

# 地籍謄本自動櫃員機

申請謄本像在 ATM 領錢一樣方便  
 全國首創 與臨櫃申請的謄本長得一模一樣



111年5月1日多元身分申領功能正式上線!



登記謄本 (一、二類)	✓	✓	僅開放申領 第二類謄本
地籍圖 謄本	✓	✓	✓
建物測量 成果圖	✓	✓	✓

免費

臺北市都市更新案件

# 地籍線與建築線預檢 作業試辦計畫

111 / 5 / 1 ~ 111 / 12 / 31



## 申請資格

- 都市更新案之實施者
- 都市更新案件事業計畫公開展覽後，權利變換計畫核定前
- 每一都市更新案在同一都市更新單元地區範圍以受理1次為限，不另收取費用。

## 受理單位

- 臺北市各地政事務所

## 應備文件

- 1.身分證明文件。
- 2.臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函
- 3.建築線指示圖（應於有效期限內）
- 4.地籍整理計畫表（都市更新案有地籍整理需求時檢附）。

# 地籍異動即時通 保障產權真輕鬆

## 申請方式



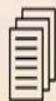
### 臨櫃申辦

(各地政事務所及便民工作站)



### 網路申辦

(自然人憑證)



### 隨案申辦

(土地登記、複丈現場)

線上申辦



### 預約申辦

(5人揪團到府收件)

## 異動通知

- ✓ 買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託
- ✓ 書狀補給
- ✓ 抵押權設定
- ✓ 查封、假扣押
- ✓ 判決移轉、調解移轉及和解移轉

受理登記案申請



地政

收件、異動完成

ok!



簡訊通知

電子郵件通知



更快速的選擇!

# 簽證建物標示圖-免測量直接辦建物第一次登記

取得使用執照  
(102年10月1日以後)

檢附  
建物標示圖

直接辦理建物登記



免測量，由開業建築師、測量技師等專門職業及技術人員簽證。



# 房地合一所得稅 課稅範圍之內容說明

資料來源：陳勝樺(著)

房地合一稅完全實務應用增訂二版

黃永斐

## 房地合一所得稅課稅範圍之內容

說明：

在說明「取得」各種種類前，  
先認識取得之兩大作用，

第一：

適用法規。

第二：

計算持有期間。

1買賣交易取得之具有地政登記物權之不動產

2以贈與為原因之受贈土地、房屋

3因交換不動產交易取得之權利範圍相當不動產

4因強制執行於辦理所有權登記  
前已移轉所有權者其取得日

5未辦理建物所有權登記之房屋  
取得日

6本法第四條之四第二項規定之  
房屋使用權



7興建房屋完成後第一次移轉

8因區段徵收領回低價地

9土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地

10 營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地(抵費地)

11 非興辦事業之個人或營利事業出資參與都更、危老，所取得之房屋土地

12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

13繼承取得之房屋、土地

14因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地



15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

16信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產

17以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下

- 18夫妻相互贈與之取得時間、成本及適用法規，財政部106年解釋(台財稅字第(10504632520號)，針對夫妻贈與在房地合一稅有特別的規定!

- 19因繼承而取得
- 20函釋令：台財稅字第10404620870號令



- 21自行興建違章建物出售

22法人股權交易部分

- 23預售屋其取得日

- 24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


- 25其他項目：


## 重點三 擴大房地課稅範圍

增列**兩項**課稅標的  
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易**預售屋**及其坐落基地。
- 2 交易**持股(或出資額)過半數**營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國**境內房地**構成。

 交易未上市櫃股票已課房地合一稅者  
免按所得基本稅額 (AMT) 課稅

 排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易



- 持有時間之認定：

- 依房地合一課徵所得稅申報作業要點第五點規定，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止；而依交易之日是指說有交易之起始與結束日期(交易期間)，所以是指交易登記移轉之日期(謄本上之下一手登記之前一日)，與奢侈稅不同。

- 但另其它情形者:
- 其持有期間依下列規定合併計算(共有8項) :

- 1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。

- 2夫妻相互贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

- *3重建房屋適用自用款規定：*

個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋時，在依適用自用條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，

- 4個人出售自地自建的房屋或以自有土地而與營利事業合建分屋所取得之房屋，所計算持有期間，應以該土地之持有期間為準。

- 5個人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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。



- 6個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，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，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

- 7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，其持有期間之計算規定如下：

- 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；都市更新完成後如與計劃多分配之房屋、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。

- 符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4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，

- 8不足單戶面積之計算：

- 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。

# 繼承之特別規定

- 台財稅字第10404620870號令
- 以被繼承人之取得為決定適用新制房地合一稅或是舊制的財產交易所得稅

【被繼承人取得，而不問被繼承人是如何取得】



- 105年1月1日以後出售因繼承取得之房屋、土地，如符合下列情形之一，非屬新制課稅範圍：

- 於103年1月2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。

- 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。

- 國稅局的課徵，以繼承案件之前後繼承人與被繼承人一體為課稅範圍。

- 甲君於103年10月購入A屋，後於10年10月過世，由其子乙君繼承A屋，並於105年3月出售；乙君104年10月取得A屋至105年3月出售，持有期間約5個月，再經併計被繼承人甲君之持有期間1年後，亦僅約1年5個月，未逾2年，但乙君繼承取得A屋於104年12月31日以前，符合上開財政部令釋規定，故乙君出售屋的交易所得適用舊制課稅僅房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額申報納稅，土地部分免納所得稅)。

## 現行該條款主要實行狀況為

- 「只要被繼承人是104.12.31前取得，被繼承人跟繼承人永遠沒有房地合一稅(舊制)」

# 房地合一稅完全實務應用增訂二版

- 10、夫妻相互贈與之取得時間、成本及適用法規
- 
- 老公104年買一個房子,在107年12月贈與給老婆(夫妻贈與)。
- 108年6月離婚,7月老婆把房子賣掉,請問:
  - 1、有房地合一稅嗎?
  - 2、稅率多少?
  - 3、怎麼計算申報?

2022/9/21

- 解答

- 

- 1、有房地合一稅嗎？

- 財政部106年解釋令(台財稅字第10504632520號),針對夫妻贈與

- 房地合一稅有特別的規定!

- (1)、房地合一稅制(105.01.01)前取得,而在實施後才為夫妻則

2022/9/21

- 與,以前配偶取得時間為計算稅率之標準。



- 2、稅率多少？
- 在舊制財產交易所得，因無土地的課徵，故在計算取得及交易都需折
- 算房屋部份，而舊制財產交易所得是以併入綜所稅申報，故要依個人
- 綜所稅稅率去核定。

- 3、怎麼計算申報？
- 在舊制財產交易所得,因只計算取得及交易拆算房屋部份。
- 而交易即出售之房屋交易價之計算是
- 屋交易時評定現值)/房屋交易時評定現值+土地交易時告
- X出售總價
- #成本:以上所敘函令中第二項規定,以前配偶之取得

- 第三篇

- 

- 附註函令：

- 1、夫妻贈與如為舊制,房屋交易損益之計算,依財政部 106台財稅字

- 第10504632520號令第2點

- 2、舊制房屋交易損益之計算,應以交易時房屋成交價額,分別按下列
- 規定減除成本或房屋評定現值,及前點持有期間個人與配偶因取得、
- 改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額:

簡報結束  
謝謝聆聽

敬祝大家

身體健康  
萬事如意