

「房地合一課徵所得稅制度」介紹 (含本法及申報作業要點)

新店稽徵所
李美惠

104 年 10 月 6 日

房地合一（新制）課稅範圍（所 §4-4、要點 §2）

■ 適用新制範圍：

- 個人及營利事業自 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照之土地（以下簡稱房屋、土地），應依新制規定課徵所得稅：

1. 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋及土地。
2. 103 年 1 月 1 日之次日（103 年 1 月 2 日）以後取得的房屋及土地，且房屋及土地持有期間在 2 年以內者。
3. 個人（營利事業除外）於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。

■ 土地不再免所得稅。

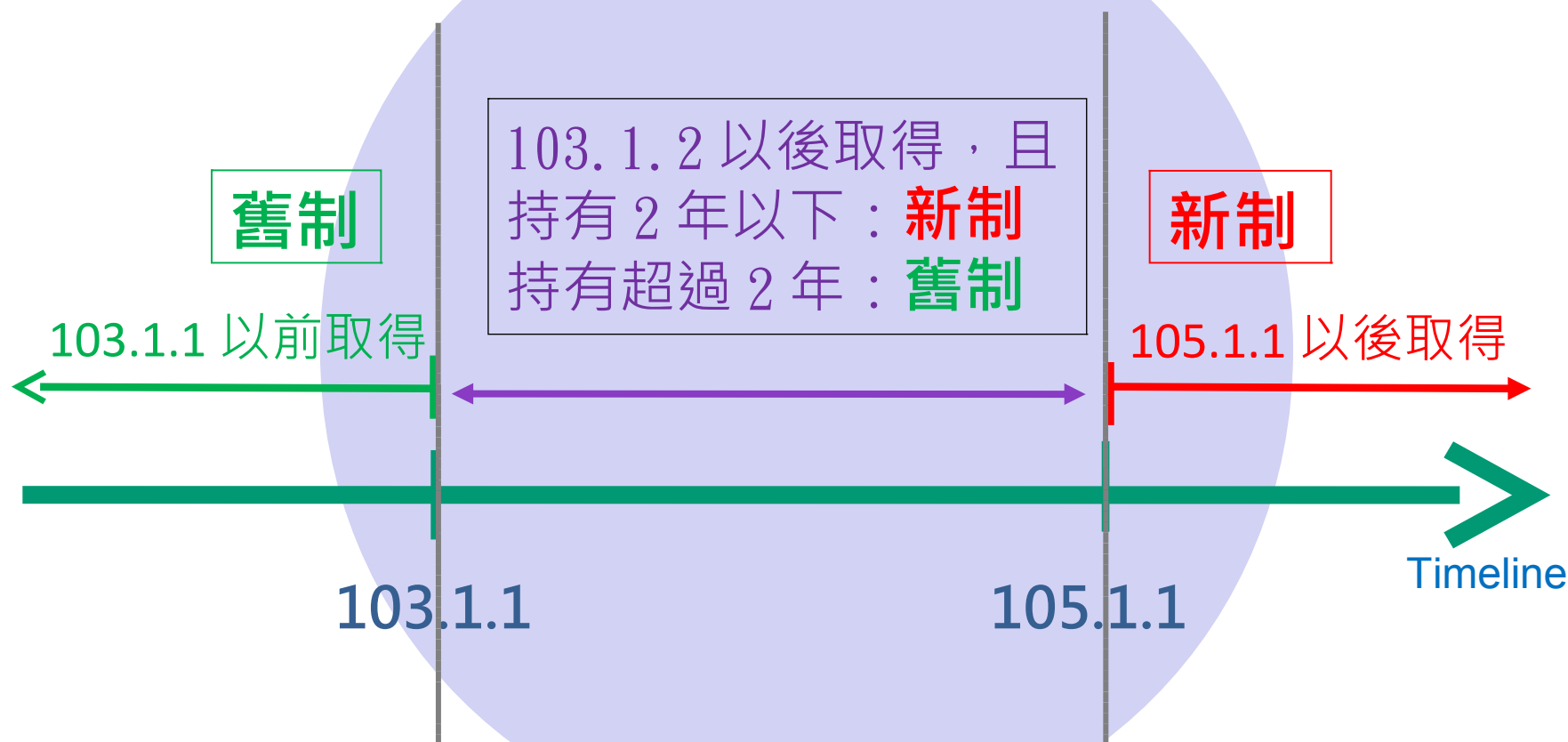
■ 農舍不適用新制仍按現制課稅。

■ 不適用新制者仍適用現行課稅規定。

房地合一所得稅制規定—課稅範圍

自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、土地

按取得時點適用新、舊制：



新制：房地合一課徵所得稅／舊制：僅房屋課徵所得稅

新制課稅範圍說明

- 103 年 1/1 前取得房屋的人，房地合一稅課不到你。
 -
- 103 年 1/1 後取得房屋的人，105 年 1/1 前出售要課奢侈稅，房地合一稅課不到你。
- 103 年 1/1 後取得房屋的人，過了 105 年 1/1 出售時，未滿 2 年要課房地合一稅。
- 103 年 1/1~105/1/1 前取得房屋的人，105 年 1 月 1 日以後出售，持有超過 2 年，奢侈稅及房地⁴

- 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：

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。

- 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。

新制課稅範圍舉例說明

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 年之內	新制

房地合一免稅範圍（所 §4-5）

- 個人自住房地免稅優惠（第 1 項第 1 款）
- 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）
- 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）
- 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）
- 第 2 至 4 款房地交易損失，個人不適用盈虧互抵規定，亦免申報；營利事業不得自其所得額中減除。（第 2 項）
- 第 1 款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。

➤ 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）

- 作農業使用之**農業用地**移轉與**自然人**。
- 作農業使用之**耕地**依規定移轉與**農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構**。
- 農業用地經依法律變更為非農業用地，細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用等。（**視同農業用地**）

