「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答(Q&A)
目錄

壹、 總則 1

一、 什麼是房地合一課徵所得稅制度(新制)? 1

二、 我國為何要實施新制?目的為何? 1

三、 新制的法律依據為何?何時開始施行? 1

四、 新制與舊制有何不同? 2

五、 我國對土地交易既課土地增值稅又課房地合一所得稅，是否有重複課稅問題? 3

貳、 房地合一課徵所得稅的課徵範圍 3

六、 新制的課徵範圍有哪些? 3

七、 個人或營利事業持有的房屋、土地，在104年12月31日以前出售，是否要適用新制課徵所得稅？ 4

八、 個人或營利事業持有的房屋、土地，在105年1月1日以後出售，是否均要適用新制課徵所得稅？ 4

九、 出售農舍、農業設施或農地是否要適用新制? 5

十、 什麼是「以設定地上權方式之房屋使用權」?個人交易該等房屋使用權，為何要適用新制課稅規定? 5

十一、 個人在105年1月1日以後出售因繼承取得的房地時，是否要適用新制? 5

十二、 個人105年1月1日以後繼承取得被繼承人於104年12月31日以前取得的房地，日後出售時，應適用新制或舊制? 6

十三、 承上題，該個人已依新制規定申報房屋土地交易所得，倘日後考量新、舊制稅負差異，以採舊制較為有利者，可否改按舊制規定申報房屋的財產交易所得? 7

十四、 楊先生104年5月取得房地，於105年1月贈與給子女，需申報個人房屋土地交易所得稅嗎？ 8

參、 交易日、取得日及持有期間認定 8

十五、 房屋、土地的交易日及取得日應如何認定? 8

十六、 個人及營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，其「持有期間」應如何認定？有哪些特別規定? 9

肆、 個人房屋、土地交易所得課稅規定 10

【房屋、土地交易所得(或損失)計算】 10

十七、 個人買入房屋、土地後再出售，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得? 10

十八、 個人出售因繼承或受贈(配偶贈與除外)取得的房屋、土地，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得? 11

十九、 承上，繼承或受贈(配偶贈與除外)時房屋評定現值及公告土地現值，應如何按政府發布的「消費者物價指數」計算調整後的價值?.....11

【可減除之成本費用】.....12

二十、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定?.....12

二十一、 個人交易因配偶贈與取得的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定？.....13

二十二、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如未提示該房地原始取得成本證明文件時，應如何認定？.....13

二十三、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，除原始取得成本外，還有哪些支出亦可以列入房屋、土地的成本？.....13

二十四、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，得減除的取得、改良及移轉費用有哪些？不得自成交價額中減除的支出有哪些?.....14

二十五、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如有部分取得、改良及移轉費用未能提示證明文件，應如何處理？.....15

【房屋、土地交易損失減除】.....15

二十六、 個人交易房屋、土地如有損失，應如何認列？.....15

二十七、 周太太105年1月1日買進A房地，成本1,300萬元，106年1月1日出售，售價1,400萬元，支付的取得、改良及移轉費用共150萬元，土地漲價總數額100萬元，A房地的交易所得(或損失)金額為何? 周太太或其配偶日後如有出售其他房地的所得，如何計算應課稅的交易所得？.....15

二十八、 個人交易房屋、土地，因未提示取得、改良及移轉費用證明文件，經國稅局按成交價額5%認定費用後計算結果為房地交易損失者，得否適用損失減除規定?....17

【自住房屋、土地租稅優惠(自住房地租稅優惠)】.....18

二十九、 什麼是自住房地租稅優惠？.....18

三十、 個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿6年?.....18

三十一、 個人交易房屋、土地，僅其已成年的子女設籍及居住於該房屋，可否適用自住房地租稅優惠？.....18

三十二、 個人交易房屋、土地如果是因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得的，於認定自住房地租稅優惠有關「辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年」適用條件時，該持有時間滿6年如何認定?.....19

三十三、 老王105年7月1日取得A房地並設籍自住，而後於110年7月1日過世，由其子小王繼承並繼續設籍自住，小王於111年7月1日出售A房地時，得否適用自住房地租稅優惠?.....19

三十四、 個人拆除自住的舊屋，自地自建或與營利事業合建分屋，並於自建完成的新屋或自營利事業取得的新屋設籍及居住，如新屋未持有及居住滿6年即予出售，可否適用自住房地租稅優惠？.....20

三十五、 尤先生、尤太太夫妻兩人分居數年，尤先生112年1月1日出售C房地業經核定

符合自住房地租稅優惠，尤太太在115年6月1日出售D房地時，可以再申請適用該優惠嗎?.....20

【適用稅率、應納稅額】.....21
三十六、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其適用稅率為何?.....21
三十七、 所得稅法第14條之4第3項第1款第6目有關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，得適用20%稅率的規定，其適用範圍有哪些?.....22
三十八、 所得稅法第14條之4第3項第1款第5目規定之「因調職、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、土地情形」，而得適用20%稅率課稅的情形有哪些?.....23

【重購自住房地退(抵)稅優惠】.....24
三十九、 個人105年1月1日以後買賣自住房屋、土地，申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠的條件為何？.....24
四十、 [先售後購]新制下，個人出售自住房地，並於完成移轉登記日起算2年內重購其他自住房地，應如何適用重購自住房地退稅優惠？.....24
四十一、[先購後售]新制下，個人買入自住房地，並於完成移轉登記日起算2年內出售其他自住房地，應如何適用重購自住房地減免稅優惠？.....24
四十二、[先售後購舉例]嚴先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，並已繳納所得稅20萬元，其於110年4月1日以2,500萬元買入B房地並設籍居住，嚴先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？.....25
四十三、[先購後售舉例]陶先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日以1,500萬元買入B房地供自住使用，戶籍由A房地遷至B房地，110年4月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，原應繳納所得稅20萬元，陶先生可以申請適用重購自住房地減免稅優惠嗎？.....25
四十四、 謝先生、謝太太兩人為夫妻，謝先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日出售A房地，謝太太於110年4月1日買入B房地並設籍居住，謝先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？.....26
四十五、 林小姐104年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，其於110年4月1日以2,500萬元買入B房地並設籍居住，林小姐可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？.....26

【申報程序】.....26
四十六、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，應如何辦理申報？.....26
四十七、 個人申報房屋、土地交易所得時，應該向哪一個國稅局辦理?.....26
四十八、 個人的房屋、土地交易所得為0或虧損時，也要辦理申報嗎?.....27
四十九、 個人交易房屋、土地符合哪些情形，得免申報房屋、土地交易所得?.....27

五十、 受益人為個人的信託契約，受託人在信託關係存續中交易新制課稅範圍的房屋、土地信託財產時，應由受益人申報房屋、土地交易所得，可以由受託人代理申報嗎?.....28
五十一、 個人同時出售新制課稅範圍的土地及該土地上未保存登記的房屋，因土地及房屋的交易日係分別按「完成所有權移轉登記日」及「訂定買賣契約日」認定，致申報期限不同，房屋申報期限可否以「土地完成所有權移轉登記日」(原則上會晚於「訂定買賣契約日」）的次日起算 30 日內為該筆交易之申報期限？.....28

【罰則】.....28
五十二、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，但未於規定期限前申報房屋、土地交易所得(損失)，會有什麼後果?.....28
五十三、 個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未於規定期限前繳納應繳納的所得稅款，會有什麼後果?.....28
五十四、 個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未誠實申報實際所得額，會有什麼後果?.....29
五十五、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，但未於規定期限前向該管稽徵機關辦理申報者，何種情形得免依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定處行為罰?.....29
五十六、 個人已(未)依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，而有漏報或短報情事者，何種情形得免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項及第 3 項規定處漏稅罰?.....29

【自地自建、以自有土地與營利事業合建】.....29
五十七、 個人買入土地，在該土地上自行建屋，房屋在 105 年 1 月 1 日以後興建完成，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額?.....29
五十八、 個人 105 年 1 月 1 日以後買入土地，以該土地與營利事業合建分屋(即以部分土地交換取得房屋)，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額？.30
五十九、 承上題，交換時，如換出土地價值不等於換入房屋價值，個人另收取或支付價金，應如何認定房屋的取得成本？.....31
六十、 個人 104 年 12 月 31 日以前買入土地，以該土地與營利事業合建分屋，105 年 1 月 1 日以後以部分土地交換取得房屋，日後出售房地時，是否要適用新制及應如何判斷持有期間與適用稅率？.....31
六十一、 俞太太於 102 年 6 月 1 日(所有權移轉登記日)買入土地，以該土地與營利事業合建分屋，於 108 年 6 月 1 日以部分土地交換取得房屋(當日完成所有權移轉登記)，110 年 5 月 31 日出售土地及房屋時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額? 32
六十二、 任太太 105 年 1 月 1 日以 100 萬元取得Ａ土地 10 坪，並與營利事業合建分屋，106 年 1 月 1 日房屋興建完成，任太太以 6 坪Ａ土地(市價 600 萬元)交換取得 40 坪房屋，其於 108 年 4 月 1 日以 1,200 萬元出售該房地(40 坪房屋及坐落基地 4 坪的Ａ土地)，應如何計算其交易所得或損失(不考慮相關費用)?.....32

