

綜合所得稅

房地合一稅



財政部北區國稅局板橋分局



綜合所得稅法令 與 常見錯誤

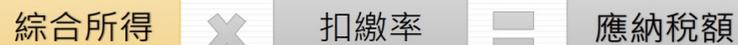


綜合所得稅架構

居住者



非居住者



申報單位



家戶(有中華民國來源所得之居住者個人)

- 原則：納稅義務人、配偶及受扶養親屬合併申報計稅
- 例外：納稅義務人與配偶倘感情不睦或婚姻暴力等因素分居，致客觀上無法共同生活，納稅義務人與配偶合併申報及計算稅額有實際上之困難，得各自辦理結算申報及計算稅額(不需填寫配偶資料、但需檢附法院裁定夫妻分別財產制或未成年子女權利義務或保護令)
- 不符上述規定而無法合併申報，需填寫配偶資料並勾選欄位(可同時勾選「分別開單計稅」)

※夫妻或同婚伴侶結婚或離婚首年可分別或合併申報，以後年度需合併申報

申報期間

- 113年度申報期間自114年5月1日至6月30日止



納稅義務人及其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之情形：

情 況	適用年度	檢附資料
符合民法第1010條第2項難於維持共同生活，不同居已達6個月以上之規定，向法院聲請宣告改用分別財產制	法院宣告改用分別財產制之日所屬年度及以後年度	法院裁定書影本
符合民法第1089條之1不繼續共同生活達6個月以上之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定關於未成年子女權利義務之行使或負擔	法院裁定之日所屬年度及以後年度	法院裁定書影本
因受家庭暴力，依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令	通常保護令有效期間所屬年度	通常保護令影本
取得前款通常保護令前，已取得暫時或緊急保護令	暫時或緊急保護令有效期間所屬年度	暫時或緊急保護令影本

小財的報稅筆記本



減稅大利多

綜合所得稅免稅額、扣除額調整一覽表：

		112年度	113年度	調整
基本生活所需費用		202,000	210,000	↑8,000
免稅額	本人、配偶及受扶養親屬	92,000	97,000	↑5,000
	滿70歲者 (本人、配偶及受扶養直系尊親屬)	138,000	145,500	↑7,500
標準扣除額	單身	124,000	131,000	↑7,000
	與配偶合併申報	248,000	262,000	↑14,000
特別扣除額	薪資所得	207,000	218,000	↑11,000
	身心障礙	207,000	218,000	↑11,000
	 幼兒學前	120,000	第1名6歲以下子女 150,000 第2名及以上 6歲以下子女 225,000	※詳下方說明
	 房屋租金	120,000 (列舉扣除額)	180,000	※詳下方說明

單身

免稅額9.7萬
標準扣除額13.1萬
薪資扣除額21.8萬
年薪44.6萬

雙薪家庭

免稅額19.4萬
標準扣除額26.2萬
薪資扣除額43.6萬
年薪89.2萬

雙薪四口家庭 (含2名6歲以下子女)

免稅額38.8萬
標準扣除額26.2萬
薪資扣除額43.6萬
幼兒扣除額37.5萬元
年薪146.1萬

免繳稅

免稅額篇

圖解列報扶養親屬

直系尊親屬

- 未滿60歲：須無謀生能力
- 年滿60歲：可直接列報
- ★ 兄弟姐妹共同扶養 應自行協調一人報扶養
- ★ 未滿60歲指民國54年(含)以後出生



祖父母、父母

子女

- 未滿18歲：可直接列報
- 年滿18歲：可直接列報，須在校就學或身心障礙或無謀生能力
- ★ 離婚伴侶共同扶養 應自行協調一人報扶養



同胞兄弟姊妹

- 未滿18歲：可直接列報
- 年滿18歲：可直接列報，須在校就學或身心障礙或無謀生能力
- ★ 未滿18歲指民國96年(含)以後出生



其他親屬或家屬

- 未滿18歲：同居一家永久共同生活且具家長家屬關係，互負扶養義務且確實有扶養事實
- 年滿18歲：除符合上述條件，還須符合在校就學或身心障礙或無謀生能力



叔、侄、甥、孫等

免稅額篇

➤ 規範扶養親屬無謀生能力之認定原則

一、所得稅法第17條第1項第1款規定所稱「無謀生能力」，應符合下列條件之一：

- (一) 因身體障礙、精神障礙、智能障礙、重大疾病就醫療養或須長期治療等，經**取具醫院證明，且不能自謀生活或無能力從事工作者**。
- (二) 符合衛生福利部依所得稅法第17條第1項第2款第3目之7規定公告**須長期照顧之身心失能者，且不能自謀生活或無能力從事工作者**。
- (三) 受監護宣告，尚未撤銷者。

二、納稅義務人及其配偶之**未滿60歲直系尊親屬**有下列條件之一，亦屬前點所稱「無謀生能力」之範圍：

- (一) 當年度**所得額未超過**本部依納稅者權利保護法第4條規定公告該年度每人**基本生活所需之費用金額(113年:210,000元)**者。
- (二) 領有**身心障礙證明、身心障礙手冊**者，或為**精神衛生法第3條第4款規定之病人**。

免稅額篇

有關綜合所得稅重複申報扶養子女免稅額案件之認定原則

納稅義務人與配偶分居，符合所得稅法第15條第1項規定得各自辦理綜合所得稅結算申報，或雙方離婚當年度及以後年度各自辦理結算申報，重複列報同一子女之免稅額時，由稽徵機關依下列順序認定得列報該子女免稅額之人：

- (一)依雙方協議由其中一方列報。
- (二)由「監護登記」之監護人或「未成年子女權利義務行使負擔登記」之人列報。
- (三)由課稅年度與該子女實際同居天數較長之人列報。
- (四)衡酌納稅義務人與配偶所提出課稅年度之各項實際扶養事實證明，核實認定由實際或主要扶養人列報。至「實際扶養事實」得參考下列情節綜合認定：
 - 1、負責日常生活起居飲食、衛生之照顧及人身安全保護。
 - 2、負責管理或陪同完成國民義務教育及其他才藝學習，並支付相關教育學費。
 - 3、實際支付大部分扶養費用。
 - 4、取得被扶養成年子女所出具課稅年度受扶養證明。
 - 5、其他扶養事實。

