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（房地合一稅2.0）介紹

112年6月8日

簡報大綱

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

一、課稅範圍

房地合一課稅範圍

個人及營利事業自110年7月1日起交易下列課稅標的

<table>
<tr><td rowspan="4">105.1.1.
以後取得</td><td>房屋及其座落基地</td><td rowspan="2">合稱：
房屋、土地</td></tr>
<tr><td>依法得核發建造執照之土地</td></tr>
<tr><td>設定地上權方式之房屋使用權</td><td rowspan="3">視同：
房屋、土地
交易</td></tr>
<tr><td>**預售屋（紅單）及其坐落基地**</td></tr>
<tr><td colspan="2">**符合一定條件之股份或出資額**</td></tr>
</table>

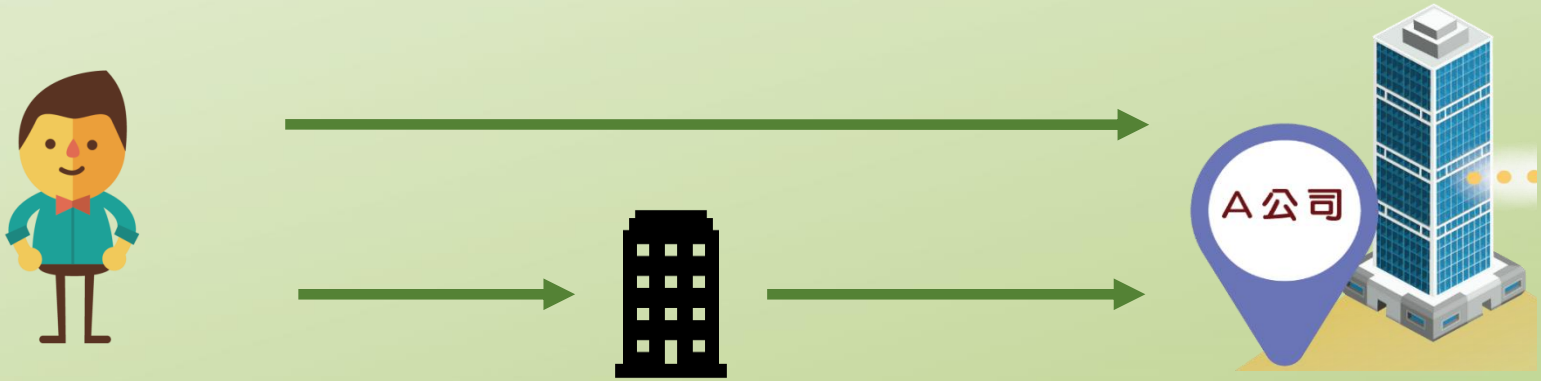
例外排除非課稅範圍

依農業發展條例申請興建之農舍及農業設施(107.8.20.台財稅字第10704534300號令)

房地合一課稅範圍

符合一定條件之股份或出資額

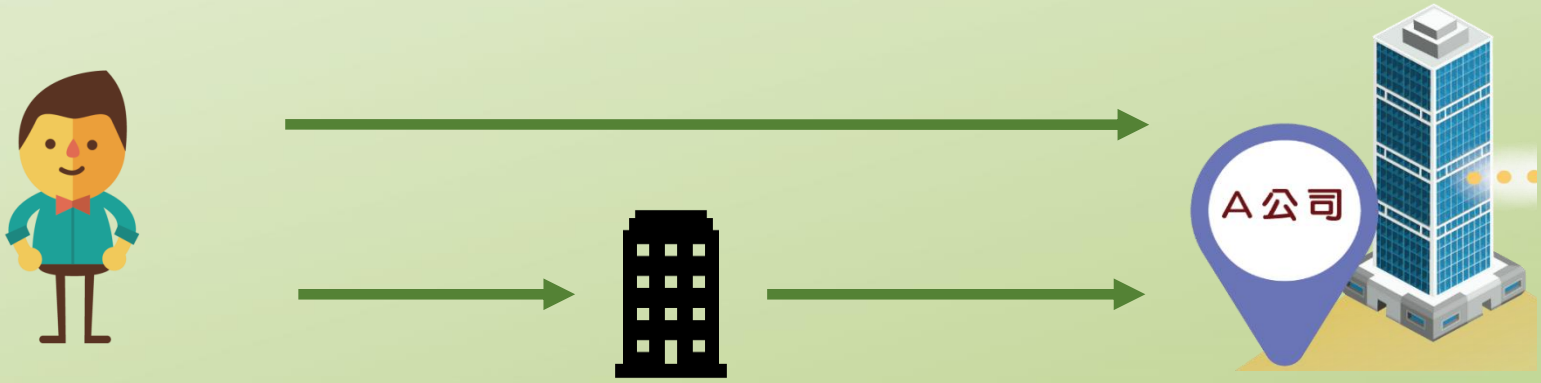
個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額。