【個人出售房屋、土地應認屬營利事業情形】.....34

六十三、 符合哪些情形，個人出售房屋、土地，會被認定為營利事業？ 34
六十四、 「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 18 點第 1 款第 3 目所稱「持有期間在 2 年內之土地」，該持有期間應如何認定？ 34

伍、 營利事業房屋、土地交易所得課稅規定 34
六十五、 營利事業處分新制課稅範圍房屋、土地，應如何計算課稅所得？ 34
六十六、 境內大發公司 104 年 1 月 2 日買入房地，105 年 6 月 30 日出售(當日房地帳面價值 970 萬元)，費用 20 萬元(不含土地增值稅)，土地漲價總數額 50 萬元，繳納土地增值稅 10 萬元，應如何計算其 105 年度出售房地損益，計入營利事業所得額課稅？ 35
六十七、 美商大明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 1,000 萬元，惟海外總公司當年度另出售 1 筆 105 年度取得的境內房地，售價 5,000 萬元，出售時房地帳面價值 4,600 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，土地增值稅 20 萬元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？ 36
六十八、 承前例，若美商大明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 40 萬元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？ 37
六十九、 美商小明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 1,000 萬元，惟海外總公司當年度另出售一筆 108 年度取得的境內房地，售價 5,000 萬元，出售時房地帳面價值 4,600 萬元，土地漲價總數額 0 元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？ 37
七十、 境外營利事業交易境外公司股權，符合所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定，其股權持有期間、持有股權比例的認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例的認定、如何申報計算課稅所得及應檢附的證明文件為何？ 38
七十一、 新制對機關團體之影響為何？ 39

附錄 39

「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答(Q&A)

壹、 總則

一、什麼是房地合一課徵所得稅制度(新制)?

答：105 年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得按實價課稅，達到租稅公平。

二、我國為何要實施新制?目的為何?

答：

(一)我國過去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，產生下列缺失：

1. 依公告土地現值計算土地增值稅的土地漲價總數額及依房屋評定現值計算所得稅的房屋交易所得額，與房地交易實際獲利存有相當差距，另土地現值一年公告一次，使得同年度內買賣土地無土地漲價數額而無須負擔土地增值稅，造成未公平合理課稅，致使過多資金投入不動產市場，引發房地價格不正常飆漲。
2. 因房屋及其坐落土地未合併課稅，所有權人可能透過提高土地售價並壓低房屋售價，規避其房屋交易所得稅。

(二)為解決房地分開課稅的缺失，建立合理透明稅制，並與國際稅制接軌，我國自 105 年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，同時輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，以逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源合理配置。

三、新制的法律依據為何?何時開始施行?

答：為建立房地合一課徵所得稅制度，104 年 6 月 24 日　總統公布所得稅法部分條文，新增第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8、第 24 條之 5、第 108 條之 2 及第 125

條之 2 等 10 條條文及修正第 126 條，規範新制課徵範圍、所得計算、適用稅率及申報等規定，並自 105 年 1 月 1 日起施行。

四、新制與舊制有何不同?

答：舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所得課稅；105 年 1 月 1 日起實施新制，房屋、土地均應按實價計算交易所得課稅。新、舊制比較表列如下：

(一)個人部分：

制度 項目		舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅範圍		僅就房屋部分計算財產交易所得課稅 (土地交易所得免課所得稅)	• 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： 1.103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。 2.105 年 1 月 1 日以後取得。 • 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：其交易視同房屋交易
申報方式		併入年度綜合所得總額,於次年 5 月辦理結算申報	分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算 30 天內申報納稅
課稅所得(稅基)		房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
稅率	境內居住者	併入綜合所得總額按 5%~40%(註 1)累進稅率課稅	1. 依持有期間認定： 1 年以內：45%、2 年以內超過 1 年：35% 10 年以內超過 2 年：20%、超過 10 年：15% 2. 因非自願因素： 符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下的房地：20% 3. 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：20% 4. 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元部分：10%。
	非境內居住者	按所得額 20%扣繳率申報納稅	依持有期間認定 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%

(二)營利事業部分：

<table>
<tr><th colspan="2">制度
項目</th><th>舊制</th><th colspan="2">新制
(房地合一課徵所得稅)</th></tr>
<tr><td colspan="2">課稅範圍</td><td>僅就房屋部分計算所得課徵所得稅
(土地交易所得免課所得稅)</td><td colspan="2">• 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅：
1.103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。
2.105 年 1 月 1 日以後取得。</td></tr>
<tr><td colspan="2">課稅稅基</td><td>房屋收入－成本－費用</td><td colspan="2">房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額</td></tr>
<tr><td rowspan="3">申報方式及稅率</td><td>總機構在中華民國境內</td><td colspan="3">20%(註 2)，併入年度營利事業所得額辦理結算申報</td></tr>
<tr><td rowspan="2">總機構在中華民國境外</td><td>境內有固定營業場所或營業代理人：20%(註 2)，併入年度營利事業所得額辦理結算申報</td><td rowspan="2">依持有期間認定
1. 持有 1 年以內：45%
2. 持有超過 1 年：35%</td><td>境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳</td></tr>
<tr><td>境內無固定營業場所及營業代理人：按所得額 20%扣繳率由納稅代理人申報納稅</td><td>境內無固定營業場所者：由代理人申報納稅</td></tr>
</table>

註 1：自 107 年度起，綜合所得稅最高級距稅率由 45%調降為 40%。

註 2：自 107 年度起，營利事業所得稅稅率由 17%調高為 20%，但課稅所得額在 50 萬元以下之營利事業，分 3 年逐年調高 1%，即 107 年度稅率為 18%，108 年度稅率為 19%，109 年度及以後年度按 20%稅率課稅。

五、我國對土地交易既課土地增值稅又課房地合一所得稅，是否有重複課稅問題?

答：新制下，房地交易所得的計算，係以成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付的費用，並得再減除課徵土地增值稅的稅基(即土地漲價總數額)，以其餘額按規定稅率計算應繳納的所得稅額，所以已課徵土地增值稅的部分，不再納入課徵所得稅，不會有重複課稅的問題，並使土地增值稅的優惠措施不受影響。

貳、 房地合一課徵所得稅的課徵範圍

六、新制的課徵範圍有哪些?

答：個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地，

應依新制規定課徵所得稅：

(一)105 年 1 月 1 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。

(二)105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權(營利事業除外)，亦適用新制課稅規定。

(三)103 年 1 月 2 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，且該房屋、土地的持有期間在 2 年以內者。

註：房屋及其坐落基地，不論係分別交易或合併交易，符合上開規定條件者，均屬新制課徵範圍。

七、個人或營利事業持有的房屋、土地，在 104 年 12 月 31 日以前出售，是否要適用新制課徵所得稅？

答：否。房地只要在 104 年 12 月 31 日以前出售者，均適用舊制課稅規定。舉例說明，梁小姐 103 年 8 月 1 日購入房地，於 104 年 12 月 1 日出售，交易日在 104 年 12 月 31 日以前，故適用舊制課稅規定。

八、個人或營利事業持有的房屋、土地，在 105 年 1 月 1 日以後出售，是否均要適用新制課徵所得稅？

答：不一定，房地在 105 年 1 月 1 日以後取得，日後出售時，須按新制規定課稅。如果房地在 104 年 12 月 31 日以前取得，在 105 年 1 月 1 日以後出售，則須考量房地持有期間是否在 2 年以內，如持有期間在 2 年以內，應適用新制課稅規定；如持有期間已超過 2 年，則仍適用舊制課稅規定。

舉例說明如下：

納稅義務人	購入時間	出售時間	持有時間	適用規定
A 公司	105 年 2 月 1 日	105 年 12 月 1 日	-	新制
陳先生	103 年 8 月 1 日	105 年 9 月 1 日	超過 2 年	舊制
王大哥	103 年 8 月 1 日	105 年 3 月 1 日	2 年以內	新制

九、出售農舍、農業設施或農地是否要適用新制?