免稅額篇

綜合所得稅重複申報扶養直系尊親屬免稅額案件認定原則1/2

- 一、二名以上納稅義務人於同一課稅年度重複申報扶養同一直系尊親屬免稅額時，依下列順序認定得列報該直系尊親屬免稅額之人：
- (一)依受扶養直系尊親屬出具之書面意思表示由其中一人列報。
 - (二)依各申報扶養者協議由其中一人列報。
 - (三)受監護宣告之直系尊親屬，由監護登記之監護人列報。
 - (四)無法依前3款認定者，依實際扶養事實綜合判斷，由實際或主要扶養之人列報。

免稅額篇

綜合所得稅重複申報扶養直系尊親屬免稅額案件認定原則2/2

二、前點第4款所指實際扶養事實，得參考各申報扶養者所提出之下列實際扶養事實證明綜合判斷：

- (一)申報扶養者與該直系尊親屬親等近者。
- (二)課稅年度與該直系尊親屬實際同居天數較長。
- (三)負責日常生活起居飲食、衛生、健康之照顧及人身安全保護。
- (四)實際支付大部分扶養費用。
- (五)該直系尊親屬於課稅年度為申報扶養者全民健康保險之依附投保眷屬。
- (六)申報扶養者為該直系尊親屬投保人身保險之要保人。
- (七)申報扶養者負擔該直系尊親屬於課稅年度之醫藥費。
- (八)申報扶養者為聘僱看護工照護該直系尊親屬之雇主，且於課稅年度負擔其看護費用。
- (九)申報扶養者為該直系尊親屬使用長期照顧服務之申請者，且於課稅年度負擔其長期照顧費用。
- (十)該直系尊親屬入住住宿式服務機構，申報扶養者於課稅年度負擔其住宿費用及探視天數。
- (十一)其他扶養事實。

免稅額篇

※誤報扶養18歲以上未~~在學、服役、待業或在補習班補習~~之子女或兄弟姊妹。

※兄弟姊妹~~重複~~申報扶養父母。

※申報未同居一家無實際扶養事實的~~其他親屬(伯、姪、孫、甥、舅)~~，
或~~其他親屬的先順位扶養義務人~~有所得、財產。

※一般免稅額為9.7萬元，年滿70歲的納稅義務人本人、配偶及受扶養「~~直系尊親屬~~」（父母、祖父母等）免稅額為14.55萬元；但若申報扶養年滿70歲的兄弟姊妹或同居一家有實際扶養事實的~~其他親屬(叔、伯、舅等)~~，免稅額仍是9.7萬元。

※外籍配偶或扶養親屬的所得~~未~~合併申報。

※110年1月13日修正公布民法第12條滿18歲成年之規定，將自~~112年1月1日~~施行，112年度綜合所得稅適用（~~113年5月~~申報適用）。

→~~未成年子女(113年:96年次)~~有所得亦不得單獨申報。

扣除額-特別扣除額

項目	113年度條件/額度	適用
 薪資所得	<ul style="list-style-type: none"> 有薪資所得者，上限21.8萬元/人 若特定費用高於21.8萬元可採核實減除(須附證明文件) 職業專用服裝費、進修訓練費、職業上工具支出(各項上限薪資收入3%) 	本人、配偶、受扶養親屬
 身心障礙	<ul style="list-style-type: none"> 領有身心障礙證明、或精神衛生法第3條第4款規定的病人，21.8萬元/人 	
 長期照顧	<ul style="list-style-type: none"> 符合衛福部公告須長期照顧的身心失能者，12萬元/人 若同時符合身心障礙特別扣除額，共可扣除33.8萬元 下列情形之一不可扣除： <ul style="list-style-type: none"> ① 適用稅率在20%以上 ② 股利所得採28%分開計稅 ③ 基本所得額超過750萬元 	
 財產交易損失	<ul style="list-style-type: none"> 出售房屋有財產交易損失者 上限為當年度申報的財產交易所得 若無財產交易所得或扣除不足，可保留3個年度再扣除 	
 儲蓄投資	<ul style="list-style-type: none"> 金融機構存款利息、儲蓄性質信託資金收益 全戶上限27萬元 	
 房租支出	<ul style="list-style-type: none"> 在我國境內無自有房屋(5種例外)而租屋所支付的租金 租屋供自住、非供營業或執行業務使用 已接受政府補助的部分不可扣除，全戶上限18萬元 下列情形之一不可扣除： <ul style="list-style-type: none"> ① 適用稅率在20%以上 ② 股利所得採28%分開計稅 ③ 基本所得額超過750萬元 	本人、配偶、受扶養直系親屬
 幼兒學前	<ul style="list-style-type: none"> 6歲以下〔民國107年(含)以後出生〕子女，取消排富 第1名15萬元、第2名及以上22.5萬元/人 	受扶養子女
 教育學費	<ul style="list-style-type: none"> 就讀大專以上院校子女的教育學費，上限2.5萬元/人 已接受政府補助的部分不可扣除 就讀空中大學、空中專校及五專前3年者不可扣除 	

幼兒學前特別扣除額

1. 擴大適用至6歲以下子女
2. 第1名子女每年可扣除150,000元
3. 第2名及以上子女每人每年可扣除225,000元
4. 取消排富規定。
5. 例外: 納稅義務人孫子女之父母均符合死亡、失蹤、長期服刑或受宣告停止親權情形之一
(檢附文件: 除父母均死亡外, 其餘情形應檢附警察局查詢人口報案單、在監證明、停止親權裁定確定證明書或其他足資證明文件)



房屋租金支出特別扣除額

適度減輕租屋
族負擔

1. 由現行列舉扣除改列**特別扣除**項目。
2. **納稅義務人與配偶及受扶養直系親屬**在中華民國境內無自有**房屋**而需租屋自住，所支付之租金**(減除接受政府補助部分)**得列報特別扣除。
3. 每一申報戶每年扣除上限由現行12萬元提高至**18萬元**。
4. 113年度綜合所得稅申報適用稅率在20%以上(包括適用累進稅率20%以上、股利按28%稅率分開計稅，或按20%課徵基本稅額)者，**排除適用**。

房屋租金支出特別扣除額

申報時應檢附證明文件

- ※承租房屋的租賃契約書
- ※支付租金的付款證明影本（例如：轉帳交易明細表、匯款證明或出租人簽收的收據）
- ※納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬於課稅年度在該地址辦竣戶籍登記，或納稅義務人載明承租房屋於課稅年度內係供自住且非供營業或執行業務使用的切結書



