房地合一課徵所得稅制度簡介

財政部賦稅署／稽查　邱筱惟

壹、前言

我國房地交易自有課稅以來即採分離課稅，土地按公告土地現值課徵土地增值稅，免徵所得稅，房屋絕大多數按房屋評定現值設算所得課徵所得稅，致房地交易所得稅負偏低，且被歸咎為造成炒房及房價高漲原因之一；另遍查世界各國稅制房地交易都是合併課稅，我國房地分離課稅制度確實有改革的必要。

房地合一稅將自105年1月1日起施行，其主要目標是稅制健全，使產業發展更健康，同時採取特銷稅不動產部分轉型停徵，並將所增加稅收用於住宅政策及長期照顧服務等配套措施。未來房市會更趨健全，並可達成維護居住正義、改善貧富差距及合理配置社會資源等多重目標。

貳、稅制改革背景

一、現行房地交易稅制之缺失

我國房地交易就房屋及土地分別課徵所得稅及土地增值稅，出售不動產稅負偏低，致生下列缺失：

(一)依公告土地現值及房屋評定現值計算土地增值稅之土地漲價總數額及所得稅房屋交易所得額，與房地交易實際獲利尚有相當差距，另同年度內買賣土地完全無土地增值稅負擔，造成未公平合理課稅，亦使過多資源投入不動產市場。

(二)房屋及其坐落土地未合併課稅，不動產所有權人透過提高土地售價，壓低房屋售價，規避其房屋交易所得稅。

二、改革之必要性

行政院研考會於98年舉辦「十大民怨」網路票選結果，房價高漲為民怨之首。另中央研究院於103年6月發布《賦稅改革政策建議書》，江前院長回應將推動房地合一實價課稅，該項稅制改革亦經國家發展委員會於103年8月7日提報行政院院會之「經貿國是會議」獲致決議推動之共識，又社會住宅推動聯盟於103年10月發起巢運活動等，顯示社會普遍已凝聚房地合一按實價課稅期待，是推動房地合一實價課稅稅制改革好時機。

參、修法內容

本次稅制改革之課稅範圍、稅基、稅率、自用住宅優惠及配套措施等項目，分別說明如下：

一、稅制規定

(一)課稅範圍

1、為保障現行自有房屋者之權益，並減少改革阻力，提高可行性，原則上105年1月1日以後取得之房地，再出售始納入課稅範圍。

2、惟配合特銷稅不動產部分於同日(105年1月1日)停徵，為持續抑制短期投機之意旨，104年12月31日以前取得而於105年1月1日以後出售且持有期間在2年以內者（亦即103年1月2日以後取得之房地，且持有期間在2年以內，於105年1月1日以後出售），亦納入課稅範圍，以避免房地炒作風氣再生。

(二)稅基

以房地收入減除成本、費用所計算之所得額為準，另為避免土地已課徵土地增值稅再併入課徵所得稅產生重複課稅，爰採稅基相減之方式處理，亦即以房地收入減除成本、費用計算出所得額後，再減除依土地稅法規定按公告土地現值計算之漲價總數額後之餘額為課稅稅基，使土地增值稅之租稅優惠，不受房地合一課徵所得稅影響。

(三)稅率

1、個人部分稅率之訂定，係以短期加重，長期減輕及自住優惠為原則，分別說明如下：

(1)配合不動產特銷稅轉型改課房地合一所得稅，將持有1年以內房地交易所得稅稅率訂為45%；另將持有超過1年而在2年以內者，稅率訂為35%。

(2)持有超過2年在10年以內房地交易所得稅稅率訂為20%；持有期間超過10年稅率訂為15%，以鼓勵長期持有。

(3)非居住者：持有1年以內稅率為45%、持有超過1年為35%。

(4)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年以下之房屋、土地及個人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年內完成並銷售該房屋、土地，按20%稅率課徵。

2、營利事業

與現制同，為17%；總機構在中華民國境外之營利事業出售房屋及土地，其持有1年以內稅率為45%、持有超過1年為35%。

(四)個人出售自住房地之優惠規定

1、自住房地租稅減免

(1)自住房地之認定條件：個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租。

(2)課稅所得在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。

(3)6年內以適用1次為限。

2、重購優惠

(1)個人出售自住房屋、土地繳納之稅額，自完成移轉登記之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得申請按比率退稅或扣抵。現制個人綜合所得稅重購自用住宅，僅限於小屋換大屋(以金額為判定準據)始得退稅或扣抵，為因應高齡化社會，民眾或有大屋換小屋需求，爰規定大屋換小屋亦得按出售價格比例退稅或扣抵。

(2)於重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。

(五)盈虧互抵

個人房地交易虧損可後抵3年度之交易所得、營利事業與現制同，虧損可後抵10年。

(六)課稅方式

個人採分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅。營利事業則維持現制，採年度合併申報方式課徵。

二、配套措施

(一)特銷稅不動產部分同日停徵，有助不動產相關產業健全發展。

(二)土地增值稅維持現制，不影響地方財政，惟土地公告現值漲價總數額得自房地交易所得中減除，以避免重複課稅，且不影響土地增值稅既有優惠。

(三)增加之稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，以落實居住正義及改善貧富差距。

三、預期效益

(一)房地合一稅制改革，可建立合理透明稅制，維護居住正義、改善貧富差距及合理配置社會資源。

(二)房地合一稅制實施後，依歷史數據資料推估第1年(105年)稅收約有42億元、第2年為86億元、第5年為174億元、第10年為279億元，稅收將隨著適用新制(房地合一)之房屋土地交易件數逐漸增加而增加。排除分配予地方政府之中央統籌分配稅款後，將循預算程序運用於住宅政策及長期照顧服務支出，有助縮小貧富差距。

肆、結語

目前全國房屋計有970餘萬棟，房地交易所得稅制改革影響層面廣大，為利改革順利推行，本次房地合一稅制改革在張部長領導下，採取「制定日出條款以縮小影響層面」、「保障自住權益，以符居住正義」、「鼓勵長期持有，以健全不動產市場及對短期投機交易合理加重課稅，以使特銷稅轉型並持續抑制投機效果」等改革策略，以循序漸進方式推動，始能解除各界疑慮，完成本次艱鉅任務，讓我國資本利得課稅制度向前邁進一大步，為我國租稅史上寫下劃時代的一頁。