答：

(一)農舍或農業設施：

個人及營利事業出售依農業發展條例申請興建的農舍或農業設施，不論何時取得、出售，均按舊制規定，僅就房屋部分計算財產交易所得，課徵綜合所得稅。

(二)農地：

個人及營利事業出售的農地，如符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅，並經地方稅捐稽徵機關核准或認定者，其土地交易所得免納所得稅，如屬土地交易損失，不適用個人土地交易損失減除及自營利事業所得額中減除的規定。

十、什麼是「以設定地上權方式之房屋使用權」?個人交易該等房屋使用權，為何要適用新制課稅規定?

答：

(一)地主以設定地上權方式，將土地提供開發商（地上權人）在該設定地上權的土地上興建房屋，惟因契約或法令限制，開發商不得移轉興建完成房屋的所有權，乃採讓與房屋使用權方式供個人長期使用房屋。

(二)考量個人交易該等設定地上權方式的房屋使用權，雖屬權利交易性質，惟經濟實質與房屋交易類同，新制乃規定個人在 105 年 1 月 1 日以後取得是類房屋使用權，其交易視同房屋交易，應按新制規定課稅，並得享有自住房地及長期持有等租稅優惠。

十一、個人在 105 年 1 月 1 日以後出售因繼承取得的房地時，是否要適用新制?

答：

(一)不一定。個人在 105 年 1 月 1 日以後出售因繼承取得的房地：

1.屬 104 年 12 月 31 日以前繼承取得者，為使改制前後已持有房地者權益不受影響，並考量繼承人取得房地的時

點及原因並非其能控制，故仍適用舊制課稅規定。

2. 屬 105 年 1 月 1 日以後繼承取得者，該房地如係被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得，則應適用新制；如係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，適用舊制規定，惟符合新制規定之自住房屋、土地，得選擇改按新制課稅規定計算房屋、土地交易所得，於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報納稅。

(二)上開規定以表格說明如下：

繼承人 繼承取得時點	被繼承人取得時點	適用新制或舊制
104年12月31日以前	一律適用舊制	
105年1月1日以後	104年12月31日以前(註)	適用舊制；如符合所得稅法第4條之5自住房地租稅優惠適用條件，得選擇適用新制
	105年1月1日以後	新制

註：個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得，且被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，得比照上開規定辦理。

(三)舉例說明，老王取得A房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於 105 年 1 月 1 日以後出售A房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(老王) 取得房地日期	繼承人(小王) 繼承取得日期	出售時間	適用規定
103 年 2 月 1 日	104 年 2 月 1 日	105 年 12 月 1 日	舊制
104 年 6 月 1 日	105 年 6 月 1 日	110 年 6 月 2 日	舊制，如符合自住房地租稅優惠適用條件，得改採新制
105 年 1 月 2 日	105 年 2 月 2 日	105 年 12 月 1 日	新制

十二、個人 105 年 1 月 1 日以後繼承取得被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得的房地，日後出售時，應適用新制或舊制?

答：

(一)適用舊制課稅規定。但該房地出售前如係供自住使用，且符合新制自住房地租稅優惠適用條件，該個人得選擇依新制規定,於房地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內向國稅局辦理申報，並適用在課稅所得 400 萬元以下免稅，超過 400 萬元部分，按 10%稅率課徵所得稅的規定；未依限辦理新制申報者，最遲得於交易日次年綜合所得稅結算申報期限前，自動補報新制交易所得並補繳稅款及利息，免依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定處行為罰。

(二)舉例說明,老張於 104 年 6 月 1 日取得 B 房地並設籍居住，其於 105 年 6 月 1 日過世，由其子小張繼承該房地並繼續設籍該房屋及自住，小張於 110 年 6 月 2 日出售 B 房地並完成所有權移轉登記時，其可能課稅情形如下：

1. 應適用舊制課稅規定，即僅就房屋部分的財產交易所得，併入 110 年度的綜合所得總額，在 111 年 5 月辦理綜合所得稅結算申報。
2. 如 B 房地符合新制自住房地租稅優惠適用條件，小張得選擇按新制規定，在 110 年 7 月 2 日以前申報 B 房地交易所得及繳納所得稅；如小張未於該日以前按新制申報，最遲得於 111 年 5 月辦理 110 年度綜合所得稅結算申報期限前，自動補報適用自住房地租稅優惠之新制交易所得並補繳稅款及利息，免依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定處行為罰。
3. 如小張未於 110 年 7 月 2 日按新制申報，而於 111 年 5 月辦理 110 年度綜合所得稅結算申報期間按舊制規定申報該房屋的財產交易所得，同年 8 月始主張 B 房地符合新制自住房地租稅優惠適用條件，得分別於新、舊制稅款核課期間內補報新制交易所得並申請更正原申報舊制資料；惟因其補報時已逾新制申報期限，應認屬逾期申報案件,依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定處行為罰。

十三、承上題，該個人已依新制規定申報房屋土地交易所得，倘日後考量新、舊制稅負差異，以採舊制較為有利者，可否改按舊

制規定申報房屋的財產交易所得?

答：個人在 105 年 1 月 1 日繼承取得被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得的房地並出售，因該房地符合自住房地租稅優惠適用條件，已依新制規定申報房屋、土地交易所得者，倘日後發現採舊制較為有利，得於繳納新制所得稅稅款之日起 5 年內申請註銷原新制申報案件並退還已繳納稅款，改按舊制規定計算房屋部分財產交易所得併入綜合所得總額，辦理結算申報。

十四、楊先生 104 年 5 月取得房地，於 105 年 1 月贈與給子女，需申報個人房屋土地交易所得稅嗎？

答：不需要，因贈與行為對贈與人而言，不涉及所得發生，無須申報所得稅。

參、 交易日、取得日及持有期間認定

十五、房屋、土地的交易日及取得日應如何認定?

答：

(一)新制下，房屋、土地的交易日，原則以所出售或交換的房地完成所有權移轉登記日為準；特殊交易情形的交易日認定如下：

特殊交易情形	交易日
出售人因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋	訂定買賣契約之日
交易以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日

(二)新制下，房屋、土地的取得日，原則以所取得的房地完成所有權移轉登記日為準;特殊取得情形的取得日認定如下：

特殊取得情形		取得日
出價取得	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權的房屋、土地	拍定人領得權利移轉證書之日
	買入無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約之日
	買入以設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉之日
非出	自行興建的房屋	核發使用執照日(無法取得使用執照的房屋，為實

價取得		際興建完成日)
	提供土地與營利事業合建分屋所分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
	原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
	原有土地，因土地重劃經重行分配而取得的土地	所有權人原取得重劃前土地之日
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後的房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日
	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)	重劃計畫書核定之日
	夫妻關係消滅，配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	因繼承取得的房屋、土地	繼承開始日
	因配偶贈與取得的房屋、土地	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日(註)
	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日

註：如配偶原始取得之原因係於105年1月1日以後繼承取得，且被繼承人於104年12月31日以前取得者，倘該出售房屋、土地之個人選擇適用新制，其房屋、土地取得日為繼承人取得該房屋、土地之日。

十六、個人及營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，其「持有期間」應如何認定？有哪些特別規定?

答：

(一)個人及營利事業交易房屋、土地的持有期間認定，原則應自房地取得之日起算至交易之日止。

(二)但個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

2. 因遺贈所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

3.因配偶贈與所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

肆、 個人房屋、土地交易所得課稅規定

【房屋、土地交易所得(或損失)計算】

十七、個人買入房屋、土地後再出售，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得?

答：

(一)房屋、土地交易所得(或損失)

＝交易時成交價額－原始取得成本

－因取得、改良及移轉而支付的費用＝A

- 若A＞0，且(A－土地漲價總數額)≧0

  課稅所得＝A－土地漲價總數額
- 若A＞0，但(A－土地漲價總數額)＜0

  課稅所得＝0
- 若A≦0，無需再減除土地漲價總數額，課稅所得＝0

(二)舉例說明，錢夫人105年6月買入A房地，購入成本1,300萬元，於106年以2,000萬元出售A房地時，繳納土地增值稅10萬元(土地漲價總數額為100萬元)，因取得、改良及移轉而支付的費用150萬元，交易所得及課稅所得計算如下：

房屋、土地交易所得＝成交價額2,000萬元

－原始取得成本1,300萬元

－因取得、改良及移轉而支付的費用150萬元

＝550萬元(＞0)

課稅所得＝房屋、土地交易所得550萬元

－土地漲價總數額100萬元

＝450萬元

註：土地增值稅10萬元不得列為費用

(三)舉例說明，蕭老闆105年8月買入B房地，購入成本1,600萬元，於110年以2,000萬元出售B房地時，依土地稅法

計算的土地漲價總數額為 200 萬元，因取得、改良及移轉而支付的費用 250 萬元，交易所得及課稅所得計算如下：

房屋、土地交易所得＝成交價額 2,000 萬元

－原始取得成本 1,600 萬元

－因取得、改良及移轉而支付的費用 250 萬元

＝150 萬元(＞0)

課稅所得＝房屋、土地交易所得 150 萬元

－土地漲價總數額 200 萬元

＝0 元（因 150 萬元－200 萬元＝－50 萬元＜0）

十八、個人出售因繼承或受贈(配偶贈與除外)取得的房屋、土地，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得?

