

房地合一稅2.0-個人篇

財政部高雄國稅局

111年03月

房地合一稅整體架構

- *105年1月1日以後取得之房屋、土地者
- *105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權
- *105年1月1日以後取得預售屋及其坐落基地 (110.7.1)
- *符合一定條件股份或出資額(110.7.1)



成交價額

— 可減除成本

— 可減除移轉費用

交易所得額(或損失金額)

— 前3年交易損失金額

— 土地漲價總數額

課稅所得

✘ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

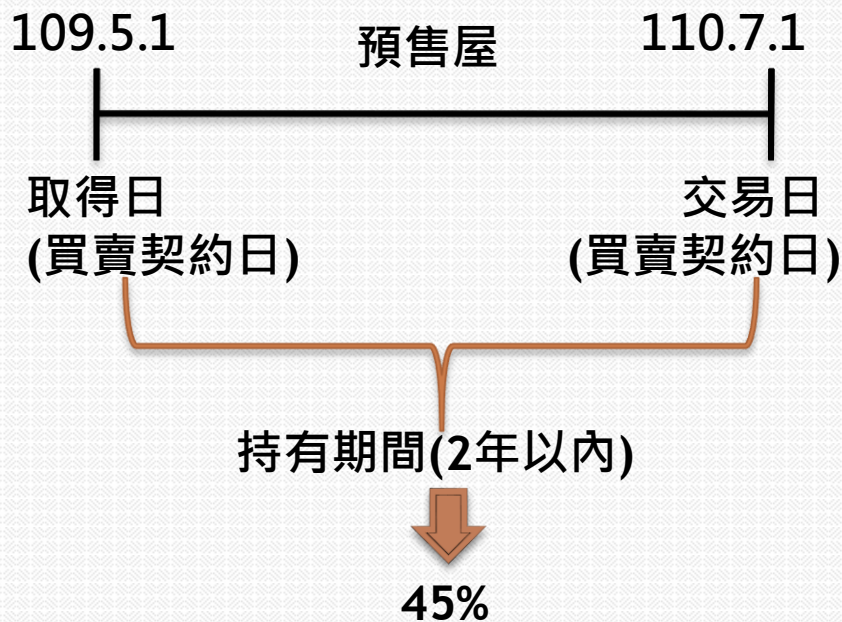
應納稅額

— 重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

不論盈虧皆要申報

房地合一稅整體架構-案例說明



成交價額	500萬
可減除成本	400萬
可減除移轉費用	15萬
<hr/>	
交易所得額(或損失金額)	85萬
前3年交易損失金額	0
<hr/>	
課稅所得	85萬
✘ 稅率	45%
<hr/>	
應納稅額	382,500

前言/房地合一課徵所得稅【新制】及財產交易所得【舊制】比較

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	土地： <u>免課徵所得稅</u> 房屋： 計算 <u>財產交易所得</u> 課稅	交易105年1月1日以後取得之 <u>房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地</u> 符合一定條件的股份或出資額， <u>所得合一按實價課稅</u> (所得稅法第4條之4)
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	<u>分離課稅</u> ，交易日的次日起算30天內申報納稅(所得稅法第14條之5)

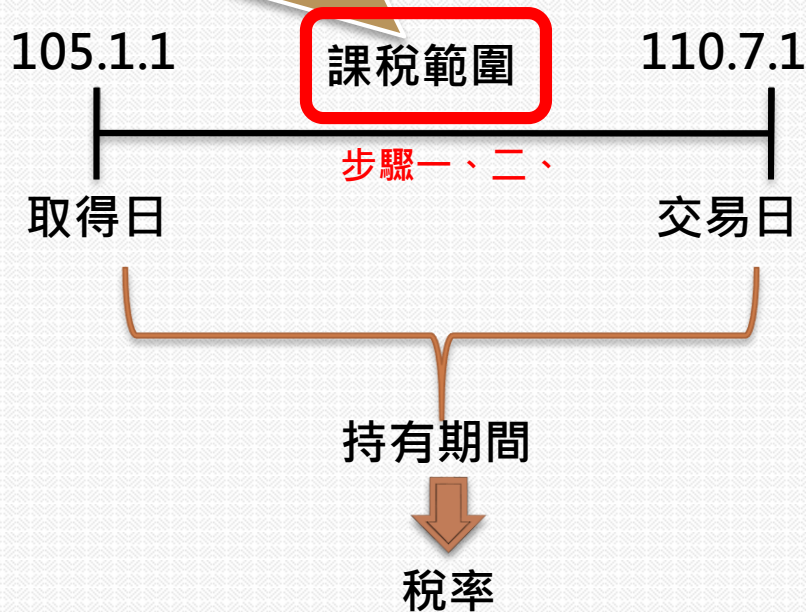
前言/房地合一課徵所得稅【新制】及財產交易所得【舊制】比較

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 所得 (稅基) 計算	<p>1.原則：核實計算</p> <p>1)房、地價格均有劃分： 房屋收入 - 房屋成本 - 房屋費用</p> <p>2)房地價格均未劃分或僅劃分其一： (房地收入 - 房地成本 - 房地費用) × 出售時房屋現值比</p> <p>2.僅查得成交價格(無取得成本)且屬高價房屋： 房地成交總價× 出售時房屋現值比 × 17%</p> <p>3.無法提示或查得成交價格或成本： 以出售時房屋評定現值按財政部核定百分比計算財產交易所得</p>	<p>1.原則：核實計算 房地收入 - 房地成本 - 房地費用 - <u>依土地稅法30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額</u></p> <p>★房地交易所得(A) = 出售房地總價額 - 取得成本 - 必要費用</p> <p>2.無法提示成本費用： 房地成交價格 - (原始取得時房屋評定現值 + 公告土地現值) × 消費者物價指數 - 費用 (成交價格 × 3%)</p>

★所得稅法14條之4、房地合一申報作業要點第8點、13、15點

房地合一稅整體架構

- *105年1月1日以後取得之房屋、土地者
- *105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權
- *105年1月1日以後取得預售屋及其坐落基地 (110.7.1)
- *符合一定條件股份或出資額(110.7.1)



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

----- 交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得

✘ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

----- 本次應自行繳納稅額

步驟一：判斷屬新制或舊制

適用對象	適用範圍 (房地合一課徵所得稅)
個人 營利事業	<ul style="list-style-type: none">✓ 交易105年1月1日以後取得之房屋、土地者，所得合一按實價課稅。✓ 105年1月1日以後取得以設定地上權方式的<u>房屋使用權</u>✓ 105年1月1日以後取得<u>預售屋及其坐落基地</u>✓ <u>符合一定條件股份或出資額</u> <p style="text-align: right;">➔ 視同房屋交易課徵所得稅</p>



✓ 個人及營利事業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，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屋、土地所構成者。

✓ 交易上市、上櫃及興櫃公司之股票者，**不適用之**。

步驟一:判斷屬新制或舊制-1.繼承及遺贈

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令
(108.9.11台財稅字第10804008540號令受遺贈取得比照繼承取得)

繼承人/受遺贈人	被繼承人/遺贈人及併計持有期間	一般案件	符合所得稅法4條之5自用住宅案件
105.1.1以後 繼承/受遺贈取得	被繼承人/遺贈人於104.12.31前取得	舊制 (10404620870令)	得選擇新制或舊制 (10404620870令)
	被繼承人/遺贈人於105.1.1以後取得	新制	新制
104.12.31.以前 繼承/受遺贈取得	被繼承人/遺贈人於103.1.1以前取得	舊制	舊制
	被繼承人/遺贈人於	併計持有期間>2年	舊制
	103.1.2以後 取得	併計持有期間≤2年	舊制 (10404620870令)

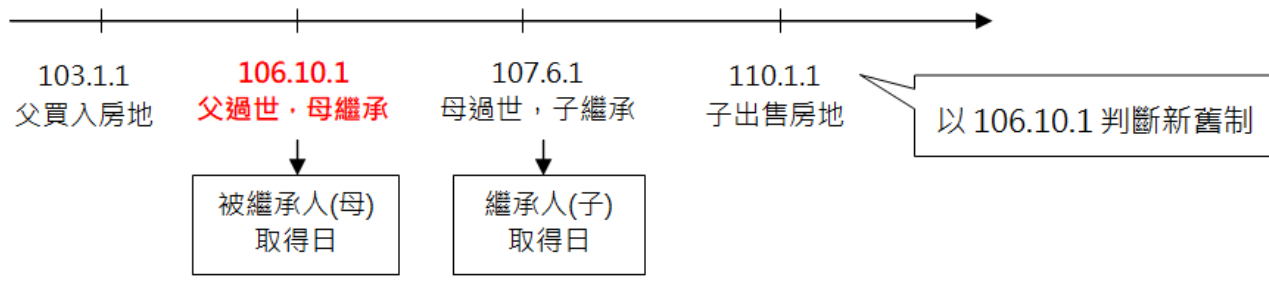
步驟一:判斷屬新制或舊制-1.繼承及遺贈

多次繼承

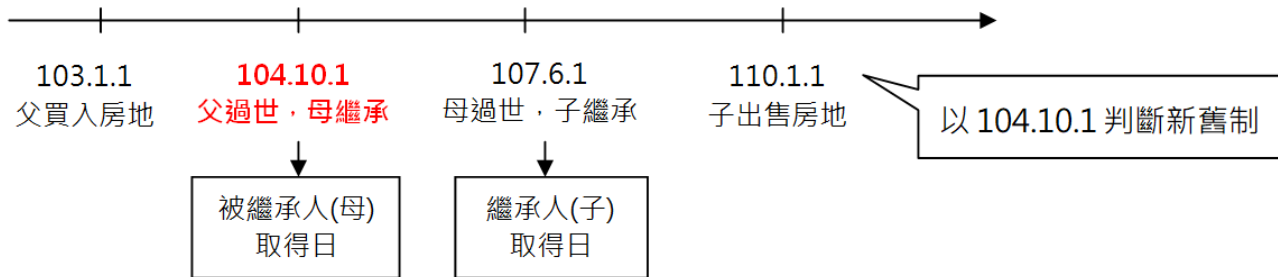
財政部109年5月25日台財稅字第10904508590號函(連續多次繼承)

