個人房屋土地交易所得稅說明(房地合一2.0)

110年7月1日以後

課稅範圍

1個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、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）

2個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

所得稅法第四條之四

課稅範圍

三、個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

四、第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

所得稅法第四條之四

課稅範圍

- 本法第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

排除課稅範圍

交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅

一、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

二、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

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。

所得稅法第四條之五

排除課稅範圍

一、納稅義務人105年1月1日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：（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。

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

財政部１０４０８１９台財稅字第１０４０４６２０８７０號令

舉例-是否須課房地合一稅?

1A君104年12月31日購買之房地產，於110年7月1日出售?

2B君105年1月1日購買之房地產，於110年7月1日出售?

3C君105年1月1日購買之預售屋，於110年6月30日出售?

4D君105年1月1日購買之預售屋，於110年7月1日出售?

舉例-是否須課房地合一稅?

五、A君104年12月31日購買之房地產，但於105年1月1日去逝由E君繼承，E君於110年7月1日出售?

六、B君105年1月1日購買之房地產，但於105年1月2日去逝由F君繼承，F君於110年7月1日出售?

到哪裡申報?

- 申報稽徵機關，依下列順序定之：

（一）申報時戶籍所在地稽徵機關。

（二）申報時居留地稽徵機關。

（三）房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。

（四）中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

房地合一課徵所得稅申報作業要點第十條

舉例-到哪裡申報?

1 A君105年1月1日(此時戶籍在新北市土城區)購買高雄市左營區房地產，於110年7月1日出售(此時戶籍在台中市中區)並110年7月2日申報(此時戶籍在台南市中西區)?

2 B君105年1月1日(此時戶籍在新北市土城區)購買高雄市左營區房地產並於105年1月2日信託於C君(自益信託)，C君於110年7月1日出售並110年7月2日申報(此時B君戶籍在台中市中區、C君戶籍在台南市中西區)?

房屋土地交易日之認定

房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。

但有下列情形之一者，依其規定：

一、因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

二、無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。

房屋土地交易日之認定

三、本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

四、本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。

五、本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

交易日之認定特殊規定

1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。

2. 因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。

3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。

4. 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），為重劃計畫書核定之日。

5. 實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。

交易日之認定特殊規定

6. 新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。

7. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

8. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。

9. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。

交易日之認定特殊規定

10. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。

11. 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，以下列日期認定。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，亦同：

（1）受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。

（2）受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。

（3）信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

交易日之認定特殊規定

12. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣

13. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或

14. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公

持有期間計算

- 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。

- 如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

一、個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、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。

持有期間計算

二、個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、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為限。

三、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、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為限。

四、個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

持有期間計算

- 個人出售因配偶贈與而取得之房屋土地其財產交易損益計算及課徵所得稅規定：

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。

財政部１０６０３０２台財稅字第１０５０４６３２５２０號令

持有期間計算

- 個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，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，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。依此，個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得，且係被繼承人於104年12月31日以前取得者，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款、第2點至第4點規定辦理。

稅率

本國人

稅率	修法前 105年1月1日起 至110年6月30日	修法後 110年7月1日起
45%	持有1年內	持有2年內
35%	持有逾1年未滿2年	持有逾2年未滿5年
20%	持有逾2年未滿10年	持有逾5年未滿10年
15%	持有逾10年	持有逾10年

非居住者

45%	持有1年內	持有2年內
35%	持有逾1年	持有逾2年

所得稅法第十四條之四

個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素

交易持有期間在五年以下之房屋、土地如下列情形。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：

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十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四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個人依民法第七百九十六條第二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。

財政部１１００６１１台財稅字第１１００４５７５３６０號公告

個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素

四、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，出售房屋、土地負擔醫藥費者。

五、個人依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。

六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。

七、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，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

財政部１１００６１１台財稅字第１１００４５７５３６０號公告

自住優惠稅率

個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：(其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限)

一、個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。

二、交易前六年內，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六年內未曾適用本款規定。

所得稅法第四條之五

舉例-稅率適用為何?

1A君105年1月1日購買之房地產，於110年7月1日出售?

2B君105年1月1日向C君簽約購買之預售屋，並於106年1月1日與建商換約，於110年7月1日向D君簽約出售?

3E君105年1月1日購買之預售屋，109年1月1日建商交屋，E君於110年7月1日出售?

4F君104年12月31日購買之房地產，110年6月30日以夫妻贈與其配偶G君，G君於110年7月1日出售?

舉例-稅率適用為何?

五、F君104年12月31日購買之房地產，110年5月31日去逝由其子G君繼承，G君於110年6月30日以夫妻贈與給H君，H君於110年7月1日出售?

六、F君104年12月31日購買之房地產，110年5月31日以夫妻贈與給I君，I君於110年6月30日去逝由J君繼承，J君於110年7月1日出售?