個人部分 - 自住房地租稅優惠 (所

§4-5)

◆ 個人自住房地免稅 (第1項第1款)

課稅所得在 400 萬元以下部分 (6 年內以適用 1 次為限)

稅率：獲利 400 萬元以下免稅，超過 400 萬元者一律 10%。
(§14-4 第 3 項第 1 款第 7 目)

◆ 新制個人自住房地適用要件

- **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 (繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算 (§14-4 第 4 項))
- 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用
- 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**

自住房地稅優惠計算說明

- 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，如符合自住房地稅優惠適用條件，其應納稅額計算如下：

房屋土地交易所得 = 成交價額 2,000 萬元 - 成本 1,300 萬元 - 費用 100 萬元 = 600 萬元

課稅所得 = 房屋土地交易所得 600 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

■ 個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住須於交易前連續「自用」滿6年？曾經「自用」連續滿6年後出租可否適用？

（一）自用住宅租稅優惠之適用，需符合交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，且「交易前」須為「自用」，始可適用自用住宅租稅優惠。

（二）舉例說明：

大山105年3月買入A屋，且戶籍設於A屋，至111年4月將A屋出租給富士水果店，112年終止租約，恢復自用，113年5月大山將A屋出售。

A：雖然大山曾於A屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年，惟113年5月「交易前」6年內A屋曾供營業使用，故不適用自用住宅租稅優惠。

■ 出售自用住宅租稅之優惠，限個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用，若因結婚、離婚、原未成年子女已成年等原因致家庭組成成員變動，應如何認定交易前6年內有無適用此項優惠？

答：

應以交易房屋、土地時，交易之個人戶籍檔上之關係認定。

■大仁在 105 年首次購屋（A 屋），110 年和小青結婚，小青名下有 106 年購入之 B 屋，大仁於 111 年賣掉 A 屋，小青在 112 年賣掉 B 屋，若 A、B 兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

答：

(1) 大仁 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠之相關規定（應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報）。

(2) 小青在 112 年賣掉 B 屋時，因配偶（大仁）於 6 年內已適用自用住宅租稅優惠，故小青雖已持有 B 屋 6 年，尚無法再適用自用住宅租稅優惠。

■阿哲和小月為夫妻，阿哲在 105 年購入 A 屋，小月在 106 年購入 B 屋，阿哲於 111 年賣掉 A 屋，兩人於 112 年離婚，小月在 113 年賣掉 B 屋，若 A、B 兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

答

：阿哲 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠之相關規定（應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報）

小月在 113 年賣掉 B 屋時，因戶籍檔上已無配偶，仍可主張適用自用住宅租稅優惠。

■大志和小新（92 年次）為父子，大志在 105 年購入 A 屋，小新在 106 年（14 歲）購入 B 屋，大志於 111 年（小新 19 歲）賣掉 A 屋，小新在 113 年（21 歲）賣掉 B 屋，若 A、B 兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？

A：大志 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠，但仍應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報。

小新在 113 年賣掉 B 屋時，因已成年，戶籍檔上無配偶及未成年子女，且小新在交易前 6 年內未曾適用自用住宅租稅優惠，故仍可申請適用自用住宅租稅優惠。

■ 個人出售房屋，其中部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其他樓層全供自住，可否適用自用住宅租稅優惠？

(一) 個人一戶但有多樓層之房屋，其中部分樓層出租、或供營業或執行業務使用，其他樓層全部供自用住宅使用，可按自住之樓層現值比例適用自用住宅租稅優惠，如同一樓層之房屋有部分營業用部分自用，因與該房屋需於交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用之規定不符，無法適用自用住宅租稅優惠。

< 接下頁 >

(二) 舉例說明：

A 屋成本 1,500 萬元 (1 樓出租、2 至 3 樓自住) ，
持有 7

年出售，價格為 2,000 萬元、相關費用 110 萬元，土地漲價總數額 70 萬，出售年度房屋 3 層樓評定現值共 100 萬元 (1 樓現值 40 萬、 2 及 3 樓現值各 30 萬元)

所得：2,000 萬元 - 1,500 萬元 - 110 萬元 = 390 萬元

課稅所得：390 萬元 - 70 萬元 = 320 萬元

● 2、3 樓適用自用住宅優惠：

課稅所得 320 萬元 $\times$ (30 萬元 + 30 萬元) / 100 萬元
= 192 萬元 (未超過 400 萬元，免稅)

1 樓營業用部分之應納稅額：

● 課稅所得 320 萬元 $\times$ (40 萬元 / 100 萬元) $\times$ 持有 7 年 ¹⁸

自住房地租稅優惠說明

- 「交易前 6 年內未曾適用」，以 1 個交易標的（即 1 個門牌號碼）為限，惟如個人同時出售 1 戶自用住宅及停車位，則該房地及停車位得一併適用課稅所得 400 萬元以下免納所得稅。如同時出售 2 戶以上或 2 戶打通之自用住宅（2 個門牌號碼），則僅能以其中 1 戶房地適用。

自住房地優惠適用分開計算（要點第14點）

- 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，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第4條之5第1項第1款第3目有關交易前6年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，**該個人與其配偶得個別認定**。
- 符合民法第1010條第2項難於維持共同生活，**不同居已達6個月以上**之規定，向法院聲請宣告**改用分別財產制**者。
- 符合民法第1089條之1 **不繼續共同生活達6個月以上**之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定**關於未成年子女權利義務之行使或負擔**者。
- 因受家庭暴力，依據**家庭暴力防治法**規定取得通常保護令者，或取得該通常保護令前，**已取得暫時或緊急保護令**者。