納稅義務人交易因繼承取得房屋、土地，倘該房地係被繼承人於105年1月1日以後取得者，尚無本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令規定之適用。

案例1



案例2



步驟一:判斷屬新制或舊制-2.配偶贈與

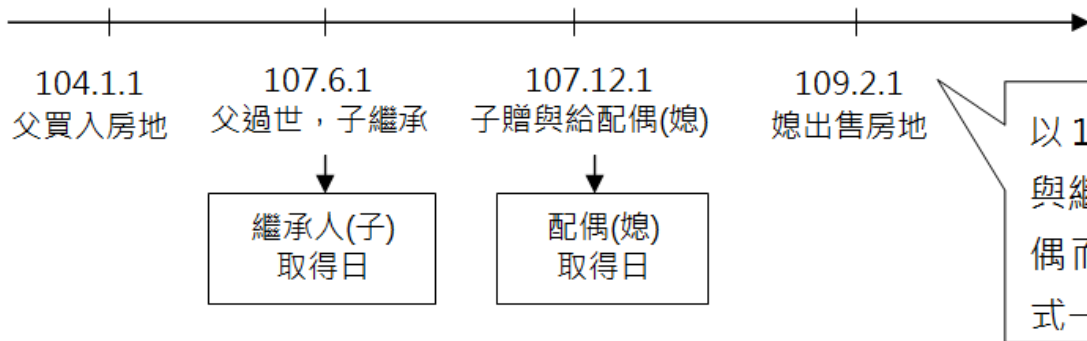
財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令

贈與者 原始取得日	受贈者 取得日	持有期間	新舊制	取得成本認定
105年1月1日以後	配偶間第1次贈與前，配偶原始取得該房屋、土地之日	併計	新制	自第三人出價取得者：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
104年12月31日~ 103年1月2日		併計 \leq 2年	新制	自第三人繼承或受贈者：繼承或受贈時之評定(公告)現值按物價指數調整後之價值。
103年1月2日前		併計 $>$ 2年	舊制	自第三人出價取得者：配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋的成本
		-	舊制	自第三人繼承或受贈者：繼承或受贈時之房屋評定現值

步驟一:判斷屬新制或舊制-1.繼承2.配偶贈與

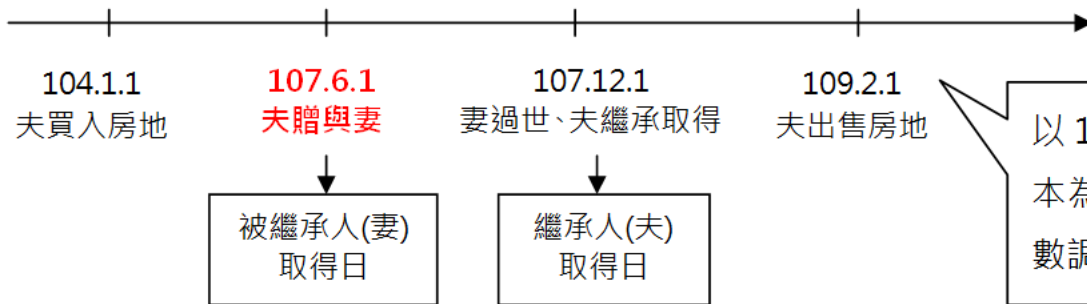
先繼承再 配偶贈與

財政部107年10月
31日台財稅字第
10704604570號令



先配偶贈 與再繼承

財政部107年12月14日台財
稅字第10704604580號函



步驟一:判斷屬新制或舊制-3.農舍、農業設施

- 不論何時取得，不適用新制仍按**舊制**課稅

農舍

依農發條例申請興建

所得稅法第4條之4第4項後段

農業設施

依農發條例申請興建

財政部107年8月20日台財稅字第10704534300號令

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

所得稅法第4條之5

內 容	申報與否
1.個人自住房地課稅所得在 400萬元 以下部分免稅。 須符合 3條件 (第1項第1款)	要申報(無論盈虧)
2.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之土地 (第1項第2款)	1.免申報
3.被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物 (第1項第3款)	2.不適用盈虧互抵
4.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地 (第1項第4款)	

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

個人自住房地免稅優惠，課稅所得在400萬元以下部分

優惠	條件
自住 房地 適用 要件	(1)個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋 連續滿6年 。 【 <u>繼承或受遺贈、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋、以自住房屋參與都更或危老重建者</u> ，得將持有期間合併計算(\$14-4第4項、要點5)】
	(2) 交易前6年 內， <u>無出租、供營業或執行業務使用</u> 。
	(3)個人與其配偶及未成年子女於 交易前6年 內未曾適用本款規定。

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

2.符合農發條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土增稅之土地

範圍

- (1) 作農業使用之農業用地移轉與自然人(農37 I)。
- (2) 農業用地經依法律變更為非農業用地，細部計畫未完成，未能准許依變更後計畫用途使用等。(視同農業用地，農38-1)

- 符合農發條例規定得申請不課徵土增稅，並經地方稅稽徵機關核發「**土增稅不課徵證明書**」，始得適用所得稅法第4條之5第1項第2款**免納**所得稅。
- 如其**未申請不課徵土增稅**，應提供「**農業用地作農業使用證明書**」或「**符合農發條例第38條之1土地作農業使用證明書**」，並經國稅稽徵機關函詢該管地方稅稽徵機關認定符合得申請不課徵土增稅要件者，始可適用上開免納所得稅規定。

