2</sup> 移轉現值	每m <sup>2</sup> 原地價	物價指數%	宗地面積(m <sup>2</sup> )	移轉持分	移轉持分面積(m <sup>2</sup> )

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



# 自住房地租稅優惠(§4-5第1項第1款)

✓ 個人自用住宅租稅優惠免稅—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。

✓ 自用住宅租稅優惠適用條件

	條件
自住房地租稅優惠	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，得將持有期間合併計算 (§14-4第4項)。
	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「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。(作業要點第14點)



# 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



105.01.01以後



- 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。

■ 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。

## 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

# 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

# 出價取得交易日認定之例外

## 共3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 <sup>22</sup>

# 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。



# 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)	新制
<p>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。</p>	<p><u>個人</u>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。 <b>※免納所得稅之房屋、土地不適用(§4-5第2項)</b> <b>(設算之成本費用不得列損失互抵)</b></p>

# 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。

# 案例說明

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。



# 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)

# 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。

# 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋免申報規定(第7點第1項第2款)

## ➤ 理由：

- 參照「國際財務報導準則」、「國際會計準則」、解釋及解釋公告(簡稱IFRSs)規定

有關營利事業如將房屋、土地列為商品項下(未來銷售之安排)，其有以土地交換房屋或以房屋交換土地(合建分屋)情形，不視為產生收入等規定。

# 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。(非房地合一課稅範圍)
- 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。(獲利尚未實現暫不課徵)

## ◆ 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。(部分獲利已實現)

# 興建取得房屋持有期間之例外(1/5)

## ◆ 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(2/5)

## ◆ 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(3/5)

## ◆ 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(4/5)

## ● 整理說明--三大關卡(分別認定)

態樣	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 售	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)	



# 興建取得房屋持有期間之例外(5/5)

- 案例一：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，該如何課徵所得稅？  
 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%。
- 案例二：  
 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%
- 案例三：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)(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

# 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

# 相關公告及函釋

# 非自願因素(1/3)

## 財政部105.3.17#10504516660公告

- 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。

(財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正)

# 非自願因素(2/3)

## 財政部105.3.17#10504516660公告

- 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。

（財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正）

# 非自願因素(3/3)

## 財政部105.3.17#10504516660公告

- 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。

(財政部106.11.17台財稅字第10604686990號公告修正)

# 繼承取得新舊制之適用

(財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令)

## ■ 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>	得選擇新或舊制 <u>(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		



# 核釋個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋土地課徵所得稅規定

個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第2點至第4點規定辦理：

- (一) 交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於104年12月31日以前取得，且個人於105年1月1日以後受遺贈取得。

(財政部1080911台財稅字第10804008540號令)

# 夫妻贈與取得(1/3)

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(2/3)

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3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3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3人受贈時之房屋評定現值。

# 夫妻贈與取得(3/3)

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**。

## 案 例

周先生於98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 = 98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。

# 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、土地符合同法第4條之5自住優惠規定且較為有利時，得選擇依同法第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。(107.10.31台財稅字第10704604570號令)

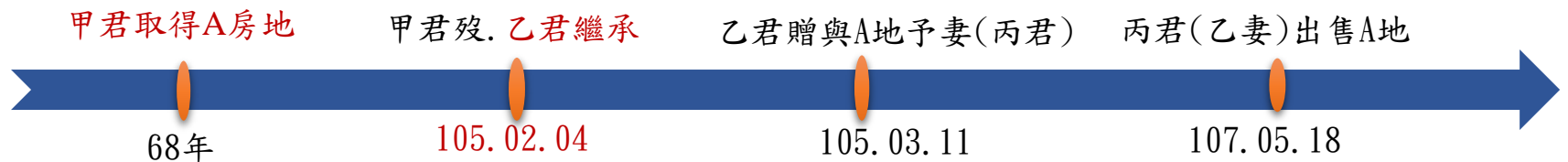
# 個人交易「受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地」課徵所得稅疑義(2/2)

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 68年取得A房地
2. 甲君於105年2月4日歿，由其子乙君繼承，
3. A房地105年2月20日登記乙君名下
4. 乙君於105年3月11日夫妻贈與予丙君（乙妻）
5. 丙君於107年5月18日出售A房地



問題：

1. 新制或舊制? → 舊制
2. 配偶取得日? → 105年2月4日



# 個人交易繼承取得房屋及土地課徵 所得稅規定(1/2)

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

(財政部109.07.15台財稅字第10904601200號令)

# 個人交易繼承取得房屋及土地課徵 所得稅規定(2/2)

個人繼承房地時，如併同繼承被繼承人所遺貸款餘額，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該貸款餘額超過因繼承而無償取得之房地價值（即繼承時之房地現值）部分，屬其因繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，無論係依舊制或房地合一新制規定計算交易所得，該額外負擔得自交易所得中減除（釋例詳附件），以核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。

# 繼承取得-舊制案例(財產交易所得)

Q. A君99年繼承其父90年購入房地(繼承時房地現值合計新臺幣300萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額600萬元，A君109年以1,000萬元出售該房地時(未劃分房地各別價格；必要費用為0；出售時房屋評定現值100萬元、房地現值400萬元)，係適用舊制規定，如何計算房屋之課稅所得？

A.

$$\begin{aligned} \text{房地交易所得} &= \text{售價}1,000\text{萬元} - \text{繼承時房地現值}300\text{萬元} \\ &= 700\text{萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{繼承取得房地之額外負擔} &= \text{實際負擔貸款餘額}600\text{萬元} - \text{繼承時房地現值}300\text{萬元} \\ &= 300\text{萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{應課稅所得} &= (\text{房地交易所得}700\text{萬元} - \text{額外負擔}300\text{萬元}) \times \frac{\text{出售時房屋評定現值}100\text{萬元}}{\text{出售時房地現值}400\text{萬元}} \\ &= 100\text{萬元} \end{aligned}$$

# 繼承取得-房地合一新制案例

Q. B君107年繼承其父105年購入房地(繼承時房地現值合計300萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額600萬元，B君109年以1,000萬元出售該房地時(必要費用為0；107年至109年物價指數未調整；土地漲價總數額100萬元)，係適用房地合一新制，如何計算房地之課稅所得？

A.

$$\begin{aligned}\text{房地交易所得} &= \text{售價}1,000\text{萬元} - \text{繼承時房地現值}300\text{萬元} \\ &= 700\text{萬元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{繼承取得房地之額外負擔} &= \text{實際負擔貸款餘額}600\text{萬元} - \text{繼承時房地現值}300\text{萬元} \\ &= 300\text{萬元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{應課稅所得} &= \text{房地交易所得}700\text{萬元} - \text{額外負擔}300\text{萬元} - \text{土地漲價總數額}100\text{萬元} \\ &= 300\text{萬元}\end{aligned}$$

# 共有人交易於變價分割拍賣程序中取得之房屋、土地課徵所得稅規定

- 一、共有房屋、土地經法院依民法第824條第2項第2款規定裁判變價分割，並由執行法院依強制執行法第131條第2項規定予以拍賣者，共有人應就其出售之應有部分，依所得稅法第4條之4（以下簡稱新制）或同法第4條第1項第16款、第14條第1項第7類及第24條（以下簡稱舊制）規定徵免所得稅。
- 二、前點共有人於拍賣程序中，因參與應買或聲明優先承買而取得房屋、土地，且其取得之權利範圍超出原應有部分之權利範圍（以下簡稱原權利範圍）者，應依下列規定辦理：

（財政部109.08.28台財稅字第10904528910號令）

# 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）

# 土地漲價總數額之減除

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)

敬請指教

謝謝!