稅率（所 §14-4 第 3 項）

●居住者

- ▶ 持有 1 年以內：45%、持有 2 年以內超過 1 年：35%
持有 10 年以內超過 2 年：20%、持有超過 10 年：15%
- ▶ 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、土地者：20%
- ▶ 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、土地者：20%
- ▶ 自用住宅：10%（課稅所得超過 400 萬元部分）

●非居住者

持有 1 年以內：45%

持有超過 1 年：35%

- 繼承、受遺贈取得者或配偶贈與，在審認持有期間以決定稅率時，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算

居住者適用稅率說明

- 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。

成交價額 - 成本 - 費用 = 房屋土地交易所得

2000 萬 - 1300 萬 - 100 萬 = 600 萬

房屋土地交易所得 - 土地漲價總數額 = 課稅所得

600 萬 - 100 萬 = 500

萬

持有期間 1 年，稅率 45%

應納稅額 500 萬 * 45% = 225 萬

非居住者適用稅率說明

- 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。

成交價額 - 成本 - 費用 = 房屋土地交易所得

$$2000 \text{ 萬} - 1300 \text{ 萬} - 100 \text{ 萬} = 600 \text{ 萬}$$

房屋土地交易所得 - 土地漲價總數額 = 課稅所得

$$600 \text{ 萬} - 100 \text{ 萬} = 500$$

萬

持有期間 2 年，超過 1 年稅率 35%

應納稅額 $500 \text{ 萬} \times 35\% = 175 \text{ 萬}$

期間及期日之三大關卡（分別認定）

- 本法第 4 條之 4（**新制課稅範圍認定**）

取得日期、交易日期、持有期間（103.1.2 以後購入且 2 年內出售）→ 決定是否適用新制

- 本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款（**自住房地租惠優惠**）

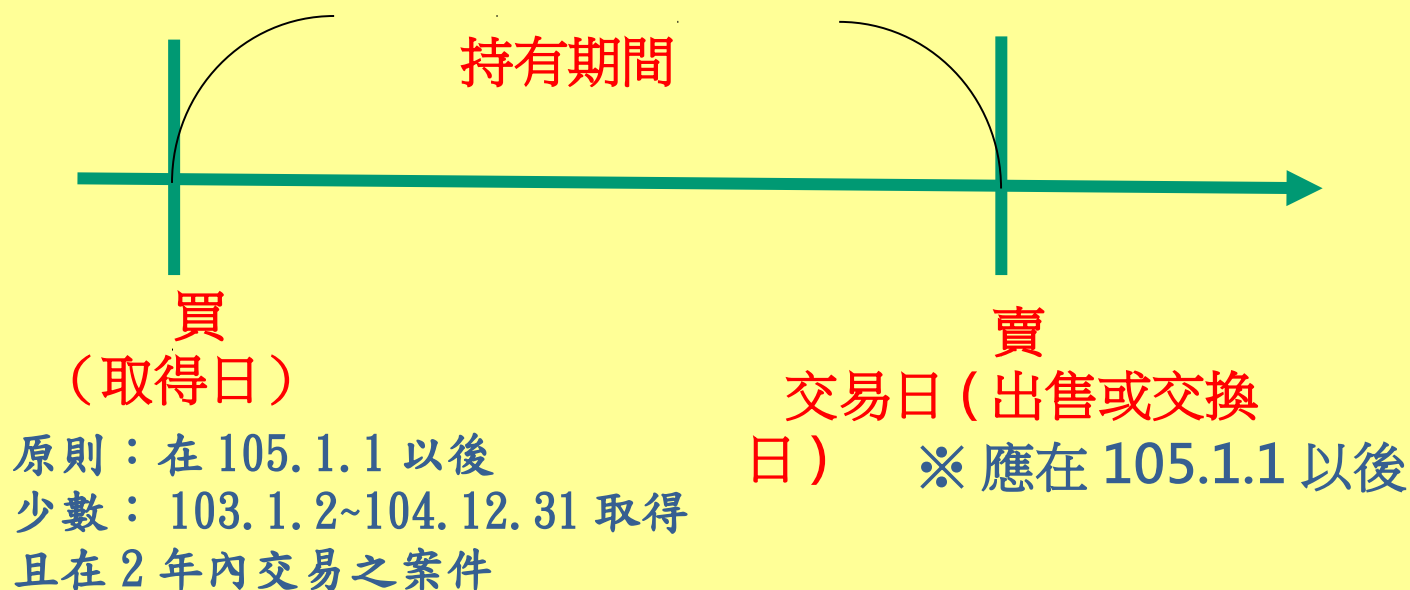
持有期間→有無達 6 年年數

- 本法第 14 條之 4 第 3 項（**適用稅率認定**）

（本法第 14 條之 4 第 4 項、作業要點第 5 點：繼承、受遺贈取得者或配偶贈與，持有期間合併計算） 持有期間→決定所適用之稅率

◆ 交易日、取得日及持有期間的關係

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。



舉例說明（三大關卡）

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
103.04.24	105.07.06	舊制	×	綜所稅 - 累進稅率
104.07.15	105.05.06	新制	無	45%
105.02.02	111.06.23	新制	符合	課稅所得 400 萬以下免稅；超過 10%

交易日、取得日認定原則

- 原則：以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。
。（要點第3點及第4點序文）
- 理由：
同現行舊制規定。〈73.5.28 台財稅第53875號函〉
參據民法第758條有關不動產物權之得喪變更，非經登記，不生效力之規定。
- 隱含目的：預售屋交易屬權利交易，在未取得所有權之前，不包含在房地合一之房屋、土地交易。
。但房屋使用權則例外於法條明定視同房屋交易。