房屋租金支出特別扣除額

但書規定之例外-視為非其自有房屋

特殊情況	應提供證明文件
經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告文件影本、載有建物座落及評估日期之「災害後危險建築物緊急評估危險標誌」影本。
已毀損面積占整棟面積達5成，經直轄市、縣(市)主管機關認定必須修復始能使用之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告或認定文件影本。
繼承取得共有房屋且納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬持分合計非全部。	無須檢附。
納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬因就業、就學、就醫因素而需異地租屋，且合計僅有前3點以外之1屋(含共有房屋)，供其自住且非供營業或執行業務使用。	<ol style="list-style-type: none">1. 服務單位在職證明影本、學生證影本(或就學繳費收據影本)、就醫繳費收據影本及醫師診斷證明書影本。2. 納稅義務人書立因就業、就學、就醫因素，無法於自有房屋居住而需異地租屋之切結書。3. 納稅義務人書立房屋於課稅年度係供自住且非供營業或執行業務使用之切結書。4. 納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬有第1款及第2款房屋，應併附各款規定之證明文件。
納稅義務人符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第2條規定，與配偶各自辦理結算申報，其配偶之自有房屋。	法院裁定書影本、通常保護令影本、暫時或緊急保護令影本。

扣除額-特別扣除額

- ▶ 誤以重大傷病卡列報身心障礙特別扣除額。
- ▶ 誤列報本人、配偶、受扶養兄弟姊妹或不符合規定之孫子女之教育學費特別扣除額。
- ▶ 子女就讀建教合作班(尚未取得正式學籍)或學分班、才藝班、補習班(不具正式學籍)或外國學校入學前之語言學校或五專前三年誤列報教育學費特別扣除額。
- ▶ 子女就讀大專院校實際繳納學雜費低於25,000元，卻直接以25,000元申報教育學費特別扣除額。
- ▶ 納稅義務人之配偶與前夫(妻)或婚前與他人所生子女，受納稅義務人扶養者，得依「納稅義務人之子女」規定減除其免稅額、教育學費特別扣除額及幼兒學前特別扣除額。
- ▶ 選擇納稅義務人及配偶各類所得分開計算稅額者，其財產交易損失特別扣除額僅得減除其個人之財產交易所得，不得減除其他人之財產交易所得。
- ▶ 房屋租金支出特別扣除額及長期照顧特別扣除額有排富條款：
 - ① 適用稅率在20%(含)以上。(含採本人或配偶之薪資所得或各類所得分開計算稅額適用稅率在20%)
 - ② 選擇股利及盈餘按28%單一稅率分開計稅者。
 - ③ 依所得基本稅額條例規定計算之基本所得額超過規定之扣除金額750萬元。

扣除額：列舉扣除額篇

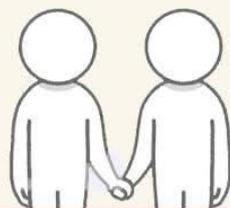
標準扣除額 VS 列舉扣除額

免附文件 直接扣除



單身

13.1萬元



與配偶合併

26.2萬元

須附文件 核實扣除

- 依稽徵機關提供查詢資料者免附
(購屋借款利息除外)



捐贈



保險費

LOAN

購屋借款利息



醫藥及生育費



災害損失

財政部

標準扣除額 與 可列舉扣除金額總計 比大小！

扣除額：列舉扣除額篇

捐贈

1. 低價買進不實捐贈收據、列報未登記或未設立團體的捐贈。
2. 誤報點光明燈、安太歲、法會或支付塔位等有對價關係之款項。
3. 對教育、文化、公益、慈善機關或團體及透過中央主管機關設置的專戶對指定特定運動員的捐贈的捐贈，申報金額不能超過全年綜合所得總額20%。
4. 誤列報入會費、常年會費、活動費等非屬贈與之款項。
5. 誤將直接對私立學校捐贈（限額20%）申報為向透過財團法人私立學校興學基金會之捐贈（限額50%）。
6. 個人對村里建設基金專戶之捐贈不得列舉扣除。（村、里辦公處非屬獨立組織之政府機關）

保險費

1. 列報受扶養「非直系親屬」（兄弟姊妹、其他親屬）的保險費。
2. 人壽保險、健康保險、傷害保險及年金保險）的保險費（含勞保、就業保險、軍公教保險、農保、學生平安保險、國民年金保險，被保險人與要保人須在同一申報戶）。
3. 全民健康保險費(含補充保險費)，得不受金額限制，全數扣除(以被保險人眷屬身分投保者，毋須與被保險人同一申報戶)。

扣除額：列舉扣除額篇

購屋借款利息	<ol style="list-style-type: none">1. 修繕或消費性貸款及非原始購屋貸款的利息支出不得扣除。2. 該房屋供出租、營業或執行業務使用或納稅義務人、配偶或受扶養親屬未設戶籍。3. 不能同時申報房貸利息及房租支出。(例外：期間不重複可以)4. 每一申報戶以一屋為限。(例外：換屋新購且同時間無重複)
醫藥費	<ol style="list-style-type: none">1. 美容整型支出、健康檢查、減肥、坐月子費用、看護支出等，因不屬於醫療範圍，不能申報扣除。2. 醫藥費有保險給付部分應先予減除，不足的部分才能申報扣除。

扣除額：列舉扣除額篇-非現金捐贈

1. **需計入所得基本稅額課稅**。（例外：依博物館法規定捐贈與公立博物館的文物、標本、藝術品或設備，屬依文化資產保存法指定之國寶者）
2. 非現金財產捐贈之金額計算，除法律另有規定外，應依**實際取得成本**為準。
3. 但有下列情形之一者，由**稽徵機關依財政部訂定之標準**核定之：
 - (1) 未能提出非現金財產實際取得成本之確實憑證。
 - (2) 非現金財產係受贈或繼承取得。
 - (3) 非現金財產因折舊、損耗、市場行情或其他客觀因素，致其捐贈時之價值與取得成本有顯著差異。
4. 該非現金財產係**出價取得**者，但納稅義務人**未提出實際取得成本**之確實憑證者，依下列規定計算：

捐贈項目	計算方式
房屋	依捐贈時公告房屋評定標準價格按捐贈時政府已發布最近臺灣地區消費者物價總指數調整至取得年度之價值計算之。
土地	依捐贈時公告土地現值按捐贈時政府已發布最近臺灣地區消費者物價總指數調整至土地取得年度之價值計算之。但依都市計畫法指定之公共設施保留地及經政府闢為公眾通行道路之土地，依捐贈時公告土地現值16%計算之。
大樓工程	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。
綠美化工程	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。
符合殯葬管理條例設置之骨灰(骸)存放設施	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。