答：房屋、土地交易所得(或損失)

＝交易時成交價額

－繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整後的價值(註 1)

－因取得、改良及移轉而支付的費用

課稅所得＝房屋、土地交易所得

－土地稅法規定計算的土地漲價總數額(註 2)

註 1：所稱消費者物價指數為交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數(請參閱下題)

註 2：倘前次移轉屬依土地稅法規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依規定課徵土地增值稅者，其依新制規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為得減除之土地漲價總數額。

十九、 承上，繼承或受贈(配偶贈與除外)時房屋評定現值及公告土地現值，應如何按政府發布的「消費者物價指數」計算調整後的價值?

答：

(一)按政府發布的「消費者物價指數」（註）計算調整後的價

值，指按交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數計算調整。

(二)舉例說明

1.[計算方式]繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值為 200 萬元，當時政府發布的消費者物價指數為 100，出售時政府發布的物價指數為 108，則調整後的價值＝200 萬元×108／100＝216 萬元。

2.[最近一期指數適用原則]張小姐於 105 年 7 月 15 日出售受贈取得且適用新制的房地，因出售當時政府發布的最近消費者物價指數為 105 年 6 月消費者物價總指數，其應按該指數計算調整後取得價值。

註：最近一期消費者物價指數調整比例，請參閱中華民國統計資訊網站(http://www.stat.gov.tw)/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用

【可減除之成本費用】

二十、 個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定?

答：

取得情形	成本
買賣	成交價額
個人以自有土地自行興建房屋(自地自建)	土地：取得成本 房屋：實際建造成本
買入土地後，因政府施行區段徵收該土地所領回的抵價地	原取得被徵收土地的取得成本 (徵收時如有領取補償金，該補償金屬已實現收益，其相關土地成本應自被徵收土地的全部原始取得成本中扣除)
買入土地後，因土地重劃經重行分配而取得的土地	原取得重劃前土地的取得成本 (重劃時如有領取補償金，該補償金屬已實現收益，其相關土地成本應自重劃前土地的全部原始取得成本中扣除)
因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，信託財產房屋、土地的所有權回復登記於委託人名下	委託人原取得房屋、土地的成本
夫妻關係消滅，配偶之一方行使剩餘財產	配偶之他方原取得房屋、土地的成本

差額分配請求權取得的房屋、土地	
因繼承或受贈(配偶贈與除外)取得的房屋、土地	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數(註)調整後之價值
因配偶贈與取得的房屋、土地	配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地的成本
分割共有物(房屋、土地)所取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物(房屋、土地)的成本

二十一、個人交易因配偶贈與取得的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定？

答：

(一)配偶原自第 3 人出價取得者(例如買賣)，為配偶間第 1 次相互贈與前的原始取得成本。

(二)配偶原自第 3 人繼承或受贈者，為繼承時或配偶原自第三人受贈時的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的價值。

(三)舉例說明，龔太太於 105 年 7 月 1 日購入房地(成本 800 萬元)，並於 107 年 6 月 30 日將該房地贈與配偶龔先生(贈與時的房屋評定現值與公告土地現值合計為 500 萬元)，沒課贈與稅，龔先生於 110 年 6 月 30 日出售該房地時，應以龔太太原始取得日(105 年 7 月 1 日)為取得日，並以龔太太原始取得成本(800 萬元)為成本，據以計算新制交易所得及持有期間(105 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日，計 5 年)。

二十二、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如未提示該房地原始取得成本證明文件時，應如何認定？

答：國稅局將依查得資料核定原始取得成本，如無法查得成本資料，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的消費者物價指數調整後，核定其成本。

二十三、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，除原始取得成本外，還有哪些支出亦可以列入房屋、土地的成本？

答：

(一)個人交易房屋、土地，除前題認定房屋、土地的原始取得成本，得自成交價額中減除外，如有下列支出並提示證明文件者，亦得包含於成本中減除：

1.購入房屋、土地達可供使用狀態前支付的必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於購入房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款的利息。

2.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 年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。

(二)個人交易房屋、土地，於持有期間為改良土地已支付的下列費用，符合土地稅法第 31 條及同法施行細則第 51 條規定者(可參據土地增值稅繳款書上的「土地改良費用」)，亦得自成交價額中減除：

1.改良土地費用

2.工程受益費

3.土地重劃負擔總費用

4.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

二十四、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，得減除的取得、改良及移轉費用有哪些？不得自成交價額中減除的支出有哪些?

答：

(一)個人因取得、改良及移轉其所交易房屋、土地而支付的費用，均得自成交價額中減除，包括本次移轉房屋、土地所支付的必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，但不包括依土地稅法規定繳納的土地增值稅(註)。

(二)個人出售房屋、土地，因遲延交付，依契約約定支付予承買人的違約金，亦屬交易房屋、土地所支付的費用，得自成交價額中減除。

(三)但個人取得房屋、土地所有權後，所繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，係屬使用房

屋、土地期間的相對代價，不得列為費用減除。

註:倘前次移轉屬依土地稅法規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依規定課徵土地增值稅者，本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分(參考第十八題之註2)所繳納之土地增值稅，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除，且該得減除之土地增值稅，應以本次交易繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依規定計算之全部漲價總數額之比例計算。

二十五、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如有部分取得、改良及移轉費用未能提示證明文件，應如何處理？

答：個人交易房屋、土地，應提示所支付取得、改良及移轉費用的證明文件供國稅局核認減除，未提示上開費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額5%者，國稅局得按成交價額5%計算得減除的費用總額。

【房屋、土地交易損失減除】

二十六、 個人交易房屋、土地如有損失，應如何認列？

答：

(一)新制下，個人交易房屋、土地，以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後，其餘額為負數者，即為房屋、土地交易損失。(註)

(二)個人在上開交易日以後3年內交易其他房屋、土地，計算結果如有交易所得，得先減除上開房屋、土地交易損失金額，再以其餘額減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額，計算該次課稅所得額，按規定稅率計算繳納應納稅額。

註：該損失金額不得再減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額。

二十七、周太太105年1月1日買進A房地，成本1,300萬元，106年1月1日出售，售價1,400萬元，支付的取得、改良及移轉費用共150萬元，土地漲價總數額100萬元，A房地的交易所得(或損失)金額為何? 周太太或其配偶日後如有

出售其他房地的所得，如何計算應課稅的交易所得？

答：

(一)A房地交易所得(損失)＝成交價額1,400萬元

－成本1,300萬元

－取得、改良及移轉費用150萬元

＝(損失50萬元)

(二)日後如有出售其他房地的所得──舉例說明

情況一：周太太107年2月1日出售B房地，有交易所得250萬元，B地的土地漲價總數額100萬元

→B房地交易日期係在A房地交易日以後的3年內，故於計算B房地課稅所得時，得減除A房地交易損失，再以其餘額計算課稅所得額。

→B房地課稅所得＝250萬元－50萬元－100萬元

＝100萬元

情況二：周太太的配偶周老爺107年7月1日出售C房地，有交易所得250萬元，C地的土地漲價總數額100萬元

→新制下，個人房屋、土地交易的課稅所得及應納稅額係個別計算，故周太太的A房地交易損失不得自周老爺的C房地交易所得中減除。

→C房地課稅所得＝250萬元－100萬元＝150萬元

情況三：周太太109年5月1日出售D房地，有交易所得250萬元，D地的土地漲價總數額100萬元

→D房地交易日期已超過A房地交易日以後的3年期間，故於計算D房地課稅所得時，不得減除A房地交易損失。

→D房地課稅所得＝250萬元－100萬元＝150萬元

單位:萬元

項目	情況一 (B房地)	情況二 (C房地)	情況三 (D房地)
當年度房屋、土地交易所得(1)	250	250	250

可減除的交易損失(2)	(50)	—	—
土地漲價總數額(3)	100	100	100
課稅所得(4)=(1)-(2)-(3)	100	150	150

二十八、個人交易房屋、土地，因未提示取得、改良及移轉費用證明文件，經國稅局按成交價額 5%認定費用後計算結果為房地交易損失者，得否適用損失減除規定?