房地合一課稅範圍

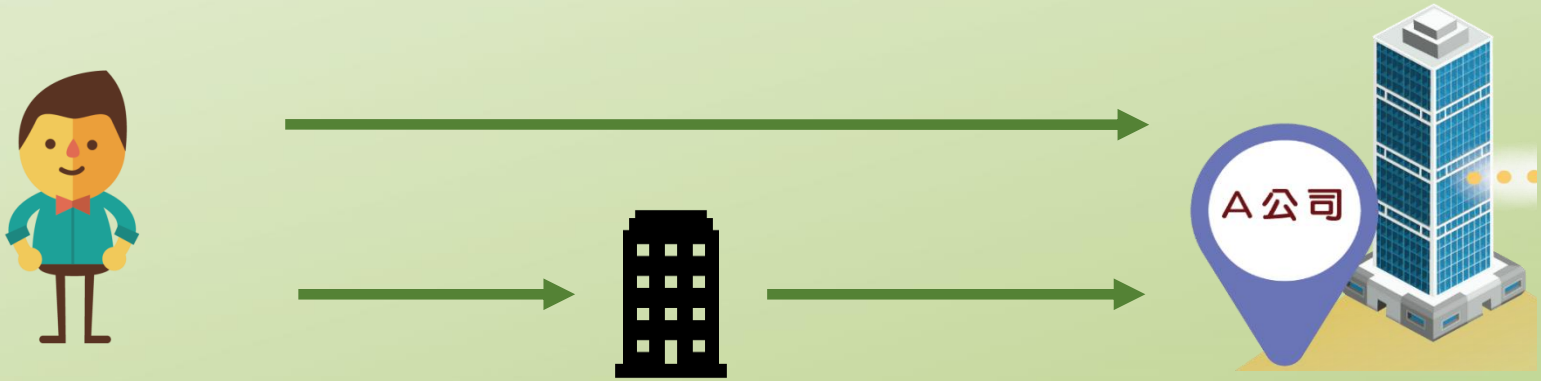
財政部111年1月25日台財稅字第11000633641號令
（一）個人直接持有國內外營利事業股份或出資額者，依其持有比率合併計算。