捐贈項目	計算方式
救護車、復康巴士等 救災救護設備	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。
課桌椅、教學軟體、 書籍	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。
具有文化資產價值之 文物、古蹟	依目的事業主管機關核發之價值證明所載金額，或受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價並經目的事業主管機關備查有案之捐贈證明所載金額計算之。
上市(櫃)、興櫃股票	以捐贈日之收盤價或加權平均成交價格；捐贈日無交易價格者，以捐贈日後第一個有交易價格日之收盤價或加權平均成交價格計算之。
未上市(櫃)股票	以捐贈日最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值；前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以捐贈日公司資產淨值核算之每股淨值計算之。
其他非現金財產捐贈	依受贈政府機關或團體出具含有捐贈時時價之捐贈證明，並經主管稽徵機關查核屬實之金額計算之。

扣除額：列舉扣除額篇-非現金捐贈

- 5.該非現金財產係因**繼承、遺贈或受贈**取得者：
- (1)原則以繼承、遺贈或受贈取得時，據以課徵遺產稅或贈與稅之價值計算之（需出具遺產稅或贈與稅稅款繳清證明書或核定免稅證明書）。
 - (2)未能提出遺產稅或贈與稅稅款繳清證明書或核定免稅證明書者，其捐贈列舉扣除金額之計算，準用出價取得相關規定。
- 6.非現金財產因折舊、損耗、市場行情或其他客觀因素，致其捐贈時之價值與依該標準計算之金額有顯著差異者，其捐贈列舉扣除金額，由稽徵機關參照捐贈年度實際市場交易情形查核認定之金額計算之。

扣除額：列舉扣除額篇-特殊規定

- ▶對日本震災捐款，衛生福利部113年1月5日起開設賑災專戶，個人透過「衛生福利部賑災專戶」進行捐款，為對政府之捐贈，得全額列報捐贈列舉扣除額或費用，不受金額限制。個人如捐款國內其他機關團體，由該等機關團體對日本進行國際援助，得在不超過綜合所得總額20%限額內，列為113年度捐贈列舉扣除額或費用。
- ▶對0403花蓮震災捐款，賑災基金會本次0403花蓮震災專案捐款全數配合行政院政策及指示，盤點災區需求，統合各項災害復原重建經費，用於災民之災害援助、緊急醫療、收容安置及復原重建。個人或營利事業對該基金會上開專案捐款屬對政府(衛福部)之捐贈，依所得稅法第17條第1項第2款第2目之1但書及第36條第1款規定，不受金額限制。
- ▶個人因牙病所為鑲牙、假牙製作及齒列矯正之醫療費支出，如係付與符合所得稅法第17條規定之醫療院、所者，可憑其所出具之診斷證明及收據，作為「醫藥及生育費」列舉扣除。
- ▶納稅義務人及其配偶或受扶養親屬，因病在國外就醫，其付與國外醫院之醫藥費，可憑國外公立醫院，以及國外財團法人組織之醫院或公私立大學附設醫院出具之證明，自其當年度綜合所得總額中列舉扣除；其往返交通費、旅費非屬所得稅法第17條所稱「醫藥費」之範圍，不得於綜合所得總額中扣除。

扣除額：列舉扣除額篇-特殊規定

- ▶納稅義務人本人、配偶及其扶養親屬，因身體殘障所裝配之助聽器、義肢、輪椅之支出，可憑醫師出具之診斷證明及統一發票或收據，核實認定「醫藥及生育費」列舉扣除。
- ▶納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬，在合於所得稅法第17條規定之醫院、診（療）所治療，因病情需要急須使用該院所無之特種藥物，而自行購買使用者，其藥費可憑：
（一）該醫院、診（療）所之住院或就醫證明。（二）主治醫師出具准予外購藥名、數量之證明。（三）書明使用人為抬頭之統一發票或收據，申報醫藥及生育費列舉扣除。
- ▶納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬，因身心失能無力自理生活而須長期照護（如失智症、植物人、極重度慢性精神病、因中風或其他重症長期臥病在床等），所付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所或其他合法醫療院、所之醫藥費，得核實認定「醫藥及生育費」列舉扣除。
- ▶納稅義務人、配偶及受扶養親屬因身心障礙購買旨揭補助辦法規定之「推車」、「身體、生理與生化試驗設備及材料」、「身體、肌力及平衡訓練輔具」及「具預防壓瘡輔具」，向直轄市、縣(市)主管機關申請補助核准者，納稅義務人可檢附主管機關函復之審核結果及統一發票或收據影本，就超過補助部分之輔具支出，依所得稅法第17條規定列報醫藥費列舉扣除；主管機關未予補助或納稅義務人未申請補助者，應檢附醫師出具之診斷證明及統一發票或收據正本，核實列舉扣除。

所得篇

綜合所得



個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：

- 營利所得
- 執行業務所得
- 薪資所得
- 利息所得
- 租賃所得及權利金所得
- 自力耕作、漁、牧、林、礦之所得
- 財產交易所得
- 競技、競賽及機會中獎之獎金或給與
- 退職所得
- 其他所得

所得篇—財產交易所得

如何判斷房屋買賣新舊制(財交所得?房地稅?)

➤ 按房屋取得時點認定新舊制：

1. 舊制(申報財產交易所得)：104年12月31日以前取得
2. 新制(申報房地合一新制)：
 - (1)103年1月1日以後取得，且持有期間未滿2年
 - (2)105年1月1日以後取得之房地。

➤ 按房屋交易時點認定房地合一新制1.0、2.0：

1. 110年6月30日以前出售者：房地合一新制1.0(預售屋申報財產交易所得)
2. 110年7月1日以後出售者：房地合一新制2.0(預售屋申報房地合一稅)

所得篇—財產交易所得

1. 個人出售104年12月31日以前取得之房屋及其坐落基地，其交易所得屬所得稅法第14條第1項第7類財產交易所得。

2. 個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，應核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。

→原則核實申報，例外部頒標準申報

3. 個人出售房地，其原始取得成本及出售價格之金額，如經稽徵機關查核明確，惟因未劃分或僅劃分買進或賣出房地之各別價格者，應以房地買進總額及賣出總額之差價，再減除所支付之相關必要費用（如：仲介費、規費、印花稅、代書費、土地增值稅、契稅等）後，按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算房屋之財產交易損益。

4. 個人出售因贈與/繼承而取得之房屋計算財產交易損益時，其得減除受贈與時/繼承時該房屋之時價，應以受贈與時/繼承時據以課徵贈與稅/遺產稅之房屋評定標準價格為準。