答：

(一)個人房屋、土地交易所得(或損失)，係以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後的餘額認定，個人未提示上開費用，經國稅局按成交價額5%認定其費用後，如計算結果為房地交易損失，該損失金額中屬按 5%推計費用部分，不得適用損失減除規定。

(二)舉例說明

情況一：邱太太 105 年 8 月買進 E 房地，成本 1,950 萬元，108 年 6 月出售，售價 2,000 萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，邱太太 E 房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

E 房地交易所得(損失)＝成交價額 2,000 萬元
－成本 1,950 萬元
－(2,000 萬元*5%)
＝0 元

情況二：宋先生 105 年 9 月買進 F 房地，成本 2,100 萬元，108 年 7 月出售，售價 2,000 萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，宋先生 F 房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

F 房地交易所得(損失)＝成交價額 2,000 萬元
－成本 2,100 萬元
＝損失 100 萬元

(成交價額扣除原始取得成本後為損失者，其損失金額不得再扣除 5%的推計費用)

【自住房屋、土地租稅優惠(自住房地租稅優惠)】

二十九、什麼是自住房地租稅優惠？

答：

(一)新制下，個人交易自住的房屋、土地，符合下列各項條件，課稅所得 400 萬元以內者免納所得稅，超過 400 萬元者，就超過部分按最低稅率 10%課徵所得稅：

1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。
2. 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

(二)舉例說明，王太太 105 年 7 月 1 日購入A自住房地，成本 1,300 萬元，於 115 年 6 月 30 日出售，售價 2,000 萬元，取得、改良及移轉的費用 100 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，如符合自住房地租稅優惠適用條件，其應納稅額計算如下：

課稅所得＝成交價額 2,000 萬元－成本 1,300 萬元
－費用 100 萬元－土地漲價總數額 100 萬元
＝500 萬元

應納稅額＝(課稅所得額 500 萬元－免稅額 400 萬元)
×10%稅率＝10 萬元

三十、 個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿 6 年?

答：是。新制自住房地租稅優惠有關辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年的適用條件，係指交易該房地前，個人、或其配偶、未成年子女，符合於該房屋辦竣戶籍登記連續滿 6 年，以及持有並居住該房屋連續滿 6 年。

三十一、個人交易房屋、土地，僅其已成年的子女設籍及居住於該房屋，可否適用自住房地租稅優惠？

答：不可以。新制自住房地租稅優惠有關設籍及居住連續滿 6 年

適用條件，係指交易該房地前，個人或其配偶、未成年子女符合於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住該房屋連續滿 6 年，如僅有「成年子女」設籍於該房屋，尚不符合前開條件，故無法適用自住房地租稅優惠。

三十二、個人交易房屋、土地如果是因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得的，於認定自住房地租稅優惠有關「辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年」適用條件時，該持有時間滿 6 年如何認定?

答：新制下，個人交易的自住房地如因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得，於認定自住房地租稅優惠有關持有期間滿 6 年的條件時，該持有期間除個人持有期間外，尚得併計被繼承人、遺贈人及配偶的持有期間，惟持有人於該期間內亦須符合自住房地條件：

(一)因繼承所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

(二)因遺贈所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

(三)因配偶贈與所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

註：個人持有期間及所併計被繼承人、遺贈人或配偶的持有期間，該個人、被繼承人、遺贈人或持有人的配偶、未成年子女須已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用情形。

三十三、老王 105 年 7 月 1 日取得A房地並設籍自住，而後於 110 年 7 月 1 日過世，由其子小王繼承並繼續設籍自住，小王於 111 年 7 月 1 日出售A房地時，得否適用自住房地租稅優惠?

答：小王出售A房地前 6 年期間[包括小王持有期間 1 年(110 年 7 月 1 日至 111 年 7 月 1 日)及老王持有期間 5 年(105 年 7 月 1 日至 110 年 7 月 1 日)]，均符合辦竣戶籍登記及居住條件，如該期間內無出租、供營業或執行業務使用，且其本人、配偶、未成年子女未曾適用自住房地租稅優惠，則小王出售

A房地即得適用自住房地租稅優惠。

三十四、個人拆除自住的舊屋，自地自建或與營利事業合建分屋，並於自建完成的新屋或自營利事業取得的新屋設籍及居住，如新屋未持有及居住滿 6 年即予出售，可否適用自住房地租稅優惠？

答：

(一)個人出售新屋前 6 年的持有期間內，包括新屋的持有期間及舊屋拆除前的持有期間，於新屋及舊屋連續設有戶籍及居住且無出租、供營業或執行業務使用，如個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內亦未曾適用自住房地租稅優惠，其出售新屋(含坐落基地)得適用自住房地租稅優惠。

(二)舉例說明，蔣小姐 107 年 3 月 1 日取得A房地並設戶籍及居住，108 年 3 月 1 日拆除A屋後於原土地自地自建，110 年 3 月 1 日取得興建完成B屋的使用執照，蔣小姐並於B屋設籍及居住，其後於 115 年 3 月 1 日出售B屋時，適用自住房地租稅優惠之認定如下：

1.蔣小姐出售新屋B的前 6 年房屋持有期間為：

新屋B持有期間=5 年(110.3.1~115.3.1)

舊屋A持有期間=1 年(107.3.1~108.3.1)

2.蔣小姐於上開 6 年持有房屋期間，符合辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，如蔣小姐與其配偶及未成年子女於出售B屋前 6 年內未曾適用過自住房地租稅優惠，即得適用自住房地租稅優惠。

三十五、尤先生、尤太太夫妻兩人分居數年，尤先生 112 年 1 月 1 日出售C房地業經核定符合自住房地租稅優惠，尤太太在 115 年 6 月 1 日出售D房地時，可以再申請適用該優惠嗎?

答：尤先生雖在尤太太出售D房地的前 6 年內，即於 112 年 1 月 1 日出售C房地時已適用自住房地租稅優惠，如果尤先生、尤太太兩人已分居且符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定，係各自辦理年度綜合所得稅結算申報及計算稅額，則在

認定尤太太出售D房地的前6年內有無適用自住房地租稅優惠時，毋須考慮尤先生是否曾適用該優惠情形，即尤先生、尤太太兩人得個別認定。

【適用稅率、應納稅額】

三十六、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其適用稅率為何?

答：

(一)依新制計算的課稅所得，按個人是否為境內居住者及房地持有情形認定所適用的稅率：

個人	房地持有情形		適用稅率
境內居住者	持有期間	1年以內	45%
		2年以內超過1年	35%
		10年以內超過2年	20%
		超過10年	15%
	符合自住房地租稅優惠		● 課稅所得400萬元以下：免稅 ● 超過400萬元部分：10%
	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		20%
	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年以下之房地		20%
非境內居住者	持有1年以內		45%
	持有超過1年		35%

(二)舉例說明

情況一：孔小姐經常居住於國內，其105年1月以1,300萬元購入D房地並於當年出售，售價2,000萬元，支付取得、改良及移轉費用100萬元(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等)，土地漲價總數額100萬元。

情況二：孔小姐又於108年1月1日以1,800萬元購入E房地，於120年1月1日出售(註)，售價2,500萬元，

支付取得、改良及移轉費用 100 萬元(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等)，土地漲價總數額 100 萬元。(註：不考慮自住房地租稅優惠)

情況三：孔小姐另於 109 年 1 月 1 日以 1,500 萬元購入 F 土地並與營利事業合建分售，房屋於 110 年 1 月 1 日興建完成，孔小姐並於 110 年 6 月 30 日出售 F 土地，售價 2,000 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元(如印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等)，土地漲價總數額 100 萬元。

情況四：David 住在國外，其於 107 年 1 月 1 日以 1,300 萬元購入 G 房地，於 109 年 1 月 1 日出售，售價 2,000 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等)，土地漲價總數額 100 萬元。

單位:萬元

項目	情況一 (D 房地)	情況二 (E 房地)	情況三 (F 房地)	情況四 (G 房地)
成交價額(1)	2,000	2,500	2,000	2,000
成本(2)	1,300	1,800	1,500	1,300
費用(3)	100	100	100	100
房屋、土地交易所得 (4)=(1)-(2)-(3)	600	600	400	600
土地漲價總數額(5)	100	100	100	100
課稅所得(6)=(4)-(5)	500	500	300	500
適用稅率(7)	45% (持有期間未滿 1 年)	15% (持有期間超過 10 年)	20% (自有土地與營利事業合建並於土地取得日起 2 年內銷售完成)	35% (David 為非境內居住者，持有期間超過 1 年)
應納稅額=(6)×(7)	225	75	60	175

三十七、所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目有關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，得適用 20%稅率的規定，其適用範圍有哪些?

