



個人房屋土地交易所得稅 (房地合一)制度



房地合一背景說明

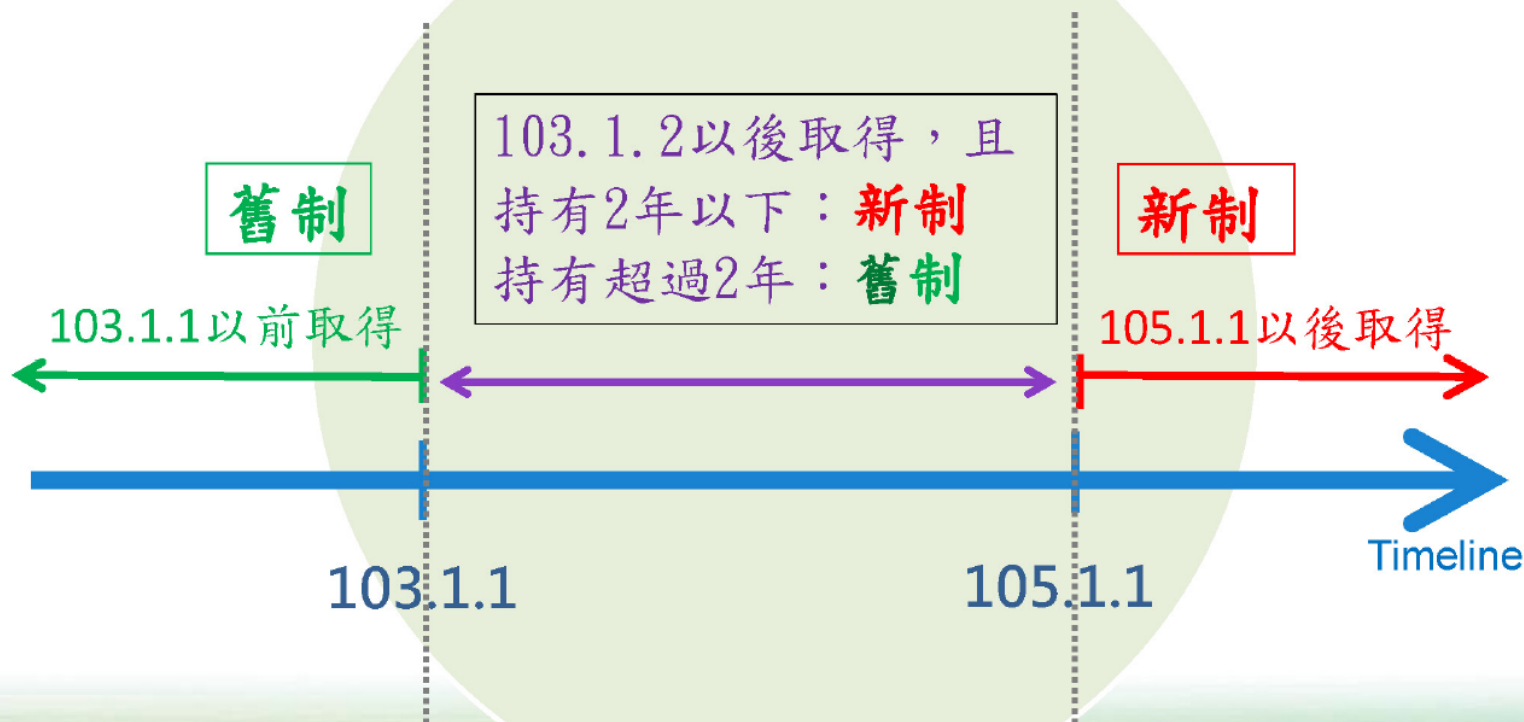


摘要		所得稅法	作業要點
課稅範圍		§4-4	§2
免稅範圍		§4-5	§14
個人	稅基，稅率，盈虧互抵	§14-4	§3~§6, §9~§13, §15
	報繳期限	§14-5	—
	未申報或未提示成本費用	§14-6	—
	稽徵程序	§14-7	§7, §8, §21
	重購退稅	§14-8	§17
	罰則	§108-2	—
	合建房屋	§14-4	§16
	合建為營業人要件	—	§18
稅收用途		§125-2	—

房地合一所得稅課稅範圍



❖ 105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點適用新、舊制：



新制：房地合一課徵所得稅／舊制：僅房屋課徵所得稅

房地合一所得稅課稅範圍例外 贈與(受遺贈)取得



財政部104.8.19. 台財稅字第10404620870號令

103.1.1. 105.1.1. Timeline						新制 舊制	符合§ 4-5 自用住宅
被繼承人 取得	繼承人 繼承				繼承人 出售	舊制	不適用
	被繼承人 取得	繼承人 繼承			繼承人 出售	舊制	不適用
	被繼承人 取得		繼承人 繼承		繼承人 出售	舊制 持有滿2年	選擇 適用
			被繼承人 取得	繼承人 繼承	繼承人 出售	新制	新制

