個人房地合一2.0
暨相關函釋介紹

北區國稅局板橋分局
111年5月13日

房地合一稅2.0修正背景

規避稅賦情形	因應作為
藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產減少稅賦。	營利事業房地交易所得，與個人相同，按持有期間適用不同稅率。
將應稅之房地交易所得轉換為免稅之證券交易所得。	符合特定條件之股權(出資額)交易，視同房地交易課徵房地合一稅。
利用土增稅減少房地合一所得稅。	當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得減除。

並將預售屋交易視為房地交易以進一止抑制短期炒作房地產及維護居住正義。
110年4月28日總統公布所得稅法修正案

個人房地合一2.0之修正重點

自110.7.1起施行

一.擴大房地交易適用範圍

二.延長適用高稅率之持有期間

三.修正土地漲價總數額減除規定

四.調降推計費用率，並增訂上限金額

五.獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

一、擴大房地合一課稅範圍

為防杜藉由不同型態移轉避稅，修法後將交易預售屋及符合一定條件之股份(或出資額)視為房地交易

個人自110年7月1日起交易下列課稅標的：

<table>
<tr><td rowspan="4">105.1.1.
以後取得</td><td>房屋及其座落基地</td><td rowspan="2">合稱：
房屋、土地</td></tr>
<tr><td>依法得核發建造執照之土地</td></tr>
<tr><td>設定地上權方式之房屋使用權</td><td rowspan="3">視同：
房屋、土地交易</td></tr>
<tr><td>預售屋及其坐落基地</td></tr>
<tr><td colspan="2">符合一定條件之股份或出資額</td></tr>
</table>

預售屋視同房屋、土地交易

■ **預售屋若持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？**

A：不可併計。預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日(興建完成即登記予買受人)或移轉所有權登記日(興建完成登記予建商再過戶予買受人)為取得日來計算持有期間。

預售屋常見之課稅問題

1. 個人出售105年1月1日以後取得之房屋、土地(含預售階段及成屋階段購入)，應申報房屋土地交易所得稅，但有民眾於預售階段買入而於興建完成交屋後出售，誤以簽訂預售屋購入契約之日起算持有期間，適用較低稅率而遭補稅。

2. 預售屋轉售案件中，在推計3%費用的時候，要以建商出售總價為成交價？還是以轉售價格為成交價？

   —是**以轉售價格為成交價來推計**，若納稅人實際支付的費用超過推計結果，仍可自行提出證明文件，由國稅局核實認定。

預售屋課稅範例

建商出售預售屋，總價為1,000萬元，甲君僅先支付100萬元，並以120萬元轉售給乙君。在計算甲君轉售獲利的房地合一稅時，應以甲君與乙君的成交價120萬元，作為推計費用的基礎。

符合一定條件之股份或出資額

1. 個人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。
2. 以交易日起算前1年內任1日直接或間接持有股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額50%認定。交易日起算前一年之期間末日在110年6月30日以前者，以110年7月1日為期間末日
3. 該營利事業股權或出資額之價值50%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、土地交易指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在50%以上。

※交易上市、上櫃及興櫃公司之股票，不適用

案　例

◆交易日1：111年9月1日

◆甲公司為建設公司，主要的資產為尚未出售的房屋土地，占公司股權的價值超過50%，A是甲公司的大股東，在105年1月1日以後陸續取得A公司的股份，若其在 111年9月1日出售股份，則應從111年9月1日往前算一年至110年9月1日，A在這一年內任一天持有甲公司的股份超過出資額的50%，就構成所得稅法4條之4第3項所稱之持有股份或出資額過半數，A出售甲公司股份的所得應課徵房地合一稅，若A雖然一直持股超過出售資的50%，但在110年8月31日前將持股降至50%以下，A在111年9月1日出售股份即免課房地合一稅。

符合一定條件股權交易成本的認定

◆ 房地合一課徵所得稅申報作業要點第7點

個人及營利事業交易本法第4條之4第3項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之加權平均法計算之。

符合一定條件股權交易費用的認列

◆ 房地合一課徵所得稅申報作業要點第15點

個人交易本法第4條之4第3項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以新臺幣30萬元為限。

二、延長適用高稅率之持有期間

適用對象	持有期間	適用稅率	
		修正前	修正後
境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年，未逾5年	20%	35%
	超過5年，未逾10年	20%	同修正前
	超過10年	15%	同修正前
非境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年	35%	35%