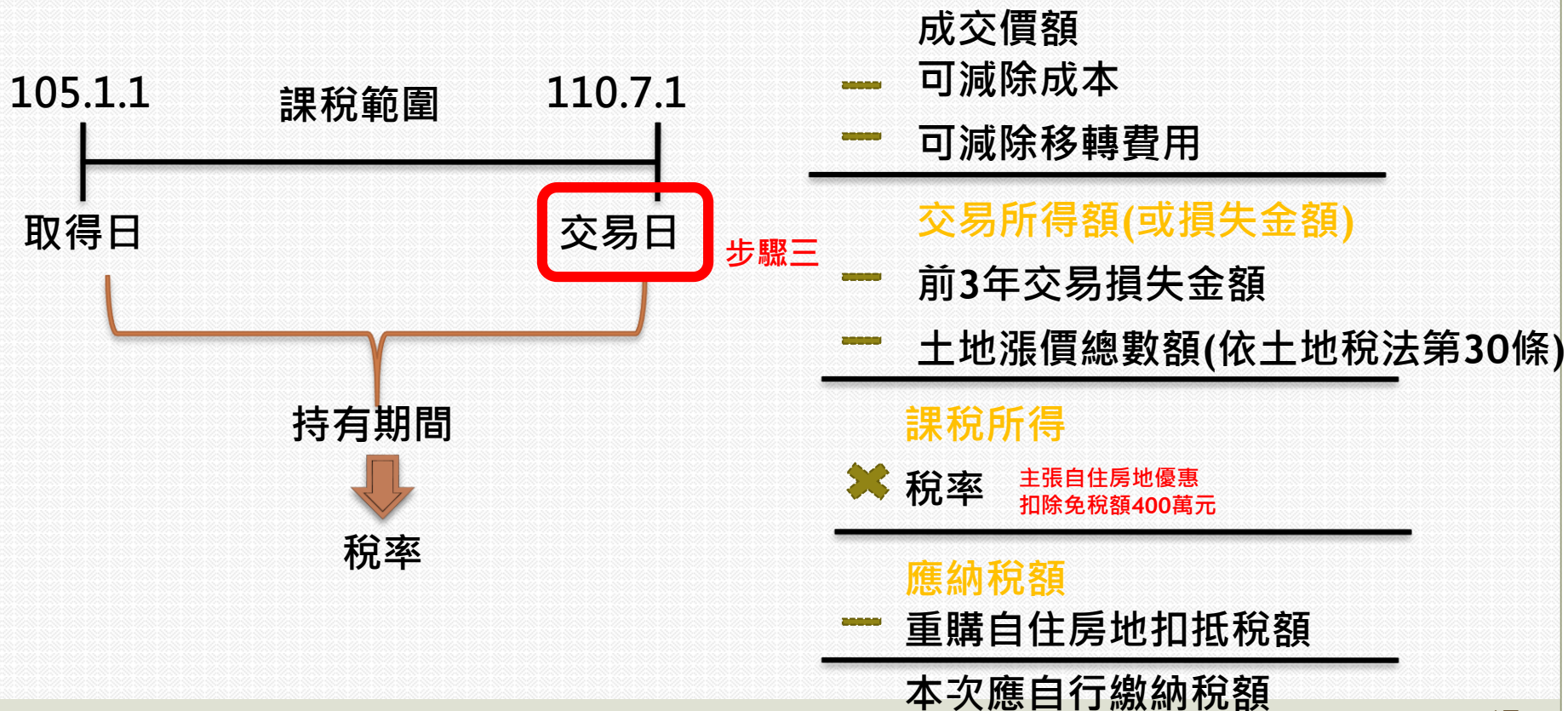
步驟二:判斷是否屬免稅範圍

3.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地

★ 判斷是否屬免稅之公共設施保留地：

- 1.檢視主管機關核發之土地使用分區證明書有無備註為公設地(高雄為都市發展局核發)。
- 2.若無備註，依分區證明書所載使用分區類型，發文至需地機關詢問該土地是否曾核准由私人或團體投資興辦，依需地機關函復內容判斷是否為公共設施保留地。

房地合一稅整體架構



步驟三:判斷交易日

交易日之認定(要點3)

項目	內容(交易日)
原則	以所出售或交換之房屋、土地 <u>完成所有權移轉登記日</u> 為準。 (同現行舊制規定：73.5.28台財稅第53875號函)
例外	<p>因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為<u>拍定人領得權利移轉證書之日</u>。(同現行舊制規定：94.4.22台財稅字第09404526320號令)</p> <pre>graph LR; A[拍定] --> B[發出權利移轉證書]; B --> C[領得權利移轉證書]; C --> D[點交]; D --> E[登記所有權移轉];</pre> <p>無法辦理建物所有權登記 (建物總登記) 之房屋，為<u>訂定買賣契約之日</u>。 (與舊制規定不同：74.2.16台財稅第12076號函→交付尾款日/申報契稅日)</p>

步驟三:判斷交易日

交易日之認定(要點3)

項目	內容(交易日)
原則	以所出售或交換之房屋、土地 <u>完成所有權移轉登記日</u> 為準。 (同現行舊制規定：73.5.28台財稅第53875號函)
例外	房屋使用權為 <u>權利移轉之日</u> 。
	預售屋及其坐落基地，為 <u>訂定買賣契約之日</u> 。
	符合一定條件之股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為 <u>買賣交割日</u> ；屬上開有價證券以外者，為 <u>訂定買賣契約之日</u> 。

房地合一稅整體架構



成交價額

可減除成本 (步驟四)

步驟四

可減除移轉費用

交易所得額(或損失金額)

前3年交易損失金額

土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得



稅率

主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 出價取得

取得情形	取得日之認定	取得成本
買賣取得	原則以取得房地完成所有權 <u>移轉登記日</u> 為準	成交價額
因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	拍定人 <u>領得權利移轉證書日</u>	
買入無法辦理建物所有權登記的房屋(未辦保存登記)	<u>訂定買賣契約日</u>	
買入設定地上權方式的房屋使用權	<u>權利移轉日</u>	
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日	

步驟四:判斷取得日及成本

取得日及成本之認定(要點4) - 出價取得

取得情形		取得日之認定	取得成本
符合 一定 條件 股份 或出 資額	證券交易稅條例所稱有價證券者	買賣交割日	個人： 能提出原始取得 成本者，應採用 <u>個別辨認法</u> ，或 按交易時所持有 之該國內外營利 事業股份或出資 額，依所得稅法 施行細則第46條 規定之 <u>加權平均</u> <u>法</u> 計算。
	證券交易稅條例所稱有價證券以外者	訂定買賣契約之日	
	因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者	股款繳納日	
	以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者	作價抵繳認股股款日	
	其他方式取得者	實際交易發生日	

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容	取得日	取得成本
非出價取得 1. 自行興建的房屋(興建房屋完成後第1次移轉)	<u>核發使用執照日</u> (無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日)	土地：取得成本 房屋：實際建造成本
2. 原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回 <u>抵價地</u>	所有權人 <u>原取得被徵收土地之日</u>	原取得被徵收土地的取得成本(徵收時如有領取補償金，該已領取補償金部分，應自成本中扣除)
3. 原有土地，經土地重劃後重行分配與原所有權人之土地	所有權人 <u>原取得重劃前土地之日</u>	原取得重劃前土地的取得成本(重劃時如有領取補償金，該已領取補償金部分，應自成本中扣除)

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	4. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以 <u>資金參與自辦土地重劃</u> ，取得 <u>抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)</u>	<u>重劃計畫書核定之日</u>	依營利事業所得稅查核準則規定認定
	5. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項規定 <u>起造人</u> ，參與重建所取得之房屋、土地	<u>重建計畫核准之日</u>	原則：核實認定(要點22)

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	6. 都市更新條例第3條第6款規定實施者，實施都市更新事業所取得之房屋、土地	<u>都市更新事業計畫核定之日</u>	原則：核實認定(要點22)
	7. <u>原土地所有權人</u> 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，取得更新後或重建後應分配之土地	所有權人 <u>原取得土地之日</u>	原取得土地之成本
	8. 因 <u>分割共有物</u> 取得與原權利範圍相當的房屋、土地	<u>原取得共有物之日</u>	原取得共有物之成本

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	9. 婚姻關係消滅，配偶之一方依民法§1030之1行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	<u>配偶之他方原取得該房屋、土地之日</u>	配偶之他方原取得房屋、土地的成本
	10. 因繼承或受贈取得的房屋、土地	繼承： <u>繼承開始日</u> 受贈(含受遺贈)： <u>移轉登記日</u>	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調整後之價值。
	11. 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 <u>原始取得該房屋、土地之日</u>	配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋、土地之成本(依106年3月2日令)

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

		內容	取得日	取得成本	
非出價取得	12. 信託	(1)自益信託(受益人=委託人)	<u>委託人取得該房屋、土地之日</u>	依委託人原取得房地原因認定	
		(2)他益信託(委託人與受益人非屬同一人或受益人不特定或尚未存在)	①交付信託	<u>訂定信託契約之日</u>	視信託契約情況認定
			②委託人追加房屋、土地為信託財產	<u>追加房屋、土地之日</u>	視信託契約情況認定
			③變更受益人情形	<u>變更受益人之日</u>	視信託契約情況認定
			④受益人由不特定或尚未存在而為確定	<u>確定受益人之日</u>	視信託契約情況認定

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

		內容	取得日	取得成本	
非出價取得	12. 信託	(3) 信託關係存續中	①受託人交易信託財產	<u>受託人取得房地之日</u>	視信託契約情況認定
			②變更受益人	<u>變更受益人之日</u>	視信託契約情況認定
			③受益人由不特定或尚未存在而為確定	<u>確定受益人之日</u>	視信託契約情況認定
		(4)因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託，返還委託人	<u>委託人原取得之日</u>	依委託人原取得房地原因認定	

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日	取得成本
非出價取得	13. 符合一定條件股份或出資額	因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者	個人： 能提出原始取得成本者，應採用 <u>個別辨認法</u> ，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之 <u>加權平均法</u> 計算。
		其他方式取得者	

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日		取得成本	
非出價取得	14. 個人自地自建房屋	土地	以 <u>實際取得時點</u> 為取得日	土地	取得成本
		房屋	以 <u>房屋核發使用執照日</u> 為取得日	房屋	實際建造成本
	15. 個人提供土地與營利事業 <u>合建分成</u> 或 <u>合建分售</u>	個人	土地以 <u>實際取得時點</u> 為取得日	土地	該土地之取得成本
		營利事業	以 <u>房屋核發使用執照日</u> 為取得日	房屋	實際建造成本

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	16.個人以自有土地與營利事業合建分屋、原土地所有權人依都更條例參與都更或依危老條例參與重建取得之房屋、土地	土地： <u>原取得土地之日</u> 房屋： <u>完成所有權移轉登記日</u>	土地以取得成本為準 房屋以 <u>換出土地之取得成本</u> 為準，並依下列情形調整(認定)： ①換入房屋之價值 低 於換出土地之價值，收取價金部分之成本，應自成本中扣除。 ②換入房屋之價值 高 於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。 ③以適用所得稅法第4條第1項第16款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋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。