財政部 108.9.11 台財稅字第 10804008540 號令
受遺贈取得房地，比照繼承認定課稅範圍

房地合一所得稅課稅範圍例外 夫妻贈與



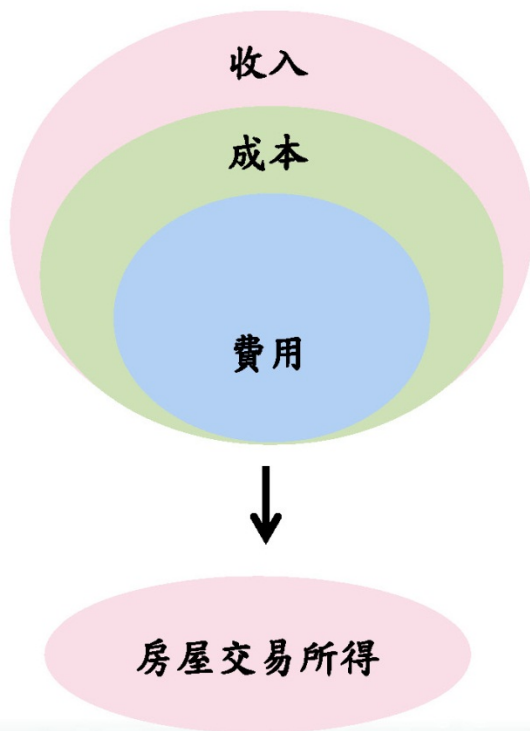
	取得日		交易日	新/舊制
	夫(妻)原始取得		出售	
	104.12.31. 以前取得	夫妻間贈與	107.1.1. 以後出售	舊制
	105.1.1. 以後取得	夫妻間贈與	107.1.1. 以後出售	新制
被繼承人取得日 夫(妻)繼承取得				
104.12.31. 以前取得	104.12.31. 以前繼承取得	夫妻間贈與	107.1.1. 以後出售	舊制
104.12.31. 以前取得	105.1.1. 以後繼承取得	夫妻間贈與	107.1.1. 以後出售	舊制
105.1.1. 以後取得	105.1.1. 以後繼承取得	夫妻間贈與	107.1.1. 以後出售	新制

財政部 107 年 10 月 31 日台財稅字第 10704604570 號令

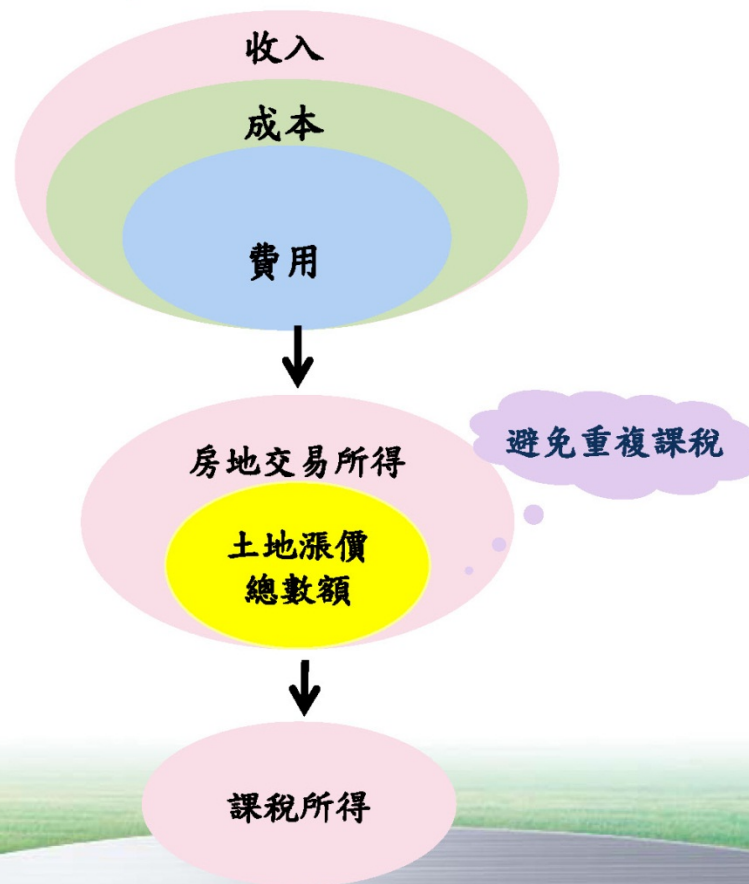
房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



改制前
僅房屋課徵所得稅



改制後
房地合一課徵所得稅



房地合一申報書



	房屋土地成交價額 AA	減 -	可減除成本 (附表一) ZA	減 -	可減除費用 (附表二) ZB	等於 =	房屋土地交易所得額 (或損失金額) GI	 房地移轉稅務試算
	房屋土地交易所得額 GI	減 -	前3年內房屋土地交易損失金額 (附表三) ZC	減 -	依土地稅法規定計算的土地漲 價總數額	等於 =	課稅所得(若為負數請 填"0") GL	

稅額
計算
式

一、適用自住房地稅優惠【詳說明十一】

課稅所得 GL	減 -	自住房地免稅額 DM	乘 ×	稅率 10%	等於 =	應納稅額 AF	※應納稅額請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件捨去。
------------	-----	---------------	-----	-----------	------	------------	-----------------------------

二、不適用自住房地稅優惠

課稅所得 GL	乘 ×	稅率 %	等於 =	應納稅額 AF	※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的AF欄，以計算應自行繳納稅額。
------------	-----	---------	------	------------	------------------------------------