三、修正土地漲價總數額減除規定

得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。

四、調降推計費用率，並增訂金額上限

為使稽徵機關對未提示證明文件之費用基礎更符實情，推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元；如實際支付超過該上限者，仍得提出證明文件核實認定。

相關費用之認定

- 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、印花稅、代書費、規費等）。
- 未提示因取得、改良及移轉而支付的費用者，以查得資料核定為原則；如無查得資料，得按成交價額3%計算，並以30萬元為限

移轉費用

◆ 未提示可減除移轉費用之相關憑證
房地合一稅1.0：成交價額5%
房地合一稅2.0：成交價額3%、上限30萬

◆ 可提示且金額超過限額者，經審核後核實認列。

成交價額(收入)	房地合一1.0	房地合一2.0
2億元	1,000萬元	30萬元
2千萬元	100萬元	30萬元
8百萬元	40萬元	24萬元

五、獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

修正前：計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為營利所得，課徵綜合所得稅；

修正後：改按個人課稅規定辦理，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

不受修法影響(1/2)

財政部公告得適用20%稅率課稅，並自110年7月1日生效

- 「所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地情形」（下稱個人非自願交易房地情形）

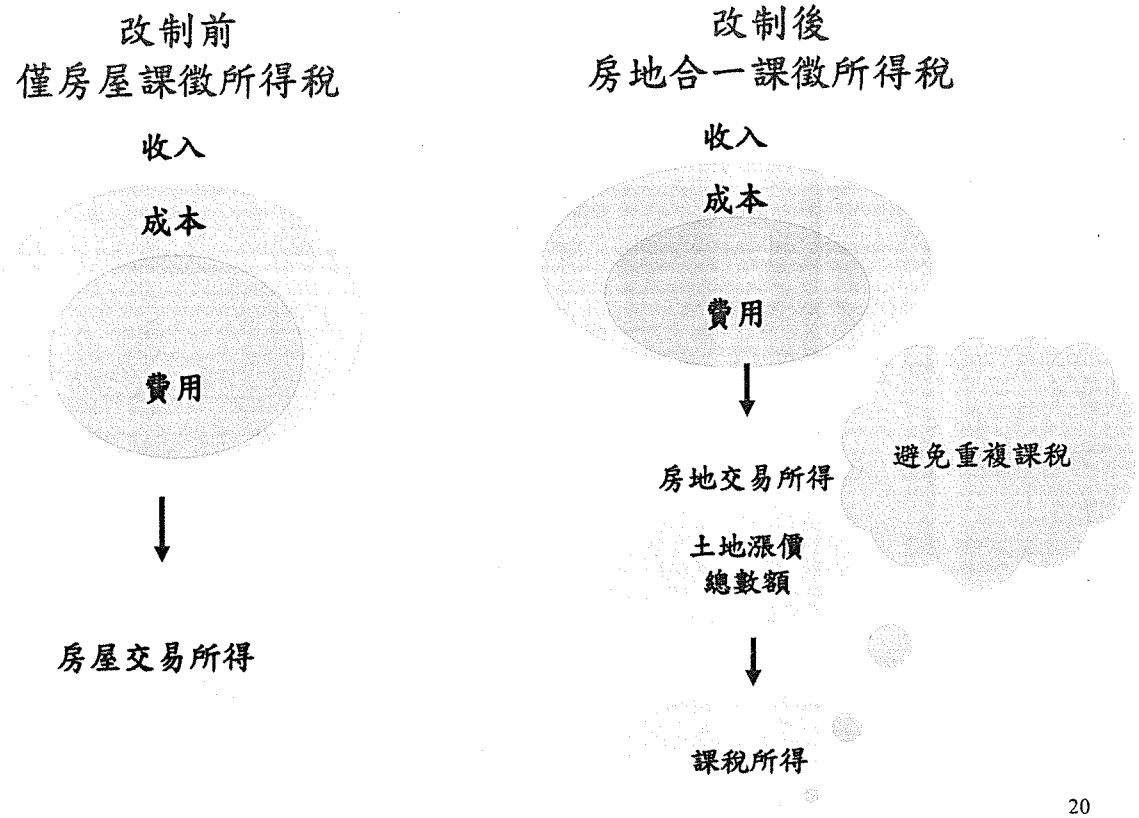
1. 將個人因調職或符合法規所定非自願離職情事
2. 遭他人越界建屋
3. 依法遭強制執行
4. 因重大疾病或意外需支付醫藥費
5. 取得通常保護令為躲避家暴相對人
6. 未經同意遭他共有人出售共有部分房地
7. 衡酌個人繼承取得房屋、土地併同繼承被繼承人以該筆房地為擔保向金融機構抵押之貸款，可能因無資力償還該未償債務之本金及利息，致需將該房屋、土地出售用以償還，為避免其因適用短期高稅率而增加財務負擔，影響遺屬基本生活之維持。

