

# 最新房地合一稅2.0 實務與案例解析(個人篇)

111年5月27日

# 大綱

- 1.房地合一背景說明
- 2.新舊制判別
- 3.房地合一課稅範圍
- 4.交易日、取得日
- 5.課稅所得額之計算
- 6.持有期間、稅率
- 7.自住房地租稅優惠
- 8.申報及罰則
- 9.其他議題

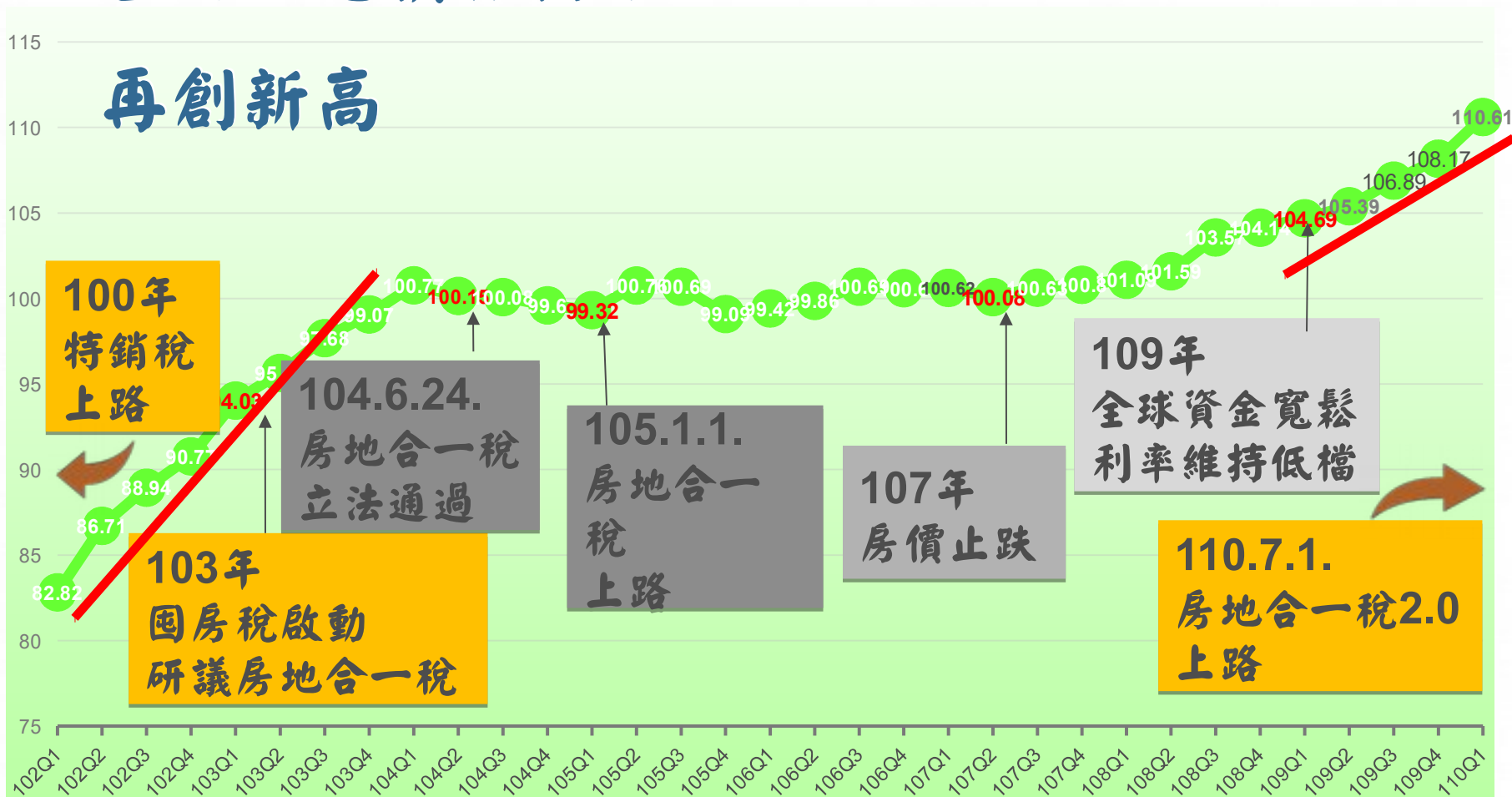


# 1.背景說明

# 修法背景

## 全國住宅價格指數

### 再創新高

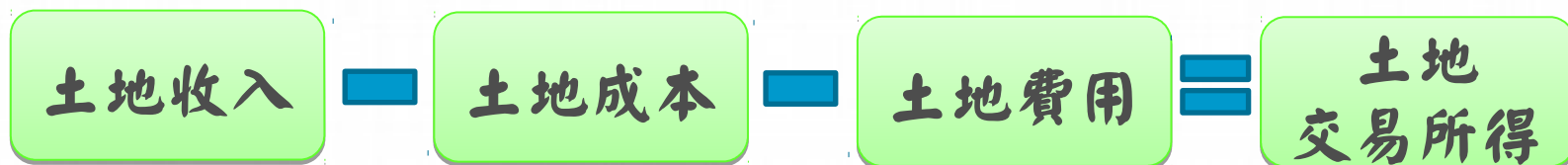
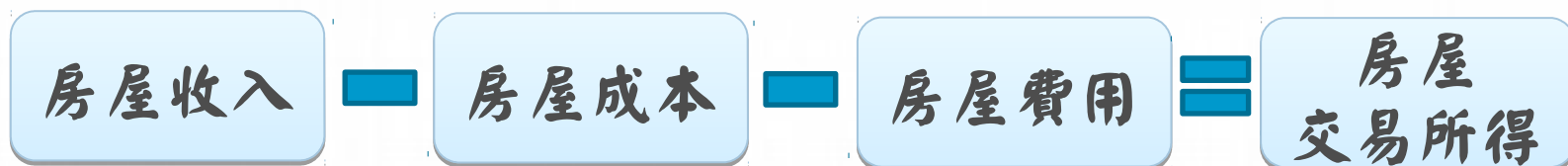


