# 房地合一申報實務及案例分享

財政部北區國稅局

板橋分局綜所稅課

1091106



# 房地合一課徵所得稅

自105年度起實施房地合一課徵所得稅制度，採分離課稅；個人於出售新制期間取得之房屋及土地，應計算房屋、土地實際損益，另減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，以逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源合理配置。

# 讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制—個人所得稅篇




**課稅方式**

結算申報，房屋交易所得併入綜合所得總額按 5%~45%累進稅率課稅

**課稅所得**

- 出售土地，免納所得稅
- 出售房屋：依交易時成交價額及成本費用核實計算；無法證明原始成本者，依規定設算所得

- 104.12.31 以前出售者，或 105.1.1 以後出售且持有超過 2 年者 ➡ 舊制
- 105.1.1 以後出售且持有 2 年以內者 ➡ 新制

**課稅方式**

分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅

**課稅所得**

房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

**稅率**

持有期間≦1 年 45%　1 年<持有期間≦2 年 35%
持有期間>10 年 15%　2 年<持有期間≦10 年 20%
(調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於 2 年內出售：稅率 20%)

**自用住宅減免**

- 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租。
- 課稅所得在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分按 10%課徵。
- 6 年內以 1 次為限。

**重購退稅**

- 換大屋：全額退稅(與現制同)
- 換小屋：比例退稅
- 重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉

# 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地之適用稅率

| 身分別 | 房地持有情形及期間 | | 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 年以上 | 15% |
| | 符合自住房地租稅優惠 | | • 課稅所得 400 萬元以下：免稅<br>• 超過 400 萬元部分： 10% |
| | 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 | | 20% |
| 非境內居住者 | 持有 1 年以內 | | 45% |
| | 持有超過 1 年 | | 35% |

# 所得稅法相關條文及作業依據

- 課稅範圍(§4-4)
- 免稅範圍(§4-5)
- 個人部分
  - 自住房地免稅優惠(§4-5)
  - 稅基、稅率及盈虧互抵(§14-4)
  - 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)
  - 重購退稅(§14-8)
  - 罰則(§108-2)
- 營利事業(§24-5)
- 稅收用途(§125-2)
- 施行日期(§126)
- 房地合一課徵所得稅申報作業要點
- 財政部頒訂解釋函令

# 課稅範圍(§4-4)

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的土地(合稱房屋、土地)及房屋使用權，符合下列情形之一者，其交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應辦理申報：

1. 105年1月1日(含)以後取得的房屋、土地。
2. 103年1月2日(含)以後取得的房屋、土地，且持有期間在2年以內者。
3. 105年1月1日(含)以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。

- 房屋及其坐落基地的交易，不論係個別交易或合併交易，符合上開規定條件者，均屬新制課稅範圍。
- 上列房屋範圍，不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施。個人及營利事業出售依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施，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。

# 免稅範圍(§4-5)

1. 個人自住房地免稅優惠。
2. 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。
3. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
4. 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 1 款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。
- 第 2 至 4 款房地交易損失，個人不適用盈虧互抵規定，亦免申報。

# 個人自住房地租稅優惠

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

1. 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。
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 年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

# 「持有期間」之認定

個人及營利事業交易房屋、土地的持有期間認定，原則應自房地取得之日起算至交易之日止(以所出售或交換的房地完成所有權移轉登記日為準)，但個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間：

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
   持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間
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

**舉例說明**，趙先生於105年8月1日購入A屋，於107年8月1日贈與配偶趙太太並完成移轉過戶，趙太太在109年8月1日出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日及持有期間如下：

1. A屋取得日＝107年8月1日
2. A屋持有期間＝4年

＝趙太太持有期間2年
（107.8.1~109.7.31）
＋配偶趙先生持有期間2年
（105.8.1~107.7.31）

**舉例說明**，趙父於105年8月1日購入A屋，後於107年8月1日死亡，由子女繼承A屋，子女在109年8月1日出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日及持有期間如下：

1. A屋取得日＝107年8月1日
2. A屋持有期間＝4年
＝子女持有期間2年
（107.8.1~109.7.31）
＋趙父持有期間2年
（105.8.1~107.7.31）

# 個人房屋、土地交易所得課稅方式

個人買入房屋、土地後再出售，交易所得(或損失)課稅方式，計算如下：

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

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

**舉例說明**，錢夫人105年6月買入A房地，購入成本1,300萬元，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，交易所得及課稅所得計算如下：

- 房屋、土地交易所得=550萬元

成交價額2,000萬元－原始取得成本1,300萬元－因取得、改良及移轉而支付的費用150萬元

- 課稅所得=450萬元

房屋、土地交易所得550萬元－土地漲價總數額100萬元

備註：土地增值稅10萬元不得列為費用扣除

個人出售因繼承或受贈取得的房屋、土地，交易所得(或損失)課稅方式，計算如下：

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(備註)－因取得、改良及移轉而支付的費用

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

備註：所稱消費者物價指數為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

**舉例說明**，繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值為 200 萬元，當時政府發布的消費者物價指數為 100 ，出售時政府發布的物價指數為 108 ，則調整後的價值＝ 200 萬元×108 ／ 100 ＝ 216 萬元。