答：個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建，如屬自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地的情形時，均可按 20%稅率課稅。

三十八、所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定之「因調職、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、土地情形」，而得適用 20%稅率課稅的情形有哪些?

答：財政部 106 年 11 月 17 日台財稅字第 10604686990 號公告修正「所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定個人因調職、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、土地情形」如下：

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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。但經稅捐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。

【重購自住房地退(抵)稅優惠】

三十九、個人105年1月1日以後買賣自住房屋、土地，申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠的條件為何？

答：新制下，個人買賣自住房屋、土地，已於該自住房地辦竣戶籍登記並居住，且出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用，無論是先購後售，或是先售後購，只要出售舊房地與重購新房地的時間(以完成移轉登記日為準)差距在 2 年以內，均可申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠，但該重購的新房地於重購後5年內應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。

四十、 [先售後購]新制下，個人出售自住房地，並於完成移轉登記日起算 2 年內重購其他自住房地，應如何適用重購自住房地退稅優惠？

答：個人適用重購自住房地退稅優惠規定，應按重購價額占出售價額的比率計算應退還稅額，於重購自住房地完成移轉登記日的次日起算5年內向國稅局申請退還該稅款。計算式如下：

(一)重購價額／出售價額＝Ａ，且Ａ≧1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額

(二)重購價額／出售價額＝Ａ，且Ａ＜1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額×Ａ

四十一、[先購後售]新制下，個人買入自住房地，並於完成移轉登記日起算 2 年內出售其他自住房地，應如何適用重購自住房地減免稅優惠？

答：個人適用重購自住房地抵稅優惠規定者，得按重購價額占出售價額的比率計算扣抵稅額，在不超過出售房地應繳納稅額的限額內減除。計算式如下：

(一)重購價額／出售價額＝Ａ，且Ａ≧1

應繳納稅額＝0

(二)重購價額／出售價額＝Ａ，且Ａ＜1

應繳納稅額＝出售房地應繳納稅額×(1－Ａ)

四十二、[先售後購舉例]嚴先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，並已繳納所得稅20萬元，其於110年4月1日以2,500萬元買入B房地並設籍居住，嚴先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

答：

(一)嚴先生出售A房地的移轉登記日至買入B房地的移轉登記日(108年6月1日至110年4月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前1年內並無出租、供營業或執行業務使用，嚴先生得申請適用重購自住房地退稅優惠：

因重購價額2,500萬元／出售價額2,000萬元＝1.25＞1

應退還稅款金額＝20萬元(即出售A房地已繳納稅額)

(二)嚴先生得於110年4月1日的次日起算5年內向國稅局申請退還該稅款，且B房地在購入後5年內(110年4月1日至115年3月31日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若嚴先生於重購後5年內將B房地改作其他用途或出售，應向國稅繳回原退還稅額20萬元。

四十三、[先購後售舉例]陶先生105年1月1日買入A房地並設籍居住，於108年6月1日以1,500萬元買入B房地供自住使用，戶籍由A房地遷至B房地，110年4月1日出售A房地，出售價額2,000萬元，原應繳納所得稅20萬元，陶先生可以申請適用重購自住房地減免稅優惠嗎？

答：

(一)陶先生買入B房地的移轉登記日至出售A房地的移轉登記日(108年6月1日至110年4月1日)的期間在2年以內，如果A房地出售前1年內並無出租、供營業或執行業務使用，陶先生得申請適用重購自住房地減免稅優惠：

因重購價額1,500萬元／出售價額2,000萬元＝0.75＜1

應繳納稅額＝20萬元×(1－0.75)=5萬元

(二)B房地在購入後5年內(108年6月1日至113年5月31日)應供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。若陶先

生於重購後 5 年內將Ｂ房地再行移轉，應向國稅局繳回原減免的稅額 15 萬元(20 萬元x0.75)。

四十四、謝先生、謝太太兩人為夫妻，謝先生 105 年 1 月 1 日買入Ａ房地並設籍居住，於 108 年 6 月 1 日出售Ａ房地，謝太太於 110 年 4 月 1 日買入Ｂ房地並設籍居住，謝先生可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

答：可以，以本人或其配偶名義出售自住房屋、土地，而另以其配偶或本人名義重購符合條件者，均可申請適用重購自住房地退稅優惠。

四十五、林小姐 104 年 1 月 1 日買入Ａ房地並設籍居住，於 108 年 6 月 1 日出售Ａ房地，出售價額 2,000 萬元，其於 110 年 4 月 1 日以 2,500 萬元買入Ｂ房地並設籍居住，林小姐可以申請適用重購自住房地退稅優惠嗎？

答：Ａ房地係在 104 年 12 月 31 日以前取得且持有超過 2 年，出售時應適用舊制規定計算房屋部分的財產交易所得，併入年度綜合所得總額計算稅額，尚無新制重購自住房地退稅優惠的適用；惟因林小姐重購 B 房地價額超過原出售 A 房地價額，仍得依所得稅法第 17 條之 2 規定，申請退還出售Ａ房屋所繳納財產交易所得部分的綜合所得稅額。

【申報程序】

四十六、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，應如何辦理申報？

答：新制下，個人房屋、土地交易所得係採分離申報納稅，個人應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日或房屋使用權交易日的次日起算 30 日內填具「個人房屋土地交易所得申報書」，檢附契約書影本及其他有關文件，向國稅局辦理申報；如有應納稅額，應先繳納後檢附繳款收據併同申報。該筆交易所得毋須再併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報。

四十七、個人申報房屋、土地交易所得時，應該向哪一個國稅局辦理?

答：個人應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日或房屋使用權交易日的次日起算 30 日內，依其身分別是否為境內居住者，向下列國稅局辦理：

(一)境內居住者(在境內有住所，並經常居住境內，或在境內無住所，而於一課稅年度內在境內居留合計滿 183 天的個人)：向戶籍所在地或居留證地址所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處辦理申報。(外籍人士居住於臺北市或高雄市者，應向臺北國稅局或高雄國稅局總局外僑股辦理申報)

(二)非境內居住者(上開境內居住者以外的個人)：向交易的房屋、土地所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處辦理申報。(外籍人士交易座落於臺北市或高雄市的房地者，應向臺北國稅局或高雄國稅局總局外僑股辦理申報)

(三)個人辦理房地合一新制申報，除可填寫「個人房屋土地交易所得稅申報書」，於規定期限內併同契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明(有應納稅額者)，向上述機關辦理申報外，亦可至財政部電子申報繳稅服務網站(http://www.tax.nat.gov.tw/)下載「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」，於規定申報期限內透過網路辦理申報，節省來往奔波及臨櫃等待的時間。

四十八、個人的房屋、土地交易所得為 0 或虧損時，也要辦理申報嗎?

答：個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，如課稅所得為 0、虧損或適用自住房地免稅優惠經計算後不用繳稅者，仍應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日或房屋使用權交易日的次日起算 30 日內填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處辦理申報。

四十九、個人交易房屋、土地符合哪些情形，得免申報房屋、土地交易所得?

答：

(一)符合農業發展條例第 37 條及第 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。

五十、 受益人為個人的信託契約,受託人在信託關係存續中交易新制課稅範圍的房屋、土地信託財產時，應由受益人申報房屋、土地交易所得，可以由受託人代理申報嗎?

答：可以。受託人得代理受益人，在房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向受託人戶籍所在地或登記地的國稅局所屬分局、稽徵所、服務處辦理申報。

五十一、 個人同時出售新制課稅範圍的土地及該土地上未保存登記的房屋，因土地及房屋的交易日係分別按「完成所有權移轉登記日」及「訂定買賣契約日」認定，致申報期限不同，房屋申報期限可否以「土地完成所有權移轉登記日」(原則上會晚於「訂定買賣契約日」) 的次日起算 30 日內為該筆交易之申報期限？

答：基於稽徵簡便，同時出售適用新制的土地及該土地上未保存登記的房屋，得以「土地完成所有權移轉登記日」的次日起算 30 日為申報期限，一併辦理申報納稅。

【罰則】

五十二、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，但未於規定期限前申報房屋、土地交易所得(損失)，會有什麼後果?