資料來源：內政部不動產資訊平台

# 修法背景-房屋交易所得舊制

土地交易所得：課徵土地增值稅(免納所得稅)

房屋交易所得：課徵綜合所得稅(財產交易所得)



修正所得稅法改以房屋、土地交易所得合一按實際價格課稅，俾抑制短期投機炒作、健全不動產市場發展落實居住正義



# 修法背景-房地合一稅1.0

## 房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅

### 修正要點

105年1月1日起交易105年1月1日以後取得之房屋、土地及房屋使用權

按實際交易價格減除成本費用計算交易所得，並得減除土地漲價總數額

個人房地合一交易所得分離課稅，不計入綜合所得總額



# 修法背景-房地合一稅1.0

## 房地合一稅為抑制短期買賣採高稅率



甲君土地交易所得1億元

應納個人房地合一稅4,500萬元  $(5E-4E)*45\%$

※不考慮移轉費用

# 修法背景-房地合一稅1.0避稅情形-1

## 藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產



甲君

甲君110.1.1.  
以4億元  
成立A公司

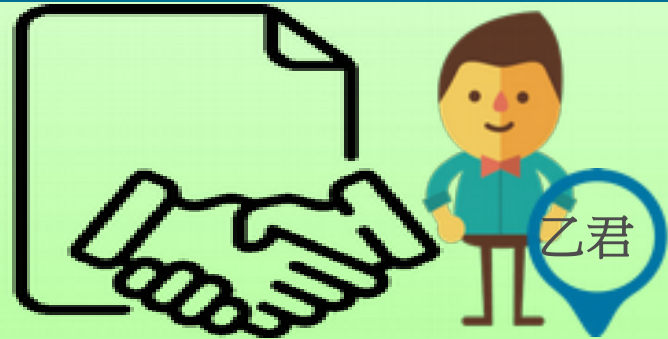


A公司

A公司110.1.1.  
以4億元購入  
住宅區土地



110.5.1.  
A公司以5億元  
出售「土地」



乙君

A公司交易所得1億元，應納營利事業所得稅2,000萬元(20%)  
股利8,000萬不分配，A公司未分配盈餘加徵400萬元(5%)  
股利8,000萬全數分配，甲君應納綜所稅2,240萬元(28%)



# 修法背景-房地合一稅1.0避稅情形-2

將應稅之房地交易所得轉換為免稅之證券交易所



甲君

甲君110.1.1.  
以4億元  
成立A公司  
(發行股票)

A公司



A公司110.1.1.  
以4億元購入  
住宅區土地



甲君



110.5.1.  
甲君以5億元出售  
A公司全部股份



乙君

甲君應納證券交易稅5億元×3%計150萬元(乙君代徵)  
甲君證券交易所得1億元，免納所得稅。

# 修法背景-房地合一稅1.0避稅情形-3

## 利用土增稅減少房地合一所得稅



高報土地移轉現值為1.5億元、土地漲價數額4千萬  
(1.5E-1.1E)，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)  
少納房地合一稅1,800萬元 (4千萬元X45%)

# 修法背景-房地合一稅2.0

規避稅賦情形	因應作為
藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產減少稅賦。	營利事業房地交易所得，與個人相同，按持有期間適用不同稅率。
將應稅之房地交易所得轉換為免稅之證券交易所得。	符合特定條件之股權(出資額)交易，視同房地交易課徵房地合一稅。
利用土增稅減少房地合一所得稅。	當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得減除。

並將預售屋交易視為房地交易以進一止抑制短期炒作房地產及維護居住正義。

110年4月28日總統公布所得稅法修正案



## ◆ 施行日期—110年7月1日

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，  
於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0

