

個人房屋土地交易所得稅申報書說明【110年7月1日以後交易使用】

一、什麼情況下應該辦理個人房屋土地交易所得稅申報？

- (一)自110年7月1日起，個人交易下列房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額，除符合免辦理申報情形者外，其交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應辦理申報：
- 1.自105年1月1日(含)以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，房屋的範圍，不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施。
 - 2.自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、預售屋及其坐落基地。
 - 3.直接或間接持有股份或出資額過半數的國內外營利事業(非屬上市、上櫃及興櫃公司)的股份或出資額，且該營利事業股權或出資額的價值50%以上係由中華民國境內的房屋、土地所構成者。
- (二)個人交易的房屋、土地符合下列情形之一者，免辦理申報：
- 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的土地。
 - 2.被徵收或被徵收前先行協議價購的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的公共設施保留地。

二、個人房屋土地交易所得稅的納稅義務人為何？

- (一)係以交易房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額的所有權人個人為納稅義務人，每筆交易應分別申報；免再併入年度綜合所得總額辦理結算申報。
- (二)獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人為納稅義務人，依規定申報其交易所得，該所得不計入獨資、合夥組織營利事業所得額。
- (三)交易房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額如係分次取得者，請依分次取得日期分別填寫申報書後併同申報。

三、什麼時間辦理申報？

應於房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額交易日(依第六點認定)之次日起算30日內自行填具本申報書，檢附第五點相關文件，向國稅局辦理。

四、在什麼地方辦理申報？

- (一)納稅義務人為中華民國境內居住之個人(居住者)：向申報時戶籍地或居留證地址所在地的國稅局辦理申報(外籍人士居住於臺北市或高雄市者，向其總局外僑股辦理申報)。
- (二)納稅義務人為非中華民國境內居住之個人(非居住者)：向交易房屋土地坐落地的國稅局辦理申報(外籍人士交易坐落於臺北市或高雄市的房屋土地者，向其總局外僑股辦理申報)。

五、申報時應檢附的文件有哪些？

- (一)個人房屋土地交易所得稅申報書1份，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，代理人應簽名或蓋章並檢附國民身分證或居留證影本，納稅義務人為未成年或受監護人者，法定代理人或監護人應簽名或蓋章並檢附國民身分證影本及相關證明文件，計算結果有應自行繳納稅額者，應一併檢附繳納收據正本。
- (二)房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買入及賣出的買賣契約書影本(私契)。
- (三)成本及必要費用相關證明文件及其他有關文件。

六、「交易(登記)日期」應如何填報？

- (一)房屋、土地：請填寫交易房屋土地的完成所有權移轉登記日期(例：甲在110年8月1日完成房屋、土地所有權移轉登記，甲應於8月31日前向國稅局辦理申報)。但下列情形的「交易(登記)日期」填寫如下：
- 1.因強制執行於辦理所有權移轉登記前已取得法院之權利移轉證書，為拍定人領得權利移轉證書日期。
 - 2.交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋(如違章建築)，為訂定買賣契約日期。
- (二)房屋使用權：請填寫交易使用權的權利移轉日期。
- (三)預售屋：請填寫交易預售屋及其坐落基地的日期。
- (四)符合一定條件股份或出資額：請填寫交易股份或出資額的日期。

七、「取得日期」應如何填報？

房屋、土地的取得日期原則以前次完成所有權移轉登記日期為準；房屋使用權的取得日期為前次權利移轉日期；預售屋的取得日期為前次交易日期；符合一定條件股份或出資額的取得日期為前次交易日期；取得配偶贈與之房屋、土地的取得日期為配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日。

八、「持有期間」應如何計算？

房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額的持有期間，為第七點說明的「取得日期」計算至第六點說明的「交易(登記)日期」的期間。但下列情形的「持有期間」計算如下：

- (一)因繼承所取得的房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額：持有期間=個人的持有期間+被繼承人的持有期間
- (二)因遺贈所取得的房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額：持有期間=個人的持有期間+遺贈人的持有期間

九、如何計算房屋土地交易所得額(或損失金額)及課稅所得？

- (一)房屋土地交易所得額(或損失金額)=交易時成交價額-可減除成本及費用
- (二)課稅所得=房屋土地交易所得額-交易日前3年內房屋土地交易損失金額-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
- (三)可減除成本及費用：
- 1.可減除成本及改良費用：
 - (1)房屋土地係出價取得並經提示成本證明文件者，為該房屋土地的原始取得成本；繼承、受贈取得者，為繼承、受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按交易日所屬年月政府已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數調整後的金額認定。【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(<https://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】；屬配偶贈與者，以配偶原自第三人出價、繼承或受贈取得，分別按前述原則認定。
 - (2)其他支出經提示證明文件者：包括取得房屋土地後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)、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，以及取得房屋後，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。
 - (3)經地方稅稽徵機關依土地稅法施行細則第51條規定核准減除的土地改良費用，依土地增值稅繳款書或免稅證明書所載「改良土地費用」金額認定。
 - 2.可減除移轉費用：