查詢網址：
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

# 成本及費用之認定(1/5)

個人交易房屋、土地，除房屋、土地的原始取得成本，得自成交價額中減除外，如有下列支出並提示證明文件者，亦得包含於成本中減除：

1. 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付的必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款的利息。
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年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。

# 成本及費用之認定(2/5)

另個人交易房屋、土地，於持有期間為改良土地已支付的下列費用，符合土地稅法第 31 條及同法施行細則第 51 條規定者(可參據土地增值稅繳款書上的「土地改良費用」)，亦得自成交價額中減除：

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者，其捐贈土地之公告現值總額。

# 成本及費用之認定(3/5)

1. 個人交易房屋、土地所支付的取得、改良及移轉費用，均得自成交價額中減除，包括交易房屋、土地所支付的必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，但不包括依土地稅法規定繳納的土地增值稅。
2. 個人出售房屋、土地，因遲延交付，依契約約定支付予承買人的違約金，亦屬交易房屋、土地所支付的費用，得自成交價額中減除。
3. 但個人取得房屋、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，係屬使用期間的相對代價，不得列為費用減除。

# 成本及費用之認定(4/5)

個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如未提示該房地原始取得成本證明文件時，將依查得資料核定原始取得成本，如無法查得成本資料，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的消費者物價指數調整後，核定其成本。

# 成本及費用之認定(5/5)

個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，應提示所支付取得、改良及移轉費用的證明文件供國稅局核認減除，未提示上開費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額5%者，國稅局得按成交價額5%計算得減除的費用總額。

# 房屋、土地交易損失減除

新制下，個人交易房屋、土地，以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後，其餘額為負數者，即為房屋、土地交易損失，該損失金額不得再減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額。

個人在上開交易日以後3年內交易其他房屋、土地，計算結果如有交易所得，得先減除上開房屋、土地交易損失金額，再以其餘額減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額，計算該次課稅所得額，按規定稅率計算繳納應納稅額。

- 新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除

**舉例說明**，周太太105年1月1日買進A房地，成本1,300萬元，106年1月1日出售，售價1,400萬元，支付的取得、改良及移轉費用共150萬元，土地漲價總數額100萬元，A房地的交易所得(或損失)金額為何?

答：A房地交易所得(損失)＝成交價額1,400萬元－成本1,300萬元－取得、改良及移轉費用150萬元＝(損失50萬元)

【情況一】

周太太108年6月1日出售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?

答：B房地交易日期係在A房地交易日以後的3年內，故於計算B房地課稅所得時，得減除A房地交易損失，再以其餘額計算課稅所得額。

B房地課稅所得＝100萬元

【情況二】
周太太之配偶周老爺108年7月1日出售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?
答：新制下，個人房屋、土地交易的課稅所得及應納稅額係個別計算，故周太太的A房地交易損失不得自周老爺的C房地交易所得中減除。C房地課稅所得＝150萬元
【情況三】
周太太109年8月1日出售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?
答：D房地交易日期已超過A房地交易日以後的3年期間，故於計算D房地課稅所得時，不得減除A房地交易損失。D房地課稅所得＝150萬元

# 合建(1/3)

以新制土地與營利事業合建分屋，日後房地出售時，應用新制課稅規定申報；收入為房地之總售價，成本以該合建土地之原始取得成本為準，並依下列情形調整：

1. 實際分配價值<應分配價值，另收取價金部分，應自成本中扣除。
2. 實際分配價值>應分配價值，另給付價金部分，應計入成本。

# 合建(2/3)

以新制土地與建商合建，如換出土地價值等於換入房屋價值，不涉及找補，交換時不用辦理申報，日後於房地出售時，才需計算損益辦理申報。

但若交換時換出土地價值大於換入房屋價值，有收取找補款部分(即出售土地獲利已實現)，應按比例計算所得，申報納稅。

# 合建(3/3)

以舊制土地與建商合建換入房屋者，土地交易所得免納所得稅；該房屋取得日若為新制範圍，應適用新制課稅規定，房屋的取得成本以換入價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。

備註：個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。

# 重購退稅優惠(§14-8)

《要件》

1. 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。
2. 該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。
3. 出售舊房地與重購新房地完成移轉登記日須在2年以內。
4. 申請適用重購退稅優惠後，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，否則應追繳原扣抵或退還稅額。

- 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。

【**先售後購**】情形，係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。計算式如下：

1. 重購價額／出售價額＝A，且A≧1
   應退還稅額＝出售房地已繳納稅額(全數退還)
2. 重購價額／出售價額＝A，且A＜1
   應退還稅額＝出售房地已繳納稅額×A(比例退還)

【**先購後售**】情形，若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。計算式如下：

1. 重購價額／出售價額＝A，且A≧1
   應繳納稅額＝0
2. 重購價額／出售價額＝A，且A＜1
   應繳納稅額＝出售房地應繳納稅額×(1－A)