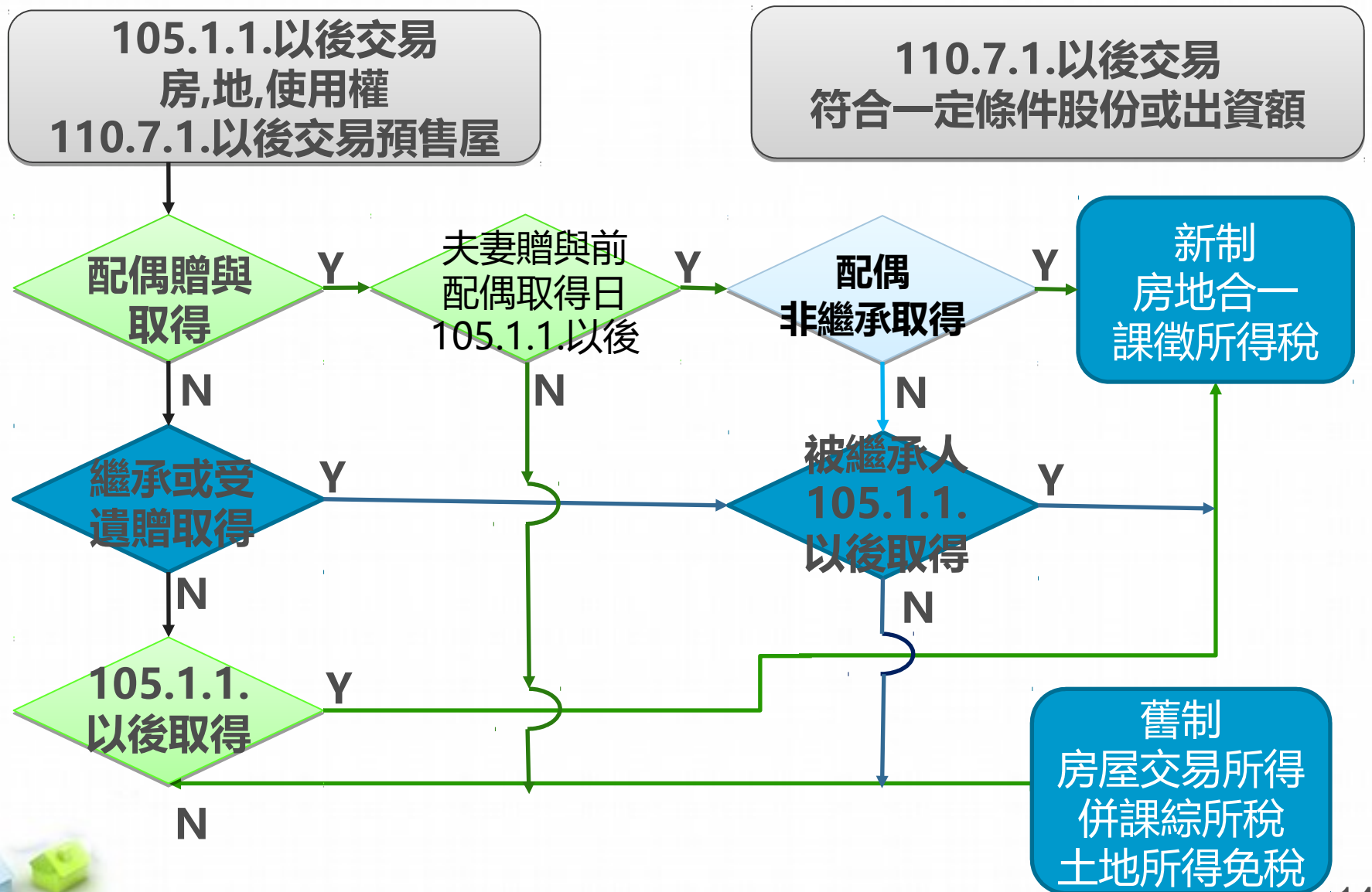


110.6.30以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，  
不會受到房地合一稅2.0的影響，沒有溯及既往問題，  
無違反法律不溯及既往及信賴保護原則



## 2.新舊制判別

# 房地交易新、舊制判斷



# 房地交易新、舊制判斷

## 例外改採舊制課稅(繼承、受遺贈)

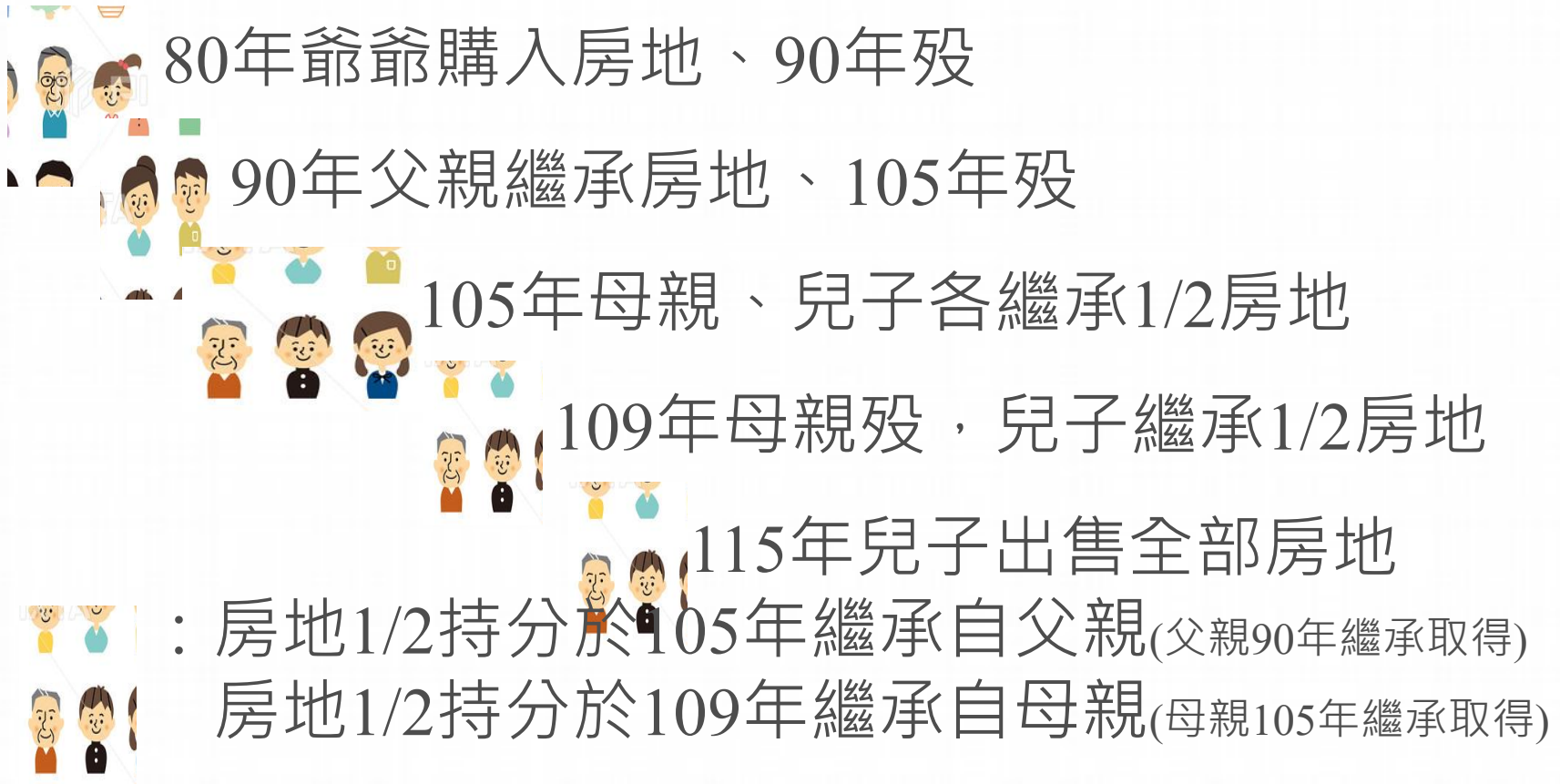
105.1.1.					新制 舊制	符合4-5 自用房地
被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈			繼承人 受遺贈人 出售	舊制	不適用
被繼承人 遺贈人 取得		繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈		繼承人 受遺贈人 出售	舊制	選擇 適用
		被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈	繼承人 受遺贈人 出售	新制	適用

