



財政部臺北國稅局
National Taxation Bureau of Taipei, Ministry of Finance

個人房屋土地交易所得稅 (房地合一)介紹

110年6月10日





簡報大綱

- 壹、背景
- 貳、課稅範圍
- 參、交易日、取得日認定
- 肆、交易所得額之計算
- 伍、課稅所得額之計算
- 陸、稅率(持有期間)認定
- 柒、自用住宅租稅減免
- 捌、申報及罰則



背景說明

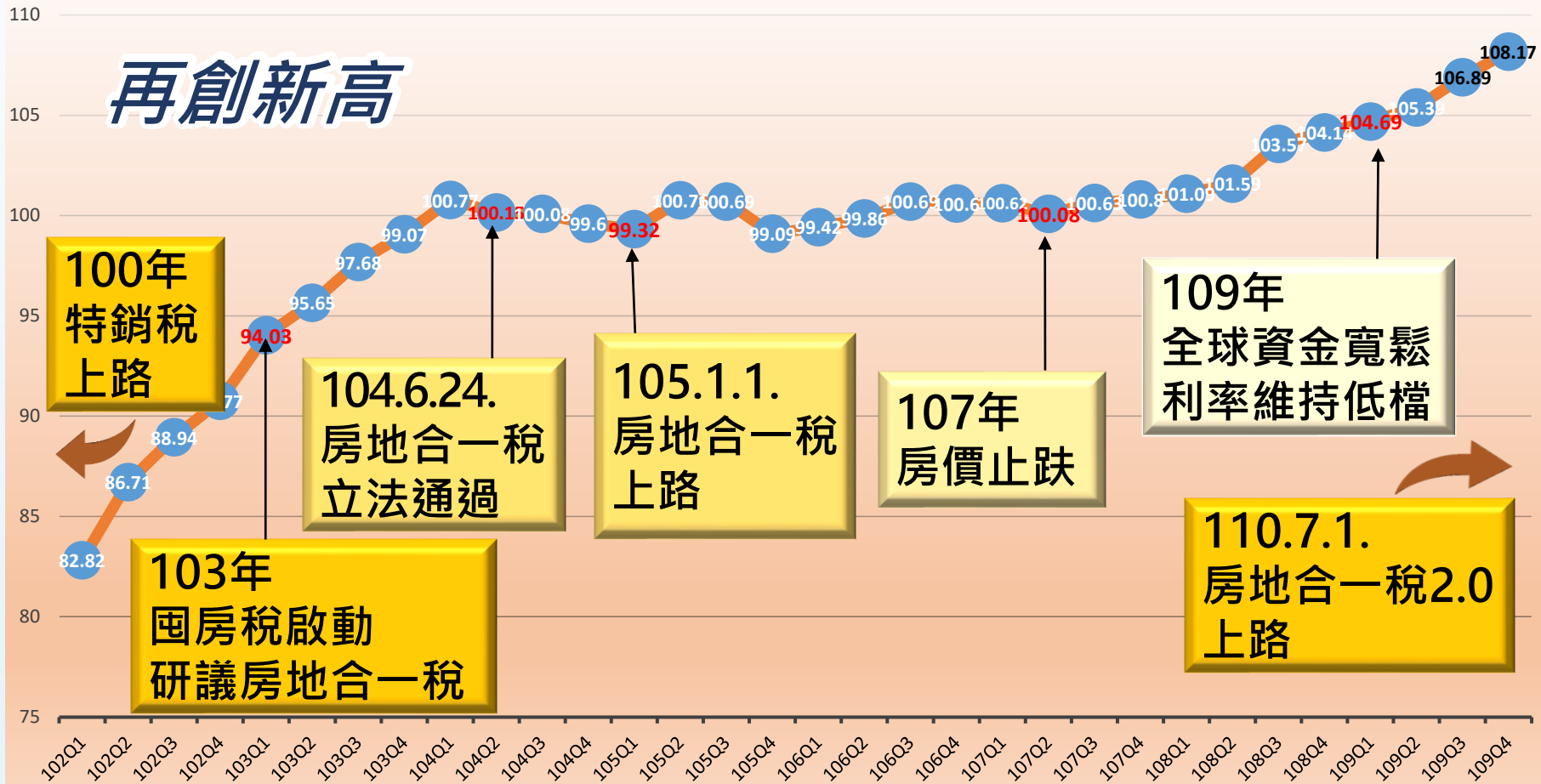




背景說明

全國住宅價格指數

再創新高



資料來源：內政部不動產資訊平台



房地合一 課稅範圍





房地合一課稅範圍-1

自105年1月1日起交易下列課稅標的

1. 105. 1. 1. 以後取得-房屋及其坐落基地
2. 105. 1. 1. 以後取得-依法得核發建照之土地（合稱）
3. 105. 1. 1. 以後取得-設定地上權方式之房屋使用權
4. 105. 1. 1. 以後取得-預售屋及其坐落基地
5. 符合一定條件之股份或出資額（視同）