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

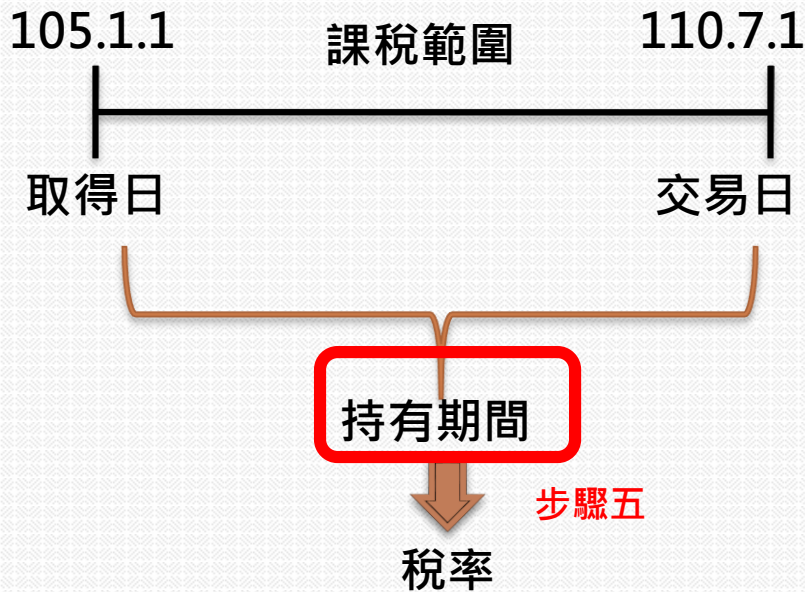
	內容	取得日	取得成本
非出價取得	17.個人以合法建築物、他項權利或資金依都更條例參與都更取得之房屋、土地	合法建築物或他項權利取得日	以換出合法建築物、他項權利之取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整(認定)： ①換入房地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，收取價金部分之成本，應自成本中扣除。 ②換入房地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

步驟四:判斷取得日及取得成本

取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日	取得成本
非出價取得	18.其他情形	依實際取得情形認定取得日	其他情形或無法依上述規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依 <u>原始取得時房屋評定現值及公告土地現值</u> ，按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

房地合一稅整體架構



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

----- 交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得

✘ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

步驟五:持有期間

一、原則：房屋、土地取得之日起算至交易之日止

案例:成屋持有期間不併計預售階段

簽訂預售屋合約

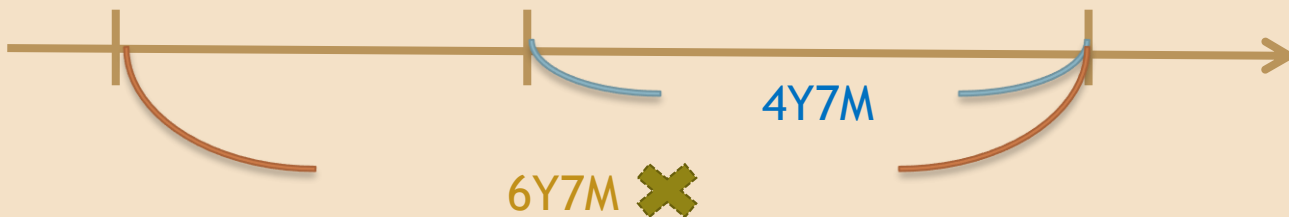
104.1.1

建築完成並移轉登記

106.1.1

出售並移轉登記

110.8.1



步驟五:持有期間

二、例外：持有期間合併計算(要點5)

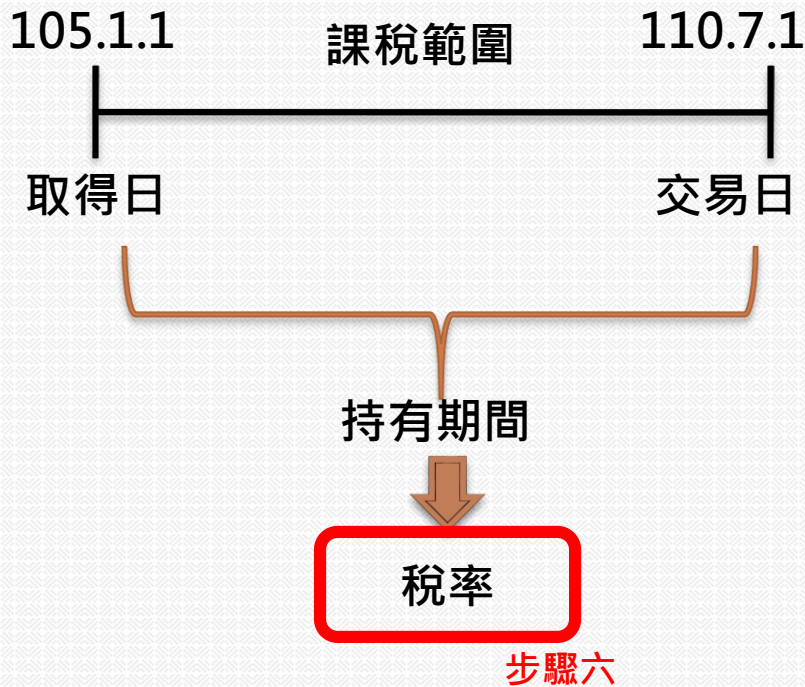
項目	內容
因身分取得	<p>繼承或受遺贈取得者</p> <p>個人取自其配偶贈與之房地</p> <p>得將被繼承人/遺贈人/配偶持有期間合併計算；如主張適用自住租稅優惠，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。(§4-5第1項第1款)</p>

步驟五:持有期間

二、例外：持有期間合併計算(要點5)

項目	內容
興建取得 1. 拆屋重建 2. 與營利事業合建分屋-適用自住優惠 3. 以 <u>自住房屋</u> 參與都更或危老條例參與重建取得	如主張適用自住優惠稅率， <u>得將拆除之自住房屋持有期間合併計算</u> ，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。
1. 自地自建 2. 與營利事業合建分屋 3. 以 <u>自有土地</u> 參與都更或危老條例參與重建取得	個人出售自地自建之房屋、以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、以自有土地 <u>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</u> 所取得應分配之房屋，依所得稅法第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，應 <u>以該土地之持有期間為準</u> 。

房地合一稅整體架構



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

----- 交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得

✖ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

步驟六:適用稅率

按持有期間適用稅率-個人(所14條之4)

身分	房地持有期間	房地持有情形	適用稅率
境內居住者	2年以內		45%
	超過2年未逾5年		35%
	超過5年未逾10年	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地 ✓ 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(含合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建) ✓ 以土地、合法建築物、他項權利或資金參與都更或依危老條例取得房地，持有期間未滿5年 	20%
	超過10年		15%
		符合自住房地租稅優惠	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 課稅所得400萬元內：免稅 ✓ 課稅所得>400萬元：10%
非居住者	2年以內		45%
	2年以上		35%

步驟六:適用稅率

財政部110年06月11日台財稅字第11004575360號公告

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五年以下之房屋、土地情形如下。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：

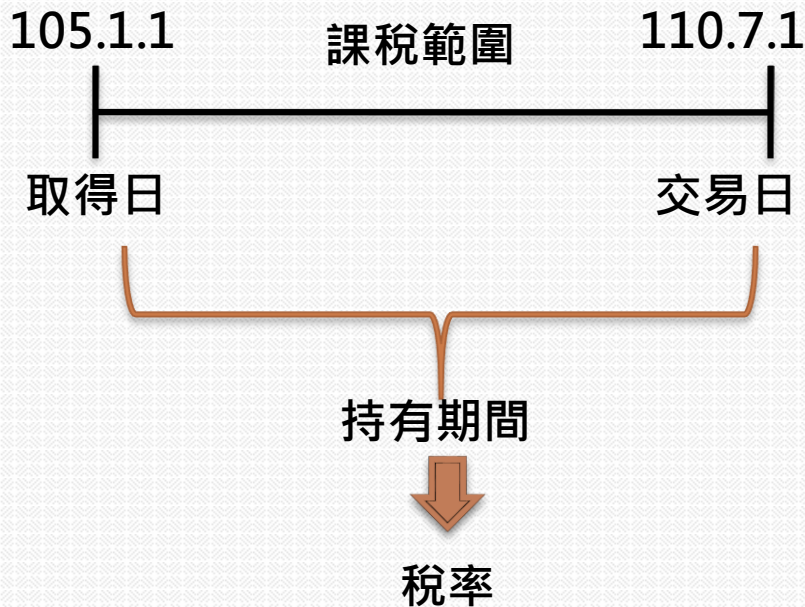
- 一. 個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二. 個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三. 個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

步驟六:適用稅率

財政部110年06月11日台財稅字第11004575360號公告

- 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，出售房屋、土地負擔**醫藥費**者。
- 五. 個人依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三十四條之一規定**未經其同意**而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 七. 個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向**金融機構抵押貸款**之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。(110年7月1日生效)

房地合一稅整體架構



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

步驟七

交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得



稅率

主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

一、房屋、土地交易所得(或損失)之計算(要點8)

項目	內容
出價取得	交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用
繼承或 受贈取得	房屋、土地 交易所得 = 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之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用 註：按交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。
	房屋使用權 預售屋 股份或出資額 交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺贈稅法規定之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

課稅所得 = 交易所得 - 依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

二、房屋、土地交易成交價額認定

(二)未申報成交價額之認定(要點第11點)

個人未依規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

項次	時價資料
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屋土地之價格。
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。

