個人房屋土地交易所得稅申報書【110年7月1日以後交易使用】

交易(登記)日期【詳說明六】	檔案編號（本欄納稅義務人不必填寫）
年　月　日	

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形	□一般案件(□房屋、土地□房屋使用權□預售屋及其坐落基地□股份或出資額【詳說明一】) □符合自住房地減免優惠條件□自住房地重購案件（□先購後售□先售後購） □獨資或合夥組織交易案件(□房屋、土地□房屋使用權□預售屋及其坐落基地□股份或出資額）【詳說明二(二)】 (有右列情形請打勾：□因調職或非自願因素交易□參與都市更新、危老重建□自地自建□合建分售□合建分成□合建分屋□信託)	□申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)

納稅義務人(原所有權人)	姓名		國民身分證統一編號或統一證號	電話： 身分:□居住者 □非居住者 國籍:□中華民國 □其他____
	戶籍(居留)地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		
	通訊地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		
申報代理人	姓名		國民身分證統一編號或統一編號	電話：
	地址	縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓		

項目	移轉比率（持分）	取得原因【詳註5】	取得日期【詳註6及說明七】	成交價額【詳註1】	可減除成本【詳註7】	可減除移轉費用【詳註8】
房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址【詳註2】 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/交易棟、樓、戶/土地坐落) 股份或出資額(被投資營利事業名稱/統一編號或稅務識別碼)(附表一)【詳註3、4】						
	/					
	/					
	/					
	/					
	/					
持有期間【詳說明八】 RR 年 月 日	稽徵機關審核(RR1) 年 月 日		合計	AA	ZA	ZB

註：1.房屋土地交易的成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。
2.「房屋（使用權）稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
3.「稅務識別碼」請填國外營利事業居住地國（地區）稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能的其他辨識碼（如同我國營利事業之統一編號）；如無，請填「NOTIN」。
4.股份或出資額交易請一併填寫附表一「股份或出資額交易明細」。
5.「取得原因」代號請填：a.買賣、b.拍賣、c.繼承、d.受遺贈、e.一般贈與、f.配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g.其他(加填取得方式)。
6.「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為c、d者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；取得原因為f者，請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期；交易參與都市更新、危老重建、自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。
7.「可減除成本」請填寫附表二，並填入ZA金額。
8.「可減除移轉費用」請填寫附表三，並填入ZB金額。

稅額計算式

成交價額 AA	減	可減除成本(附表二) ZA	減	可減除移轉費用(附表三) ZB	等於	交易所得額(或損失金額) GI

交易所得額 GI	減	前3年內交易損失金額(附表四) ZC	減	依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額	等於	課稅所得(若為負數請填寫“0”) GL

房地移轉稅務試算

一、適用自住房地租稅優惠【詳說明十一】

(課稅所得 GL ＿ 減 自住房地免稅額 DM) × 稅率 10% ＝ 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、不適用自住房地租稅優惠

課稅所得 GL × 稅率 ％ ＝ 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(附表五) ZD	等於	本次應自行繳納稅額 AH	稽徵機關審核

◎交易標的如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二的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
◎繳稅方式詳說明十四

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
居住者	自住【詳說明十一】	課稅所得超過400萬元部分	10%
	非自住	持有期間超過10年	15%
		持有期間超過5年且在10年以內	20%
		持有期間超過2年且在5年以內	35%
		持有期間在2年以內	45%

適用對象	交易房屋土地情形及持有期間		稅率
居住者	調職、非自願因素【詳說明十三】	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5年以下	20%
	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5年內完成並銷售	20%
	都市更新、危老重建	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後取得之房屋土地第1次移轉且其持有期間在5年以下	
非居住者	持有期間超過2年		35%
	持有期間在2年以內		45%

附表一　股份或出資額交易明細

被投資營利事業名稱	持股比率	被投資營利事業所有境內房屋土地情形 房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/土地坐落)	交易股權時的境內房屋土地價值T	交易股權時的全部股權或出資額價值S	房屋土地價值占股權或出資額價值比率T/S(%) ※T/S>100%者，以100%列報

附表二

房屋土地取得成本【詳說明九(三)1.(1)】

項目	出價取得者		繼承、受贈取得(贈與日：　年　月　日)				小計(ZA1)(請將A1或B1填於此欄)	合計(ZA=ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關審核(ZA11)
	原始取得成本		繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)	消費者物價指數調整數(2)	可減除金額(3)=(1)×(2)				
房屋土地	YA1			%	YB1				
房屋土地	YA2			%	YB2				
小計	A1		※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整		B1				

取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用【詳說明九(三)1.(2)】※請填寫「成本費用明細表」

項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZA2)
契稅		公證費		
印花稅		仲介費		
代書費		增置、改良、修繕費		
規費				

地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用【詳說明九(三)1.(3)】

項目	實際發生金額	※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。	小計(ZA3)
改良土地費用			

附表三

移轉費用【詳說明九(三)2.】

已提示證明文件※請填寫「成本費用明細表」

項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZB1)	移轉費用(ZB)(請就ZB1+ZB3、ZB2+ZB3擇較高數額填寫此欄)	稽徵機關審核(ZB11)
仲介費						
代書費						

未提示證明文件

可減除金額＿＿＿＿＿＿元(ZB2)
※請就成交價額×3%之金額與30萬元擇低填寫
※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。

申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅
＿＿＿＿＿＿元(ZB3)

附表四

交易日前3年內交易損失金額【詳說明十】

核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)		本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關審核(ZC11)
					ZC1			
					ZC2			
合計					ZC			

附表五

重購自住房屋土地扣抵稅額【詳說明十二】

重購自住房屋土地					出售自住房屋土地		
項目	移轉登記(權利)日	重購所有權人統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利)日	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)
房屋土地							
房屋土地							
合計					合計		

註：房屋土地交易的重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。

出售自住房屋土地應納稅額(AF)	扣抵稅額(3) (1)≧(2)時 (3)=(AF) (1)＜(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2)		稽徵機關審核	
	ZD		ZD11	

備註　納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，為重要事項陳述者，請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」並檢附相關證明文件。(詳說明十五)

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者，將直接寄送退稅支票或退稅通知　，納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。
□經國稅局核定退稅金額30元以下者，同意不領取該筆退稅款。

納稅義務人簽名或蓋章　＿＿＿＿＿＿
法代或監護人簽名或蓋章　＿＿＿＿＿＿
事務所名稱　＿＿＿＿＿＿
申報代理人簽名或蓋章　＿＿＿＿＿＿
統一編號：＿＿＿＿＿＿
請勾選：□會計師□地政士 □記帳士(記帳及報稅代理人) □其他＿＿＿

※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」，並掛號逕寄申報時該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。【詳說明四】

□附件：【詳說明五】
1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出)　張
2. 自繳稅款繳款書證明聯　張
3. 個人房屋土地交易成本費用明細表及證明文件　張
4. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件　張
5. 其他證明文件　張

(稽徵機關收件戳記、日期)

茲收到　　先生/女士　個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件

※1. 本聯請自行填寫。
2. 為保障權益，本收據請保存7年，以便日後查考。
3. 如郵寄申報，請撕下自存。

□附件：
1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出)　張
2. 自繳稅款繳款書證明聯　張
3. 個人房屋土地交易成本費用明細表及證明文件　張
4. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件　張
5. 其他證明文件　張

(稽徵機關收件戳記、日期)