

買房子

小周和交往多年的戀人準備要結婚了，於是正積極的到處找房子，小周要注意哪些問題呢？

他除了要留意房子四周的環境、交通、屋況、產權有沒有清楚、房子的基地是不是公共設施保留地外，可以選購預售屋、中古屋、法拍屋等，他要負擔的稅捐有哪些呢？

當小周與賣方談妥價格所訂立持向地政機關辦理過戶登記的公定契約，訂約後要繳印花稅，印花稅是公定契約價格的 1‰，同時如果買的是成屋，要在訂約日起 30 日內申報契稅，契稅是契約價格的 6%；逾期申報會加徵怠報金。如果是買預售屋，就要在核發使用執照之日起 60 日內申報契稅。如果是向法院購買法拍屋，則要在核發不動產權利移轉證明書之日起 30 日內申報契稅。

小周買的房子如果是供自己住家使用，可以先在契稅申報書附聯註明供自用住宅使用，並將戶籍遷入，於當年 3 月 22 日（房屋稅）及 9 月 22 日（地價稅）前辦竣戶籍登記後再補送相關文件，則可視為已申請按自用稅率課徵房屋稅及土地按自用稅率課徵房屋稅及按自用住宅用地稅率課徵地價稅，享受節稅的好處。另房屋如果是在臺北市，該市為落實自住輕稅政策，就家戶持有全國單一自住並設立戶籍，且符合該市都市計畫規定可作住宅使用的房屋，可申請按全國單一自住稅率課徵房屋稅。

上開房屋稅以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由稅捐處按房屋稅籍資料核定，假設 114 年 2 月 28 日前（如 114 年 1 月 25 日）房屋所有權已登記在小周名下，則小周就要負擔 114 年房屋稅，繳納期間為 114 年 5 月 1 日起至 114 年 5 月 31 日止，課稅所屬期間為 113 年 7 月 1 日起至 114 年 6 月 30 日止，以此類推。

賣房子

小周響應政府拼經濟，打算結束上班族的生活，改做生意當老闆；為了籌措資金，決定賣房子。他要注意的稅捐問題有哪些呢？

105 年 1 月 1 日起，出售房屋及土地依屬房地合一課徵所得稅制度或綜合所得稅的財產交易所得，有不同的課稅方式：

一、出售屬依房地合一課徵所得稅制度課稅的房屋、土地（105 年 1 月 1 日以後取得）：

- (一)房屋及土地都要按實際成交價額減除原始取得成本與相關費用，並得再減除當次交易依公告土地現值計算之土地漲價總數額，以其餘額按規定稅率計算應納所得稅額。交易所得或損失，不論有無應納稅額，都要在完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內申報納稅，該筆交易所得毋須再併入交易年度綜合所得總額辦理申報。
- (二)未申報或未提示原始取得成本，國稅局如無法查得成本資料，會依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值，按消費者物價指數調整後，核定成本，成本金額相對較低，所以原始取得成本相關資料要妥善保存，才能以實際成本減除計算所得額。
- (三)如果小周出售的房屋、土地符合自住房地租稅優惠，課稅所得 400 萬元以內，免納所得稅，超過 400 萬元，就超過部分按最低稅率 10%課徵所得稅。
- (四)另外，房地合一課徵所得稅制度下買賣自住房屋、土地，無論是先買後賣，或是先賣後買，出售舊房地與重購新房地時間（以完成移轉登記日為準）差距在 2 年以內，都可以申請適用重購退稅優惠，但該重購的新房地於重購後 5 年內應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。

二、出售屬綜合所得稅財產交易所得課稅的房屋、土地，只有房屋交易部分課徵綜合所得稅，土地交易部分免納所得稅（104 年 12 月 31 日以前取得）：

- (一)賣房子無論賠錢或賺錢，在完成所有權移轉登記後次年申報移轉年度個人綜合所得稅時，要檢附原始交易證明文件，將該筆交易所得合併申報或將財產交易損失扣抵財產交易所得。

賣房子

- (二)未申報或未能提出證明文件時，就算是賠錢賣房子，國稅局會依照財政部所定的標準按房屋評定現值的一定比例計算財產交易所得。
- (三)如果小周出售的房子是自用住宅，他所繳納該財產交易所得部分的綜合所得稅，2年內重購自用住宅的房子價格如超過原出售價格，可以在重購的房子完成移轉登記的年度，在申報該年度綜合所得稅時，從應納的綜合所得稅額中扣抵或退還。不論是先買後賣或先賣後買都可以適用。