*直接持有：
甲持有A公司持股55% → 申報房地合一



房地合一課稅範圍

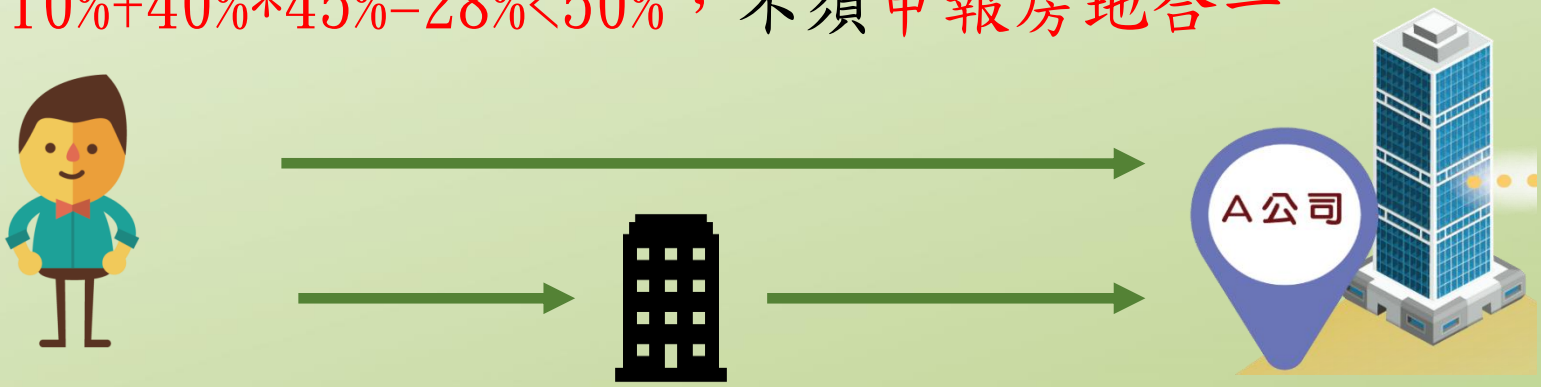
（二）個人透過其關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額，且其持有關係企業股份或出資額超過50%或對其關係企業之人事財務或營運政策具有主導能力者，以該關係企業**持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算**；未超過50%者，按其關係企各層**持有股份或出資額比相乘積**合併計算。



房地合一課稅範圍

*間接持有:

1. 甲持有A公司持股60%，A公司持有B公司45%
   甲同時持有B公司10%，甲出售B公司股票：
   因為甲對A公司有實質控制力，甲出售B公司股票
   10%+45%>50%，須申報房地合一
2. 甲持有A公司持股40%，A公司持有B公司45%
   甲同時持有B公司10%，甲出售B公司股票：
   甲對A公司無實質控制力，甲出售B公司股票
   10%+40%*45%=28%<50%，不須申報房地合一



房地合一課稅範圍

符合一定條件之股份或出資額

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屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。

指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在**50%以上**。

交易上市、上櫃及興櫃公司之股票不適用。

房地合一課稅範圍

交易符合一定條件之股份或出資額

	修正前	修正後
個人	✓ 未上市櫃股票交易所得計入AMT課稅(稅率20%免稅額670萬元) ✓ 上市櫃、興櫃股票交易所得停徵所得稅	✓ 符合一定條件之股份(或出資額)交易，依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅 ✓ 上市櫃、興櫃股票交易不適用

出資額交易，修正前為財產交易所得

房地合一課稅範圍

例外免納所得稅

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。]
被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
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-7

例外改採舊制課稅(繼承、受遺贈)

105.1.1.					新制 舊制	符合4-5 自用房地
被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈			繼承人 受遺贈人 出售	舊制	不適用
被繼承人 遺贈人 取得		繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈		繼承人 受遺贈人 出售	舊制	選擇 適用
		被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈	繼承人 受遺贈人 出售	新制	適用

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

房地合一課稅範圍-8

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

：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)

房地合一課稅範圍-9

例外改採舊制課稅(夫妻贈與)

	夫(妻)原始取得		夫(妻)	新/舊制
	104.12.31.以前取得	夫妻間贈與	出售	舊制
	105.1.1.以後取得	夫妻間贈與	出售	新制

被繼承人	夫(妻)繼承取得		夫(妻)	新/舊制
104.12.31.以前取得	104.12.31.以前繼承取得	夫妻間贈與	出售	舊制
	105.1.1.以後繼承取得	夫妻間贈與	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	出售	新制

106.3.2.台財稅字第10504632520號令、107.10.31.台財稅字第10704604570號令

房地合一課稅範圍-10

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

：房地110年繼承自妻(妻105年贈與取得)

二、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（紅單）及其坐落基地		訂定買賣契約（購屋預約單）之日
符合一定條件之股份或出資額		
	1. 有價證券	買賣交割日
	2. 非有價證券	訂定買賣契約之日

取得日之認定

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

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	訂定買賣契約之日	
符合一定條件之股份或出資額		
	1. 有價證券 2. 非有價證券 3. 現金增資、公開承銷、發起募集 4. 債權、財產或技術作價抵繳股款 5. 其他方式	買賣交割日 訂定買賣契約之日 股款繳納日 作價抵繳認股股款日 實際交易發生日