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



# 房地交易新、舊制判斷

## 再轉繼承案件如何認定





# 房地交易新、舊制判斷

## 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



# 房地交易新、舊制判斷

## 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)



# 3.課稅範圍

# 房地合一課稅範圍

<b>105.1.1.</b> <b>以後取得</b>	1.房屋及其坐落基地	合稱： 房屋、土地
	2.依法得核發建造執照之土地	
	3.設定地上權方式之房屋使用權	視同： 房屋、土地 交易
	4.預售屋及其坐落基地	
	5.符合一定條件之股份或出資額	



## 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

## 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。



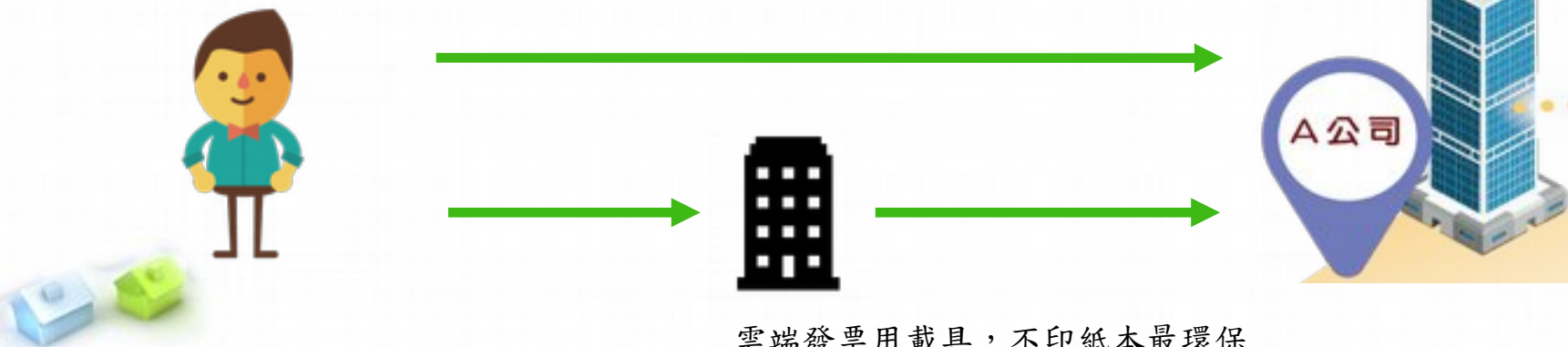
# 符合一定條件股份或出資額

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例(下稱AMT)規定課稅

## ◆內容：

交易直接或間接**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)，且該營利事業**股權(或出資額)之價值50%以上**係由中華民國境內之房地所構成者

💡 交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用



雲端發票用載具，不印紙本最環保

# 符合一定條件股份或出資額

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，以其**交易日起算前1年內任1日**直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，**超過其已發行股份總數或資本總額50%認定**。交易日起算前1年之期間末日在110年6月30日以前者，以110年7月1日為期間末日。

## 下列何者為房地合一稅2.0課稅範圍

<u>110.6.1.</u>	<u>110.7.1.</u>	<u>110.7.5.</u>	<u>111.8.5.</u>
(A)持股60%	持股40%	出售20% <sub>(A1)</sub>	出售20% <sub>(A2)</sub>
(B)持股40%	持股60%	出售5% <sub>(B1)</sub>	出售55% <sub>(B2)</sub>
(C)持股60%	持股60%	出售15% <sub>(C1)</sub>	出售45% <sub>(C2)</sub>

# 符合一定條件股份或出資額

## 股權價值計算方式

營利事業及其控制之事業

在境內房屋、土地、房屋使用權及預售屋之價值

營利事業全部股權或出資額之價值

(分母):

- 股權或出資額之價值
- 交易日前1年內最近1期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算
- 交易日前1年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算
- 稽徵機關查股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定





# 符合一定條件股份或出資額

## 境內房屋、土地、房屋使用權及預售屋之價值 (分子):

- 金融機構貸款評定之價格
- 不動產估價師之估價資料
- 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價
- 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格
- 報章雜誌所載市場價格
- 其他具參考性之時價資料
- 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定



# 獨資合夥組織交易房地按個人規定

## ◆理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
<p>按<b>營利事業</b>課稅規定辦理</p> <p>【房地交易所得計入<b>獨資、合夥組織營利事業</b>之所得額由獨資資本主或合夥組織合夥人<b>列為「營利所得」</b>，依規定課徵綜合所得稅】</p>	<p>按<b>個人</b>課稅規定辦理</p> <p>【房地交易所得由獨資資本主或合夥組織合夥人，<b>依個人規定申報及課徵所得稅</b>，不計入<b>獨資、合夥組織營利事業</b>之所得額】</p>



# 4.交易日、 取得日

# 房地合一-交易日

交易標的	交易日
■房屋、土地	所有權移轉登記之日 法拍:拍定人領得權利移轉證書日 無法登記房屋:訂定買賣契約日
■房屋使用權	權利移轉之日
■預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
■符合一定條件之 境內外股份或出資額	有價證券:買賣交割日 非有價證券:訂定買賣契約日