所得篇—113年度個人出售房屋財產交易所得

房地總成交金額(含車位)或每坪單價(不含車位房地總成交金額除以不含車位房屋所有權登記總坪數)達「一定金額門檻」者，倘稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例，計算歸屬房屋之收入，再以該收入之**20%**計算其出售房屋之所得額。

	房地總成交金額(含車位)	每坪單價(不含車位)
臺北市	6千萬元	120萬元
新北市	4千萬元	75萬元
桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市及高雄市	3千萬元	50萬元
其他地區	2千2百萬元	35萬元

除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例計算者，本轄計調整50區，最高調幅**5%**

所得篇—113年度個人出售房屋財產交易所得

序號	轄區	112年度	113年度	調整	序號	轄區	112年度	113年度	調整	序號	轄區	112年度	113年度	調整
1	新北市五股區	29%	34%	5%	32	宜蘭縣三星鄉	12%	14%	2%	63	桃園市復興區	8%	8%	0%
2	新北市三峽區	29%	34%	5%	33	宜蘭縣員山鄉	12%	14%	2%	64	宜蘭縣礁溪鄉	14%	14%	0%
3	桃園市桃園區	28%	33%	5%	34	宜蘭縣宜蘭市	11%	13%	2%	65	宜蘭縣頭城鎮	14%	14%	0%
4	桃園市中壢區	28%	33%	5%	35	新竹縣湖口鄉	12%	14%	2%	66	宜蘭縣蘇澳鎮	11%	11%	0%
5	桃園市桃園區	27%	32%	5%	36	新竹縣新豐鄉	12%	14%	2%	67	宜蘭縣大同鄉	8%	8%	0%
6	桃園市桃園區	27%	32%	5%	37	新竹縣新埔鎮	16%	18%	2%	68	宜蘭縣宜蘭市	8%	8%	0%
7	桃園市桃園區	27%	32%	5%	38	新竹縣新豐鄉	13%	15%	2%	69	花蓮縣花蓮市	12%	12%	0%
8	新竹市	27%	32%	5%	39	新竹縣新豐鄉	13%	15%	2%	70	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
9	新竹市	32%	37%	5%	40	新竹縣新豐鄉	13%	15%	2%	71	花蓮縣花蓮市	9%	9%	0%
10	新竹市	38%	42%	4%	41	新竹縣新豐鄉	13%	15%	2%	72	花蓮縣花蓮市	12%	12%	0%
11	新北市板橋區	41%	44%	3%	42	新北市板橋區	22%	23%	1%	73	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
12	新北市永和區	41%	44%	3%	43	宜蘭縣宜蘭市	13%	14%	1%	74	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
13	新北市新店區	41%	44%	3%	44	宜蘭縣宜蘭市	12%	13%	1%	75	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
14	新北市三重區	41%	44%	3%	45	花蓮縣花蓮市	15%	16%	1%	76	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
15	新北市中和區	41%	44%	3%	46	花蓮縣花蓮市	12%	13%	1%	77	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
16	新北市新莊區	41%	44%	3%	47	花蓮縣花蓮市	9%	10%	1%	78	花蓮縣花蓮市	8%	8%	0%
17	新北市土城區	41%	44%	3%	48	金門縣金寧鄉	13%	14%	1%	79	新竹縣新竹市	8%	8%	0%
18	新北市蘆洲區	41%	44%	3%	49	宜蘭縣宜蘭市	11%	12%	1%	80	新竹縣新竹市	8%	8%	0%
19	新北市樹林區	38%	41%	3%	50	宜蘭縣宜蘭市	17%	18%	1%	81	新竹縣新竹市	8%	8%	0%
20	新北市汐止區	38%	41%	3%	51	宜蘭縣宜蘭市	23%	23%	0%	82	新竹縣新竹市	8%	8%	0%
21	新北市八里區	24%	27%	3%	52	新北市新莊區	19%	19%	0%	83	新竹縣新竹市	8%	8%	0%
22	新北市鶯歌區	21%	24%	3%	53	新北市新莊區	19%	19%	0%	84	金門縣金門市	15%	15%	0%
23	新北市瑞芳區	15%	18%	3%	54	新北市新莊區	19%	19%	0%	85	金門縣金門市	14%	14%	0%
24	桃園市平鎮區	23%	26%	3%	55	新北市新莊區	14%	14%	0%	86	金門縣金門市	12%	12%	0%
25	桃園市大園區	21%	24%	3%	56	新北市新莊區	14%	14%	0%	87	金門縣金門市	12%	12%	0%
26	桃園市大園區	20%	23%	3%	57	新北市新莊區	14%	14%	0%	88	金門縣金門市	12%	12%	0%
27	桃園市大園區	15%	18%	3%	58	新北市新莊區	14%	14%	0%	89	連江縣連江縣	8%	8%	0%
28	桃園市觀音區	13%	16%	3%	59	新北市新莊區	14%	14%	0%	90	連江縣連江縣	8%	8%	0%
29	基隆市	21%	24%	3%	60	新北市新莊區	14%	14%	0%	91	連江縣連江縣	8%	8%	0%
30	新竹縣新豐鄉	9%	12%	3%	61	新北市新莊區	14%	14%	0%	92	連江縣連江縣	8%	8%	0%
31	新北市淡水區	27%	29%	2%	62	桃園市桃園區	23%	23%	0%					

所得篇—租賃所得

法源	所得稅法第14條	住宅法第15條(公益出租人)	住宅法第23條(社會住宅)		租賃住宅市場發展及管理條例(租賃專法)第17條	
目的	無	鼓勵個人房東出租房屋予接受政府租金補貼者	鼓勵個人參與社會住宅包租代管政策		健全租賃市場	
承租人(減免條件)	一般承租人	<ol style="list-style-type: none"> 1.接受主管機關租金補貼 2.其他機關辦理之各項租金補貼 	<ol style="list-style-type: none"> 1.主管機關 2.租屋服務事業轉租及代為管理 3.經由租屋服務事業媒合及代為管理 4.使用對象 <ol style="list-style-type: none"> (1)居住(2)長期照顧服務 (3)身心障礙服務 (4)托育服務(5)幼兒園 		個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者	
免納所得稅金額	無	每屋每月1.5萬元		每屋每月6千元		
費用率	43%	43%	60%		每月6千至2萬元：53% 超過2萬元：43%	
申報方式	自行依租賃合約或扣免繳憑單申報	自行依租賃合約申報(74G)	包租	依租賃所得扣免繳憑單申報(51R)	包租	依租賃所得扣免繳憑單申報(51M)
			代管	自行依租賃合約申報(74S)	代管	自行依租賃合約申報(74M)