取得日之認定

例外：(二)非出價取得-1

1	興建房屋完成後第一次移轉： 但無法取得使用執照之房屋：	核發使用執照日 實際興建完成日
2	因區段徵收領回抵價地：	原取得被徵收土地之日
3	土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	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，取得抵費地	重劃計畫書核定之日
5	都市更新條例第3條第6款規定實施者，所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日

取得日之認定

例外：(二)非出價取得-2

6	原土地所有權人參與都市更新或危老重建，取得更新後或重建後應分配之土地	原取得土地之日
	應分配之房屋 多選配之房屋、土地	取得房屋、土地完成所有權移轉登記日
7	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	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
8	繼承取得之房屋、土地	繼承開始日

取得日之認定

例外：(二)非出價取得-3

9	因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之日
	變價分割法院拍賣由共有人應買或優先承買而取得房地，出售並買回原權利範圍相當之部分	原取得共有房地之日
	超出原權利範圍之部分 109.8.28.台財稅字第10904528910號令	共有人領得權利移轉證書之日
10	符合一定條件股份或出資額	
	公司盈餘或資本公積轉增資	除權基準日
	其他方式取得者	實際交易發生日

三、交易所得額之計算

個人房地合一稅計算公式

房屋、土地成交價額(收入)

房屋、土地取得成本 | 可減除移轉費用 | 交易所得額

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

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	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。

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)

房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

1	買賣取得：成交價額為準
2	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
3	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
4	合建分售、合建分成：土地取得成本
5	自地自建：土地取得成本+房屋建造成本

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

6	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 分配回土地+房屋（無找補)=土地取得成本 分配回土地+房屋+給付價金=土地取得成本+給付價金 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）

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)

房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

7	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。
8	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。
9	股份或出資額：採用個別辨認法 或依所得稅法施行細則第46條規定加權平均法計算

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

10	其他取得成本加項：	
	(1)	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、仲介費等)。
	(2)	房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
	(3)	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。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。

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

10	其他取得成本加項：	
	(4)	取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
	(5)	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： ◆改良土地費用。(水溝、駁嵌、堤防等) ◆工程受益費。(道路左右土地) ◆土地重劃負擔總費用。(抵費地) ◆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。
	(6)	受贈取得房地時，受贈人所繳納之契稅、土增稅

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	**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。

【(交易時申報移轉現值—交易時公告土地現值)÷申報移轉現值計算之土地漲價總數額】x已納土地增值稅

個人交易所得額之計算

房屋、土地成交價額(收入)		
房屋、土地取得成本	移轉費用	交易所得額

未提示可減除移轉費用之相關憑證

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

成交價額(收入)	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
1億元	500萬元	30萬元
1千萬元	50萬元	30萬元
1百萬元	5萬元	5萬元

四、課稅所得額之計算

個人課稅所得額之計算

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，未提供憑證推計費用(成交價額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

個人課稅所得額之計算

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

土地增值稅稅率：40%、30%、20%、10%(自住)

房地合一稅稅率：45%、35%、20%、15%、10%(自住)

個人課稅所得額之計算

利用土增稅減少房地合一所得稅

土地現值1.1億元
取得成本8千萬元
持有期間1年內

高報土地移轉現值為1.5億元、漲價數額4千萬在1倍以內，土增稅稅率20%，應納800萬元。

房地交易所得4千萬元，持有期間1年內
房地課稅所得0元
(所得4千萬元－漲價數額4千萬元)

個人課稅所得額之計算

	房地合一稅1.0 高報移轉現值	房地合一 公告現值申報	房地合一稅2.0 高報移轉現值
甲君	漲價總數額4千萬元 土增稅稅率20% 應納土增稅800萬元 房地所得4千萬元 漲價總數額4千萬元 房地課稅所得0元 房地合一稅率45% 應納所得稅0元 合計稅負：800萬元	漲價總數額0元 土增稅稅率20% 應納土增稅0元 房地所得4千萬元 漲價總數額0元 房地課稅所得4千萬元 房地合一稅率45% 應納所得稅1,800萬元 合計稅負：1,800萬元	漲價總數額4千萬元 土增稅稅率20% 應納土增稅800萬元 房地所得3,200萬元 漲價總數額0元 房地課稅所得額3,200萬 房地合一稅率45% 應納所得稅1,440萬元 合計稅負2,240萬元