**舉例說明**，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，繳納新制房地交易所得稅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)，其得申請之重購退稅金額，應以前次出售B屋而繳納之新制所得稅100萬元為準，即申請退稅100萬元，**50萬元不可再退**。

# 申報規定

- 依個人的身分別判定是否為境內居住者

在境內有住所(戶籍)，並經常居住境內，或在境內無住所，而於一課稅年度內在境內居留合計滿 183 天者。

- 未符合上開條件者，為非境內居住者。

**1. 境內居住者**

應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內，向戶籍所在地或居留證地址所在地國稅局辦理申報。

**2. 非境內居住者**

應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內，向交易的房屋、土地所在地國稅局辦理申報。(外籍人士居住於臺北市或高雄市者，應向其總局外僑股辦理申報。)

# 申報方式(1/2)

除以人工方式辦理申報外，亦可至財政部電子申報繳稅服務網站(http：// tax.nat.gov.tw)辦理網路申報，於上傳申報資料完成後，免填報個人房屋土地交易所得稅申報書，惟依相關法令規定應檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，仍應將該部分資料逕送(寄)所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。系統為全年開放使用，納稅義務人以本系統辦理申報者，以該筆申報資料首次上傳成功日為申報日。

# 申報方式(2/2)

下列案件不適用電子申報，應採人工申報：

1. 納稅義務人死亡申報案件。
2. 逾期申報案件。
3. 無中華民國國民身分證統一編號之大陸人士之申報案件。
4. 無中華民國居留證或中華民國臺灣地區入出境許可證之外籍人士、香港及澳門人士之申報案件。
5. 有中華民國國民身分證統一編號惟非中華民國境內居住之個人案件。但其利用經財政部審核通過之電子憑證申報者，不在此限。

# 罰則(§108-2)

- 個人未依限辦理申報，處3,000元以上30,000元以下罰鍰。(行為罰)
- 個人已依規定辦理房屋、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。
- 個人有應繳納的房屋、土地交易所得稅額，如逾交易日(房地完成所有權移轉登記日)的次日起算30日期限，始繳納稅款，每逾2日按應納稅額加徵1%滯納金，逾期30日仍未繳納者，將移送強制執行。
- 個人未依規定 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3倍以下之罰鍰。

# 財政部頒訂
# 函令介紹
# 及
# 案例解析

# 財政部 104.8.19#10404620870 令(1/3)

## 核釋個人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

個人105.1.1以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制適用範圍：

（一）交易之房屋、土地係納稅義務人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在 2 年以內。

（二）交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。

# 財政部 104.8.19#10404620870 令(2/3)

例外：前開交易因繼承取得之房屋、土地，如符合新制自住房地租稅優惠者，得選擇改按新制課稅。

- 僅限被繼承人 104.12.31 以前取得，且個人 105.1.1 以後繼承取得情形。
- 申報期限：房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報納稅。（逾期申報之最後期限：次年綜合所得稅結算申報期限）
- 註銷申報規定：已依新制申報納稅，最遲得於次年綜合所得稅結算申報截止期限前，向稽徵機關申請註銷申報，並依舊制規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於申報期限內辦理結算申報。

**重點：繼承登記案件係以被繼承人取得時間來判斷，若被繼承人在104年12月31日以前取得者為舊制；否則為新制。**

# 財政部 104.8.19#10404620870 令( 3/3)

舉例說明：

老張取得A房地之後過世，由其子小張繼承該房地，小張於105年1月1日以後出售A房地，適用新舊制規定？

| 被繼承人(老張)<br>取得房地日期 | 繼承人(小張)<br>繼承取得日期 | 出售日期 | 適用規定 |
|---|---|---|---|
| 104 年 2 月 2 日 | 104 年 9 月 2 日 | 109 年 1 月 2 日 | |
| 104 年 2 月 2 日 | 105 年 4 月 2 日 | 110 年 2 月 2 日 | |
| 105 年 2 月 2 日 | 105 年 4 月 2 日 | 110 年 2 月 2 日 | |

## 財政部 106.3.2#10504632520 令(1/2)

※夫妻贈與

一、新舊制處理方式大致相同。

二、適用對象：個人取得配偶贈與之房屋、土地(登記原因為夫妻贈與)，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。

三、取得日：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。

問題：甲君104 年11 月取得A房地，105 年2 月贈與A房地與妻乙，106年5月離婚，乙107年3月出售A房地，是否課徵房地合一稅？

# 財政部 106.3.2#10504632520 令(2/2)

※夫妻贈與

四、房屋土地原始取得成本：

（一）配偶原自第3人出價取得者(例如買賣)：為配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。

（二）配偶原自第3人繼承或受贈者：為繼承時或配偶原自第3人受贈時的房屋評定現值及公告土地現值。(新制再按政府發布之消費者物價指數調整後的價值)

# 財政部106.11.17#10604686990公告

## 修正因調職、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、土地情形

(1)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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(6)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。但經稅捐稽徵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 109.7.15#10904601200 令

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(舊制財交)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(新制房地合一)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。

報告完畢
敬請指教
謝謝!!