答：個人未依規定辦理新制申報，處新臺幣 3,000 元以上 30,000 元以下罰鍰。如有應補稅額，除依法核定應補稅額發單補徵外，並按所漏稅額處 3 倍以下罰鍰，惟前開兩項罰鍰採擇一從重處罰。

五十三、個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未於規定期限前繳納應繳納的所得稅款，會有什麼後果?

答：個人有應繳納的房屋、土地交易所得稅額，如逾交易日(房地完成所有權移轉登記日或房屋使用權交易日)的次日起算 30 日期限，始繳納稅款，每逾 2 日按應納稅額加徵 1%滯納

金，逾期 30 日仍未繳納者，將移送強制執行。

五十四、個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未誠實申報實際所得額，會有什麼後果?

答：除依法核定應補稅額發單補徵外，並按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。

五十五、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，但未於規定期限前向該管稽徵機關辦理申報者，何種情形得免依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定處行為罰?

答：

(一)在未經他人檢舉及未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，已自動補報，其有漏稅情形並已補繳所漏稅款及加計利息者。

(二)個人交易因繼承取得的房屋、土地同時符合下列各項情形，且於交易日次年綜合所得稅結算申報期限前已自動補報，其有應納稅額並已補繳及加計利息者：

1. 被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得且個人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。
2. 符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款的自住房屋、土地規定且選擇適用新制者。

五十六、個人已（未）依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，而有漏報或短報情事者，何種情形得免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項及第 3 項規定處漏稅罰?

答：經調查核定有未申報或短漏報應課稅的所得額在新臺幣 30 萬元以下或所漏稅額在新臺幣 4 萬 5 千元以下，且無利用他人名義交易房屋、土地情事者，免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項及第 3 項規定處罰。

【自地自建、以自有土地與營利事業合建】

五十七、個人買入土地，在該土地上自行建屋，房屋在 105 年 1 月 1 日以後興建完成，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額?

答：

(一)如房屋、土地均在105年1月1日以後取得，應適用新制課稅規定，房地出售時，得以土地的持有期間認定房地交易所得所適用稅率，據以計算應納稅額。

(二)土地取得日在104年12月31日以前，且持有期間超過2年者,應適用舊制課稅規定;房屋取得日(核發使用執照日)在105年1月1日以後者，應適用新制課稅規定，房屋出售時，得以土地的持有期間認定房屋交易所得所適用稅率，據以計算應納稅額。

(三)舉例說明，馬小姐分別於103年6月1日及105年6月1日(所有權移轉登記日)買入A地及B地，並在該2筆土地上自行建屋,108年6月1日(核發使用執照日)興建完成，其於110年5月31日(所有權移轉登記日)出售房屋、土地時，適用新、舊制及適用稅率說明如下：

1.出售A地及其興建完成之房屋：

因土地取得日為103年6月1日，在104年12月31日以前,而交易日為110年5月31日,持有期間超過2年，應適用舊制課稅規定，即土地交易所得免納所得稅；房屋取得日為108年6月1日，在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，並以土地持有期間（103年6月1日至110年5月31日，計7年）認定房屋交易所得所適用稅率為20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

2.出售B地及其興建完成之房屋：

因土地取得日為105年6月1日,房屋取得日為108年6月1日，均在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，並以土地持有期間（105年6月1日至110年5月31日，計5年）認定房地交易所得所適用稅率為20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

五十八、個人105年1月1日以後買入土地，以該土地與營利事業合建分屋(即以部分土地交換取得房屋)，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額？

答：

(一)是。房屋、土地均在105年1月1日以後取得者，應適用新制課稅規定，交換時如換出土地價值等於換入房屋價值，不須計算損益，日後房地出售時，房屋的取得成本為換出土地的成本，並得以土地的持有期間認定房地交易所得所適用稅率。

(二)舉例說明，唐夫人105年6月1日(所有權移轉登記日)買入土地，以該土地與營利事業合建分屋，於108年6月1日以土地交換取得房屋（當日完成所有權移轉登記)，110年5月31日(所有權移轉登記日)出售土地及房屋時,因土地及房屋取得日均在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，於110年5月31日出售房屋、土地時，得以土地持有期間（105年6月1日至110年5月31日，計5年）認定房地交易所得所適用稅率為 20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

五十九、承上題，交換時，如換出土地價值不等於換入房屋價值，個人另收取或支付價金，應如何認定房屋的取得成本？

答：

(一)換出土地價值＞換入房屋價值，交換時另收取屬出售部分土地的價金（土地價值與房屋價值的差額）者：

房屋取得成本＝換出土地的成本

－交換時另收取屬出售部分土地的成本

因交換時有出售部分土地的情形，應以所收取價金減除交換時另收取屬出售部分土地的成本及相關費用，計算土地交易所得，辦理申報納稅。

(二)換出土地價值＜換入房屋價值，交換時另支付購入房屋的價金（土地價值與房屋價值的差額）者：

房屋取得成本＝換出土地的成本＋交換時另支付的價金

六十、 個人104年12月31日以前買入土地,以該土地與營利事業合建分屋，105年1月1日以後以部分土地交換取得房屋，日後出售房地時，是否要適用新制及應如何判斷持有期間與適

用稅率？

答：

(一)若土地取得日介於103年1月2日至104年12月31日期間，且持有期間在2年以內，應適用新制課稅規定；房屋取得日在105年1月1日以後，亦應適用新制課稅規定，並以土地持有期間認定所適用稅率。

(二)若土地取得日介於103年1月2日至104年12月31日期間，且持有期間超過2年，應適用舊制課稅規定，即土地交易所得免納所得稅;房屋取得日在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，出售時，得以土地的持有期間認定房屋交易所得所適用稅率。

(三)若土地取得日在103年1月1日以前，應適用舊制課稅規定，即土地交易所得免納所得稅；房屋取得日在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，出售時，得以土地的持有期間認定房屋交易所得所適用稅率。

六十一、俞太太於102年6月1日(所有權移轉登記日)買入土地，以該土地與營利事業合建分屋，於108年6月1日以部分土地交換取得房屋（當日完成所有權移轉登記)，110年5月31日出售土地及房屋時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額?

答:因土地取得日為102年6月1日，係在103年1月1日以前，應適用舊制課稅規定，即土地交易所得免納所得稅；房屋取得日為108年6月1日，在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定。110年5月31日出售時，房屋的取得成本以換入價值（營利事業於交換時所開立統一發票所載含稅銷售價格）認定，並以土地持有期間（102年6月1日至110年5月31日，計8年）認定房屋交易所得所適用稅率為20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

六十二、任太太105年1月1日以100萬元取得A土地10坪，並與營利事業合建分屋，106年1月1日房屋興建完成，任太太以6坪A土地(市價600萬元)交換取得40坪房屋，其於108

年 4 月 1 日以 1,200 萬元出售該房地(40 坪房屋及坐落基地 4 坪的Ａ土地)，應如何計算其交易所得或損失(不考慮相關費用)?

情況一：換出土地價值＝換入房屋價值

情況二：換出土地價值＜換入房屋價值

情況三：換出土地價值＞換入房屋價值

答：

(一)情況一：[換出土地價值＝換入房屋價值]

交換時，換出土地價值 600 萬元＝換入房屋價值 600 萬元

1. 交換時：不須計算損益

2. 出售房地時：房地交易所得＝出售價款 1,200 萬元－4 坪土地取得成本 40 萬元－40 坪房屋取得成本 60 萬元(以 6 坪土地交換取得的成本)＝1,100 萬元

(二)情況二：[換出土地價值＜換入房屋價值]

交換時，換出土地價值 600 萬元＜換入房屋價值 800 萬元

1. 交換時：不須計算損益(任太太支付價金 200 萬元，應計入房屋取得成本)

2. 出售房地時：房地交易所得＝出售價款 1,200 萬元－4 坪土地取得成本 40 萬元－40 坪房屋取得成本 260 萬元(以 6 坪土地交換取得的成本 60 萬元＋支付價金 200 萬元)＝900 萬元

(三)情況三：[換出土地價值＞換入房屋價值]

交換時，換出土地價值 600 萬元＞換入房屋價值 400 萬元

1. 交換時：須計算出售部分土地的損益(任太太收取價金 200 萬元，屬出售土地情形)

土地交易所得＝出售價款 200 萬元－土地成本 20 萬元[出售部分土地的成本為 60 萬元x(200 萬元/600 萬元)]＝180 萬元

2. 出售房地時：房地交易所得＝出售價款 1,200 萬元－4 坪土地取得成本 40 萬元－40 坪房屋取得成本 40 萬元(以 6 坪土地交換取得成本 60 萬元－已出售部分土地的成本