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點13、14)

項目	內容
得列為 成本	(1)契稅 (2)印花稅 (3)代書費 (4)規費 (5)公證費 (6)仲介費 (7)於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
	2.取得房地所有權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能，且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。
	(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。

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點15)

項目	內容
得列為費用	出售房屋及土地支付之必要費用 (1)仲介費(2)廣告費(3)清潔費(4)搬運費(5)換約費
	符合一定條件股份或出資額 (1)證券交易稅(2)手續費(3)其他相關必要費用。
	未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以 <u>30萬元</u> 為限。
不得列為成本及費用	<ul style="list-style-type: none">✓ 使用期間所支付之費用(例如：使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等)。✓ 依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第16點規定計算之部分外，不得列為費用減除。

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點16)

項目	內容
得列為費用	當次交易 <u>未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分</u> 之已納土地增值稅稅額： 【 (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

交易時申報移轉現值	A	以申報移轉現值計算之土地漲價總數額	C
交易時公告土地現值	B	本次得列為費用減除之土地增值稅	$\frac{A - B}{C} \times$ 已納土地增值稅

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點16)

CASE：A君出售適用房地合一稅2.0之土地(符合土增稅自用住宅用地，稅率10%)，持有期間1年內，實際出售價格為100，取得成本為60。該次出售時之申報土地現值為80，公告土地現值為40，前次移轉現值為40；假設無其他費用。)

	修正前		修正後
	按「申報現值」計算 漲價總數額	按「公告現值」計算 漲價總數額	按「公告現值」計算漲價總數額 超過部分之土地增值稅得以費用減除
土增稅	$(80-40)*10\%=4$	$(40-40)*10\%=0$	以「申報現值」計算土地增值稅 $(80-40)*10\%=4$
房地合一稅	$[(100-60)-(80-40)]*45\%=0$	$[(100-60)-(40-40)]*45\%=18$	$[(100-60)-(40-40)-4]*45\%=16.2$
總稅負	$4+0=4 \rightarrow A$	$0+18=18 \rightarrow B$	$4+16.2=20.2$

★不得減除部分之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅：

[未減除之土地漲價總數額(80-40)÷申報現值計算之土地漲價總數額40]×土地增值稅4=4

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用

○ 能提示全部成本及費用

- ✦ 成本：按實際取得成本認定
 - ① 購入房屋及土地價款
 - ② 達可供使用狀態前支付之必要費用
- ✦ 費用：按實際支出費用認定

○ 未能提示全部成本及費用(§14之6)

- ✦ 成本：
 - ① 稽徵機關得依查得資料核定其成本。
 - ② 稽徵機關查無成本資料者

以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定(以交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整)。(要點第10點)

- ✦ 費用：按成交價額3%計算，並以30萬元為上限。

○ 改良土地費用均可再行減除

步驟七:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用

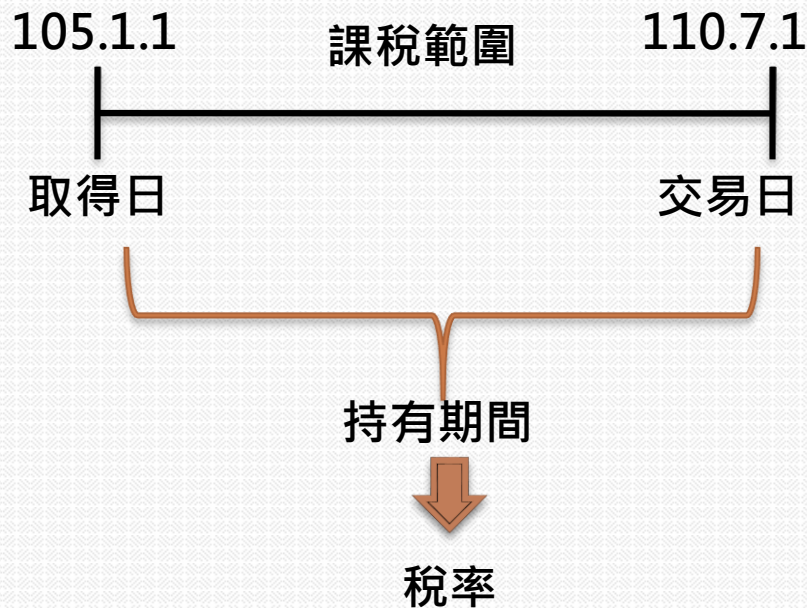
○ 物價指數如何查得？

- ✦ www.stat.gov.tw/ 物價指數 / 統計表 / 各年月為基期之消費者物價指數 / 稅務專用

The screenshot shows the National Statistics website (www.stat.gov.tw) with the following content:

- Header:** 中華民國統計資訊網 National Statistics, R.O.C. (Taiwan). Navigation links: 網站導覽, 訂閱/取消電子報, 雙語詞彙, ENGLISH, 行動版, RSS.
- Search:** 查詢 (請輸入查詢字詞) with Google and 進階搜尋 options.
- User Selection:** 一般民眾, 專業人士, 兒童/學生.
- Main Menu:** 主計總處統計專區, 國情統計通報, 全國統計資料, 統計法制與標準分類, 資訊服務.
- Left Sidebar (Main Statistics Areas):** 物價指數 (selected), 國民所得及經濟成長, 綠色國民所得, 家庭收支調查, 就業、失業統計, 薪資及生產力統計, 社會指標, 工業及服務業普查, 人口及住宅普查, 農林漁牧業普查, 國富統計, 產業關聯統計, 其他專案調查.
- Current Page:** 物價指數 > 統計表. Includes social media icons (Print, Back, Facebook, Twitter, P, G).
- Text:** 現在位置: 首頁 > 主計總處統計專區 > 物價指數 > 統計表. 統計表. ※自107年1月(資料時間)起改以105年為基期. 穩定物價小組關注之重要民生物資變動概況.
- List of Data:**
 - 104年各月: 1月, 2月, 3月, 4月, 5月, 6月, 7月, 8月, 9月, 10月, 11月, 12月
 - 105年各月: 1月, 2月, 3月, 4月, 5月, 6月, 7月, 8月, 9月, 10月, 11月, 12月
 - 106年各月: 1月, 2月, 3月, 4月, 5月, 6月, 7月, 8月, 9月, 10月, 11月, 12月
 - 107年各月: 1月, 2月, 3月, 4月, 5月, 6月, 7月, 8月, 9月, 10月, 11月, 12月
 - 108年各月: 1月, 2月, 3月, 4月
- 時間數列查詢:**
 - 消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
 - 消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(ODF)
 - 各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用 (EXCEL)(ODF)

房地合一稅整體架構



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額 步驟八

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得

✖ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

本次應自行繳納稅額

步驟八:交易損失，盈虧互抵

○ 盈虧互抵舊制與新制之比較

	舊制(§17第1項第2款第3目)	新制
延後年限	<ul style="list-style-type: none">✓ 財產交易損失特別扣除額，其每年度財產交易損失扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限。✓ 當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除。	<p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除。(§14-4第2項)</p>
互抵情形	<p>納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失可互抵。 (財政部650915台財稅第36230號函)</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ 個人與配偶不得互抵。✓ 適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。(要點第18點)

步驟八:交易損失，盈虧互抵

房屋土地交易損失減除案例

例1：張夫人105年6月買入A房地，購入成本1,300萬元，於106年以1,000萬元出售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50萬元，應如何計算交易所得(或損失)?

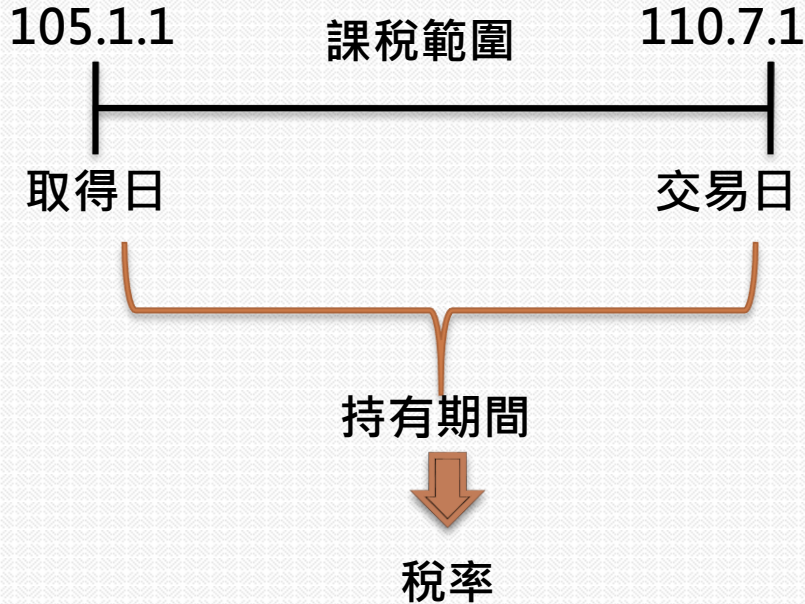
ANS:交易損失 = 成交1,000萬元 - 成本1,300萬元 - 費用50萬元 = -350萬元(<0)
交易損失350萬元，可扣抵3年內之交易所得

例2：蕭老闆105年6月買入B房地，購入成本1,300萬元，於106年以1,000萬元出售B房地時，繳納土地增值稅10萬元(土地漲價總數額為100萬元)，未能舉證取得、改良及移轉而支付的費用，應如何計算交易所得(或損失)?