交易日認定之例外（要點第3點）

共計3款例外

- 因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

＜同現行舊制規定：94.4.22 台財稅字第 09404526320 號令＞

- 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。

＜與現行舊制規定不同：74.2.16 台財稅第 12076 號函＞

- 本法第4條之4第2項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

取得日認定之例外（要點第4點）（一）

■ 出價取得

- 同交易日認定例外（第1款，共3目）

■ 非出價取得（第2款，共10目）

- 第一次取得所有權（第1目）

興建房屋完成後**第一次移轉**，原則取得日為**核發使用執照日**。但**無法取得使用執照**之房屋，取得日為**實際興建完成日**。

- 原所有權人因土地開發取得之土地（第2及3目）

- 因**區段徵收領回抵價地**，為所有權人**原取得被徵收土地之日**。
- 經**土地重劃**後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人**原取得重劃前土地之日**。

取得日認定之例外（要點第4點）（二）

➤ 配合土地政策（第4目）

營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地（抵費地），為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。

➤ 配合民法規定（第5、6及7目）

- 配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
- 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。

取得日認定之例外（要點第4點）（

➤ 信託行為（第8、9及10目）

● 自始以房屋、土地為信託財產（第8目）

以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：

- (1) 受益人如為委託人（自益信託），為委託人取得該房屋、土地之日。
- (2) 受益人如為非委託人（他益信託），或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
- (3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

取得日認定之例外（要點第4點）（

● 信託後受託人管理時取得房屋、土地（第9目）

- 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；
- 該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；
- 如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。
- 信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。

● 信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記（第10目）

以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。

持有期間（所 §14-4 第 3 項。要點第 5 點）

■ 原則

- 自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。（第 5 點第 1 項序文）

■ 例外的分類

➤ 因身分取得（持有期間合併計算）

- 因繼承、受遺贈取得（第 1 項第 1 款）
- 配偶贈與（第 1 項第 2 款）

➤ 興建取得房屋

- 合併計算第 4 條之 5 第 1 項第 1 款持有期間（第 1 項第 3 款）
- 第 14 條之 4 第 3 項規定計算房屋持有期間，以土地持有期間為準（第 2 項）

因身分取得持有期間之例外（一）

■ 因繼承、受遺贈取得

個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。

A. 依本法第14條之4第3項認定適用稅率：

持有期間 = 個人持有期間 + 被繼承人、遺贈人持有期間

B. 依本法第4條之5第1項第1款規定計算自住房地持有期間

持有期間 = 個人持有期間 + 被繼承人、遺贈人持有期間

※ 併計之期間應符合被繼承人、遺贈人或其配偶、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。

因身分取得持有期間之例外（二）

■ 個人取自其配偶贈與之房屋、土地

A. 依本法第 14 條之 4 第 3 項認定適用稅率：

持有期間 = 個人持有期間 + 配偶持有期間

B. 依本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定計算自住房地持有期間

持有期間 = 個人持有期間 + 配偶持有期間

※ 併計之期間應符合個人或其配偶、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。

- 張三於 106 年 7 月 1 日購入甲屋，後於 111 年 7 月 1 日過世，由其子小張繼承甲屋；小張嗣於 112 年將甲屋出售。
- 因繼承發生於 111 年，小張於計算甲屋之持有期間時，得將張三持有期間 5 年（106.7.1-111.7.1）合併計算，爰甲屋決定稅率持有期間超過 6 年，適用 20% 稅率。如張三持有期間 5 年均符合辦竣戶籍登記及居住條件，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稅優惠，則小張出售甲房地即得適用自住房地稅優惠（課稅所得 400 萬元以內）或 10% 稅率。

案例說明（一）-1

被繼承人持有房地期間符合自用住宅規定(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)且已持有滿6年，如繼承人繼承後未設戶籍即出售或僅於出售前設戶籍可否適用自用住宅租稅優惠？

舉例：

1. 老王105年3月取得A屋，且戶籍設於A屋，老王於111年12月過世(自住滿6年)，老王之子小王繼承後未立即於A屋設籍，亦未出租、供營業或執行業務使用，至118年5月始設籍於A屋並出售(交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用)，可否適用自用住宅之租稅優惠？

案例說明（一）-2

A：因併計老王符合自用住宅規定之持有期間，小王取得A屋已符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年，且交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，如小王與其配偶及未成年子女於出售A屋前6年內未曾適用過自用住宅之租稅優惠，則其出售自住之A屋時可適用。

2. 承上，如小王於118年5月出售A屋前均未設籍，可否適用自用住宅租稅優惠規定？

：如小王出售A屋前其本人與配偶及未成年子女均未於A屋辦竣戶籍登記，因非屬出售「自用住宅」，故不適用自用住宅租稅優惠。

案例說明（二）-1

■ 配偶間贈與之不動產，應如何認定取得日期及持有期間？

（一）以配偶受贈完成所有權移轉登記之日為取得日。

（二）個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

（三）說明：

大智於 102 年 1 月 14 日購入 A 屋，於 105 年贈與配偶小玲，並於 105 年 2 月 14 日完成所有權移轉登記

A：小玲取得 A 屋日期為：105 年 2 月 14 日；持有期間為：3 年 1 個月。

案例說明（二）-2

■ 趙先生於 102 年 1 月 15 日購入 A 屋，於 105 年 2 月 15 日 贈與配偶趙太太並完成移轉過戶，趙太太在 106 年 8 月 15 日出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日及持有期間如下：

1. A 屋取得日 = 105 年 2 月 15 日

2. A 屋持有期間 = 4 年 7 個月

 = 趙太太持有期間 1 年 6 個月

 (105.2.15~106.8.15)

 + 配偶趙先生持有期間 3 年 1 個月

 (102.1.15~105.2.15)