個人房屋土地交易所得稅申報書【110年7月1日以後交易使用】

交易(登記)日期【詳說明六】	檔案編號（本欄納稅義務人不必填寫）
年　月　日	

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形	□一般案件(□房屋、土地□房屋使用權□預售屋及其坐落基地□股份或出資額) □符合自住房地減免優惠條件□自住房地重購案件（□先購後售□先售後購） (有右列情形請打勾：□因調職或非自願因素交易□參與都市更新、危老重建□自地自建□合建分售□合建分成□合建分屋□信託)			□申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)
納稅義務人(原所有權人)	姓名		國民身分證統一編號或統一證號	電話： 身分：□居住者 □非居住者 國籍：□中華民國 □其他____
	戶籍(居留)地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		
	通訊地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		
申報代理人	姓名		國民身分證統一編號或統一編號	電話：
	地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		

調整表格列

項目	移轉比率(持分)	取得原因【詳註5】	取得日期【詳註6及詳註七】	成交價額	可減除成本【詳註7】	可減除移轉費用【詳註8】
房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址【詳註2】 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/交易棟、樓、戶/土地坐落) 股份或出資額(被投資營利事業名稱/統一編號或稅務識別碼)(附表一)【詳註3、4】						
	/					
	/					
	/					
	/					
	/					

持有期間【詳說明八】	RR	年 月 日	稽徵機關審核(RR1)	年 月 日	合計	AA		ZA		ZB	

註：1. 房屋土地交易的成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。
2.「房屋（使用權）稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
3.「稅務識別碼」請填國外營利事業居住地國（地區）稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能的其他辨識碼（如同我國營利事業之統一編號）；如無，請填「NOTIN」。
4. 股份或出資額交易請一併填寫附表一「股份或出資額交易明細」。
5.「取得原因」代號請填：a. 買賣、b. 拍賣、c. 繼承、d. 受遺贈、e. 一般贈與、f. 配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g. 其他(加填取得方式)。
6.「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為c、d者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易參與都市更新、危老重建、自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為 者，請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期。
7. 房屋土地「可減除成本」請填寫後面附表二，並填入ZA金額。

持有期間【詳說明六】 | XX | 年 月 日 | 稽徵機關審核(XX) | 年 月 日 | 合計 | XX | ZZ | ZZ

註：1. 房屋土地交易的成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。
2. 「房屋（使用權）稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
3. 「稅務識別碼」請填國外營利事業居住地國（地區）稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能的其他辨識碼（如同我國營利事業之統一編號）；如無，請填「NOTIN」。
4. 股份或出資額交易請一併填寫附表一「股份或出資額交易明細」。
5. 「取得原因」代號請填：a. 買賣、b. 拍賣、c. 繼承、d. 受遺贈、e. 一般贈與、f. 配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g. 其他(加填取得方式)。
6. 「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為c、d者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易參與都市更新、危老重建、自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為贈者，請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期。
7. 房屋土地「可減除成本」請填寫背面附表二，並填入ZA金額。
8. 「可減除移轉費用」請填寫背面附表三，並填入ZB金額。

稅額計算式

成交價額 AA	減 —	可減除成本（附表二） ZA	減 —	可減除移轉費用（附表三） ZB	等於 =	交易所得額（或損失金額） GI

交易所得額 GI	減 —	前3年內交易損失金額(附表四) ZC	減 —	依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額	等於 =	課稅所得(若為負數請填寫"0") GL

房地移轉稅務試算

一、適用自住房地租稅優惠【詳說明十一】

（課稅所得 GL	減 —	自住房地免稅額 DM）	乘 ×	稅率	等於 =	應納稅額 AF
				10%		

※應納稅額請計算至元為止，**尾數不滿1元者，無條件捨去。**

二、不適用自住房地租稅優惠

課稅所得 GL	乘 ×	稅率	等於 =	應納稅額 AF
		%		

※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的AF欄，以計算應自行繳納稅額。

應納稅額 AF	減 —	重購自住房地扣抵稅額(附表五) ZD	等於 =	本次應自行繳納稅額 AH	稽徵機關審核

◎交易房屋土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二的AF欄位加總填寫至本項AF欄位，以計算本次應自行繳納稅額

房屋土地交易所得適用稅率表

適用對象	房屋土地使用情形及持有期間		稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間		稅率
居住者	自住【詳說明十一】	課稅所得超過400萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素	因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在5年以下	20%
	非自住	持有期間超過10年	15%		自建或合建	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5年內完成並銷售	20%
		持有期間超過5年且在10年以內	20%		都市更新、危老重建	依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建後取得之房屋土地第1次移轉且其持有期間在5年以下	
		持有期間超過2年且在5年以內	35%	非居住者	持有期間超過2年		35%
		持有期間在2年以內	45%		持有期間在2年以內		45%