不受修法影響(2/2)

- 個人以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
- 營利事業非自願性因素之短期(5年)房地交易
- 營利事業以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

- 自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度400萬元

房地合一所得稅制規定—課稅稅基

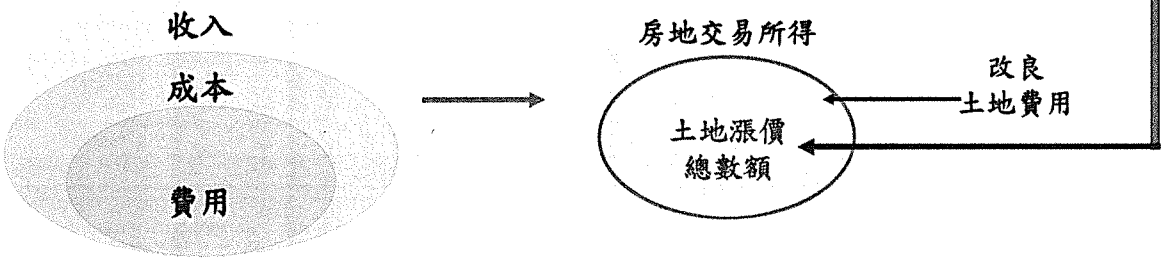


地方稅	（稽徵機關全銜） 土地增值稅　書	查定表
承受人或贈與人		
土地標示		

年　月　日立契，　年　月　日收件第　　號共　張

每㎡移轉現值	每㎡原地價	物價指數%	宗地面積(㎡)	移轉持分	移轉持分面積(㎡)

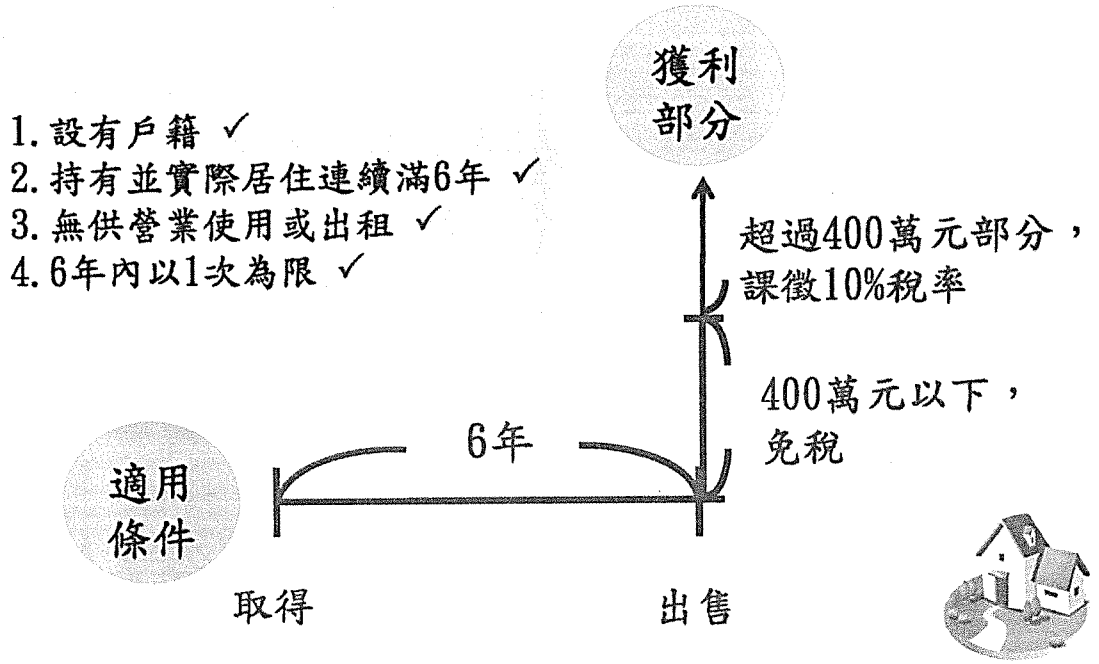
移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用＝漲價總數額
漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵＝查定稅額
查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額＝應納稅額