興建取得房屋持有期間之例外（一）

■ 個人參與興建房屋之態樣

• 自地自建（個人出售房屋、土地）

1. 個人持有素地，自行建屋出售。
2. 個人持有房屋、土地，自行拆屋重建出售。

• 合建分屋（個人出售房屋、土地）

個人提供土地（亦區分為以純素地合建，或拆屋合建）與建設公司合建，個人換出部分土地，換入部分房屋；公司換出部分房屋，換入部分土地，個自出售持有之房地。

• 合建分售（個人出售土地；營利事業出售房屋）

個人提供土地與建設公司合建，分別由個人出售土地；公司出售房屋。

• 合建分成（個人與營利事業共同出售房屋、土地）

又分為售價分成（同合建分售）及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回。

興建取得房屋持有期間之例外（二）

■ 合併計算第4條之5第1項第1款持有期間（第5點第1項第3款）

◆ 態樣

1. 個人拆除自住房屋自地自建，出售興建之自住房屋
持有期間 = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間
2. 個人拆除自住房屋，提供土地與營利事業合建分屋，
出售分得之自住房屋
持有期間 = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

◆ 條件

併計拆除之自住房屋持有期間，應符合個人或其配偶、未成年子女已於拆除前之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。

興建取得房屋持有期間之例外（三）

- 依本法第 14 條之 4 第 3 項規定認定所適用之稅率，該房屋之持有期間，以土地持有期間為準（第 5 點第 2 項）

◆ 態樣

1. 個人自地自建房屋（含素地自建及拆屋重建），出售興建之房屋

房屋持有期間 = 土地持有期間

2. 個人提供土地與營利事業合建分屋（含素地合建及拆屋合建）出售興建之房屋

房屋持有期間 = 土地持有期間

◆ 適用情形

限以適用第 14 條之 4 第 3 項規定計算房屋持有期間為限。
不適用本法第 4 條之 4 第 1 項第 1 款及本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款房屋持有期間認定規定。

興建取得房屋持有期間之例外（四）

■ 問題 1

本法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目規定，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、土地者，稅率為 20%。如個人 105.1.1 取得土地於 116 年合建分屋（暫不考慮自住），於取得房屋所有權移轉登記後 6 個月內出售房屋、土地，該如何課徵所得稅？

答：

個人提供素地與營利事業合建分屋

房屋持有期間 = 土地持有期間

土地持有期間：105.1.1-116 年間出售…超過 10 年

興建取得房屋持有期間之例外（五）

■ 問題 2

個人 105 年 1 月 1 日取得土地，120 年 1 月 1 日興建房屋於 125 年 1 月 1 日完成，於 125 年 7 月 1 日出售，**以下該如何課徵所得稅？**

態樣		適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
合建分售		房屋（營利事業）：新制	×	房屋（營利事業）：17%
自地建屋或合建分屋	素地	新制	×	15%
	拆屋重建	新制	✓	免稅或 10%

- 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日以後取得者，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所得所適用稅率，據以計算應納稅額。
- (二) 如土地取得日在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，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所得所適用稅率。

■ 馬小姐分別於 102 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 日出售房屋、土地時，適用、新舊制及應納稅額計算如下：

1. 出售 A 地及其興建完成之房屋：

因土地取得日為 102 年 6 月 1 日，在 104 年 12 月 31 日以前，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（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

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。

■怡君 105 年 3 月取得 A 屋，且戶籍設於 A 屋，A 屋於 112 年 3 月拆除（滿 6 年），於原土地興建 B 屋，B 屋於 114 年 6 月 1 日核發使用執照，怡君未立即設籍於 B 屋，亦無出租、供營業或執行業務使用，至 118 年 5 月始設籍於 B 屋並出售（交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用），可否適用自用住宅之租稅優惠？

●舊屋 A 持有期間 = 7 年 (105.3-112.3)

●新屋 B 持有期間 = 4 年 (114.6.1-118.5)

A：因併計 A 屋符合自用住宅規定之持有期間，怡君取得 B 屋已符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年，且交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用，如怡君與其配偶及未成年子女於出售 B 屋前 6 年內未曾適用過自用住宅之租稅優惠，則其出售自住之 B 屋時可適用。

2. 承上，如怡君 118 年 5 月出售 B 屋前均未設籍，可否適用自用住宅之租稅優惠？

A：如怡君出售 B 屋前其本人與配偶及未成年子女均未於 B 屋辦竣戶籍登記，因非屬出售「自用住宅」，故不適用自用住宅租稅優惠。

- 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計算應納稅額？

答：

(一) 土地取得日在 104 年 12 月 31 日以前，且持有期間在 2 年以內，房屋、土地均適用新制課稅規定，並以土地持有期間認定所適用稅率。

(二) 土地取得日在 104 年 12 月 31 日以前，且持有期間超過 2 年，應適用舊制課稅規定；房屋取得日在 105 年 1 月 1 日以後，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。

- 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，在 104 年 12 月 31 日以前，且持有期間超過 2 年，應適用舊制課稅規定；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。

- 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。

<接下頁 >

(二) 舉例，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。

成交價額之認定（要點第 9 點）

- 個人未依本法第 14 條之 5 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：
 - 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
- （參照「營利事業所得稅查核準則」第 22 條第 2 項及第 32 條第 4 款規定修正訂定）

成本之認定（要點第 10 點）

■第 1 項（計 10 款）

◆以實際發生成本認定

- 第 1 款：買賣取得者，以**成交價額**為準。
- 第 2 款：個人提供土地與營利事業**合建分成或合建分售**者，以該土地之**取得成本**為準。
- 第 3 款：個人自有土地與營利事業合建分屋
 - 土地：以取得成本為準
 - 房屋：換出土地之取得成本，並依規定調整
- 第 4 款：自地自建**房屋
 - 土地：以取得成本為準
 - 房屋：以實際建造成本為準。