ANS:交易損失 = 成交1,000萬元 - 成本1,300萬元 = -300萬元(<0)
交易損失300萬元，可扣抵3年內之交易所得。

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推計費用。

房地合一稅整體架構



成交價額

----- 可減除成本

----- 可減除移轉費用

----- 交易所得額(或損失金額)

----- 前3年交易損失金額

----- 土地漲價總數額(依土地稅法第30條)

課稅所得

✘ 稅率 主張自住房地優惠
扣除免稅額400萬元

應納稅額

----- 重購自住房地扣抵稅額

步驟九

----- 本次應自行繳納稅額

步驟九:重購退稅

重購退抵稅優惠(所第14條之8、要點20)

適用條件

- 出售及重購房地的時間(以完成移轉登記日為準)差距在**2年**以內
- 自住房地：個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣**戶籍登記**並居住，且該等房屋出售前**1年內無出租、供營業或執行業務**使用。

適用範圍

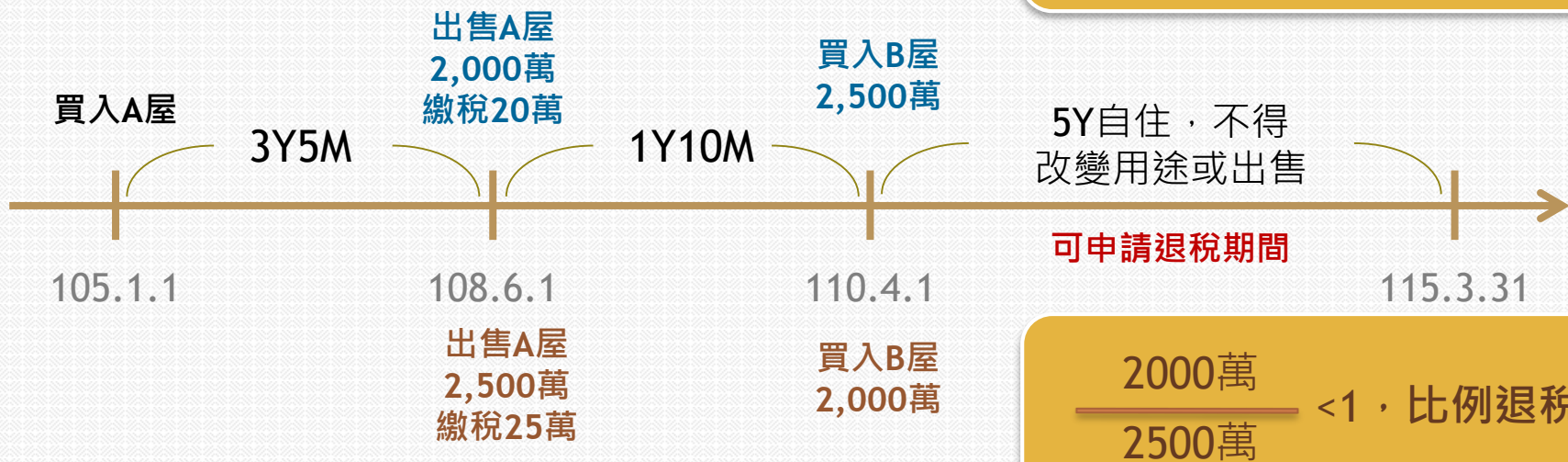
- 換大屋(以金額區分)全額退稅(與舊制同)；換小屋(以金額區分)按比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅。
- 先售後購(移轉登記次日起5年內申請退稅)或先購後售(申報不超過限額內扣抵)均可適用。
- 以配偶之一方出售自住房屋、土地，他方名義重購者，亦得適用

限制

- **重購後5年內不得改作他用或移轉**，違者追繳原退抵稅額

步驟九:重購退稅

先售後購舉例：

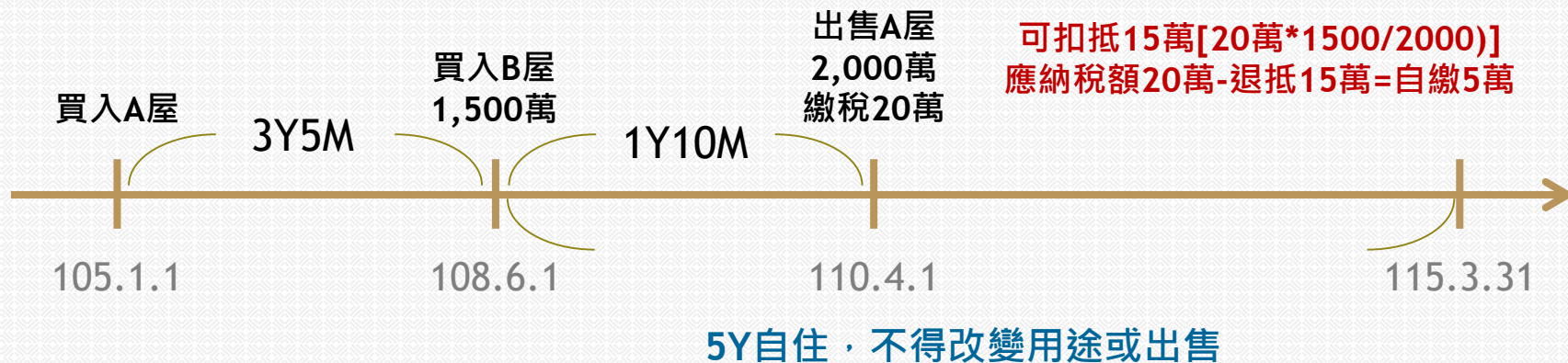


$$\frac{2500\text{萬}}{2000\text{萬}} > 1, \text{ 全額退稅}$$

$$\frac{2000\text{萬}}{2500\text{萬}} < 1, \text{ 比例退稅}$$

步驟九:重購退稅

先購後售舉例：



2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

定義(\$4之4、要點2)

(一)原則：個人及營利事業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，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屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。

(二)例外：交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，**不適用**之。

- 1.上市股票：依證券交易法第 139 條規定在證券交易所上市之股票（包括新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利的證書）。
- 2.上櫃股票：依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法第 5 條規定在證券商營業處所買賣的上櫃股票（包括新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利的證書）。
- 3.興櫃股票：依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法第 5 條規定在證券商營業處所買賣的興櫃股票（包括新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利的證書）。

補充:上市、上櫃公司私募的股票於補辦公開發行前，尚不得在證券交易所或證券商營業處所買賣，故屬「未上市未上櫃股票」。

(三)特別規定：已依前揭規定課稅者，**不適用**財交所得及基本稅額條例規定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

條件1:持股比率認定方式(要點6第1項)

- (一)原則：**交易日前1年內任一日直接或間接**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。(110年7月1日為期間末日)
- (二)但書：**交易日前1年內**有藉股權移轉或其他安排，不當規避持有股份或出資額比率計算者，稽徵機關得以交易日前1年內任一日之持有該國內外營利事業股份或出資額**最高比率**認定。

交易日前1年內任一日直接或間接持股

已發行股份總數或資本總額

> 50%

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

財政部111.01.25台財稅字第11000633641號令

所得稅法第4條之4第3項規定個人直接或間接持有國內外營利事業過半數股份或出資額之認定標準

計算方式
PART 1

一、所得稅法第4條之4第3項規定個人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額過半數，以該個人依下列各款計算之股份或出資額比率合計數認定之：

(一)個人直接持有國內外營利事業股份或出資額者，依其持有比率合併計算。

(二)個人透過其關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額，且其持有關係企業股份或出資額超過50%或對其關係企業之人事、財務或營運政策具有主導能力者，以該關係企業持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算；未超過50%者，按其關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

財政部111.01.25台財稅字第11000633641號令

計算方式
PART 2

- (三)個人透過符合下列各目規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業股份或出資額，應比照前2款規定計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算：
- 1、第3點第3款及第4款規定之關係企業。
 - 2、第4點各款規定之關係人。
 - 3、個人利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前2目規定構成要件者。
- (四)依前3款規定計算個人及其關係人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額之比率，如有重複計算情形，以較高者計入。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

定義關係人及
關係企業

財政部111.01.25台財稅字第11000633641號令

二、前點所稱**關係人**，包括**關係企業**及**關係企業以外之關係人**。

三、前2點所稱**關係企業**，指個人與國內外其他營利事業間有下列關係者：

(一)個人直接或間接持有營利事業有表決權之股份或出資額，達該營利事業已發行有表決權之股份總數或資本總額**20%**。

(二)個人持有股份或出資額占營利事業有表決權之股份總數或資本總額百分比為最高且達**10%**。

(三)個人直接或間接持有股份或出資額占股份總數或資本總額超過**50%**之營利事業，派任於另一營利事業之董事，合計達該另一營利事業董事總席次半數。

(四)個人、配偶或二親等以內親屬擔任營利事業之董事長、總經理或與其相當或更高層級之職位。

(五)其他足資證明個人對營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之情形。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