不論房屋屬於房地合一課徵所得稅或綜合所得稅課徵財產交易所得之範圍，其基地可依房屋實際使用情形，選擇適用一般用地或自用住宅用地之稅率申報繳納土地增值稅。有關土地增值稅部分，小周就要參閱第八則「換房子」，才能掌握節稅的秘訣。

換房子

小周的好友阿銘因為原有住家離工作地點太遠，想換房子，換屋就有賣房子與買房子 2 件事，他要注意那些事？賣房子的土地要繳土地增值稅，可申請按自用住宅用地稅率課徵，也可以按一般用地稅率課徵。

政府為了提升國人的居住品質，訂有重購退稅規定，如果新買土地的地價超過原出售土地的地價，可申請退還已繳納之土地增值稅。

因為自用住宅用地稅率原則上一人一生只能享用 1 次，如果曾按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，下次再申請享用自用住宅用地稅率條件就會較為嚴格。所以阿銘可以保留不用，而按一般用地稅率繳土地增值稅，再利用重購退稅的方法把已繳納的土地增值稅退回來。

重購土地需有土地所有權人本人、配偶或直系親屬設立戶籍，從辦妥所有權登記日起，5 年內不可以移轉（例如出售或贈與給配偶）或出租、供營業使用，更不能將戶籍遷出，戶籍如需辦理遷出，至少需保留本人或其配偶、直系親屬任何 1 人於原戶籍內，不然會被追繳原退還的土地增值稅。

買屋要繳納契稅，按契約價格 6% 課稅。契約價格以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準，就是移轉房屋的房屋評定現值。另外，如果是依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之房屋，當移轉價格低於評定現值時，按移轉價格課稅。

重購退稅條件：

- 一、新購土地申報移轉地價，必須超過出售土地申報移轉地價扣除所繳納土地增值稅後的餘額。
- 二、買屋賣屋的期間在 2 年內，先買後賣、先賣後買都可以。
- 三、買及賣房子都要符合自用住宅用地規定。
- 四、新購土地都市面積不超過 300 平方公尺(3 公畝)或非都市面積不超過 700 平方公尺(7 公畝)；出售土地面積則不受限制。
- 五、買及賣的土地要同一人名義。
- 六、102 年 5 月 24 日以後成立之退稅請求權及 102 年 5 月 23 日以前退稅請求權成立未滿 5 年者，要在 10 年內提出申請。如果 102 年 5 月 23 日以前退稅請求權成立已屆滿 5 年，則不可再提出申請。

建房子

小周的忘年之交阿旺因為孩子陸續成家，原有自住平房已經住不下了，為了享受三代同堂的樂趣，興起了蓋樓房的念頭，阿旺要注意哪些問題呢？

蓋房子的方式可分為自己建築與找建築公司合建分屋。合建分屋分到的房屋要按交換稅率繳納契稅，例如房屋的現值 200 萬元，契稅為 4 萬元。

阿旺如果用孩子的名義為起造人委託營造廠興建，最好是由孩子支付建房子的錢，否則會被認為是他贈與給孩子的，就需要按贈與稅率繳納契稅，房屋現值 200 萬元稅額為 12 萬元，另外還要繳贈與稅。

因為合建分屋，阿旺在使用執照核發前以出售的方式申報移轉原符合自用住宅之土地給建商時，都市土地面積在 300 平方公尺(90.75 坪)以內可以申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅；如果在使用執照核發後才簽約申報移轉，則必須每 1 間房屋辦妥戶籍登記才可以。

又蓋房子必須將原有舊屋拆除，如果拆除當月不滿一個月，則該月不計課房屋稅，例如舊屋在 113 年 10 月 3 日拆除，則 114 年房屋稅課稅期間僅 113 年 7 月至 113 年 9 月，不過要記得拆除後儘快向稅捐處申報停止課徵房屋稅，才不會影響自己權益。