補充－加值型及非加值型營業稅法規定

● 加值型(及非加)值型營業稅法施行細則第 18 條：

營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物或勞務之時價，從高認定。

● 加值型及非加值型營業稅法施行細則第 25 條：

本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格。

● 財政部 751001 台財稅第 7550122 號函

合建分屋其銷售額之認定方式

主旨： 依照營業稅法施行細則第 18 條及第 25 條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第 12 條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。

說明： 二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加 5% 營業稅。

以實際發生成本認定（要點第10點第1項第3款）

- 個人以自有土地與營利事業**合建分屋**所取得之房屋、土地，其**土地以取得成本為準**；**房屋以換出土地之取得成本為準**，並依下列情形調整（認定）：
- 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 - 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。
 - 以適用本法第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**。

案例說明（一）-1

■ 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：

案例說明（一）-2

（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

（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

案例說明（一）-3

（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 $\times$ （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

因特定原因視同原有，以**原始取得成本**認定（第 10 點）

- 第 5 款：因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，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。
- 第 6 款：以房屋、土地為信託財產，嗣後因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以**委託人原取得房屋、土地之成本**為準。
- 第 7 款：配偶之一方依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以**配偶之他方原取得房屋、土地之成本**為準。
- 第 9 款：分割共有物取得房屋、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，應按第 8 款規定認定。

無原始取得成本之認定方式（要點第 10 點）

■ 因繼承或受贈取得之房屋、土地

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為準。（本法第 14 條之 4 第 1 項及本要點第 1 項第 8 款）

※ 取自配偶贈與之房屋、土地仍屬受贈取得，同本款規定。

■ 其他情形或無法依前 9 款規定認定成本者

- 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。（本要點第 1 項第 10 款）

■ 舉例說明，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 = $200 \text{ 萬元} \times 108 / 100 = 216 \text{ 萬元}$ 。

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

附加成本（所 §14-4 、要點第 11 點）

- 個人除得減除第 10 點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得**包含於成本中減除**：
 - **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、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
 - **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**之增置、改良或修繕費。

案例說明

繼承或受贈取得房屋、土地，同時負擔該房屋、土地之貸款，出售時得否將貸款金額計入取得成本或費用？

(一)房屋、土地交易得減除之成本費用已於所得稅法第14條之4明文規定，就繼承或贈與之附有負擔(如：貸款)，非屬得減除之成本或費用項目，應不得減除。

(二)舉例說明：

老王105年8月8日贈與A屋給兒子小王，原來的房貸600萬元約定由兒子小王承接，小王在108年出售A屋。

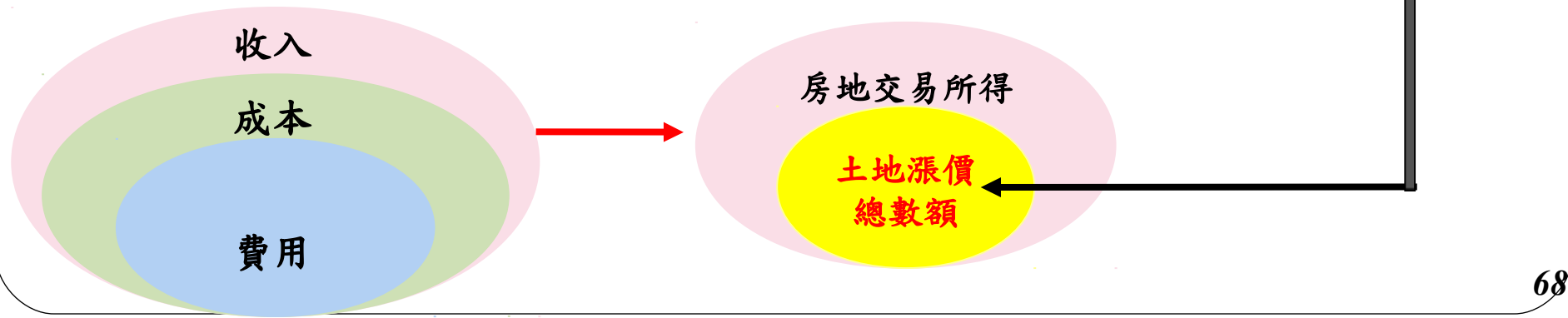
A：小王出售A屋的所得額＝交易時之成交價額－105年8月8日之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－因取得、改良及移轉而支付之費用。
。小王承接的房貸600萬元不得計入A屋之取得成本或費用。
。

改良土地費用之減除（要點第 12 點）

- 個人除得按第 10 點及第 11 點規定減除成本外，得再減除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
 - 工程受益費
 - 土地重劃負擔總費用
 - 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

地方稅		(稽徵機關全銜) 土地增值稅 書			查定表	
承受人或贈與人						
土地標示						
年 月 日 立契，		年 月 日 收件 第		號 共 張		
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)	

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用=漲價總數額
 漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵=查定稅額
 查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額=應納稅額



取得、改良及移轉費用之減除（要點第 13 點）

- 本法第 14 條之 4 第 1 項及第 14 條之 6 規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。
- 未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額 5% 者，稽徵機關得按成交價額 5% 計算其費用。
- 取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

成本及費用申報類型及認定方式（所 §14-6 、要點 13）

■ 能提示全部成本及費用證明文件

- 成本：按**實際取得成本**認定，包括：
 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及增加房屋價值或效能且非 2 年所能耗竭之增置、改良或修繕費。
- 費用：依提示文件認定按**實際支出費用**

■ 未能提示成本及費用且稽徵機關查無資料者

- 成本：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
- 費用：按成交價額 5% 認定

■ **僅提示部分成本及部分費用證明文件者**

- 依提示文件，認定成本（購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用等）
- 依提示文件認定費用（或按**成交價額 5%**）

■ **改良土地費用，在上述類型下，均可再行減除。**

2 年內合建適用 20% 稅率適用於自地自建 (要點第 16 點)