例外排除非課稅範圍

依農業發展條例申請興建之農舍

及農業設施(1070820台財稅字第10704534300號令)



房地合一課稅範圍-2

符合一定條件之股份或出資額轉讓

甲君於110.1.1.以4億元買入住宅區土地、110.5.1.以5億元出售給乙君。

甲君所得1億元應納個人房地合一稅4,500萬元

甲君成立OO公司，由OO公司於110.1.1.以4億元買入住宅區土地、110.5.1.以5億元出售給乙君

OO公司所得1億元應納營所稅2千萬元，甲君股利8千萬，應納綜所稅28%計2,240萬元，合計4,240萬元



房地合一課稅範圍-3

甲君成立OO公司(發行股票)，由OO公司於110.1.1.以4億元買入住宅區土地、110.5.1.甲君將OO公司所有股份以5億元出售給乙君。

甲君應納證券交易稅5億元 $\times 3\text{‰}$ 計150萬元(乙君代徵)
甲君證券交易所得1億元，免納所得稅。

所得稅法第4條之4第3項

個人及營利事業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，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十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。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。



房地合一課稅範圍-4

例外免納所得稅

1. 符合農業發展條例第37條(農地農用)及第38條之1(農地變更為非農地仍作農用)規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
[要取得土地作農業使用證明書。]
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。



房地合一課稅範圍-5

例外改採舊制課稅

105年1月1日以後繼承(受遺贈)取得後出售，被繼承人(遺贈人)於104年12月31日以前取得
原則適用舊制、如符合房地合一長期自住房地租稅減免得適用新制

104.8.19. 台財稅字第1040462080號令、108.9.11. 台財稅字第10804008540號令

105.1.1. 以後因夫妻贈與取得後出售，配偶原始取得日在104.12.31. 以前

適用舊制

106.3.2. 台財稅字第10504632520號令



房地合一課稅範圍-6

例外改採舊制課稅

105.1.1. 以後因夫妻贈與取得後出售，配偶105.1.1.
以後繼承取得，被繼承人於104.12.31. 前取得
適用舊制

107.10.31. 台財稅字第10704604570號令

夫妻贈與後繼承案件如何認定

80年夫購入房地

105年夫贈與妻房地

110年妻過世，由夫繼承

115年夫出售房地

夫：房地110年繼承自妻(妻105年贈與取得)



房地合一課稅範圍-7

例外改採舊制課稅

再轉繼承案件如何認定

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

兒子：房地1/2持分於105年繼承自父親(父親90年繼承取得)

房地1/2持分於109年繼承自母親(母親105年繼承取得)



交易日、取得日





交易日之認定

原則：所取得房屋、土地完成所有權移轉登記日

例外：

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(草案)：訂定買賣契約之日

符合一定條件之股份或出資額(草案)：

有價證券：買賣交割日

非有價證券：訂定買賣契約之日



取得日之認定-1

原則：取得房屋、土地完成所有權移轉登記日

例外：

(一)出價取得

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



取得日之認定-2

(二)非出價取得

- 1.興建房屋完成後第一次移轉：核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋：實際興建完成日。
- 2.因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
- 3.經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人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，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。
- 5.(草案)都市更新條例第3條第6款規定實施者，實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。



取得日之認定-3

(二)非出價取得

- 7.(草案)原土地所有權人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，取得更新後或重建後應分配之土地，為所有權人原取得土地之日。(房屋：依主文移轉登記日或第1款核發使用執照日)
- 8.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，為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
106.3.2.台財稅字第10504632520號令
- 9.繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 10.因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。



交易所得額之計算





交易所得額之計算-1

房地合一交易所得稅計算公式：

成交價額(收入)-可減除成本-可減除移轉費用
=交易所得額(損失)