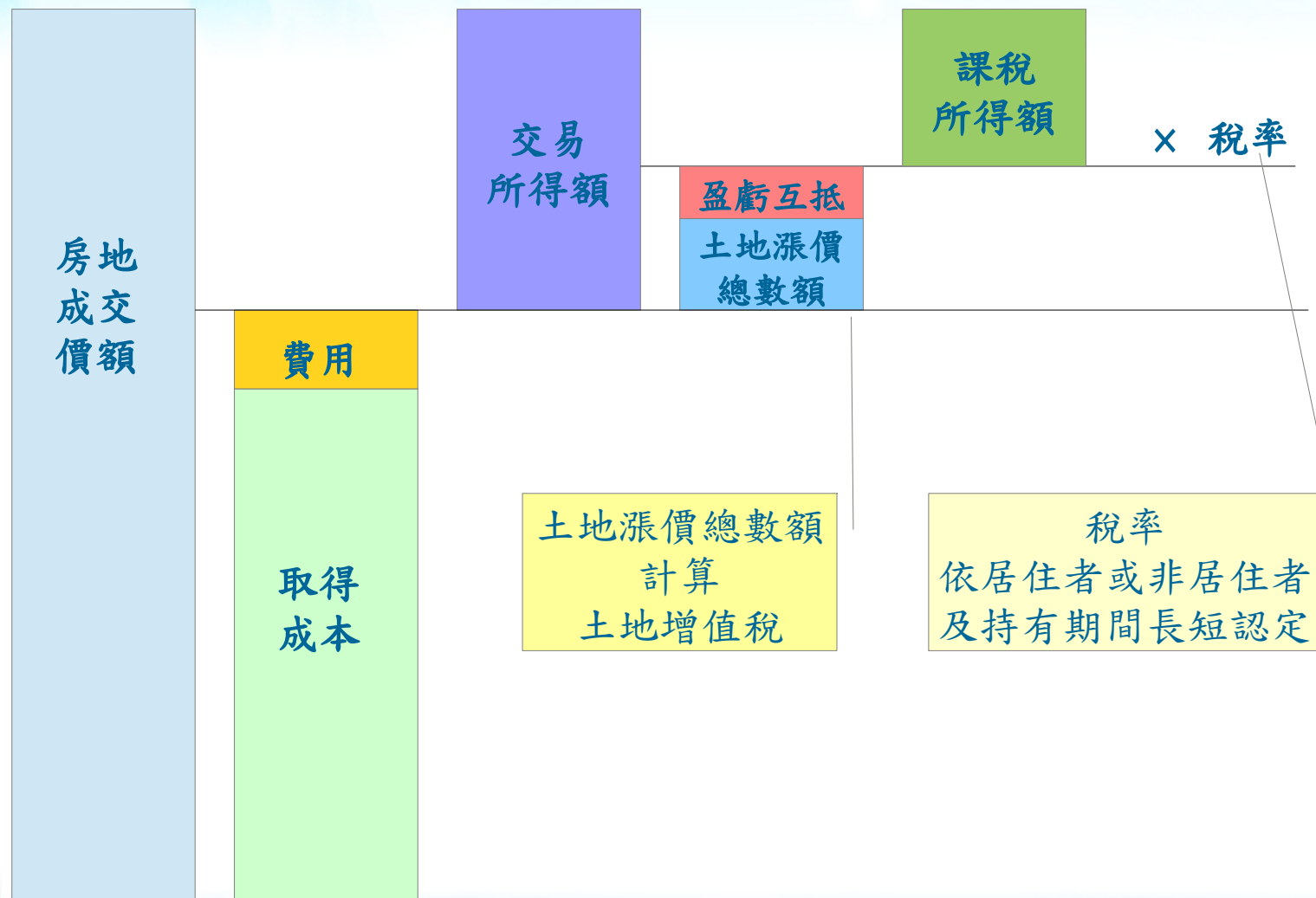
應納稅額 AF	減 -	重購自住房地扣抵稅額(附表四) ZD	等於 =	本次應自行繳納稅額 AH	稽徵機關審核	◎交易房屋、土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二之AF欄位加總填寫至本項AF欄位，以計算本次應自行繳納稅額
------------	-----	-----------------------	------	-----------------	--------	---

房屋土地交易所得適用稅率表

適用對象	房屋土地使用情形及持有期間		稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間		稅率	
居住者	自住	課稅所得超過 400 萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素	因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在 2 年以下	20%	
	非自住	持有期間超過 10 年	15%		自建或合建	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 2 年內完成並銷售	20%	
		持有期間超過 2 年且在 10 年以內	20%					
		持有期間超過 1 年且在 2 年以內	35%	非居住者	持有期間超過 1 年		35%	
		持有期間在 1 年以內	45%		持有期間在 1 年以內		45%	



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



房地合一稅制-課稅稅基(§ 14-4)



房地
成交
價額

房地成交價額

原則：實際成交價額

例外：未提供證明文件並查無實際成交價額

1. 金融機構貸款評定之價格。
2. 不動產估價師之估價資料。
3. 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
4. 法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
5. 報章雜誌所載市場價格。
6. 其他具參考性之時價資料。
7. 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