- 本法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括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。

重購退（抵）稅優惠（§ 所 14-8 、要點 17）

- 換大屋（以金額區分）：全額退稅
- 換小屋（以金額區分）：比率（按重購價額占出售價額之比率）退稅
- 本法第 14 條之 8 有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，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，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；
以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。
- 前項重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

重購退（抵）稅優惠（一）

- 個人 105 年 1 月 1 日以後買賣自住房屋、土地，申請適用重購退（抵）稅優惠的條件為何？
- 答：新制下，個人買賣自住房屋、土地，已於自住房地辦竣戶籍登記，且自住房地出售的前 1 年內無出租或供營業使用，無論是先買後賣，或是先賣後買，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，均可申請適用重購退稅優惠，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。**

重購退（抵）稅優惠（二）

■ 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 [先售後購]，應如何適用重購退稅優惠？

答：個人適用重購退稅優惠規定，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 $A \geq 1$

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 $\times A$

重購退（抵）稅優惠（三）

■ 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〔先購後售〕，應如何適用重購抵稅優惠？

答：個人適用重購抵稅優惠規定者，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 $A \geq 1$

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 $\times(1 - \text{重購價額} / \text{出售價額})$

案例說明（一）

- 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退稅優惠嗎〔先售後購〕？

答：（一）嚴先生出售 A 房地的前 1 年內並無出租或供營業使用，且出售 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，嚴先生得申請適用重購退稅優惠：

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 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。如嚴先生適用重購退稅優惠後 5 年內將 B 房地改作其他用途，應向國稅繳回原退還稅額，即 20 萬元。

案例說明（二）

■ 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扣抵稅額優惠嗎〔先購後售〕？

答：（一）陶先生出售 A 房地的前 1 年內並無出租或供營業使用，且買入 B 房地之移轉登記日至出售 A 房地之移轉登記日（108 年 6 月 1 日至 110 年 4 月 1 日）的期間在 2 年以內，陶先生得申請適用重購扣抵稅額優惠：

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 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。如陶先生適用重購退稅優惠後 5 年內將 B 房地再行移轉，應向國稅局繳回原扣抵的稅額，即 15 萬元（20 萬元 × 0.75）。

案例說明（三）

■ 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，均可申請適用重購退稅優惠。

【註】：但如重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

案例說明（四）

■ 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，應繳納所得稅 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，林小姐可以申請適用重購退稅優惠？

答：林小姐出售 A 房地係在 104 年 12 月 31 日以前取得，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，尚無新制重購退稅優惠的適用；惟林小姐仍得依舊制所得稅法第 17 條之 2 規定，因重購價額超過原出售價額，得申請退還出售 A 房地所繳納財產交易所得部分的綜合所得稅額。

個人從事房地交易認定為營利事業（第18點）（

- 一）
- 個人有第1點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第11條第2項規定之營利事業，應依本法第24條之5規定課徵所得稅，不適用本法第14條之4至第14條之8規定：

➤ 第1款

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：

- 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。
- 個人5年內參與之興建房屋案件達2案以上。
- 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。

（態樣：包括合建分售、合建分成）

個人從事房地交易認定為營利事業（第 18 點）（

- 個人有第 1 點規定之房屋、^二土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第 11 條第 2 項規定之營利事業，應依本法第 24 條之 5 規定課徵所得稅，不適用本法第 14 條之 4 至第 14 條之 8 規定：

- 第 2 款

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。（態樣：包括自地自建、合建分售、合建分成、合建分屋）

- 第 3 款

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。（態樣：經常性買賣不動產、自地自建、合建分屋）

經常性買賣不動產（個人出售房屋、土地）

● 個人以營利為目的購屋銷售應課徵營業稅之情形

<95.12.29 台財稅字第 09504564000 號令>：

個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，如符合下列要件之一者，自 97 年 1 月 1 日起，應依法課徵營業稅：

1. 設有**固定營業場所**（除有形營業場所外，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。
2. 具備「**營業牌號**」（不論是否已依法辦理登記）。
3. 經查有**僱用員工協助處理房屋銷售**事宜。
4. 其他經查核足以構成以營利為目的之營業人。

<103.3.31 台財稅字第 10200587900 號函>僅係彙整現行相關解釋之疑義說明，非新解釋，不得作為課稅依據。

自地建屋及合建分屋 (一)(個人出售房屋、土地)

建屋出售原則上應辦理營業登記課稅 <81.1.31 台財稅第 811657956 號函>：

建屋出售(即自地建屋)者，除以持有1年以上之自用住宅用地，拆除改建房屋出售，應按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，均應依法辦理營業登記，並課徵營利事業所得稅。

<84.3.22 台財稅第 841601122 號函>

合建分屋案件，除係屬個人，且係以持有1年以上之自用住宅用地與建設公司合建並出售分得之房屋者，可免辦營業登記，按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，其餘均應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。

所稱「持有1年以上」係指自戶籍遷入日至房屋核准拆除日屆滿1年，或自戶籍遷入日至建造執照核發日屆滿1年。

所稱「自用住宅用地」係指土地稅法第9條規定之自用住宅用地，且都市土地未超過3公畝或非都市土地未超過7公畝者為限。

個人提供土地以合建分售或合建分成方式與建設公司合建

自地建屋及合建分屋（二）

（個人出售房屋、土地）

● <104.01.28 台財稅字第 10304605550 號令>

個人以其持有**非自用住宅用地**或持有**未滿1年之自用住宅用地**建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋，嗣出售其所有之房屋，如該地屬都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝，且符合下列條件之一，得免辦理營業登記，免課徵營業稅及營利事業所得稅：

1. 非自用住宅用地**興建前持有10年以上**者。
2. **興建後**持有自建或分得房屋，銷售前土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用連續滿**2年**者。
3. 無95.12.29 台財稅字第 09504564000 號令前3點情形之一。