財政部111.01.25台財稅字第11000633641號令

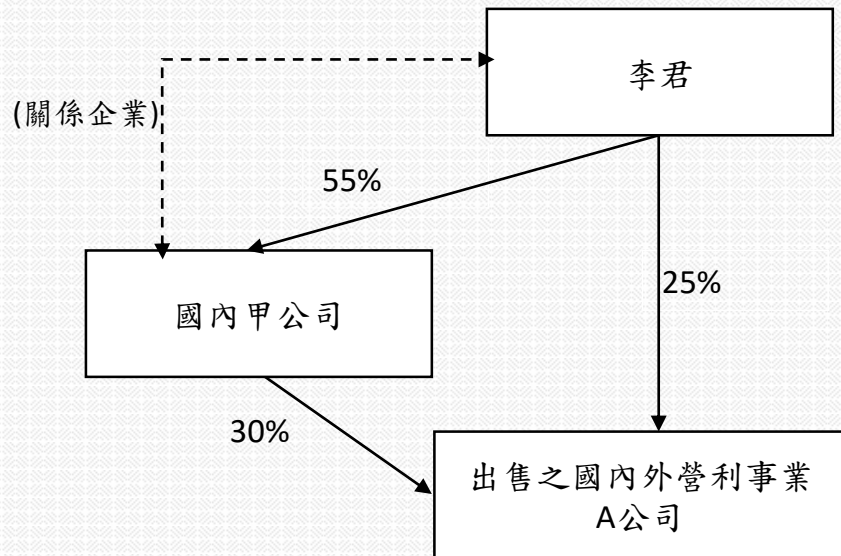
定義關係企業
以外之關係人

- 四、第2點所稱**關係企業以外之關係人**，指與個人有下列關係之國內外個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體：
- (一)配偶及二親等以內親屬。
 - (二)個人成立信託之受託人或非委託人之受益人。
 - (三)受個人捐贈金額達其平衡表或資產負債表基金總額三分之一之財團法人。
 - (四)個人、配偶及二親等以內親屬擔任董事總席次達半數之財團法人。
 - (五)前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
 - (六)前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人之配偶。
 - (七)前點各款規定關係企業之董事長、總經理或相當或更高層級職位之人之二親等以內親屬。
 - (八)個人或其配偶擔任合夥事業之合夥人，該合夥事業其他合夥人及其配偶。
 - (九)其他足資證明個人對另一個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體之財務、經濟或投資行為具有實質控制能力之情形。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

案例一：李君投資A公司，持有A公司25%股權；並同時持有國內甲公司55%股權，且甲公司持有A公司30%股權，則李君直接或間接持有A公司是否符合所得稅法第4條之4第3項過半數之規定？

案例1(參CFC)

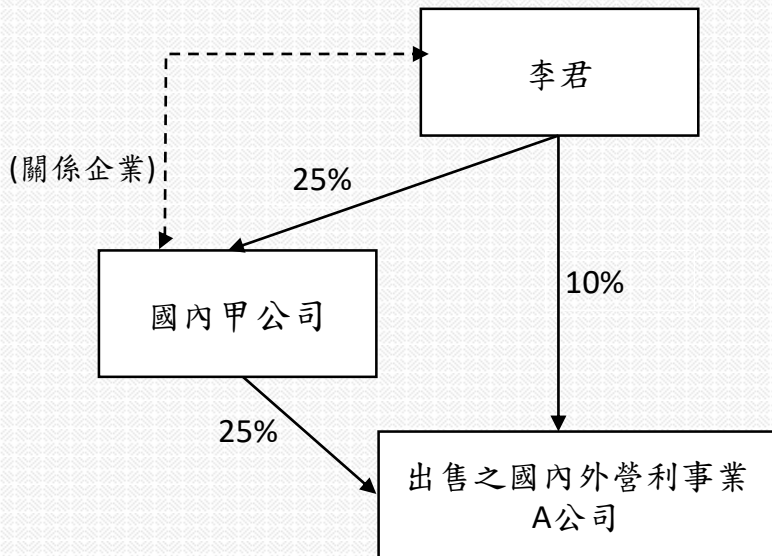


- (一)依財政部台財稅字第11000633641號令第3點第1款規定，甲公司為李君之關係企業。
- (二)李君持有A公司之股權比率 = 直接持有股權25% + 間接持有股權30%(透過甲公司持有A公司，且持有甲公司股權超過50%，故以甲公司持有A公司之股權比率30%計算) = 55%。
- (三)依上述計算，李君持有A公司之股權比率為55% \geq 50%，故符合所得稅法第4條之4第3項直接或間接持有過半數之規定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

案例二：李君持有A公司10%股權；並同時持有國內甲公司25%股權，且甲公司持有A公司25%股權，則李君直接或間接持有A公司是否符合所得稅法第4條之4第3項過半數之規定？

案例2(參CFC)

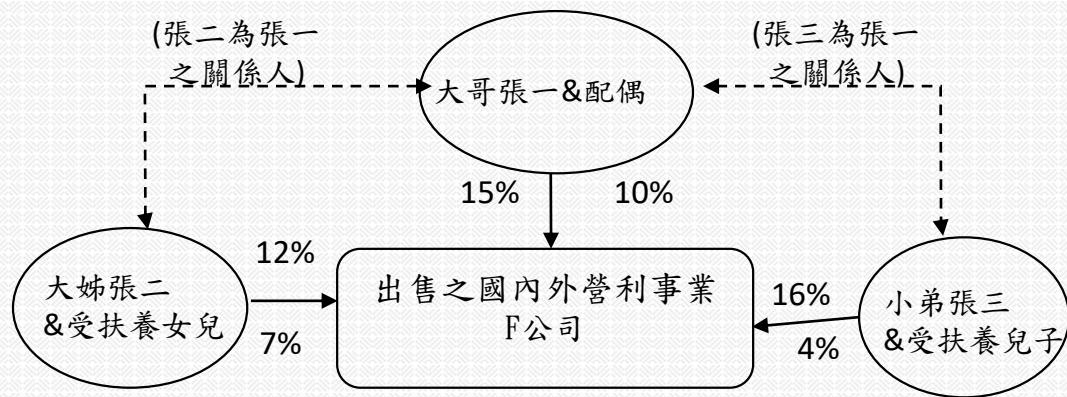


- (一)依財政部台財稅字第11000633641號令第3點第1款規定，甲公司為李君之關係企業。
- (二)李君持有A公司股權比率 = 直接持股10% + 間接持股25% \times 25%(透過甲公司持有A公司，且持有甲公司股權未超過50%，故以乘積計算李君持有A公司之股權比率) = 16.25%。
- (三)依上述計算，李君持有A公司之股權比率為16.25% < 50%，故不符合所得稅法第4條之4第3項直接或間接持有過半數之規定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

案例3(參CFC)

案例三：張一、張二、張三為大哥、大姊與小弟且三人各自成家，三家人共同投資F公司，張一與其配偶分別持有F公司15%與10%股權，張二與其受扶養女兒分別持有F公司12%與7%股權，張三與其受扶養兒子分別持有F公司16%與4%股權，則張一君直接或間接持有F公司是否符合所得稅法第4條之4第3項過半數之規定？



(一)依財政部台財稅字第11000633641號令第4點第1款規定，本案張二及張三為張一之關係人，惟張二之女兒及張三之兒子非為張一之關係人以該等關係人持有F公司之比率合併計算股權比率。

(二)張一持有F公司股權比率
 $= (15\% + 10\%) + 12\% + 16\% = 53\%$ 。

(三)依上述計算，張一持有F公司之股權比率為53% > 50%，故符合所得稅法第4條之4第3項直接或間接持有過半數之規定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

條件2:境內房地構成之認定方式(要點6第2項)

交易該營利事業股份或出資額**時**，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在50%以上。

被投資營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值

被投資營利事業全部股權或出資額價值

> = 50%

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值

該營利事業全部股權或出資額價值

$> = 50\%$

房屋、土地、使用權及預售屋時價認定方式(要點6第4項)

在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，參酌下列時價資料認定：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)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。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

股權或出資額時價認定方式(要點6第3項)

以交易日前1年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值計算；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每股淨值計算之。但稽徵機關查得時價高於每股淨值者，按查得資料認定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

持有期間(要點7第1項)