課稅
所得額

× 稅率

土地漲價
總數額

稅率
依居住者或非居住者
及持有期間長短認定



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



房地
成交
價額

費用

取得
成本

常見取得成本

1. 買賣取得者，以成交價額為準。
2. 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
3. 個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：
 - (1) 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 - (2) 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。
 - (3) 以適用本法第 4 條第 1 項第 16 款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，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。
4. 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。



房地合一稅制-課稅稅基(§ 14-4)



房地
成交
價額

費用

取得
成本

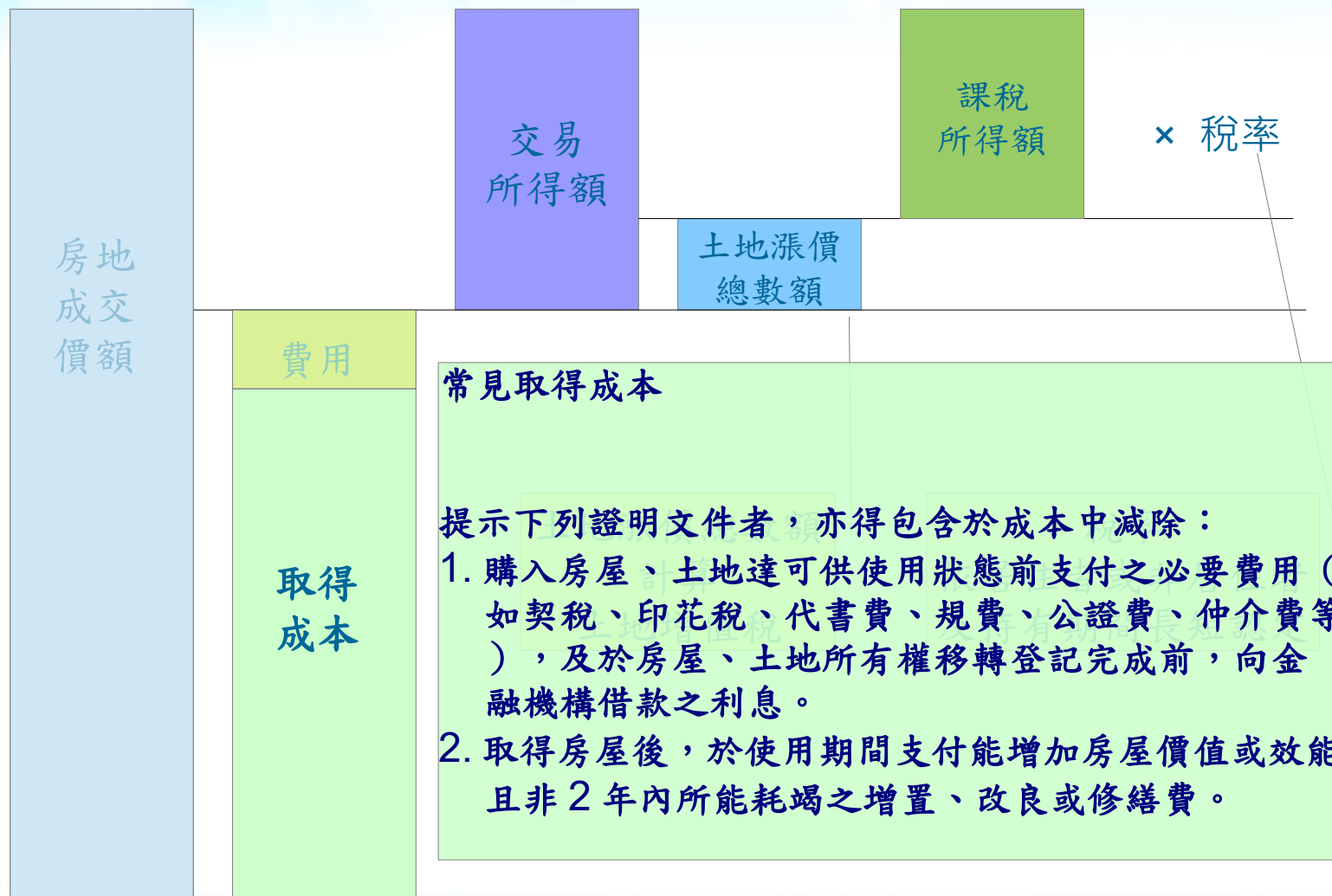
常見取得成本

5. 因繼承或受贈取得之房屋、土地，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為準。
6. 因配偶贈與取得之房屋、土地以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之成本為準
7. 其他情形或無法依規定認定成本者，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。
8. 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：
 - (1) 改良土地費用。
 - (2) 工程受益費。
 - (3) 土地重劃負擔總費用。
 - (4) 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。