房地合一稅1.0自**105年1月1日**起交易案件適用。  
房地合一稅2.0自**110年7月1日**起交易案件適用。

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<b>原則:所有權移轉登記之日</b>
	<b>例外出價取得:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>法院拍賣:拍定人領得權利移轉證書之日</b></li><li>■ <b>無法辦理登記房屋:訂定買賣契約日</b></li></ul>
	<b>例外非出價取得(1-3):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>繼承:繼承開始日</b></li><li>■ <b>夫妻贈與:第1次相互贈與前配偶取得日</b></li><li>■ <b>配偶依民法第1030條之1剩餘財產差額分配請求權取得房地:為他方原取得該房地日</b></li></ul>

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p>例外非出價取得(2-3):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 分割共有物取得與原權利範圍相當之房地: 原取得共有物之日</li><li>■ 個人興建房屋:核發使用執照日</li><li>■ 區段徵收領回抵價地:原取得被徵收土地日</li><li>■ 土地重劃分配之土地:原取得重劃前土地日</li><li>■ 營利事業(個人)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</li><li>■ 實施者自實施都市更新事業所取得之房地: 為都更事業計畫核定之日</li></ul>

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p>例外非出價取得(3-3):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 建物起造人依危老建物重建條例取得之房地:為重建計畫核准之日</li><li>■ 個人以自有土地與建商合建分屋、參與都更或危老重建: 應分配取得之土地:原取得合建、都更或重建前土地之日 應分配取得之房屋:所有權移轉登記日 (出售房屋計算持有期間, 以土地之持有期間為準) 多分配之房屋,土地:所有權移轉登記日</li></ul>

# 房地合一-取得日

標的	取得原因/取得日
房屋 使用權	■ 買賣:權利移轉之日
預售屋及 坐落基地	■ 買賣:訂定買賣契約之日
房屋 使用權/ 預售屋及 坐落基地	■ 繼承:繼承開始日 ■ 夫妻贈與:第 1 次相互贈與前配偶取得日 ■ 配偶依民法第1030條之1剩餘財產差額 分配請求權取得房地:為他方原取得日

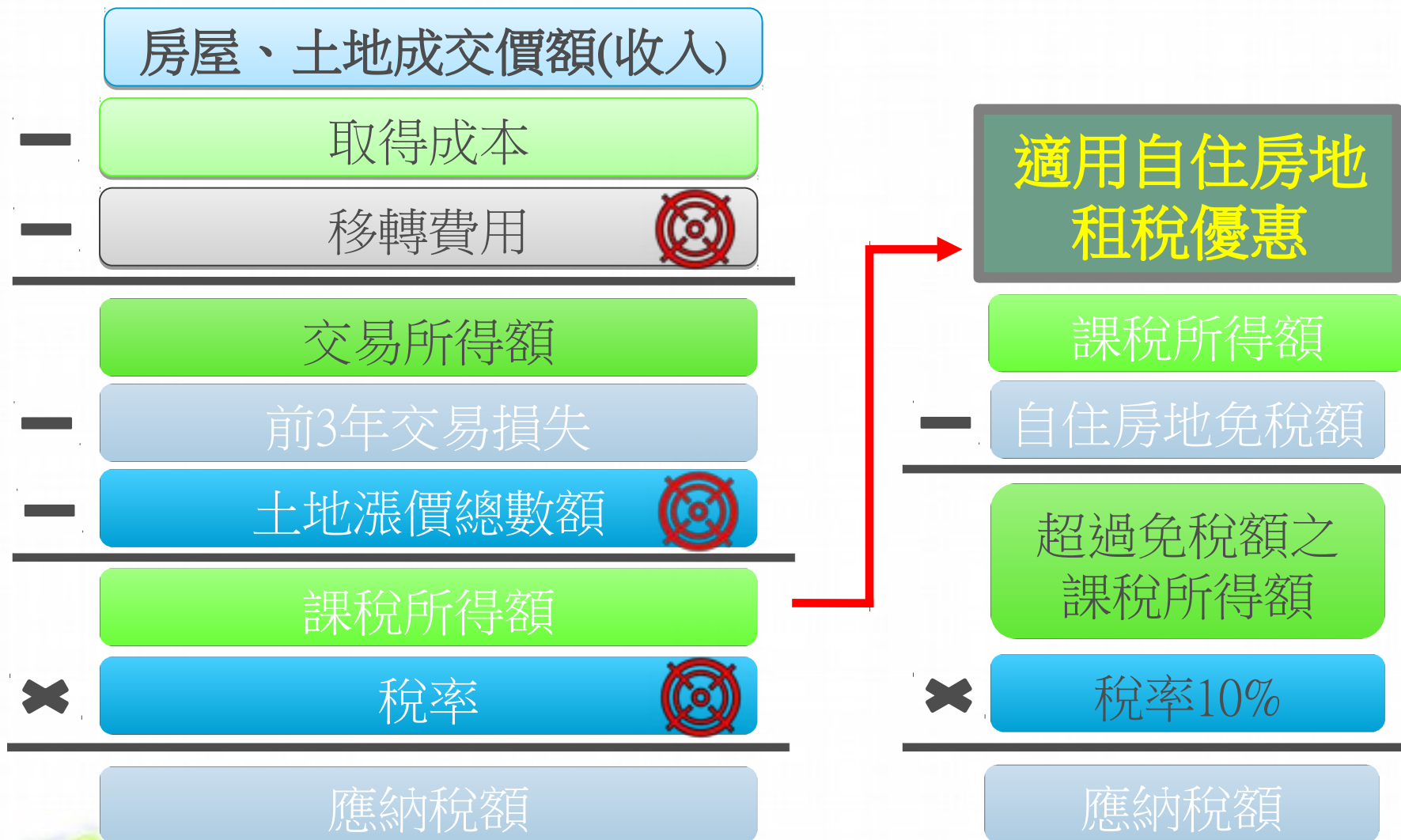




標的	取得原因/取得日
符合一定條件之股份或出資額	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 購入有價證券:買賣交割日</li><li>■ 購入非有價證券:訂定買賣契約日</li><li>■ 現金增資,公開承銷,發起募集:股款繳納日</li><li>■ 債權、財產或技術作價抵繳股款:作價抵繳認股股款之日</li><li>■ 保留盈餘或資本公積轉增資:除權基準日</li><li>■ 繼承:繼承開始日</li><li>■ 夫妻贈與:第 1 次相互贈與前配偶取得日</li><li>■ 其他方式:實際交易發生日</li></ul>