另外房子新建完成不滿一個月，則該月不計課，自次月起按月比例計課房屋稅；若房屋在 3 月 1 日至 6 月 30 日期間新建完成並申報房屋稅籍，則該期間房屋稅併入次期課徵，例如房屋在 114 年 4 月 5 日新建完成，則將併入 115 年房屋稅課徵，課稅期間為 114 年 5 月至 115 年 6 月止，共計 14 個月。

若房子於 114 年 2 月底前新建完成，且作自用住宅使用，記得要在 114 年 3 月 22 日前申請按自住用稅率課徵房屋稅及 113 年 9 月 22 日前申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

持有房屋

小周某日到街口買便當，見便當店王老闆抱著一張紙愁眉苦臉，便上前一探究竟。得知，原來王老闆辛苦存錢買了這間房子，但 5 月底要繳房屋稅了，發現房屋稅的金額比去年多一些。

經臺北市稅捐處人員向王老闆說明，這次開徵房屋稅額提高是因為王老闆的房子所處路段地段率調整，房屋街路等級調整率(以下稱地段率)為房屋稅的課稅因子之一，考量房屋價值與其所處路段所享受的公共建設、生活機能、交通便捷等有緊密關聯性。藉由每 3 年召開不動產評價委員會，透過地段率的調整，適時反映房屋應有的評價，可避免相同建材的房屋，位於不同繁榮地區，卻有相同的課稅評價。

王老闆表示他瞭解調整地段率的用意，可是現在生意一落千丈，為了節省成本，營業面積也從 113 年 5 月 1 日起縮減一半，員工薪水跟水電費都快付不出來了，還要繳房屋稅，王老闆苦上加苦。

小周靈機一動，想起可向臺北市稅捐處有提供停業降稅的措施申請房屋使用情形變更縮減營業面積，房屋稅稅率可申請就可以由營業用稅率 3%改按非住家非營業用稅率 2%，便告訴王老闆。王老闆隔日滿懷希望的上稅捐處網站，發現稅捐處提供視訊申請及現勘的便民措施，而且申請下來後的稅單金額也減少了一些負擔，王老闆開心極了!直呼真的是很方便，而且好貼心。

不過，房屋稅自 113 年 7 月起已由按「月」計徵改為按「年」計徵，如果要申請房屋使用情形變更，記得要在當期 3 月 22 日前提出申請，變更後若稅額減少，則當期適用；若稅額增加或逾期申請，則自次期適用。

房屋損壞

「天有不測風雲，人有旦夕禍福」，那天小周工作實在太累了，不知不覺的竟趴在電腦桌前睡著了，突然，覺得腳溼溼冷冷的，睜開眼睛一看，「哎啊！不得了啊！」整個家都陷在水中，水來得實在太快了，來不及收拾了，匆忙的抓起了外套，倉促狼狽的逃離了剛買的新屋，避水去了。

房子淹了 2 天，小周在旅館也待了 2 天，好不容易水退了，小周迫不及待的回家，才一踏入家門，住在隔壁的阿旺，就熱心的跑來告訴小周說，臺北市稅捐處的人剛才來通知，房屋淹水可以減免房屋稅，而且減免是依照實際淹水的日子計算，不滿 30 天的，以 1 個月計算，換句話說，只要淹水 1 天，房屋稅就可以免稅 1 個月，稅捐處會主動辦理這次遭淹水的房屋稅減免事宜；阿旺還熱心的告訴小周，稅捐處的人員說，不論是地震、火災、颱風等造成的房屋損壞，面積在 5 成以上必須修復始能使用，房屋稅可以全免，在 3 成以上不及 5 成，房屋稅減免一半。

另外，可以在發生災害後 30 日內檢具損失清單及證明文件，報請該管稽徵機關派員勘查，在申報綜合所得稅時，可列舉災害損失扣除，不過保險理賠或救濟金部分不能列舉扣除。

聽完了阿旺的轉述，鬱卒了 2 天的小周，臉上終於露出一絲笑容，對於稅捐處人員的主動關心，感到溫馨。

【以上規定僅適用於臺北市】

買土地

小周為善盡孝道，接來 2 老三代同堂，在天母地區看上 1 間樓中樓，簽約後委託仲介公司代辦手續，付了印花稅、契稅、土地登記規費後，8 月初拿到土地所有權狀後，安安心心高高興興的搬家了。

