

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)
110年7月16日	交易日期須為110年7月1日以後

- 1、交易日期為110年6月30日以前，請填寫房地合一1.0版本的申報書。
- 2、所得為0或虧損仍應申報(農地、公共設施保留地、協議價購除外)，未申報會處罰。

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形	<input checked="" type="checkbox"/> 一般案件(<input checked="" type="checkbox"/> 房屋、土地 <input type="checkbox"/> 房屋使用權 <input type="checkbox"/> 預售屋及其坐落基地 <input type="checkbox"/> 股份或出資額) <input type="checkbox"/> 符合自住房地減免優惠條件 <input type="checkbox"/> 自住房地重購案件(<input type="checkbox"/> 先購後售 <input type="checkbox"/> 先售後購) (有右列情形請打勾： <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 參與都市更新、危老重建 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託)	<input type="checkbox"/> 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	王小明	國民身分證統一編號 或統一證號	D100000000	電話：(06)2223111
	戶籍(居留)地址	台南 縣市 北 區 鄉鎮	里村 富北 路街 段 巷 弄 7 號 樓	身分： <input checked="" type="checkbox"/> 居住者 <input type="checkbox"/> 非居住者 國籍： <input checked="" type="checkbox"/> 中華民國 <input type="checkbox"/> 其他	
	通訊地址	同上 縣市 區市鄉鎮	里村 路街 段 巷 弄 號 樓		
申報代理人	姓名	安南地政士事務所	國民身分證統一編號 或統一證號	12344321	電話：(06)2220961
	地址	台南 縣市 安南 區 鄉鎮	里村 安中 路街 段 巷 弄 139 號 樓		

項目	移轉比率 (持分)	取得原因 【詳註5】	取得日期 【詳註6及 說明七】	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) 請填寫出售房屋 稅籍編號						
請填寫房屋建號						
A10350266000 中正段一小段 1234-5000 臺北市中正區羅斯福路1段6號10樓	1/1	a. 買賣	106.3.15	17,000,000	14,325,000	300,000
臺北市中正區中正段一小段 0106-0000	1/10	a. 買賣	106.3.15			
	/					
	/					
持有期間【詳說明八】	RR	4年4月2日	稽徵機關審核(RR1)	年月日	合計	AA 17,000,000 ZA 14,325,000 ZB 300,000

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區(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f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。

成交價額	減	可減除成本 (附表二)	減	可減除移轉費用 (附表三)	等於	交易所得額 (或損失金額)
AA 17,000,000		ZA 14,325,000		ZB 300,000	=	GI 2,375,000
交易所得額	減	前3年內交易損失金額 (附表四)	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”)
GI 2,375,000		ZC		800,000	=	GL 1,575,000
應納稅額	減	重購自住房地扣抵稅額(附表五)	等於	本次應自行繳納稅額	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
AF 551,250		ZD	=	AH 551,250		

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%	非居住者	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	35%
		持有期間超過2年且在5年以內	35%		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		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 (%)
				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)				

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)				
			YA1	14,000,000	未提示證明文件時,依國稅局查得資料,或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核定。	%	YB1				
			YA2			%	YB2				
小計	A1	14,000,000	※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						

附表二	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	100,000	公證費	30,000	
		印花稅	20,000	仲介費	140,000	
		代書費	30,000			
		規費	5,000			

附表二	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.】	已提示證明文件	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)	
			仲介費	200,000	計算金額為510,000元,因超過費用上限,以30萬元計入。					
			代書費	30,000						

附表三	未提示證明文件	成交價額 17,000,000 元×3% = 300,000 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)			小計(ZB1)	移轉費用(ZB)	稽徵機關審核 (ZB11)

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					扣抵稅額(3) (1)≥(2)時 (3)=(AF) (1)<(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2)					稽徵機關審核
申報書應由納稅義務人簽名或蓋章,如係委託代理人申報者,由納稅義務人及代理人簽名或蓋章。					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)

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者,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 王小明 印
 事務所名稱 安南地政士事務所 統一編號: 12344321
 申報代理人 簽名或蓋章 林大中 印
 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: 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 王小明 先生/女士 個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件
 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)