# 5.課稅所得額

# 課稅所得額之計算



# 課稅所得額之計算-成交價額

## 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



# 課稅所得額之計算-取得成本

1	<u>買賣取得</u> ：成交價額為準
2	<u>繼承、受遺贈或受贈取得</u> ： 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	<u>區段徵收</u> 領回(抵價地)或 <u>土地重劃</u> 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	<u>合建分售、合建分成</u> ：土地取得成本
5	<u>自地自建</u> ：土地取得成本+房屋建造成本



# 課稅所得額之計算-取得成本

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。

6

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-收取價金部分之土地取得成本

(收取價金部分為出售土地，若屬房地合一應課稅)

# 課稅所得額之計算-取得成本

7	<p><u>分割共有物</u>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。</p>
8	<p><u>其他情形或無法認定成本者</u>： 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。</p>



# 課稅所得額之計算-其他成本


## 9 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。 |



# 課稅所得額之計算-其他成本

## 9 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) 個人交易105.1.1.以後受贈取得之房地，其受贈該房地時所繳納之契稅、土地增值稅

(6) 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

# 課稅所得額之計算：推計費用

## ◆理由：

- ☑ 參考內政部不動產服務業經營概況調查報告
- ☑ 使未提示證明文件之費用推計基礎較符實情

## ◆內容：

推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元

- ◆ 實際發生費用超過上限金額者，得提出證明文件，**核實認定**，不影響其權益

	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
成交價額1億	500萬	30萬
成交價額1千萬	50萬	30萬
成交價額1百萬	5萬	5萬

# 課稅所得額之計算：前3年房地交易損失

- 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



# 課稅所得額之計算：土地漲價總數額(1/3)

## ◆目的：

防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負

## ▶課稅基礎

超過限額部分，不得減除

= 房地收入 - 成本 - 費用 - **土地漲價總數額**

減除  
上限

= 交易當年度 **公告土地現值** - 前次移轉現值

不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支

(交易時申報移轉現值 - 交易時公告土地現值)  
以申報移轉現值計算之土地漲價總數額

X已納土地增值稅  
(要點第16點)

# 課稅所得額之計算：土地漲價總數額(2/3)

## 利用土增稅減少房地合一所得稅



甲君

LAND  
FOR SALE

土地現值1.1億元  
取得成本8千萬元  
持有期間1年內



出售土地  
售價1.2億元

稅

高報土地移轉現值為1.5億元、土地漲價數額4千萬  
(1.5E-1.1E)，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)  
少納房地合一稅1,800萬元 (4千萬元X45%)

# 課稅所得額之計算：土地漲價總數額(3/3)

	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

(交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值)

以申報移轉現值計算之土地漲價總數額

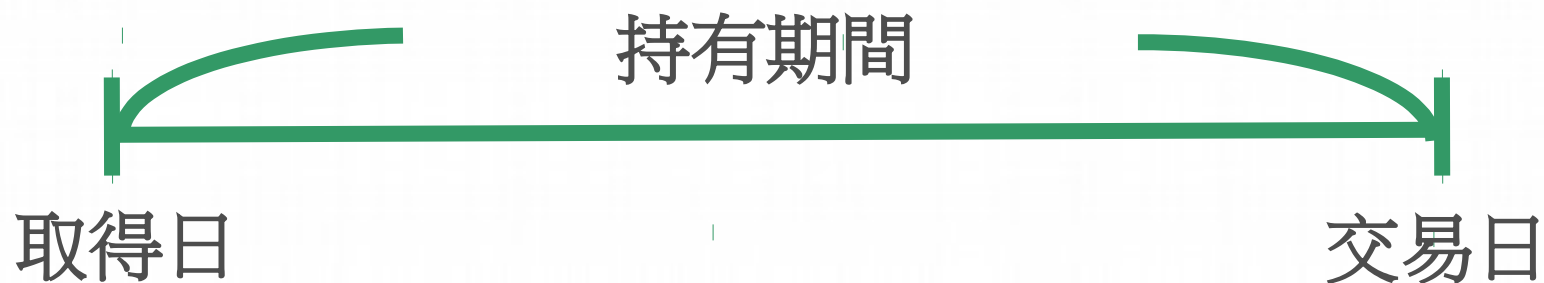
X已納土地增值稅

# 6.持有期間

## 稅率



# 持有期間計算



原則:取得之日計算至交易之日止

**繼承(受遺贈)取得:**

得將被繼承人、遺贈人 持有期間合併計算。

**配偶贈與取得:**

得將配偶持有期間合併計算。

**以自有土地合建分屋、都更、危老重建**

應分配房屋持有期間，以該土地持有期間為準



# 持有期間-預售屋

## ▶ 持有期間如何計算？

☑ 以預售屋買進及賣出 **訂定買賣契約之日**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**



# 持有期間-符合一定條件股份或出資額

## 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

## 取得成本之計算

### 個人

- 能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法
- 或依所得稅法施行細則第46條規定加權平均法計算
- 無查得資料者，按取得時該被投資營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。



# 稅率-延長短期交易高稅率持有期間

## 稅率—原則依持有期間適用差別稅率

適用對象	持有期間	適用稅率	
		修正前	修正後
境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年，未逾5年	20%	35%
	超過5年，未逾10年		同修正前
	超過10年	15%	
非境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%