所得篇—股利所得

股利所得課稅新制

合併計稅減除股利可抵減稅額

2擇1

(同一申報戶僅能選擇一種股利課稅方式)

單一稅率
分開計稅

股利所得
其他
各類所得

×

稅率

=

A
應納稅額

股利所得

×

8.5%

=

B
可抵減稅額
(上限8萬元)

A-B=
應繳納或
應退還稅額

其他
各類所得

×

稅率

=

A
應納稅額

股利所得

×

28%

=

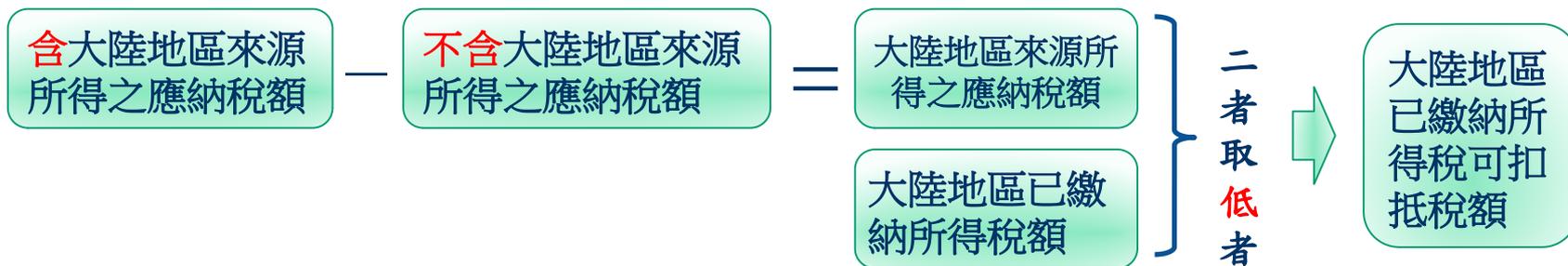
B
應納稅額

A+B=
應繳納稅額

大陸地區來源所得可扣抵稅額

依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第24條規定，在大陸地區已繳納所得稅（含扣繳、自繳，須附**納稅證明**）准自應納稅額中扣抵。扣抵之數額，不得超過因加計其大陸地區所得，而依其適用稅率計算增加之應納稅額，並應檢附先送經**財團法人海峽交流基金會**驗證後之大陸地區完納所得稅證明文件，供稽徵機關核認。

大陸地區來源所得在大陸地區完納所得稅額證明：內容包括納稅義務人之**姓名**、**住址**、**所得年度**、**所得類別**、**全年所得額**、**應納稅額**、**稅額繳納日期**等。



* 113年度綜合所得稅結算申報新臺幣與人民幣之折算率為**4.4685**比1

所得基本稅額(1/2)

基本所得額

- 一. 綜合所得淨額+選擇分開計稅之股利及盈餘合計金額-CFC實際獲配日之匯差損失
- 二. 海外所得(未計入綜合所得總額之非中華民國來源所得、依香港澳門關係條例第28條第1項規定免納所得稅之所得。但一申報戶全年之本款所得合計數未達新臺幣100萬元者，免予計入)
- 三. 95年1月1日後所訂立**受益人與要保人非屬同一人之人壽保險及年金保險**，受益人受領之保險給付。但死亡給付每一申報戶全年合計數在新臺幣3,740萬元以下部分，免予計入。
- 四. **未上市未上櫃股票及私募基金之交易所得**。
- 五. 依所得稅法或其他法律規定於申報綜合所得稅時減除之**非現金捐贈**金額。
- 六. 其他經**財政部公告**之減免所得額或扣除額。

750萬

×

20%

=

基本稅額

基本稅額

綜合所得稅
結算申報書
之全戶應納
稅額

投資
抵減
稅額

海外已繳
納所得稅
可扣抵稅
額

=

基本稅額與一般所得
稅額之差額扣抵海外
已繳納所得稅可扣抵
稅額後之餘額

所得基本稅額(2/2)--境外稅額扣抵

納稅義務人依所得稅法第3條第2項、所得基本稅額條例第13條第1項或同條例施行細則第5條第8項規定扣抵其中華民國境外所得已依所得來源國稅法規定繳納之所得稅，或依遺產及贈與稅法第11條第1項規定扣抵其國外財產依所在地國法律已納之遺產稅或贈與稅時，如已提出所得來源國或財產所在地國稅務機關發給之納稅憑證，得免檢附所在地中華民國使領館或其他經中華民國政府認許機構之驗證文件。

惟稽徵機關進行調查時，如有需要，納稅義務人應備妥足資證明繳納該境外所得稅、遺產稅或贈與稅款事實之文件，以供審查認定。

貼心提醒~~漏報所得會有罰則

短漏報非扣繳所得	<p>有所得即有申報義務，並非僅申報查詢的所得資料，漏未申報無法查詢的非扣繳所得。（如財產交易所得、個人間租賃所得、遷讓非自有房屋、土地補償款、佃農因終止三七五租約取得之補償金、違約金等、私人間借貸利息）。</p> <p>誤將扣繳憑單之「所得淨額」當「所得總額」申報。</p>
漏報大陸來源所得	<p>臺灣地區人民有大陸地區來源所得者，應併同臺灣地區來源所得課徵所得稅。</p>
短漏報海外所得	<p>投資註冊地在海外之基金或有價證券，轉讓時未申報海外財產交易所得，或將金融機構寄送之海外交易所得明細誤登打為「收入」，致再減除部頒費用率(80%)，造成短漏報所得額。</p>



**房地合一稅法令
與
實務案例**



制度沿革



課稅範圍

交易標的	取得日	交易日	適用制度
房屋及其座落基地		110. 6. 30以前	1. 0
依法得核發建造執照之土地	105. 1. 1以後	110. 7. 1以後	2. 0
設定地上權方式之房屋使用權			
預售屋（紅單）及其坐落基地	105. 1. 1以後	110. 7. 1以後	2. 0
符合一定條件之股份或出資額	——	110. 7. 1以後	2. 0

課稅範圍-股權

符合一定條件股份或出資額之交易

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例(下稱AMT)規定課稅

◆內容：

交易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)，且該營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由中華民國境內之房地產所構成者



交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用

課稅範圍

獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，按個人課稅規定

◆理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
<p>按營利事業課稅規定辦理</p> <p>【房地交易所得計入獨資、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」，依規定課徵綜合所得稅】</p>	<p>按個人課稅規定辦理</p> <p>【房地交易所得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】</p>