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。	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。
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。	

自用住宅優惠—減免



23

■ 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。

案　例

■ 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x(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x(40萬元/100萬元)x持有7年稅20%=25.6萬元

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
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	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。 **※免納所得稅之房屋、土地不適用(§4-5第2項)** **(設算之成本費用不得列損失互抵)**

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>

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)

  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)

  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。

個人出售房地常見申報補稅態樣(1/2)

1. **簽訂買賣契約後取得折讓款，申報成本未核實減除折讓金額**：民眾與建商簽訂房屋土地買賣合約書後，與建商協商折價，取得折讓證明單 ，但未依折讓後價款申報取得成本，以致漏報所得額，經查獲後核定補徵稅額並裁處罰鍰。
2. **持有期間繳納之金融機構貸款利息費用列報為成本費用**：於取得房屋 、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，不得列為出售時之費用減除。

個人出售房地常見申報補稅態樣(2/2)

3. **購入農地出售時未作農業使用，將前手持有期間之土地漲價總數額列報減除**：個人申報房屋、土地交易所得稅時，可列報減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額，係指個人持有期間之土地漲價總數額，前手持有期間之土地漲價總數額不得列入。
4. **婚前受贈房地，因受贈取得時與贈與人無婚姻關係，誤以贈與人購得價款列報取得成本**：個人取得配偶贈與之房屋、土地，出售時得以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之取得成本為成本 ，據以計算交易所得或損失，惟如受贈時無婚姻關係，尚無前揭規定之適用

相關公告及函釋

出售面積微小之畸零都市土地，仍須報繳房屋土地交易所得稅

甲君在109年4月28日取得面積僅22平方公尺土地，嗣於同年7月3日簽約出售並於同年月12日完成所有權移轉登記。甲君主張系爭土地係屬不能核發建照之畸零地，不應課徵房屋土地交易所得稅 。經函詢該土地轄屬之縣市政府查復結果，該土地使用分區為都市計畫內住宅區，屬得核發建造執照之土地。即土地面積雖僅22平方公尺，惟依據相關法令並非無申請核發建造執照之可能，仍屬可供建築之土地，即屬房屋土地交易所得稅的課徵範圍。

所謂依法得核發建造執照之土地，係指該土地屬可供建築之地區，具有得依相關建築法令規定核發建造執照之資格，即符合房屋土地交易所得稅之課稅客體，不因該土地存在之外觀、或暫時無法取得建造執照而排除適用。

參與區段徵收取得抵價地，未取得所有權前即與他人簽訂買賣合約之課稅方式

- 個人以105年1月1日以後出價取得之土地參與區段徵收所取得之抵價地在尚未辦理移轉登記前所為之權利買賣，實際最終標的如為土地，認屬為房地合一課稅範圍。
- 依房地合一課徵所得稅申報作業要點規定：「房屋、土地交易日及取得日之認定，均係以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。」故該案例甲君與他人預簽抵價地買賣合約，惟依前揭規定仍應以甲君於取得該抵價地所有權完成移轉後與第三人之登記日為交易日。
- 相關個案仍應依交易實情究明，依前揭規定核認。

核釋個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(1/3)

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

(一)取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日(新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同)為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地(以下簡稱多分配之房屋、土地)部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。

(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

核釋個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(2/3)

(二)應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限。

(三)應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女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之期間為限。

(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

核釋個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(3/3)

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

因應分配之房地未足完整一戶，其補足一戶而增購之房地其取得日及持有期間計算

任太太以105年1月1日取得之A房地(土地10坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣800萬元(換算應分配4.8坪土地、48坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值1,000萬元之B房地(60坪房屋、6 坪土地)，需繳納差額價金200萬元以補足一戶，實際分配超過應分配(多分配)之12坪房屋、1.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日出售B房地：

B房地	取得日	持有期間
應分配 4.8 坪土地	105年1月1日	5 年
應分配 48 坪房屋	109年1月1日	5 年(註)
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109年1月1日	5 年(註)