# 稅率-維持原有1.0規定

## 稅率—例外

交易樣態		修正前	修正後
境 內 個 人	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地(註)	✓ 稅率20%	✓ 稅率 20%
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地(註)		
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內	✓ 倘屬上開以自有土地與營利事業合建房屋之情形 稅率20%	
		✓ 其餘情形，依持有期間按差別稅率課稅	
自住房地持有並設籍滿6年，課稅所得超過400萬元部分(課稅所得400萬元以下免稅)		✓ 稅率10%	

註：修正前之持有期間為2年內

# 稅率-特定情形

## 非自願性因素之短期(5年)房地交易

### ☑ 個人非自願性因素

- ① 調職或非自願性離職
- ② 土地遭他人越界建築
- ③ 無力清償債務遭強制執行
- ④ 負擔醫藥費
- ⑤ 躲避家暴保護令相對人
- ⑥ 他共有人未經其同意而交易共有房地
- ⑦ 繼承房地併同銀行貸款因無資力償還債務



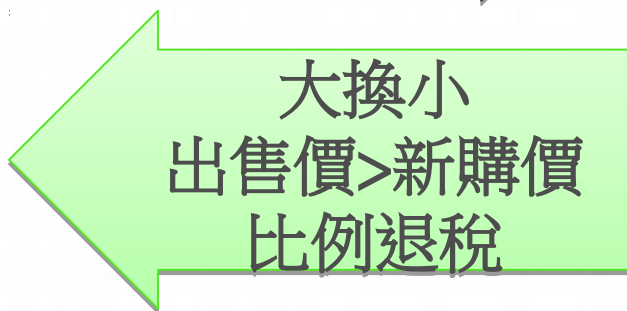
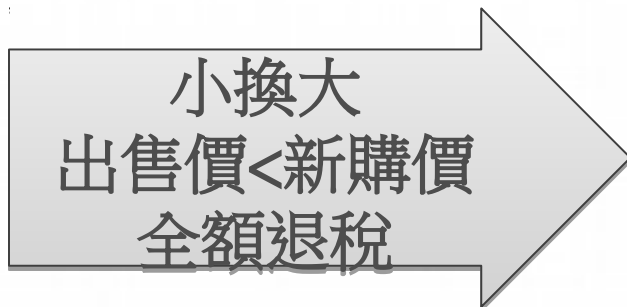
持有期間在5年  
以下者，得適用  
20%稅率

# 7.自住房地 租稅優惠

# 自住房地租稅優惠-重購

## 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。



新購自住房地5年內不得再行移轉或改作其他用途



# 自住房地稅優惠-長期持有

## 交易長期持有自住房地免稅額及優惠稅率

- (1) 交易前本人、配偶或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) 6年內本人、配偶或未成年子女以1次為限

適用  
條件

取得

6年以上

出售

獲利  
部分

超過400萬元  
稅率10%

400萬元以下  
免稅



# 自住房地租稅優惠-併計6年期間

## 繼承(受遺贈)取得:

得將被繼承人、遺贈人 持有期間合併計算。

## 配偶贈與取得:

得將配偶持有期間合併計算。

## 拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋、參與都更、危老重建，分配取得房屋

得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，

得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女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為限。



# 8.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



# 申報案件-所轄稽徵機關

個人申報房地合一所得稅，應向該管稽徵機關辦理。  
該管稽徵機關，依下列順序定之：

- (一)申報時**戶籍**所在地稽徵機關。
- (二)申報時**居留地**稽徵機關。
- (三)房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地**所在地**稽徵機關。
- (四)**中央政府**所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，以受益人為納稅義務人，得由受託人依規定向受託人戶籍地該管稽徵機關辦理申報納稅。



# 罰則

項目	內容
行為罰	個人未依限辦理申報，處3,000元以上30,000元以下罰鍰
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2倍以下之罰鍰
	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3倍以下之罰鍰



**ThankYou!**

# 歷年調幅最大

每人提高至 **19.2** 萬元

110年度基本生活費



受益戶數預估**229**萬戶  
明(111)年報稅適用

財政部臺北國稅局 廣告

受消費者物價指數(CPI)連動

## 綜所稅、遺產稅、贈與稅調多少?

稅目	項目	110年度	111年度	
遺產稅	免稅額	1,200萬元	1,333萬元	
贈與稅	免稅額	220萬元	244萬元	
綜合所得稅	免稅額	一般	8.8萬元	9.2萬元
		年滿70歲	13.2萬元	13.8萬元
	標準扣除額	單身	12萬元	12.4萬元
		有配偶	24萬元	24.8萬元
	特別扣除額	薪資所得	20萬元	20.7萬元
		身心障礙	20萬元	20.7萬元
	課稅級距	5%	54萬元以下	56萬元以下
		12%	超過 54~121萬元	超過 56~126萬元
		20%	超過 121~242萬元	超過 126~252萬元
		30%	超過 242~453萬元	超過 252~472萬元
40%		超過 453萬元	超過 472萬元	



※ 綜合所得稅為隔年5月報稅適用

財政部臺北國稅局 廣告

110年12月17日總統公布修正

# 稅捐稽徵法

## 修法重點



### 減負擔

#### ● 調降逾期繳稅滯納金加徵率

加徵1% 每逾2日 → 每逾3日  
總加徵率 15% → 10%

#### ● 調降暫緩執行繳稅金額比例

繳納復查決定應納稅額  $\frac{1}{2}$  →  $\frac{1}{3}$

#### ● 新增得加息分期繳稅情形

- 查獲補徵鉅額稅捐 (所有稅目)
- 因客觀事實發生財務困難 (所得稅)
- 地方政府認定事由 (地方稅)

#### ● 違反憑證義務處罰具彈性

查明認定總額 5% → 5% 以下

### 護公平

#### ● 強化稅捐保全措施

- 提前聲請假扣押時間點
- 增訂代位權、撤銷權

#### ● 延長重大欠稅執行期間

案件對象 96.3.5 前已移送尚未終結  
執行期間 111.3.4 → 121.3.4

#### ● 新增核課期間不完成事由

- 核定稅捐處分經行政救濟撤銷須另處
- 天災、事變或不可抗力之事由

#### ● 加重逃漏稅刑罰

一般案件 有罪科罰 5年以下 6萬元以下 → 1千萬元以下  
重大案件 有罪科罰 1-7年 + 1千萬元 ~ 1億元

### 合實務

#### ● 修正錯誤溢繳稅款申請退稅期間

納稅義務人錯誤 5年 → 10年  
政府機關錯誤 無期限 → 15年

#### ● 簡化依申報資料核定案件送達方式

適用對象 按申報資料核定案件  
方式 以公告代替紙本送達



稅捐稽徵法修正專區

## 申報服務大躍進

幫您輕鬆算!