課稅範圍-預售屋(含紅單)

- 一、讓與預售屋(含紅單)權利交易之成交價額(收入)，應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定，不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。
- 二、舉例說明，甲君111年間與A建設公司簽訂預售屋買賣契約書，房地總價款共1,000萬元。甲君依約支付簽約款計200萬元，嗣於112年間與受讓人乙君簽訂讓與預售屋權利買賣契約書，約定乙君應支付甲君230萬元，嗣後由乙君依工程期支付餘款800萬元予A建設公司。甲君預售屋權利讓與之成交價額(收入)為230萬元，成本為200萬元，可減除移轉費用為6.9萬元(230萬元 X 3%)。

免稅範圍

1

個人自住房地400萬元免稅，超過400萬元部分按10%稅率課稅。

無論盈虧均應申報

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

免申報，損失不得抵減

2

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

免申報，損失不得抵減

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

免申報，損失不得抵減

交易日

原則

出售或交換之房屋、土地

所有權移轉登記日為準

法院強制執行

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

買賣契約之日

房屋使用權

權利移轉之日

例外

預售屋及其坐落基地

買賣契約之日

符合一定條件股份或出資額

有價證券者

買賣交割日

非有價證券者

訂定買賣契約之日

取得日

原則

出售或交換之房屋、土地

所有權移轉登記日為準

例外

出價取得

法院強制執行

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

買賣契約之日

房屋使用權

權利移轉之日

預售屋及其坐落基地

買賣契約之日

符合一定條件股份或出資額

有價證券者

買賣交割日

非有價證券者

訂定買賣契約之日

現金增資、公開承銷、發起募集

股款繳納日

債權、財產或技術作價抵繳股款

作價抵繳認股股款日

其他方式

實際交易發生日

取得日

例外-非出價取得

興建房屋完成 後第一次移轉	原則	核發使用執照日
	無法取得使用執照	實際興建完成日
區段徵收領回抵價地		原取得被徵收土地之日
徵收前先行協議價購領回抵價地		原取得協議價購土地之日
土地重劃後重行分配之土地		原取得重劃前土地之日
出資者參與自辦土地重劃，取得折價抵付之 土地（抵費地）		重劃計畫書核定之日
實施者依都市更新條例規定所取得之房地		都市更新事業計畫核定之 日
起造人依危老重建條例規定所取得之房地		重建計畫核准之日

取得日

例外-非出價取得

以自有土地與營利事業合建分屋、參與都市更新或危老重建	分配取得之土地	原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日
	應分配之房屋	取得房屋、土地完成所有權移轉登記日
	多選配之房屋、土地	
配偶行使剩餘財產差額分配請求權取得之房地		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，配偶原始取得該房地之日
繼承取得之房地		繼承開始日
因分割共有物取得與原權利範圍相當之房地		原取得共有物之日
符合一定條件股份或出資額	盈餘或資本公積轉增資取得	除權基準日
	其他方式取得	實際交易發生日

繼承案件之認定

財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令

核釋「所得稅法」第4條之4規定，有關納稅義務人交易因繼承取得之房屋、土地，適用房地合一課徵所得稅規定之原則

- 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。

再轉繼承案件之認定



80年爺爺購入房地、90年歿



90年父親繼承房地、105年歿



105年母親、兒子各繼承1/2房地



109年母親歿，兒子繼承1/2房地



115年兒子出售全部房地



- ：房地1/2持分於105年繼承自父親(父親90年繼承取得):舊制
- 房地1/2持分於109年繼承自母親(母親105年繼承取得):新制

持有期間

持有期間之計算

原則：取得之日起自至交易之日止

其他情形：

個人	情形
✓	自地自建、合建分屋所取得之房屋、以自有土地參與都市更新或危老重建所取得應分配之房屋，應以該土地之持有期間為準。
✓	因繼承、受遺贈取得房地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。
✓	取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

持有期間-預售屋

▶ 持有期間如何計算？

☑ 以預售屋買進及賣出 **訂定買賣契約之日**計算

▶ 預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

☑ **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，計算持有期間

☑ 成屋持有期間倘**併計預售屋持有期間**，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，**弱化抑制短期炒作之政策目的**

適用稅率

1.0

2.0

個人			
身分別	適用稅率	修法前持有期間	修法後持有期間
境內	45%	未滿1年	未滿2年
	35%	1年～未滿2年	2年～未滿5年
	20%	2年～未滿10年	5年～未滿10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	未滿1年	未滿2年
	35%	超過1年	超過2年

法人			
身分別	適用稅率	修法前持有期間	修法後持有期間
境內	45%	/	未滿2年
	35%		2年～未滿5年
	20%		超過5年
境外	45%	未滿1年	未滿2年
	35%	超過1年	超過2年

適用稅率-特別規定

1.0

2.0

交易樣態		修正前	修正後
境內個人	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地(註)	✓ 稅率20%	✓ 稅率20%
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地(註)		
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內	✓ 倘屬上開以自有土地與營利事業合建房屋之情形稅率20%	
		✓ 其餘情形，依持有期間按差別稅率課稅	
	自住房地持有並設籍滿6年，課稅所得超過400萬元部分(課稅所得400萬元以下免稅)	✓ 稅率10%	