依居住者或非居住者
及持有期間長短認定



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



房地
成交
價額

費用

取得
成本

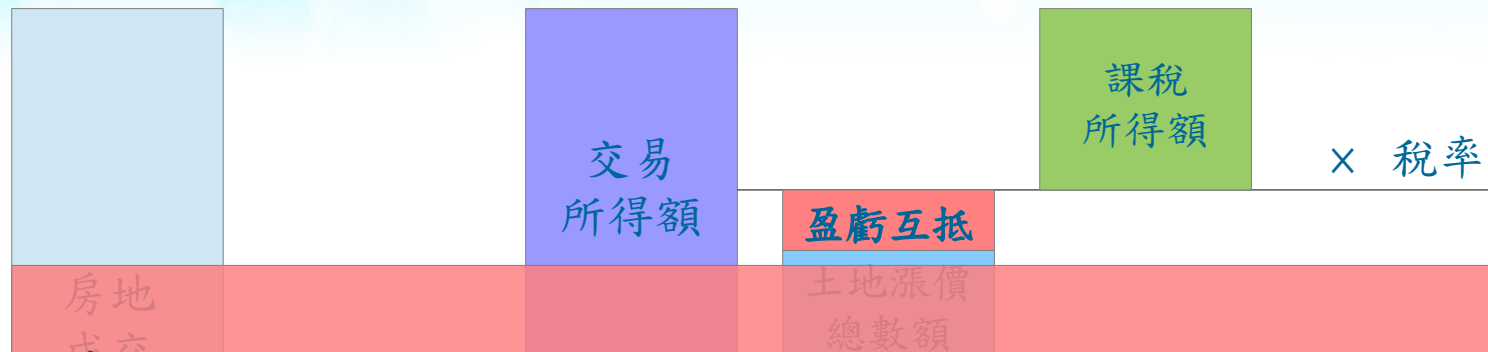
相關費用

本法第 14 條之 4 第 1 項及第 14 條之 6 規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

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，不得列為費用減除。



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



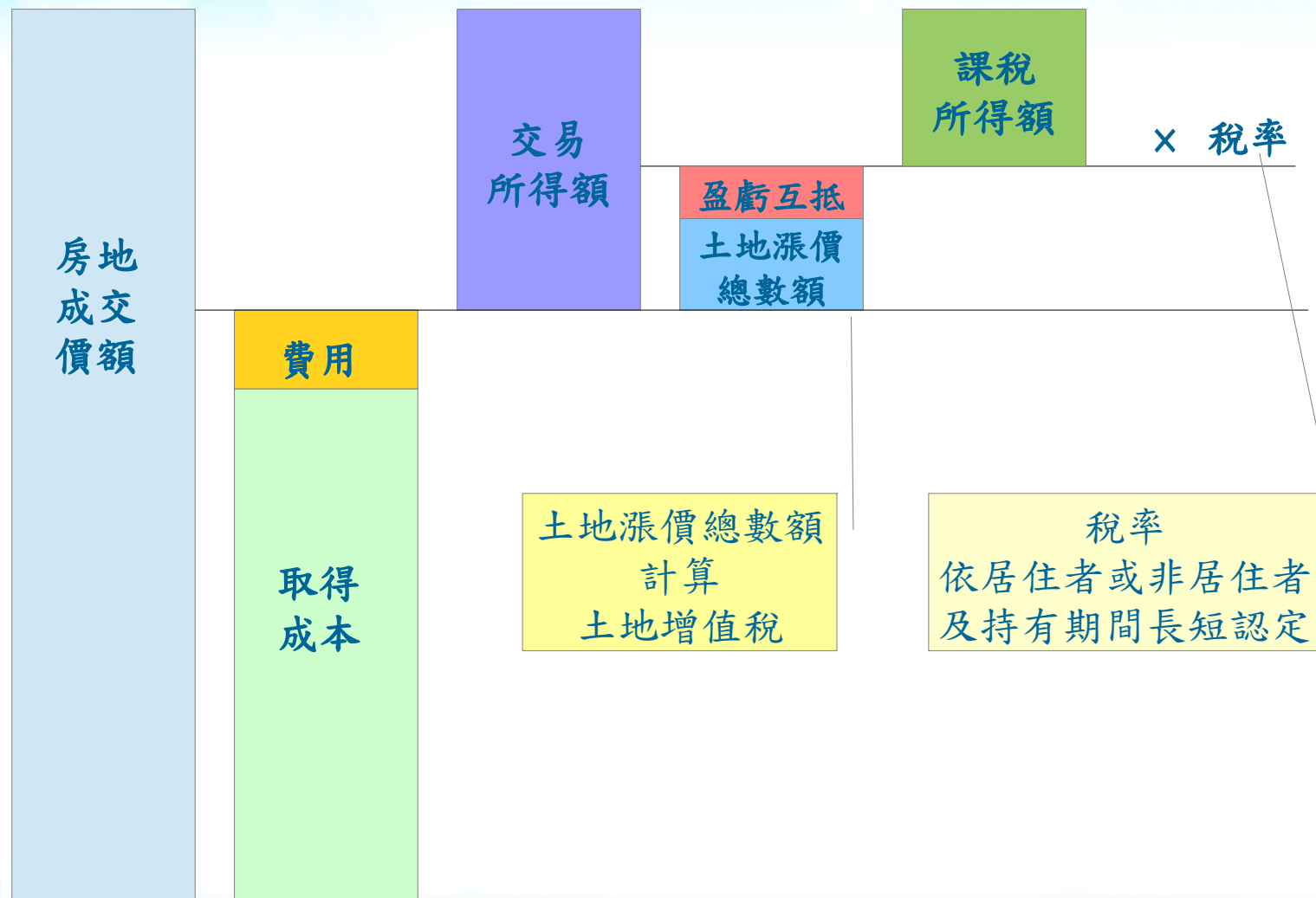
盈虧互抵

所得稅法第 14 條之 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。

個人依本法第 14 條之 4 第 1 項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後 3 年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第 17 條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第 14 條之 4 第 1 項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。