房屋土地移轉而支付的費用，如交易時所支付的仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等必要費用，得提示證明文件減除之；未提示費用證明文件或所提示費用證明文件的金額未達成交價額3%者，可按成交價額3%認定費用，並以30萬元為限。依土地稅法規定繳納的土地增值稅，以及取得房屋土地後，房屋土地於使用期間繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費及金融機構借款利息等，不得列為費用減除。但當次交易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，得列為費用減除，計算方式為：【(交易時申報移轉現值-交易時公告土地現值)÷以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅。

十、如何列報「交易損失」金額？

個人自105年1月1日起交易房地合一新制適用範圍的房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額，申報計算的交

易損失經國稅局核定後，該損失金額得自該交易日以後3年內，自其他新制的交易所得中減除，請於申報時檢附國稅局核定損失金額的核定通知書。

十一、「自住房地稅優惠」的適用條件有哪些?應如何計算「自住房地免稅額」?

(一)個人交易的房屋土地，同時符合下列各項條件，得適用「自住房地稅優惠」：

1. 個人或其配偶、未成年子女在該自住房屋設有戶籍(請檢附辦竣戶籍登記的戶口名簿影本)、持有並居住於該房屋連續滿6年。
2. 交易該自住房屋土地的前6年內，未將該房屋土地出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女在交易自住房屋土地前6年內，未曾適用本自住房地稅優惠。

(二)自住房地免稅額：課稅所得在400萬元以內者，免納所得稅，免稅額為該課稅所得；課稅所得超過400萬元者，免稅額為400萬元，超過部分並按10%優惠稅率計算應納稅額。

十二、什麼是重購自住房地扣抵稅額?應檢附什麼證明文件?

(一)個人購入新自住房屋土地並出售舊自住房屋土地，無論是先購後售或先售後購，如出售舊房屋土地與重購新房屋土地的時間(以房屋土地完成移轉登記日或房屋使用權交易日為準)差距在2年以內，倘符合個人或其配偶、未成年子女於該新、舊自住房屋已辦竣戶籍登記並居住情形，且該舊自住房屋土地於出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用者，可申請適用重購自住房地扣抵或退稅優惠：

1. 先購後售者，於辦理個人房屋土地所得稅申報時，按重購價額占出售價額的比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額的限額內減除(請於申報書附表五填寫計算並將計算結果填入ZD欄)。
2. 先售後購者，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，申請按重購價額占出售價額之比率，計算退還出售房屋土地時已繳納的所得稅額(請另填寫申請書向國稅局申請)。

(二)以配偶一方出售自住房屋土地，而另以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

(三)應檢附證明文件：於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記的戶口名簿影本、重購及出售自住房屋土地的買賣契約書、收付價款證明影本及新舊房屋土地的所有權狀影本等。

(四)重購的自住房屋土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉，國稅局將追繳原扣抵或退還稅額。

十三、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、土地情形有哪些?

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(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，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。

(五)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。

(六)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。

上開情形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。

十四、如何辦理繳稅?

(一)可以利用下列方式繳稅：

1. 臨櫃繳納：

(1)金融機構繳納(郵局不代收)：請至財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw>)自行登錄列印附有條碼繳款書，或至國稅局索取並填妥自行繳納稅額繳款書(25G)，向各代收稅款金融機構(郵局不代收)以現金或票據繳納稅款後，將繳款書證明聯(或提出票據交換之繳款書證明聯)附於申報書，辦理申報。

(2)便利商店繳納：稅額新臺幣3萬元以下者，可至財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw>)自行登錄列印附有條碼繳款書，向統一(7-11)、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納後，將繳款書證明聯附於申報書，辦理申報。

2. 晶片金融卡繳納：利用已參加繳稅作業之金融機構所核發晶片金融卡，安裝讀卡機(與自然人憑證讀卡機同)，透過個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統或網路繳稅服務網站(<https://paytax.nat.gov.tw>)即時轉帳繳稅。查詢參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構，請至上述網址查閱。

3. 信用卡繳納：以納稅義務人本人名義持有已參加繳稅作業之發卡機構所發行信用卡繳納稅款(以一張信用卡為限，一經授權不可取消)，透過個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統即時取得授權繳納。

4. 活期(儲蓄)存款帳戶繳納：納稅義務人可利用本人由內政部核發之自然人憑證(限本國國民)、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證為通行碼(申報代理人之憑證不適用)，透過個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統，以本人之活期(儲蓄)存款帳戶即時轉帳繳納。

(二)申報案件經核定有退稅者，由國稅局直接寄送退稅支票或退稅通知。

十五、備註：

依納稅者權利保護法第7條第3項前段及第8項規定，納稅者從事租稅規避交易行為，而於申報時對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關短漏核定稅捐者，稅捐稽徵機關將另課予逃漏稅捐之處罰。

如有任何疑問或想了解更多資訊，請至財政部賦稅署網站(<https://www.dot.gov.tw/>)/重要賦稅政策/房地合一專區查詢或可撥打免費服務電話0800-000321，國稅局將竭誠為您服務。