註：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

取得日之認定-出價取得

■ 原則：所取得房屋、土地完成所有權移轉登記日

例外：房地合一申報作業要點第4點第1款第4至7目

法院強制執行拍賣	拍定人領得權利移轉證書之日
無法辦理建物所有權登記之房屋	訂定買賣契約之日
房屋使用權	權利移轉日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	
1.有價證券 2.非有價證券 3.現金增資、公開承銷、發起募集 4.以債權、財產或技術作價抵繳股款 5.其他方式	1. 買賣交割日 2. 訂定買賣契約之日 3. 股款繳納日 4. 作價抵繳認股股款日 5. 實際交易發生日

取得日之認定-非出價取得(1/3)

1	興建房屋完成後第一次移轉： 但無法取得使用執照之房屋：	核發使用執照日 實際興建完成日
2	因區段徵收領回抵價地：	原取得被徵收土地之日
3	土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	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，取得抵費地	重劃計畫書核定之日
5	都市更新條例第3條第6款規定實施者，所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日

取得日之認定-非出價取得(2/3)

6	原土地所有權人參與都市更新或危老重建，取得更新後或重建後應分配之土地	原取得土地之日
	應分配之房屋 多選配之房屋、土地	取得房屋、土地完成所有權移轉登記日
7	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	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	夫妻贈與	第1次相互贈與前配偶原始取得房地之日
8	繼承取得之房屋、土地	繼承開始日

取得日之認定-非出價取得(3/3)

9	因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之日
	變價分割法院拍賣由共有人應買或優先承買而取得房地，出售並買回原權利範圍相當之部分	原取得共有房地之日
	超出原權利範圍之部分109.8.28.台財稅字第10904528910號令	共有人領得權利移轉證書之日
10	符合一定條件股份或出資額	
	公司盈餘或資本公積轉增資	除權基準日
	其他方式取得者	實際交易發生日

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	舊制(8/19令規定)	得選擇新或舊制(8/19令規定)
	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：

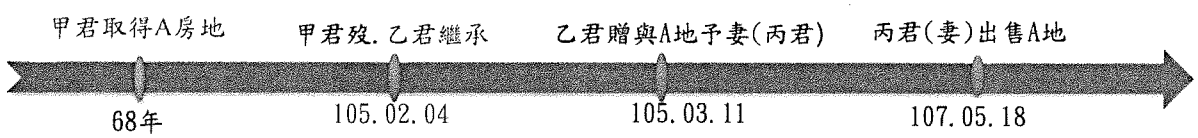
(一)交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。

(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108.09.11台財稅字第10804008540號令)

案　例

1. 被繼承人甲君(父) 68年取得A房地
2. 甲君(父)於105年2月4日歿, 由乙君(子)繼承,
3. A房地105年2月20日登記乙君(子)名下
4. 乙君於105年3月11日夫妻贈與予丙君 (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

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)

房屋土地取得成本(1/5)

1	買賣取得：成交價額為準
2	繼承、受遺贈或受贈取得： 繼承、受遺贈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
3	區段徵收領回(抵價地)或土地重劃領回重劃後土地： 以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。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
4	合建分售、合建分成：土地取得成本
5	自地自建：土地取得成本+房屋建造成本

房屋土地取得成本(2/5)

6	**合建分屋取得成本：** **A. 舊制土地與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建** 土地：不討論(因為交易所得免納所得稅) 房屋：房屋之成本應按換入時之價值(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)認定。 **B. 新制土地與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建** 分配回土地+房屋（無找補)＝土地取得成本 分配回土地+房屋+給付價金＝土地取得成本+給付價金 分配回土地+房屋-收取價金＝土地取得成本-收取價金 (收取價金部分為出售土地，應課稅)

房屋土地取得成本(3/5)

7	分割共有物取得房屋、土地： 以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以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認定。
8	其他情形或無法認定成本者： 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。
9	股份或出資額：採用個別辨認法或依所得稅法施行細則第46條規定加權平均法計算

房屋土地取得成本(4/5)

10	**其他取得成本加項：**	
	(1)	購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、仲介費等) 。
	(2)	房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
	(3)	個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者。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。

房屋土地取得成本(5/5)

10	**其他取得成本加項：**	
	(4)	取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
	(5)	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。(水溝、駁嵌、堤防等) ◆工程受益費。(道路左右土地) ◆土地重劃負擔總費用。(抵費地) ◆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。
	(6)	**受贈取得房地時，受贈人所繳納之契稅、土增稅**

夫妻贈與取得

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。

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1070460450號令)

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

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。

敬請指教

謝 謝!