# 遺產稅 稅額試算



自111年1月1日起，申請查詢被繼承人金融遺產一併提供「遺產稅申報稅額試算」及「延期申報」服務



適用身分

- 未辦理拋棄繼承且有身分證統一編號之配偶、子女
- 已向戶政事務所辦理被繼承人死亡登記，且同步申請查詢被繼承人金融遺產



申請方式

線上申請

自然人憑證 健保卡 TW-FIDO

或

臨櫃申請

財政部各地區國稅局與所屬分局、稽徵所、服務處、直轄市地方稅稽徵機關及所屬分局(處)



申請期限

被繼承人死亡日起6個月內



檢附文件

申請人(及代理人)國民身分證 + 被繼承人死亡證明書或除戶資料 + 與被繼承人關係證明文件



提供時間、方式及資料

- 申請後30個工作日
- 自行線上下載 或 國稅局掛號寄送
- 符合者 稅額試算通知書+確認申報書  
不符合者 不符合稅額試算通知書+金融遺產參考清單



回復確認時間及方式

- 於申報期限內回復
  - 線上或書面(臨櫃或掛號郵寄)確認
- 註:不同意試算書表內容,請依法另行辦理遺產稅申報



綜合所得稅

# 手機報稅

## 好容易

### 111年5月新增功能

1 可以編輯各項申報資料 

編輯

配偶、受扶養  
親屬基本資料

編輯  
/下載

配偶、受扶養親屬  
所得及扣除額資料

2 電子支付帳戶繳稅

3 行動支付繳稅

手機報稅專區



 財政部臺北國稅局

廣告

# 統一發票兌獎APP

Uniform Invoice Redemption APP

發票集中管理

Cloud invoice one-app management

自動對獎

Check winning number automatically

Redeem prize anywhere and anytime

## 24小時線上領獎



對獎專區



載具歸戶



捐贈專區



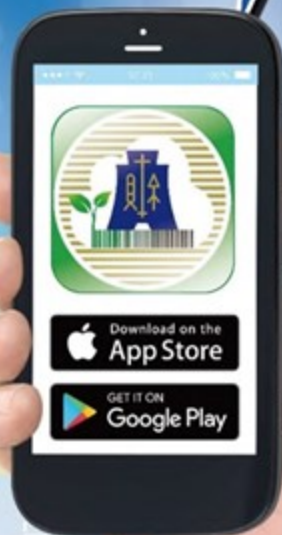
我要領獎



發票存摺



系統設定



Download on the  
App Store

GET IT ON  
Google Play



Andriod



iOS



財政部臺北國稅局  
National Taxation Bureau of Taipei, Ministry of Finance

# 未上市櫃股票交易 110年起要注意

自110年1月1日起

未上市櫃股票交易所  
應計入個人**基本所得額**

但股票發行公司  
屬國內高風險新創事業  
且交易時公司設立  
未滿5年者，免予計入

## 受疫情影響無法返臺 居住者身分認定疑義



出境滿2年，戶籍被遷出，如何申報所得稅？

### 一般情形

同一課稅年度  
在我國境內**無戶籍**，

- 1 住滿183天者為**居住者**，  
應辦理結算申報
- 2 未住滿183天者為**非居住者**，採就源扣繳完稅，  
非屬扣繳範圍之所得由納稅義務人按扣繳率申報納稅

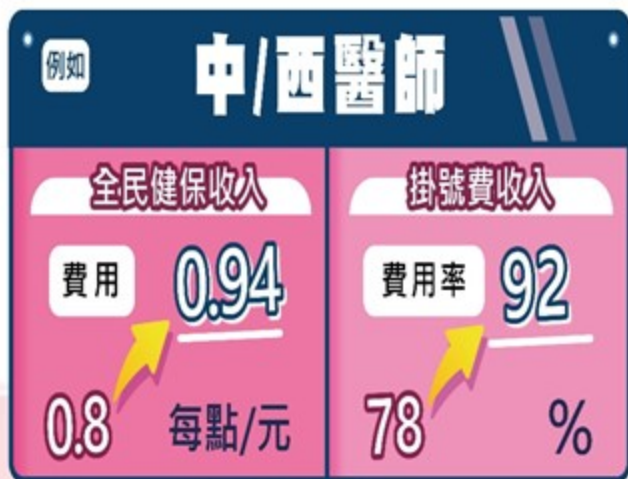
### COVID-19 特殊情形

- 1 受疫情影響者，納稅義務人可**按以前年度申報方式**申報
- 2 如有疑義，再提供相關事證向國稅局申請個案**從寬認定**

醫事人員 110年度  
受 COVID-19 影響



# 執行業務 費用標準提高



適用於未依法設帳記載並保存憑證或未提示帳證者



因應退撫制度修正，軍、公、教及政務人員110年繳付之退撫基金費用及自提儲金，免計入薪資給付總額；領取之退休金屬繳付時不計入課稅部分，須列為退職所得並適用定額免稅。

誠實納稅財政透明

稅務廉潔大家放心



→ 財政部臺北國稅局

廉政專線：(02)2375-2607

→ 法務部廉政署

檢舉專線：0800-286-586