五、稅率(持有期間)

稅率(個人房地合一稅)

個人	持有期間 / 適用稅率	修法前	修法後
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

持有期間之計算

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。

持有期間之計算

自取得日起算至交易日止

持有期間

買

取得日

在105.1.1以後
(股權之取得日
不限105.1.1以後)

賣

交易日

(出售或交換日)

在105.1.1以後
(預售屋、股權
交易日在
110.7.1以後)

得併計持有期間-繼承、受遺贈

- 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。

持有期間之計算

- 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

股份或出資額持有期間之計算

- 自股份或出資額取得之日起算至交易之日止
- 採先進先出法認定

稅率(特定情形)

維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- 營利事業興建房屋完成後第一次移轉

維持稅率10%

- 自住房地持有並設籍滿6年
  (課稅所得400萬元以下免稅)

非自願因素交易房地

交易持有期間在5年以下之房地，適用稅率20%

個人	情　　形
✓	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。 (建築房屋逾越地界者，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界之土地。)
✓	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。
✓	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。
✓	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地者。

非自願因素交易房地

交易持有期間在5年以下之房地，適用稅率20%

個人	情　　形
✓	個人或其配偶於工作地點購買房地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或非自願離職情事，或符合職業災害勞工終止勞動契約須離開原工作地而出售該房地者。
✓	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
✓	個人繼承取得房地、土地時，併同繼承以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還債務，致出售該房屋、土地者。

六、自住房地
租稅優惠

自住房地租稅優惠

交易房地後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。

小換大
出售價<新購價
全額退稅

大換小
出售價>新購價
比例退稅

新購自住房地5年內不得再行移轉或改作其他用途

5年內移作他用追補稅款之例外

（財政部111年6月9日台財稅字第11100584750號令）

- 個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8第1項或第2項規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，

1. 因未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件

2. 本人或配偶因公務派駐國外

3. 原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者

倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，認屬未改作其他用途，免依同條第3項規定追繳原退還或扣抵稅額。但經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。

自住房地租稅優惠

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

獲利部分

超過400萬元稅率10%

400萬元以下免稅

6年

取得

出售

七、申報、罰則

申報及罰則

個人房地合一稅申報時點

交易標的	申報時點	
房屋、土地	完成所有權移轉登記日	次日起30日內申報
房屋使用權	交易日	
預售屋及其坐落基地	交易日	
符合一定條件之股份或出資額	交易日	

境內與非境內個人申報方式相同

申報及罰則

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）

八、函釋

有關個人出售繼承取得房地之交易所得課徵所得稅之相關規定

（財政部109.7.15台財稅字第10904601200號令）

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，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，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，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之**額外負擔**。

嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，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。

個人交易105年1月1日以後依土地徵收條例經廢止徵收發還之土地，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定

（財政部111年10月6日台財稅字第11104647190號令）

一、原土地所有權人交易其領回土地：

(一)土地取得日以原核准徵收機關**核准廢止徵收日**為準。

(二)土地持有期間之計算，以**核准廢止徵收日起算至交易日止之期間**，與該土地**被徵收前原所有權人取得土地所有權移轉登記日起算至徵收日止**之期間，合併計算。

(三)土地取得成本，原土地所有權人依土地徵收條例第51條規定**繳清應繳納之價額**為準。但該土地被徵收前之原始取得成本高於上開應繳納價額，並提示相關證明文件者，以原始成本為準。

個人交易105年1月1日以後依土地徵收條例經廢止徵收發還之土地，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定

（財政部111年10月6日台財稅字第11104647190號令）

二、廢止徵收時原土地所有權人已死亡，由其繼承人依土地徵收條例取得經廢止徵收發還之土地：

繼承人交易該土地之取得日、持有期間及取得成本，**準用**前點第1款、第2款及第3款本文規定認定。

謝謝聆聽
敬請指教