房地合一稅制-課稅稅基 (§ 14-4)



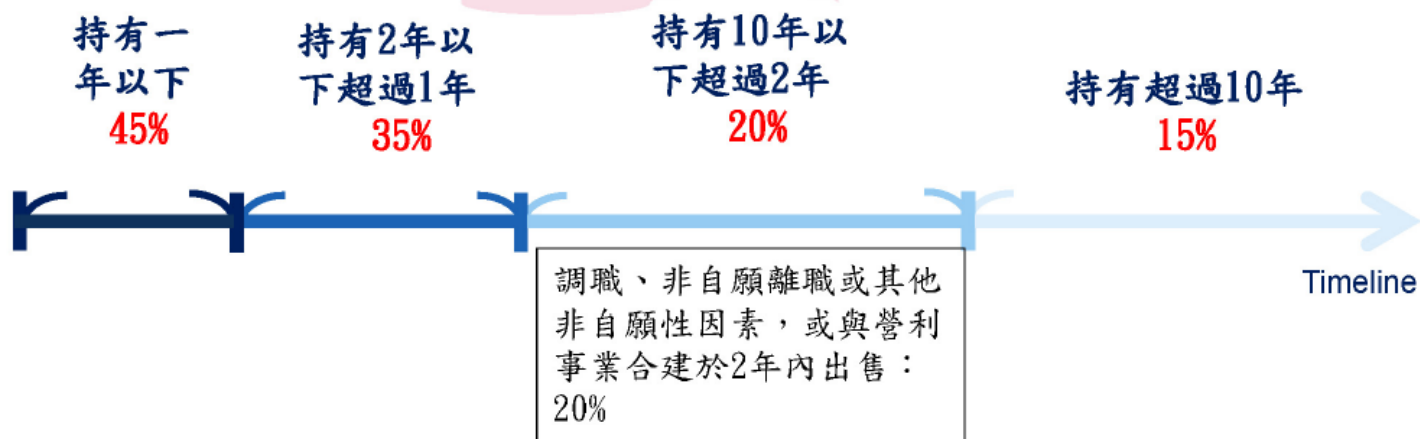
稅率(§ 14-4)



房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率



境內居住者



非境內居住者



臺北





交易日、取得日及持有期間(要點第 3、4 及 5 點)

房屋、土地持有期間之計算，
自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。



*原則：在 105.1.1 以後
少數：103.1.2~104.12.31 取得
且在 2 年內交易之案件

*應在 105.1.1 以後



交易日之認定(作業要點第三點)

原則：

以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。

例外：

法院拍賣取得房地，為拍定人領取權利移轉證書之日

.....

取得日之認定(作業要點第四點)

原則：

以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。

例外：

法院拍賣房地，為拍定人領取權利移轉證書之日。

繼承取得之房屋、土地為繼承開始日。

無法辦理建物所有權登記之房屋為訂定買賣契約之日。

.....



個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間計算：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間=個人持有期間+被繼承人持有期間

2. 因受遺贈所取得的房地

持有期間=個人持有期間+遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間=個人持有期間+配偶持有期間





個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第 14 條之 4 第 3 項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

105. 1. 4. 取得土地所有權，與建商合建分屋。

106. 1. 4. 房屋興建完成並移轉登記。

A: 106. 7. 5. 出售房地適用稅率？ 35%？ 45%？

B: 115. 2. 5. 出售房地適用稅率？ 15%？ 20%？

臺北



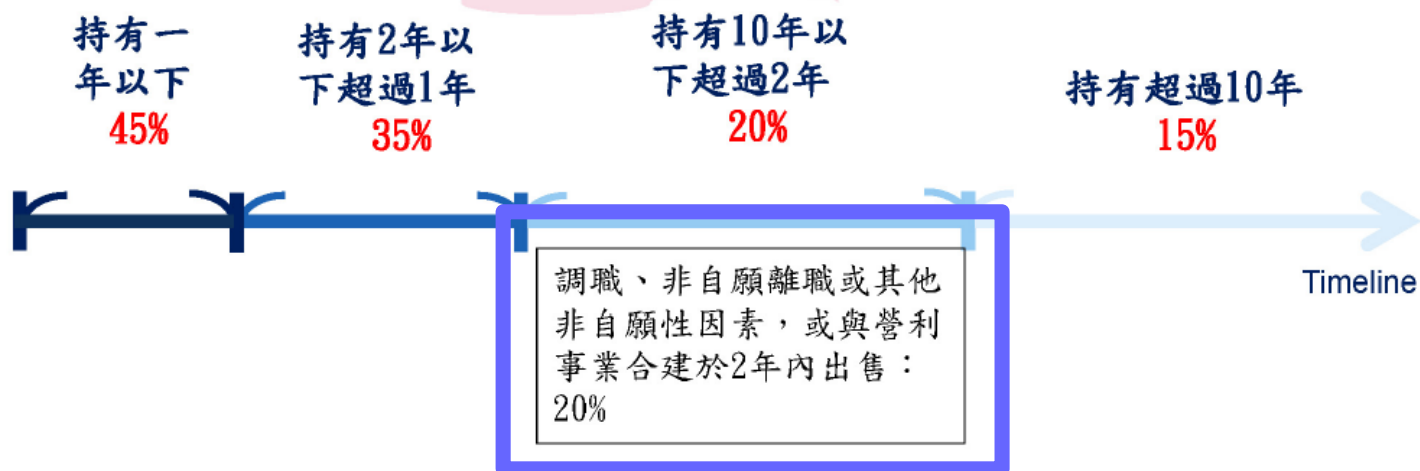
稅率(§ 14-4)