仲介公司業務員小張一再叮嚀小周趕快把戶籍遷進去好申請適用地價稅自用住宅優惠稅率，更強調必須在 9 月 22 日以前遷好戶籍並申請，要不然今年就來不及適用了，地價稅額會從 2 千多元變成 1 萬多元呢！事關荷包大事，小周立刻交代配偶把握時間配合，遷好戶籍後就到稅捐處去填自用住宅用地申請書，果真沒多久就收到稅捐處發的核准公文，總算安了一顆心。

10 月底收到地價稅單，一看背面說明，一般土地稅率是 10‰~55‰，採累進課徵，而自用住宅用地稅率才 2‰，真的差很多；沒錯！是按自用住宅用地稅率課稅，也就照規定期限在 11 月 30 日前繳錢，善盡納稅義務了。

不過小周還是不懂為什麼明明 8 月初才辦理過戶登記的土地要繳 1 整年的地價稅，經稅務人員說明才知道稅法規定地價稅是以 8 月 31 日的土地所有權人為當年度地價稅的納稅義務人，而且自用住宅用地必須是地上房屋沒有出租或營業情形的住宅用地，都市土地面積最多只有 300 平方公尺，戶籍登記倒不限定土地所有權人本人，配偶、已成年之直系親屬都可以，另外房子的所有權也要登記為自己、配偶或直系親屬的名義，才可以適用。

小周買了天母的新房子，為了減輕貸款壓力，打算把單身時住的小房子賣掉，先到稅捐處估算所要繳的土地增值稅，結果按一般用地稅率計算要繳 1 百多萬元，而按自用住宅用地稅率計算則不到 30 萬元，怎麼差這麼多！經稅捐處服務人員詳細說明之後，小周終於解開心中的疑慮。

土地增值稅是從買進到賣出這段期間土地公告現值的漲價總數額，依漲價倍數採用累進稅率計徵，一般用地稅率分 20%、30%及 40%等 3 級，但自用住宅用地優惠稅率則只有 10%。自用住宅就是自己的房子自己住，簽訂買賣契約的前 1 整年都沒有出租或營業，而且有本人或配偶、直系親屬設立戶籍，戶籍登記倒是只要簽約當天有在那裡就可以了。

由於自用住宅用地稅率是優惠稅率，稅法規定一人一生只有 1 次機會，但不限定 1 處，如果同時擁有好幾間房子都是給直系親屬居住，並設立戶籍，只要安排好同一天簽訂買賣契約、同一天向稅捐處申報土地增值稅，就可以善用都市土地 300 平方公尺的最大額度了。

既然是一人一生只有 1 次機會，就表示本人和配偶都各有 1 次機會，如果小周這次要享用這個權利，下次再換更大的房子的時候，也可以利用配偶相互贈與不課徵土地增值稅的規定，先把土地贈與給配偶，再用配偶的名義簽約買賣，那本人和配偶 2 人就都可以享受自用住宅少繳稅的優惠了。

另外，自 99 年起土地所有權人如符合下列條件時，可再享用土地增值稅「一生一屋」自用住宅用地稅率：

- 一、 曾使用過土地增值稅一生一次自用住宅用地稅率。
- 二、 出售都市土地面積未超過 150 平方公尺或非都市土地面積未超過 350 平方公尺。
- 三、 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
- 四、 出售前持有該土地 6 年以上。
- 五、 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。
- 六、 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

賣土地

服務人員還告訴小周可以申請退還所繳的土地增值稅呢！因為他是在 2 年內買新房子、賣舊房子，而且都是小周的名義，都是自己住，符合自用住宅用地的條件，新房子土地的公告現值總額又高過舊房子，不過退稅後，新房子必須 5 年內都是做自用住宅，不能有出租、營業、遷出戶籍或移轉所有權，稅捐處每年都會辦理清查，一旦不符規定就會把退稅額追繳回去，小周直說這趟請教獲益良多，臺北市稅捐處服務真是一流，還主動教人家如何節稅呢！

還有要注意的是，自 105 年 1 月 1 日起如果出售屬房地合一課徵所得稅制度範圍的房屋、土地，都要按實際交易價格計算交易所得課稅；如果出售屬綜合所得稅財產交易所得課稅的房屋、土地，只要就房屋部分計算財產交易所得課稅，土地部分免納所得稅。