交易所得額-前3年交易損失-土地漲價總數額
=課稅所得額

不適用自住房地租稅優惠

課稅所得額×稅率

=應納稅額

適用自住房地租稅優惠

[課稅所得額-自住房地免稅額]×稅率10%

=應納稅額



交易所得額之計算-2

成交價額(收入)-可減除成本-可減除移轉費用=交易所得額

原則：實際成交價額

未提供或未申報且稽徵機關查無

參酌下列時價資料認定其成交價額：

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. 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房地之價格。
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。



交易所得額之計算-3

成交價額(收入)-可減除成本-**可減除移轉費用**=交易所得額

可減除移轉費用

如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。

但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。



交易所得額之計算-4

可減除移轉費用

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)

(為使個人未提示證明文件之費用推計基礎符合實情，參考內政部訂頒之不動產仲介經紀業報酬計收標準、內政部統計不動產服務業經營概況調查報告數據，調降為3%，上限為30萬元。)

	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
成交價額1億	500萬	30萬
成交價額1千萬	50萬	30萬
成交價額1百萬	5萬	5萬



交易所得額之計算-5

可減除移轉費用

甲君110年1月4512萬元購入房地、110年5月5000萬售予乙君
 $5000萬 - 4512萬 - 250萬 = 交易所得238萬元 \times 45\% = 107.1萬元$

甲君110年1月4512萬元購入房地、110年3月4749萬售予甲君兒子、110年5月甲君兒子5000萬售予乙君。

甲君 $4749萬 - 4512萬 - 237萬 = 交易所得0元$

甲君兒子 $5000萬 - 4749萬 - 250萬 = 交易所得1萬元 \times 45\% = 4500元$
差異106.65萬元

房地合一稅2.0

$5000萬 - 4512萬 - 30萬 = 交易所得458萬元 \times 45\% = 206.1萬元$

甲君 $4749萬 - 4512萬 - 30萬 = 207萬元 \times 45\% = 93.15萬元$

甲君兒子 $5000萬 - 4749萬 - 30萬 = 221萬元 \times 45\% = 99.45萬元$

合計192.6萬元(差異13.5萬元)



交易所得額之計算-6

成交價額(收入)-**可減除成本**-可減除移轉費用=交易所得額

可減除成本：

1. 買賣取得：成交價額為準
2. 合建分售、合建分成：土地取得成本
3. 自地自建：土地取得成本+房屋建造成本
4. 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。
5. 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，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。



交易所得額之計算-7

成交價額(收入)-**可減除成本**-可減除移轉費用=交易所得額
可減除成本：

6. 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。
7. 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。



交易所得額之計算-8

成交價額(收入)-**可減除成本**-可減除移轉費用=交易所得額
可減除成本：

8. 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、公證費、仲介費等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
9. 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。嗣個人交易該房地，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。



交易所得額之計算-11

成交價額(收入)-**可減除成本**-可減除移轉費用=交易所得額

10. 合建分屋取得成本

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。

新制土地與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建

以地易屋時(不課稅)

分配回土地+房屋(無找補)=土地取得成本

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)

分配回土地+房屋+給付價金=土地取得成本+給付價金
(給付價金部分為購入房地，取得日為移轉登記日)



課稅所得額之計算





課稅所得額之計算-1

成交價額-可減除成本-可減除移轉費用=交易所得額(損失)

交易所得額-前3年交易損失-土地漲價總數額=課稅所得額

1. 交易日以後3年內得扣除
2. 新(舊)制交易損失不能扣抵舊(新)制交易所得。
3. 提供買、賣資金流程。
4. 以實際費用認列損失(因無憑證推計費用5%或3%上限30萬造成之損失不予認列)
5. 土地漲價總數額不予計入