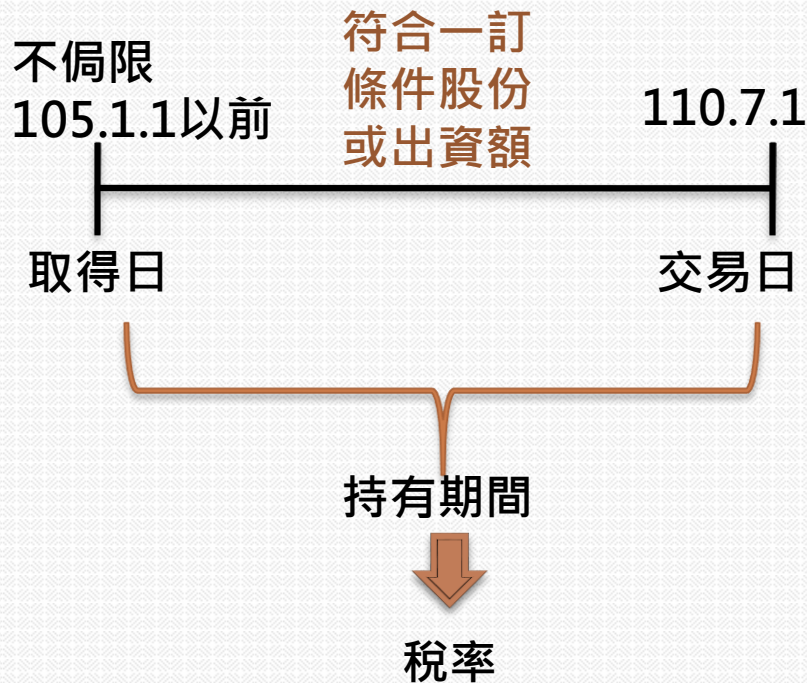
自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採**先進先出法**認定。

成本計算(要點7第2、3項)

能提出原始取得成本者，應採用**個別辨認法**，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之加權平均法計算之。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

計算公式



成交價額

--- 可減除成本

--- 可減除移轉費用

交易所得額(或損失金額)

--- 前3年交易損失金額

課稅所得

✖ 稅率

應納稅額

1.核實:證交稅、手續費
2.推計費用:成交價額3%
上限30萬
兩者擇高

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

個別辨認法

日期	原因	張數(每張 1,000股)	每股取得/出 售成本(元)	總成本(元)	110年7月1日	持有期間
107年6月1日	設立	3	10	30,000	1(10,000)	超過2年未逾5年
108年6月1日	買賣	2	18	36,000	2(36,000)	
109年6月1日	增資	2	10	20,000		
110年7月1日	出售	-3	20	-	-	

甲君決定採用對其最有利「個別辨認法」，主張本次出售為107年6月1日1張、108年6月1日2張，取得成本為 $10,000+36,000=46,000$

假設必要費用6,000

本次交易所得= $(20 \times 3000) - 46,000 - 6,000 = 8,000$

$8,000 \times \text{稅率} 35\% = 2,800$

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

加權平均法

日期	原因	張數(每張 1,000股)	每股取得/出售 成本(元)	總成本(元)	持有期間
110年1月1日	設立	3	10	30,000	2年內
110年5月1日	買賣	2	13	26,000	2年內
110年12月1日	增資	1	10	10,000	
111年7月1日	出售	-5	20	-	

甲君採用「加權平均法」，年加權平均成本 $(30,000+26,000+10,000)/6,000=11$ (每股取得成本)

假設必要費用6,000

本次交易所得 $=(20 \times 5,000) - (11 \times 5,000) - 6,000 = 39,000$ 元

採先進先出法，故稅率45% $39000 \times 45\% = 17,550$ 元

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

應檢附文件(要點6第5項)

- (一)股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額轉讓前、後之股權或資本額登記資料、關係企業(含股權)結構圖。
 - (二)該交易之國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告(無會計師簽證者，應附財務報表)、該營利事業所控制且持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之公司最近一期財務報表。
 - (三)中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依第四項規定認定時價之相關文件。
 - (四)股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
 - (五)其他足資證明文件。
- ✓ 資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限

2.0新增:獨資資本主及合夥人併入個人課稅

- ✓ 獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由**獨資資本主或合夥組織合夥人**就該房屋、土地交易所得額，依第14條之4至第14條之7規定課徵所得稅，**不計入**獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前5項規定。(§24條之5第6項)

修正後	按 個人 課稅規定辦理【獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之 獨資資本主或合夥組織合夥人 ，按其 所有或持分共有部分 ，計算房屋、土地交易所得額，依第8點至第19點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得額 不計入 獨資合夥組織營利事業之營利事業所得額。(要點27)】
修正前	按營利事業課稅規定辦理【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】

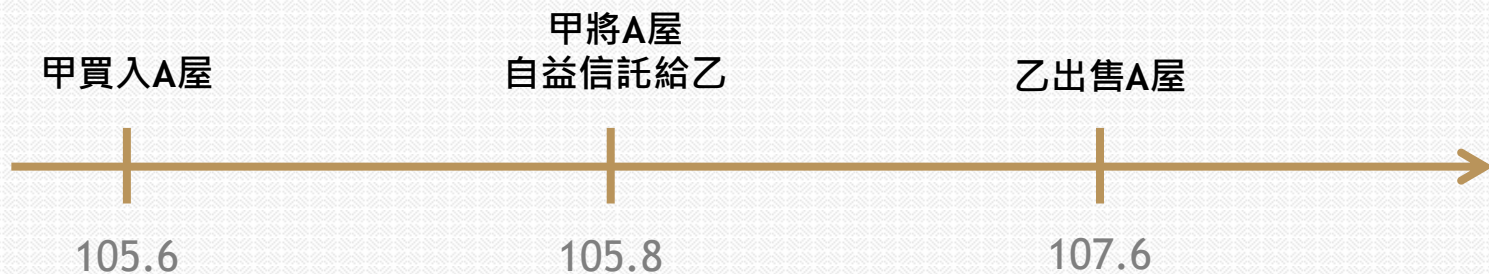
步驟十:個人申報繳稅程序/申報程序-個人

項目	內容	
申報方式	人工	依下列順序認定： 1.戶籍所在地稽徵機關 2.居留地稽徵機關 3.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。 4.中央政府所在地之稽徵機關。
	網路	至財政部電子申報繳稅服務網站下載「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」(https://www.tax.nat.gov.tw)
申報期限	交易日之次日起算 30日 內	
檢附文件	契約書影本、其他有關文件及繳納稅款證明	
繳稅方式	現金、票據、晶片金融卡、信用卡、活期儲蓄存款	
更正程序	人工	填寫更正後申報書向原申報稽徵機關更正
	網路	申報期限內，重新上傳即可覆蓋原先申報檔案

步驟十:個人申報繳稅程序/申報程序-個人

信託行為：交易之房屋、土地為信託財產者

- ① 申報人：除受益人為營利事業外，得由受託人代為向該管稽徵機關申報納稅
- ② 受益人亦可自行申報(同現行舊制規定)
- ③ 未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單核定
- ④ 於信託申報書仍應申報，附房地合一申報資料影本，毋須轉開憑單



常見申報錯誤情形-個人

錯誤類型(X)	正確申報方式(O)
一、交換誤認無須申報	房屋或土地與他人交換，仍屬交易應辦理申報。
二、虧損無應納稅額誤認無須申報	交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。
三、二親等「買賣」案件，已申報贈與稅誤認無須申報 房地合一新制	贈與稅與房地合一稅課徵目的及範圍不同，應分別辦理申報。
四、房地合一新制實施前後陸續取得同地(建)號之土地 (房屋)持分，嗣後一併出售，誤認不屬於新制課徵 範圍	出售105年以後取得持分，仍屬房地合一新制的課稅 範圍。
五、簽訂契約後取得折讓款，申報成本未減除折讓金額	與建商簽訂買賣合約書，與建商協商折價，取得折讓 證明單，應以折讓後價款申報取得成本
六、誤將房屋稅、管理費、地價稅及房貸利息等不符規 定之項目列報為費用減除。	使用期間所支付之費用，屬使用期間之相對代價，不 得列報減除。

常見申報錯誤情形-個人

錯誤類型(X)	正確申報方式(O)
七、購入農地出售時未作農業使用，將前手持持有期間之土地漲價總數額列報減除	可列報減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額，係指個人持有期間之土地漲價總數額，前手持持有期間之土地漲價總數額不得列入
八、婚前受贈房地，受贈取得時與贈與人無婚姻關係，誤以贈與人購得價款列報取得成本	個人取得配偶贈與之房屋、土地，出售時得以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之取得成本為成本，據以計算交易所得或損失，惟如受贈時無婚姻關係，尚無前揭規定之適用。
九、不動產係繼承或受贈取得，誤以被繼承人或贈與人買入價格為取得成本。	不動產係繼承或受贈取得，應以繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按物價指數調整後之價值為取得成本
十、未拆分共有房地的成本費用	出售共有房地，共同負擔成本或費用，應按持分比例拆分成本費用

簡報結束 感謝聆聽



房地合一稅2.0專區



諮詢電話：0800-000-321
或洽任一分局、稽徵所

今年綜合所得稅申報 手機報稅 e指通

01 新增配偶、受扶養親屬
所得及扣除額資料編修功能

02 新增繳稅方式
行動支付/電子支付帳戶

手機報稅專區

111年
5月1日-5月31日
開放申報上傳

111年
4月28日8時起
開放下載所得資料

PAY

手機報稅專區

財政部高雄國稅局 廣告

111年數位課程滿意度調查問卷



敬請撥冗填寫問卷，再次感謝。