

房地合一

課徵所得稅制度



廣告



財政部臺北國稅局

壹 目 標

- 一、為改善現制房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，推動房地合一課徵所得稅制度（新制），建立合理透明稅制，並與國際接軌。
- 二、實施新制所增加的稅收，將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置。

貳 實施日期

自105年1月1日起施行。

叁 課稅規定

自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地（以下簡稱房屋、土地），應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。

一、個人：

| 項目 | 中華民國境內居住者 | 非中華民國境內居住者 |
|------|--|---|
| 課稅範圍 | 房屋、土地符合下列情形之一者： (一)105年1月1日以後取得 (二)103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內 *105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權，視同房屋交易課稅 | |
| 課稅方式 | 分離課稅，完成房屋、土地所有權移轉登記日(或房屋使用權移轉日)的次日起算30天內申報納稅 | |
| 稅基 | (一)課稅所得額 = 房地成交價額 - 成本 - 費用 - 依土地稅法規定計算的土地漲價總數額 (二)土地增值稅不得列為成本費用減除 | |
| 稅率 | <p>(一)交易非自住房地</p> <ol style="list-style-type: none">依持有期間認定：<ul style="list-style-type: none">持有1年以內：45%持有2年以內超過1年：35%持有10年以內超過2年：20%持有超過10年：15%因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以內的房屋、土地：20%以自有土地與營利事業合作興建房屋或自地自建，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20% <p>(二)交易自住房地</p> <ol style="list-style-type: none">個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住該房屋連續滿6年，且交易前6年無出租、供營業或執行業務使用課稅稅基在400萬元以下免稅；超過400萬元部分，按10%稅率課徵6年內以1次為限 | <p>依持有期間認定：</p> <p>(一)持有1年以內：45%</p> <p>(二)持有超過1年：35%</p> |



| 項目 | 中華民國境內居住者 | 非中華民國境內居住者 |
|--------|---|------------|
| 重購退稅優惠 | <p>(一)重購自住房地</p> <p>1.換大屋(重購價額\geq出售價額)：全額退稅 2.換小屋(重購價額$<$出售價額)：比例退稅</p> <p>(二)重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉 *原自住房地在出售前1年，應符合個人或其配偶、未成年子女設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用</p> | |
| 虧損扣抵優惠 | <p>虧損得後抵3年：</p> <p>房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內，扣抵房屋、土地交易所得。</p> | |

二、營利事業：

| 項目 | 總機構在中華民國境內 | 總機構在中華民國境外 | |
|------|--------------------|--|-------------------------------|
| | | 有固定營業場所 | 無固定營業場所 |
| 課稅範圍 | 與個人課稅範圍(房屋使用權除外)相同 | | |
| 課稅方式 | 結算申報，併入營利事業所得額課稅 | 與其他營利事業所得額或損失分開計算應納稅額，合併報繳 | 由營業代理人或委託的代理人向房地所在地稽徵機關代為申報納稅 |
| 稅基 | 與個人相同 | | |
| 稅率 | 與現制同，17% | 依持有期間認定： (一) 持有1年以內：45% (二) 持有超過1年：35% | |
| 盈虧互抵 | 與現制同，虧損得後抵10年 | 不適用 | |



肆 配套措施

- 一、特種貨物及勞務稅條例有關不動產部分，自105年1月1日起停徵。
- 二、土地增值稅維持現制，土地漲價總數額得自房屋、土地交易所得中減除，消除重複課稅，土地增值稅優惠亦不受影響。



伍 注意事項

- 一、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，無論有無應納稅額，應自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，於規定期限前向申報時戶籍所在地國稅局辦理申報，如有應納稅額者，應一併檢附繳款收據。如為非中華民國境內居住之個人，則應向房屋、土地所在地的國稅局辦理申報。
- 二、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，有下列情形之一，得免辦理申報：
 - (一)符合農業發展條例第37條及38條之1規定得申請不課徵土地增值稅的土地。

- (二)被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。
- (三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。
- 三、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，或因短漏報或未申報而有應補稅額情形，將依法補稅及處罰。
- 四、營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定計入營利事業所得額辦理結算申報，將依法補稅及處罰。



更多有關房地合一課徵所得稅規定，
歡迎至財政部網站(<http://www.mof.gov.tw/>)
房地合一專區查詢。