房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率



境內居住者



非境內居住者



壹





●財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素

(105 年 3 月 17 日台財稅字第 10504516660 號公告)

(106 年 11 月 17 日台財稅字第 10604686990 號公告) 1/2

適用案件類型如下：

- 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。





●財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素

(105年3月17日台財稅字第10504516660號公告)

(106年11月17日台財稅字第10604686990號公告) 2/2

適用案件類型如下：

- 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三十四條之一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。但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。



自住房地稅優惠 (§ 4-5)



1. 本人配偶未成年子女設戶籍 ✓
2. 持有並實際居住連續滿6年 ✓
3. 交易前6年無供營業使用或出租 ✓
4. 6年內以1次為限 ✓

適用
條件

取得

6 年

出售

獲利
部分

超過 400 萬元部分，
課徵 10% 稅率

400 萬元以下，
免稅



房地合一申報書

房屋土地交易所適用稅率表

適用對象		房屋土地使用情形及持有期間	稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間	稅率
居住者	自住	課稅所得超過 400 萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素 因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在 2 年以下	20%
	非自住	持有期間超過 10 年	15%		自建或合建 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 2 年內完成並銷售	20%
		持有期間超過 2 年且在 10 年以內	20%			
		持有期間超過 1 年且在 2 年以內	35%	非居住者	持有期間超過 1 年	35%
		持有期間在 1 年以內	45%		持有期間在 1 年以內	45%



重購退(抵)稅(§ 14-8 及要點第 17 點)



自用住宅優惠—重購退稅



小屋換大屋
(以金額區分):
全額退稅



大屋換小屋
(以金額區分):
比例退稅

※重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉



舉例說明 1



- ▶ 假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定
- ▶ 小明在 100 年購入 A 屋，104 年為了換屋而購入 B 屋，於 105 年將 A 屋賣掉。
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間超過 2 年，應適用舊制。
 - 應按舊制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅)
- ▶ 小華在 104 年購入 A 屋，105 年出售 A 屋，並同時購入 B 屋
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間在 2 年以內，應適用新制。
 - 應按新制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅)



舉例說明 2



- ▶ 個人適用重購退稅後，如 5 年內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，106 年出售 A 屋，繳納新制所得稅 50 萬元。
 2. 小張復於 107 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 109 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 110 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，應以前次出售 B 屋而繳納之新制所得稅為準，**即申請退稅 100 萬元。**





申報繳稅期限(§ 14-5 及要點第 8 點)

- 課稅方式：分離課稅
- 申報期限：
不論有無應納稅額，除符合免辦理申報外，應於所有權移轉(房屋使用權交易日)之次日起算 30 天內申報。
- 申報地點：
原則：申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。
非中華民國境內居住之個人：應向房屋、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，得由受託人以受益人為納稅義務人向該管稽徵機關辦理申報，或由受益人自行向該管稽徵機關辦理申報。
- 檢附文件：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

罰則(§ 108-2)

項目	內容	
行為罰	個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。（第1項）	
漏稅罰	已申報	個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。（第2項）
	未申報	個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。（第3項）

如有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。

網路申報-軟體下載

https://tax.nat.gov.tw/

財政部電子申報繳稅服務網
The e-Filing and Tax Payment Service of the Ministry of Finance (R.O.C.)

關鍵字搜尋

新創稅務 E 指通

諮詢 • 申報 • 優惠

個人 Individuals		非個人 Organizations	
綜合所得稅 年度申報 5/1~5/31	房地合一 全年申報	營業稅 服務期間 每月1~17日	各類所得(含信託) 年度申報 1/1~1/31
		營利事業所得稅	境外電商專區

https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW118W/CON/1016/7267883069178715736

下午 02:06
2019/4/12

網路申報-軟體下載

關鍵字搜尋

首頁 > 個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅 > 開始報稅

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅

- 開始報稅 >
- 軟體下載與報稅 >
- 最新消息 >
- 申報查詢 >
- 常見問題 >

開始報稅

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-使用說明教學

房地合一申報作業教學檔

稅務相關問題請洽國稅局免付費專線
專線：0800-000-321
服務時間：8:30~17:30

關鍵字搜尋

首頁 > 個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅 > 軟體下載與報稅

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅

- 開始報稅 >
- 軟體下載與報稅 >
- 最新消息 >
- 申報查詢 >
- 常見問題 >

軟體下載與報稅

注意(公告)事項

- 電子報繳稅服務已停用SSL V3.0傳輸加密服務，請用戶改用TLS V1.1及以上傳輸加密。
- 晶片金融卡繳稅方式元件支援之Microsoft .Net Framework最低版本為4.5.2。

申報軟體下載 - 版本108.1.29

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統V10802版 [16,855,040 位元組]，下載完成後直接執行即可進行安裝。 下載SHA-2驗證檔