課稅所得額之計算-2

成交價額-可減除成本-可減除移轉費用=交易所得額(損失)
交易所得額-前3年交易損失-**土地漲價總數額**=課稅所得額

房地合一稅1.0：

當次交易依**土地稅法**規定計算之土地漲價總數額

房地合一稅2.0：

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



課稅所得額之計算-3

土地漲價總數額 房地合一稅1.0

丙君110年2月以850萬元購入土地(公告現值600萬元)，110年6月以1500萬元出售予丁君，支付仲介費50萬元，丙君高報土地移轉現值1200萬元

應納土地增值稅 $(1200萬 - 600萬) \times 20\% = 120萬$

收入1500萬 - 成本850萬 - 費用50萬 = 交易所得600萬

交易所得600萬 - 土地漲價總數額600萬 = 課稅所得0

沒有高報移轉現值

收入1500萬 - 成本850萬 - 費用50萬 = 交易所得600萬

交易所得600萬 - 土地漲價總數額0萬 = 課稅所得600萬

課稅所得600萬 \times 稅率45% = 應納稅額270萬



課稅所得額之計算-4

土地漲價總數額 房地合一稅2.0

丙君110年2月以850萬元購入土地(公告現值600萬元)，110年6月以1500萬元出售予丁君，支付仲介費50萬元，丙君高報土地移轉現值1200萬元

應納土地增值稅 $(1200萬 - 600萬) \times 20\% = 120萬$

收入1500萬 - 成本850萬 - 費用(50萬 + 120萬) = 交易所得480萬

交易所得480萬 - 土地漲價總數額0 = 課稅所得480萬

課稅所得480萬 \times 稅率45% = 應納稅額216萬

沒有高報移轉現值

收入1500萬 - 成本850萬 - 費用50萬 = 交易所得600萬

交易所得600萬 - 土地漲價總數額0萬 = 課稅所得600萬

課稅所得600萬 \times 稅率45% = 應納稅額270萬



稅率(持有期間)





稅率(持有期間)認定-1

成交價額-可減除成本-可減除移轉費用=交易所得額(損失)
交易所得額-前3年交易損失-土地漲價總數額=課稅所得額
課稅所得額×**稅率**=應納稅額

稅率依
持有期間
認定
(愈長稅率
愈低)

個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過 2 年未逾 5 年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過 2 年



稅率(持有期間)認定-2

持有期間之計算

原則：取得之日起自至交易之日止

例外：

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. 個人取自其**配偶贈與**之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。
3. 個人出售自地自建之房屋、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。
4. 以**合法建築物**、**他項權利**參與都市更新所取得之房屋及其坐落基地，持有期間，應以該合法建築物、他項權利取得之日計算至房屋、土地交易之日止。



稅率(持有期間)認定-3

持有期間之計算

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。

合建分屋、都市更新、危老重建

應分配房屋及原有土地=土地持有期間

不足部分給付價金取得建商應有的房屋、土地為買賣取得
=不動產移轉登記日起算持有期間



稅率(持有期間)認定-4

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，**適用稅率20%**

1. 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。

就業保險法第11條第3項：

本法所稱非自願離職，指被保險人因投保單位關廠、遷廠、休業、解散、破產宣告離職；或因勞動基準法第11條(預告終止勞動契約)、第13條但書(雇主因不可抗力致事業不能繼續而終止勞動契約)、第14條(不經預告解除勞動契約)及第20條(事業改組或轉讓，預告終止契約)規定各款情事之一離職。

職業災害勞工保護法第24條：職業災害勞工得終止勞動契約。



稅率(持有期間)認定-5

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，**適用稅率20%**

2. 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。

民法第796條第2項：

建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

3. 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。



稅率(持有期間)認定-6

適用稅率20%

4. 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。
5. 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。
6. 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1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。

土地法第34條之1：

共有土地或建築改良物，其處分應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。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。



自住房地稅優惠





自用房地租稅優惠-1

2年內重購自住房地

自住房地：本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用。

配偶之一方出售自住房地、他方名義新購自住房地者，亦得適用。

新購自住房地5年內不得移轉或改作其他用途。

先售--繳稅，後購--申請退稅

先購--，後售--申報扣抵

按出售價額及重購價額比例計算退稅或扣抵金額

大換小：比例退稅

小換大：全額退稅



自用房地租稅優惠-2

長期自住免稅額及優惠稅率

出售前本人、配偶或未成年子女連續設籍並居住滿6年

課稅所得400萬元以內免稅

超過400萬元部分，稅率10%

6年內本人、配偶或未成年子女以1次為限



申報、罰則 及稅收用途





申報及罰則-1

交易日後30日內申報(有應納稅額要繳納後申報)

可以網路申報

本人申報

自然人憑證、已註冊健保卡、金融憑證、身分證字號+戶口名簿戶號

代理人申報

代理人自然人憑證、代理人已註冊健保卡、代理人金融憑證

網路申報完成後可於申報截止日後10日以前，寄送或上傳應檢附附件。

代理人申報網路上傳附件後，仍應寄送委任書正本。



申報及罰則-2

罰則

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）



稅收用途

所得稅法第125條之2

依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定計算課徵之所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出；其分配及運用辦法，由財政部會同內政部及衛生福利部定之。



謝謝聆聽
敬請指教