附表一

股份或出資額交易明細	被投資營利事業名稱	持股比例	被投資營利事業所有境內房屋土地情形 房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/土地坐落)	交易股權時的境內房屋土地價值T	交易股權時的全部股權或出資額價值S	房屋土地價值占股權或出資額價值比例 T/S (%)

附表二

房屋土地取得成本【詳說明九(三)1.(1)】	項目	出價取得者		繼承、受贈取得(贈與日: 年 月 日)			小計(ZA1)(請將A1或B1填於此欄)	合計(ZA=ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關審核(ZA11)
		原始取得成本		繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)	消費者物價指數調整數(2)	成本(3)=(1)×(2)			
	房屋土地	YA1			%	YB1			
	房屋土地	YA2			%	YB2			
	小計	A1		※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整		B1			

取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等【詳說明九(三)1.(2)】	項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZA2)
	契稅		公證費		
	印花稅		仲介費		
	代書費				
	規費				

地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用【詳說明九(三)1.(3)】	項目	實際發生金額	※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。	小計(ZA3)
	改良土地費用			

附表三

移轉費用【詳說明九(三)2.】		項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZB1)	移轉費用(ZB)(請就ZB1+ZB3、ZB2+ZB3擇較高數額填寫此欄)	稽徵機關審核(ZB11)
	已提示證明文件	仲介費						
		代書費						
	未提示證明文件	成交價額_____元×3% =_____元(ZB2)【以30萬元為限】 ※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。			申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅 _____元(ZB3)			

附表四

交易日前3年內交易損失金額【詳說明十】	核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)		本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關審核(ZC11)
						ZC1			
						ZC2			
	合計					ZC			

	重購自住房屋土地	出售自住房屋土地

	件	※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。	＿＿＿＿＿＿元（ZB3）

附表四　交易日前3年內交易損失金額【詳說明十】

核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)		本次減除後餘額 (4)=(2)-(3)	稽徵機關審核 (ZC11)
					ZC1			
					ZC2			
合計					ZC			

附表五　重購自住房屋土地扣抵稅額【詳說明十二】

重購自住房屋土地					出售自住房屋土地		
項目	移轉登記(權利)日	重購所有權人統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利)日	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)
房屋土地							
合計					合計		

註：房屋土地交易的重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。

出售自住房屋土地應納稅額(AF)	扣抵稅額(3) (1)≧(2)時 (3)=(AF) (1)＜(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2)		稽徵機關審核	
	ZD		ZD11	

備註　納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，為重要事項陳述者，請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」(附表)並檢附相關證明文件。（詳說明十五）

經國稅局核定有溢徵稅額應退還者，將直接寄送退稅支票或退稅通知，納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。
□經國稅局核定退稅金額30元以下者，同意不領取該筆退稅款。

納稅義務人簽名或蓋章 法代或監護人簽名或蓋章	＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿	事務所名稱 申報代理人簽名或蓋章	＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿	統一編號：＿＿＿＿＿＿ 請勾選：□會計師□地政士 □記帳士(記帳及報稅代理人) □其他＿＿＿＿

※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」，並掛號逕寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

□附件：【詳說明五】

1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出)　張
2. 自繳稅款繳款書證明聯　張
3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件　張
4. 其他證明文件　張

（稽徵機關收件戳記、日期）

茲收到　　先生/女士　個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件

※1. 本聯請自行填寫。
2. 為保障權益，本收據請保存7年，以便日後查考。
3. 如郵寄申報，請撕下自存。

□附件：1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出)　張
2. 自繳稅款繳款書證明聯　張
3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件　張
4. 其他證明文件　張

（稽徵機關收件戳記、日期）

交易所得或損失之計算

1 其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額

2 其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。

所得稅法第十四條之四

交易所得或損失之計算

- 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１０９０７１５台財稅字第１０９０４６０１２００號令

交易所得或損失之計算

- 個人出售因配偶贈與而取得之房屋土地其財產交易損益計算及課徵所得稅規定：

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。

財政部１０６０３０２台財稅字第１０５０４６３２５２０號令

設算可減除費用

- 個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。

所得稅法第十四條之六

土地漲價總數額減除範圍

- 個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額。

- 但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

所得稅法第十四條之四

土地漲價總數額減除範圍

•個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

$$\frac{\text{（交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值）}}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} * \text{已納土地增值稅}$$

房地合一課徵所得稅申報作業要點第十六條

重購自用住宅之優惠

1個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，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五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

2個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

3前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五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。

所得稅法第十四條之八

重購自用住宅之優惠

- 本法第十四條之八有關自住房屋、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，於重購後五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。」

獨資、合夥申報方式改變

- 獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前五項規定。

所得稅法第二十四條之五第六項修正內容

常用釋示函令財政部１１００７２７台財稅字第１００４５２９１９０號令

•個人交易105年1月1日以後受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，其受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，屬其因取得該房屋、土地而支付之費用，得自房屋、土地交易所得中減除。

感謝聆聽