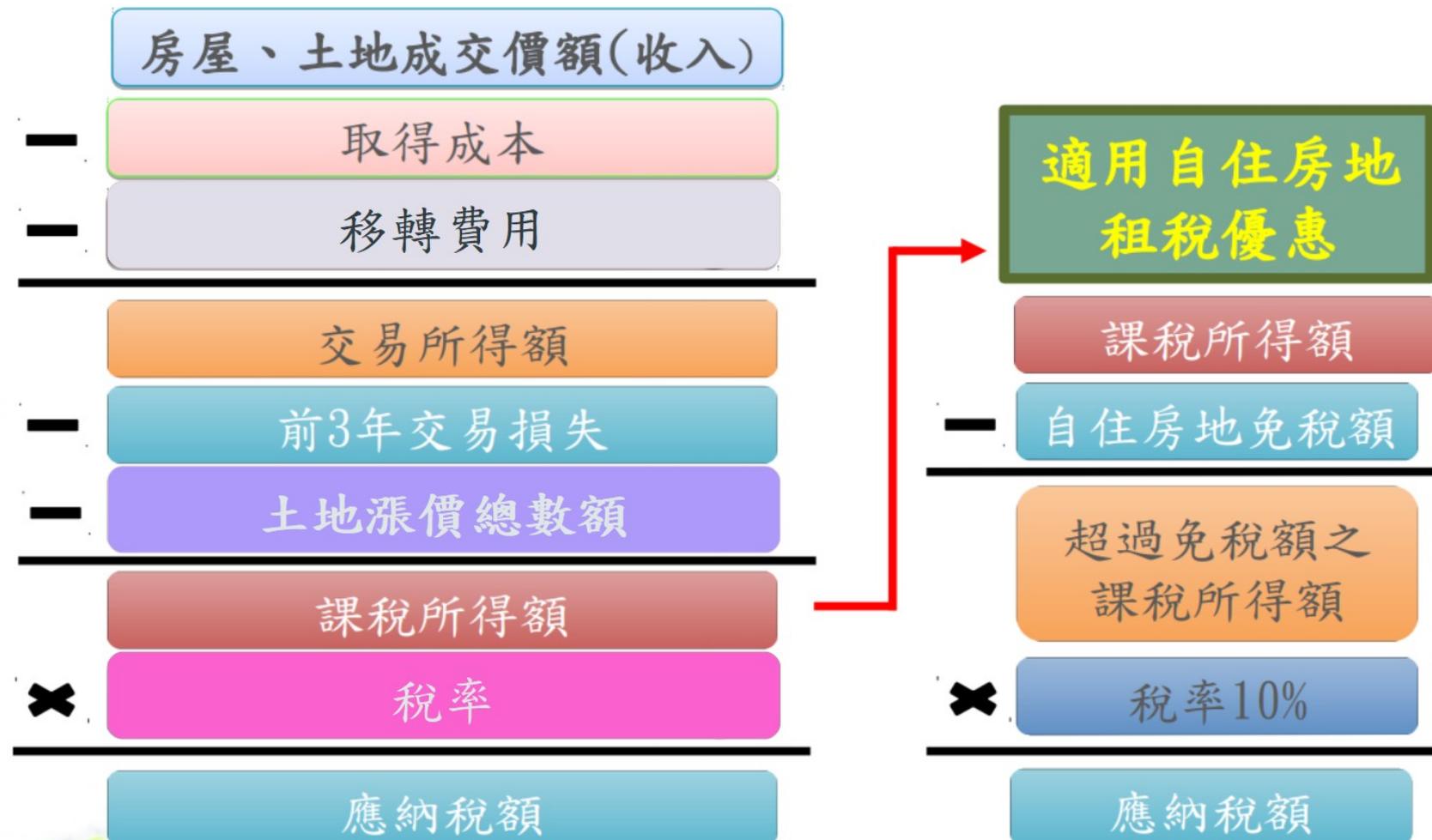
註：修正前之持有期間為2年內

適用稅率-特別規定

六種非自願出售房屋情況

項目	證明文件	稅率
因調職或非自願離職，必須離開原工作地而出售房屋或土地	公司證明文件	<ul style="list-style-type: none">● 10年以內一率適用20%● 10年以上適用15%
出售遭到他人越界建築的房屋或土地	向國稅局申請實地查核	
無力清償債務(含欠稅)，且進入強制執行程序	強制執行文件	
本人、配偶、父母、未成年子女、無謀生能力子女患重大疾病或重大意外傷害需出售房屋或土地	醫藥費單據	
受家暴威脅必須搬家出售房屋或土地	保護令或法律相關證明	
未經同意下共有房屋或土地被轉賣	交易文件	

課稅所得額之計算



取得成本

取得情形	成本認定
買賣取得	成交價額
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
配偶行使剩餘財產差額分配請求權取得之房地	配偶之他方原取得房地之成本
以房地為信託財產，因塗銷信託登記，所有權回復於委託人	委託人原取得房地之成本
分割共有物取得之房地	原取得共有物之成本
區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地	原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。
土地重劃領回重劃後土地	但已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
提供土地合建分售、合建分成	原土地之取得成本

取得成本

取得情形		成本認定	
自地自建		房屋	實際建造成本
		土地	原土地之取得成本
合建分屋	以舊制 土地	房屋	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)
	以新制 土地	土地	原土地之取得成本
		房屋	※換入房屋價值=換出土地價值 成本=換出土地取得成本 ※換入房屋價值<換出土地價值 成本=換出土地取得成本-收取價金 (收取價金部分為出售土地，應課稅) ※換入房屋價值>換出土地價值 成本=換出土地取得成本+給付價金

其他附加成本&移轉費用



房地合一稅

費用類

購買時

- 契稅
- 印花稅
- 代書費
- 規費
- 公證費
- 仲介費
- 能增加房屋價值或效能且非2年所能耗竭的增置、改良或修繕費用。

列取得成本

出售時

- 代書費
- 仲介費
- 廣告費
- 搬運費
- 清潔費 因售屋而產生
- 售屋延遲交屋所產生之違約金。

列移轉費用

改良土地費用

- 土地改良費
- 工程受益費
- 土地重劃費用
- 因土地使用變更而無償捐贈做為公共設施用地 依土地公告現值計算

列取得成本

不可扣除

- ✦ 土地增值稅
- ✦ 房屋稅
- ✦ 地價稅
- ✦ 管理費
- ✦ 水、電、瓦斯費
- ✦ 金融機構借款利息

使用期間費用

其他附加成本&移轉費用

其他取得成本加項：

- (1) 房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (2) 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，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，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。
- (3) 受贈取得房地時，贈與人繳納之契稅及土增稅。

未提示移轉費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額之3%者，按成交價額之3%計算其費用，並以30萬元為限。

自住房地稅優惠

交易長期自住房地免稅額及優惠稅率

- (1) 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並連續居住滿6年
- (2) 交易前6年無出租、供營業或執行業務使用
- (3) 個人與其配偶或未成年子女於交易前6年內未曾適用

適用
條件

取得

6年

出售

獲利
部分

超過400萬元
稅率10%

400萬元以下
免稅

重購自住房地租稅優惠

項 目	內 容	常見錯誤樣態
適用要件	本人、配偶、未成年子女於出售及重購的房地設戶籍， 並實際居住 出售及重購的房地 無 出租、供營業或執行業務使用 出售舊房地與重購新房地的移轉登記時間在 2年 內	買新屋賣新屋 Ex: 110年買A屋 111年買B屋 112年賣B屋
列管期間	五年 重購之房地如戶籍遷出或未設戶籍，出售、出租或供營業使用，將追繳原扣抵或退還的稅額	
未設戶籍 特殊例外 規定	未成年子女因就學區所需 本人或配偶派駐國外 原所有權人死亡	

簡報結束
感謝聆聽