申報軟體下載注意事項

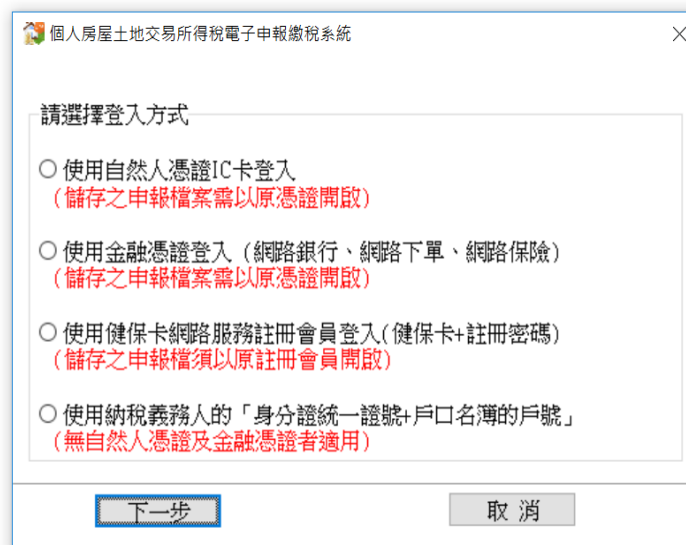
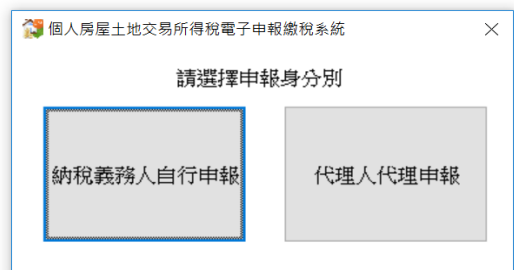
- 支援作業環境：
 - 作業系統：建議 Windows 7(含)以上之作業系統。
 - 安全需求：網際網路安全性須設定使用TLS1.1及以上，設定方式詳見 網際網路安全性設定說明。
 - 硬體需求：1GHz以上的處理器，記憶體為1GB(32位元)或2GB(64位元)以上。
 - 若需驗證下載檔案是否正確，請使用SHA-1 指紋碼工具，使用方式詳見 指紋碼驗證使用說明。 下載SHA-2指紋碼工具。

網路申報-申報通行碼

- 納稅義務人自行申報

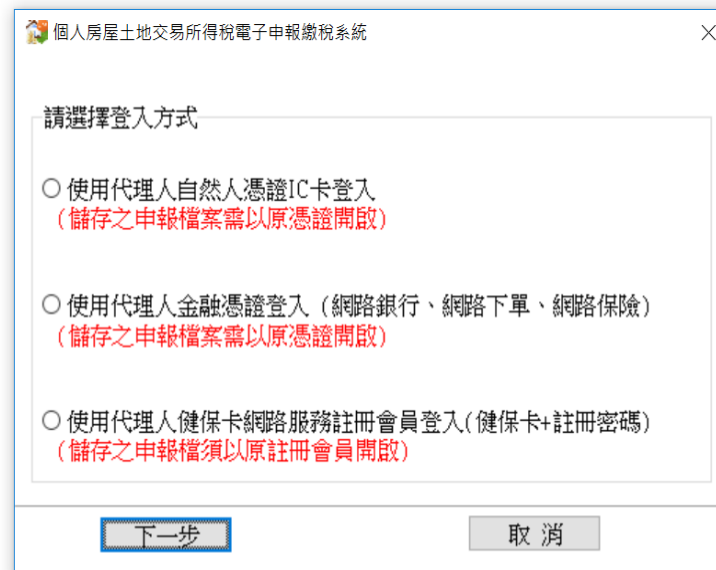
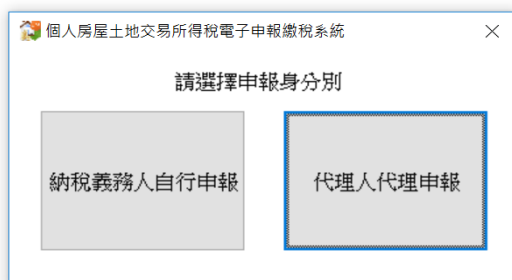


2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18



網路申報-申報通行碼

- 代理人代理申報



網路申報

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統



個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

說明

客服：0809-085-188
Email:irn@etax.tradevan.com.tw
傳真：04-37039798

房地交易所得總額

0

本次應繳納稅額

0

版本：108.02 1080123

交易日：民國108年04月01日

請於108年05月01日前申報完成，如遇假日則順延至次一上班日

基本資料

交易資料

房屋、土地
交易損失金額

應納稅額
計算

重購自住房
屋、土地扣
抵稅額明細

計算及上傳

納稅義務人基
本資料

維護交易成本
資料

建立房屋、土
地交易損失

應納稅額計算

建立重購自住房
屋、土地扣抵稅
額明細

計算及申報
上傳

列印收執聯或
繳款書等



儲存檔案



讀取檔案



離開

納稅義務人或申報代理人以網路完成申報後，應於法定申報期限屆滿後 10 日內，將應檢附文件及自繳稅款明寄送或遞送該管稽徵機關。



簡報結束
敬請指教