20 萬元)＝1,120 萬元。

【個人出售房屋、土地應認屬營利事業情形】

六十三、符合哪些情形，個人出售房屋、土地，會被認定為營利事業？

答：依「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 18 點規定，個人出售房屋、土地，符合下列情形之一者，認屬營利事業，應依所得稅法第 24 條之 5 規定課徵營利事業所得稅：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第 4 條第 1 項第 2 款所稱關係人。

2. 個人 5 年內參與之興建房屋案件逾 2 案。

3. 個人以持有期間在 2 年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。

(三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

六十四、「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 18 點第 1 款第 3 目所稱「持有期間在 2 年內之土地」，該持有期間應如何認定？

答：應依「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 3 點、第 4 點及第 5 點有關交易日、取得日及持有期間計算的規定認定之。

伍、 營利事業房屋、土地交易所得課稅規定

六十五、營利事業處分新制課稅範圍房屋、土地，應如何計算課稅所得？

答：

項目	總機構在中華民國境內	總機構在中華民國境外	
		境內有固定營業場所	境內無固定營業場所
課稅範圍	與個人課稅範圍(以設定地上權方式的房屋使用權除外)相同，即自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地(以下簡稱房地) • 105 年 1 月 1 日以後取得 • 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內		
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	由營業代理人或其委託的代理人向房地所在地國稅局代為申報納稅
課稅稅基	• 房地交易所得(A)＝(出售房地總價額－取得成本－必要費用) ➢ A＞0，且(A－土地漲價總數額)≧0，課稅所得=A－土地漲價總數額 ➢ A＞0，且(A－土地漲價總數額)＜0，課稅所得=0 ➢ A≦0，不得減除土地漲價總數額 • 總機構在中華民國境內：A 得自營利事業所得額中減除 • 總機構在中華民國境外：A 不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除 • 土地增值稅不得列為成本費用減除		
課稅稅率	20%(註)	依持有期間認定 • 持有房地 1 年以內交易：45% • 持有房地超過 1 年交易：35%	
盈虧互抵	虧損得後抵 10 年 (免納所得稅的土地不適用)	不適用	

註：自 107 年度起，營利事業所得稅稅率由 17%調高為 20%，但課稅所得額在 50 萬元以下之營利事業，分 3 年逐年調高 1%，即 107 年度稅率為 18%，108 年度稅率為 19%，109 年度及以後年度按 20%稅率課稅。

六十六、境內大發公司 104 年 1 月 2 日買入房地，105 年 6 月 30 日出售(當日房地帳面價值 970 萬元)，費用 20 萬元(不含土地增值稅)，土地漲價總數額 50 萬元，繳納土地增值稅 10 萬元，應如何計算其 105 年度出售房地損益，計入營利事業所得額課稅？

情況一：房地出售價格 2,500 萬元

情況二：房地出售價格 1,010 萬元

情況三：房地出售價格 980 萬元

答：大發公司於持有期間 2 年內出售房地，適用新制課稅(土地部分納入課稅)規定，各情況應計入營利事業所得額的出售房地損益如下：

(一)情況一：計入營利事業所得額 1,460 萬元

(二)情況二：計入營利事業所得額 0 元(餘額為負數，以 0 計)

(三)情況三：房地交易損失 10 萬元，可自營利事業所得額中減除

計算表如下：

單位：萬元

項目	情況一	情況二	情況三
收入(1)	2,500	1,010	980
成本(2)	970	970	970
費用(不含土地增值稅)(3)	20	20	20
房地交易所得額(4)=(1)-(2)-(3)	1,510	20	-10
土地漲價總數額(5)	50	50	不再減除
餘額(6)=(4)-(5)	1,460	-30	-10
計入營利事業所得額	1,460	0	-10

六十七、美商大明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 1,000 萬元，惟海外總公司當年度另出售 1 筆 105 年度取得的境內房地，售價 5,000 萬元，出售時房地帳面價值 4,600 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，土地增值稅 20 萬元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？

答：

(一)房地交易所得額 400 萬元

(二)房地課稅所得額 300 萬元

(三)應納稅額 305 萬元

計算表如下：

單位：萬元

收入(1)	5,000
成本(2)	4,600
房地交易所得額(3)=(1)-(2)	400

土地漲價總數額(4)	100
餘額(5)=(3)-(4)	300
其他營利事業所得額	1,000
分公司之應納稅額	1,000×20%+300×35%=305

六十八、承前例，若美商大明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 40 萬元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？

答：

(一)房地交易所得額 400 萬元

(二)房地課稅所得額 300 萬元

(三)應納稅額 112.6 萬元

計算表如下：

單位：萬元

收入(1)	5,000
成本(2)	4,600
房地交易所得額(3)=(1)-(2)	400
土地漲價總數額(4)	100
餘額(5)=(3)-(4)	300
其他營利事業所得額	40
分公司之應納稅額	40×19%+300×35%=112.6

六十九、美商小明臺灣分公司 108 年度營利事業課稅所得額為 1,000 萬元，惟海外總公司當年度另出售一筆 108 年度取得的境內房地，售價 5,000 萬元，出售時房地帳面價值 4,600 萬元，土地漲價總數額 0 元，則該分公司 108 年度營利事業所得稅合併報繳的應納稅額為何？

答：

(一)房地交易所得額 400 萬元

(二)房地課稅所得額 400 萬元

(三)應納稅額 380 萬元

計算表如下：

單位：萬元

收入(1)	5,000
成本(2)	4,600
房地交易所得額(3)=(1)-(2)	400
土地漲價總數額(4)	0
餘額(5)=(3)-(4)	400
其他營利事業所得額	1,000
分公司之應納稅額	1,000×20%+400×45%=380

七十、 境外營利事業交易境外公司股權，符合所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定，其股權持有期間、持有股權比例的認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例的認定、如何申報計算課稅所得及應檢附的證明文件為何？

答：詳如下表：

<table>
<tr><th>交易人</th><th>項目</th><th colspan="2">內容</th></tr>
<tr><td rowspan="8">總機構在中華民國境外之營利事業</td><td>適用之股權交易</td><td colspan="2">105 年 1 月 1 日起，出售符合所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定條件之境外公司股權。</td></tr>
<tr><td>股權持有期間</td><td colspan="2">股權持有期間認定以股權取得之日起算至交易之日止。
取得日及交易日日期認定：
1.以股權移轉登記日為準。
2.無從查考時,依買賣契約或查得資料認定。</td></tr>
<tr><td>持有股權比例</td><td colspan="2">直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額 50%。</td></tr>
<tr><td>交易時，該境外公司持有之境內房屋、土地價值占其股權價值比例</td><td colspan="2">1.該境外公司持有之境內房屋、土地之時價(T)
2.該境外公司全部股權時價(E)
➢ (T/E)達 50%以上。</td></tr>
<tr><td>所得計算方式</td><td colspan="2">股權交易之所得＝出售股權收入－成本、費用或損失</td></tr>
<tr><td rowspan="2">課稅方式</td><td>境內有固定營業場所</td><td>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</td></tr>
<tr><td>境內無固定營業場所</td><td>由營業代理人或其委託的代理人向房地所在地國稅局代為申報納稅</td></tr>
<tr><td>課稅稅率</td><td colspan="2">依持有期間認定</td></tr>
</table>

		• 持有股權 1 年以內交易：45% • 持有股權超過 1 年交易：35%
	盈虧互抵	不適用
	證明文件	1.股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。 2.股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部股權時價之評價報告(外文文件應附中譯本)。 3.股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。 4.其他足資證明文件。

七十一、新制對機關團體之影響為何？

答：

(一)符合「教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準」規定之教育、文化、公益、慈善機關或團體(以下簡稱機關團體)，其銷售貨物或勞務之所得，除銷售貨物或勞務以外之收入不足支應與其創設目的有關活動之支出時，得將該不足支應部分扣除外，應依法課徵所得稅。因此，機關團體如有房屋、土地等資產交易所得，與營利事業出售資產性質相同，即屬銷售貨物之所得，應依法徵、免所得稅。

(二)依上，機關團體自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、土地等資產，其土地如係 103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年以內，或 105 年 1 月 1 日以後取得，其交易所得應依法課徵所得稅；如有交易損失可核實沖減銷售貨物之所得。

附錄

一、特種貨物及勞務稅條例及所得稅法部分條文

二、房地合一課徵所得稅申報作業要點