個人房屋、土地交易所得計算及相關調整

所得額及課稅所得之計算（本法第 14 條第 1 項、第 3 項序文及第 6 點）

- 個人依本法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額，申報納稅，不併計綜合所得總額。

■ 所得額

- 出價取得：

房屋、土地交易所得 = 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

- 因取得、改良及移轉而支付之費用

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

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

盈虧互抵 (§14-4 第 2 項)

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。

現制 (§17 第 1 項第 2 款第 3 目)	新制
財產交易損失特別扣除額： 納稅義務人、配偶及受扶養親屬 財產交易損失，其每年度扣除額，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之。財產交易損失之計算，準用第 14 條第 1 項第 7 類關於計算財產交易增益之規定。	個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除之。 (免納所得稅之房屋土地不適用)(§4-5 第 2 項)

新舊制之房屋土地交易損失**不得互為減除**（要點第 15 點）

- 個人依本法第 14 條之 4 第 1 項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後 3 年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，**不適用本法第 17 條有關財產交易損失扣除之規定**。依本法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算之財產交易損失，**不得自依本法第 14 條之 4 第 1 項規定計算之房屋、土地交易所得中減除**。

■ 依實價計算之房屋、土地交易損失可否扣抵因無法提出成本費用而由稽徵機關依規定計算之交易所得？

(一) 個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；未提示原始取得成本之證明文件者，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；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額 5% 計算其費用。

(二) 個人未依規定申報、未提示成本費用，經稽徵機關按上開規定計算之交易所得，如交易前 3 年內有房屋、土地交易損失，仍可主張適用抵減交易所得。

案例說明（一）

- 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 房地交易的所得（或損失）金額為何？

答：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）

案例說明（二）

■ 承上題，

- 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，應如何計算 B 房地的課稅所得？

答：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 = 100 萬元

- 情況二：周太太之配偶周老爺同年 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，應如何計算 C 房地的課稅所得？得否減除 A 房地之交易損失？

案例說明（三）

答：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＝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，應如何計算D房地的課稅所得？得否減除A房地的交易損失？

答：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＝150

應申報及免申報之規定

(本法第 4 條之 5 第 2 項、第 14 條之 5、第 7 及 8 點)

➤ 第 7 點第 1 項

● 原則 - 應辦理申報

個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第 14 條之 5 規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據

● 例外 - 免申報

1. 交易之房屋、土地符合本法第 4 條之 5 第 1 項第 2 款至第 4 款規定情形。
2. 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

➤ 第 7 點第 2 項

前項第 2 款情形，因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

申報人及申報地（要點第 8 點）

➤ 原則

申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。

同現行舊制規定。（本法施行細則第 49 條第 1 項）

➤ 非中華民國境內居住之個人

應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。

➤ 信託行為

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人向該管稽徵機關辦理申報納稅。

- 原則上由受託人代為申報
- 受益人亦可自行申報（同現行舊制規定）
- 未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單

■ 個人的房屋、土地交易所得為 0 或損失時，也要辦理申報嗎？

答：個人交易房屋、土地，如課稅所得為 0、為虧損情形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 日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管國稅局辦理申報。

財政部 104 年 8 月 19 日 #10404620870 令

(一)

- 個人 105.1.1 以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制適用範圍：
 1. 交易之房屋、土地係納稅義務人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在 2 年以內。
 2. 交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得

。

財政部 104 年 8 月 19 日 #10404620870 令

(二)

- 例外：前開交易因繼承取得之房屋、土地，如符合新制自住房地租稅優惠者，得選擇改按新制課稅。
- 僅限被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且個人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得情形。
- 申報期限：房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。
（逾期申報之最後期限：次年綜合所得稅結算申報期限）
- 註銷申報規定：已依新制申報繳稅，最遲於次年綜合所得稅結算申報期限前，向稽徵機關申請註銷申報，並依舊制規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於申報期限內辦理結算申報。

財政部 104 年 8 月 19 日 #10404620870 令 (三)

- 繼承案件判斷原則：被繼承人取得時間是否在 104.12.31 以前

繼承人	被繼承人及併計持有期間		一般案件	所 §4-5 自用住宅案件
<u>105.1.1</u> 以後 繼承取得	被繼承人於 104.12.31 以前取得		舊制	得選擇新或舊制
	被繼承人於 <u>105.1.1</u> 以後取得		新制	新制
<u>104.12.31</u> 以前 繼承取得	被繼承人於 103.1.1 以前取得		舊制	不適用
	被繼承人於 103.1.1 次日以後取得	併計持有期間 2 年以上		
		併計持有期間未超過 2 年	舊制	不適用

● 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？

(一) 不一定。個人在 105 年 1 月 1 日以後出售的房地：

1. 如屬 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，爰仍適用舊制課稅規定。
2. 屬 105 年 1 月 1 日以後繼承取得者，如該房地係被繼承人於 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 日以前取得者，原則適用舊制規定，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) 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	繼承人繼承（小王） 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
105 年 1 月 2 日	105 年 2 月 2 日	105 年 12 月 1 日	新制
104 年 6 月 1 日	105 年 6 月 1 日	110 年 6 月 2 日	原則舊制， 但如符合自住房地租稅優惠適用條件者，得改採新制

- 個人在 104 年 12 月 31 日以前取得房地，在 105 年 1 月 1 日以後死亡，由繼承人繼承取得，日後出售時，如符合自住房地租稅優惠適用條件，如何適用新制？

答：

- (一) 原則適用舊制課稅規定。但如該房地出售前係供自住使用，且符合新制自住房地租稅優惠適用條件，繼承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。

(二) 舉例，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 房地時，原則適用舊制課稅規定，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。如小張主張 B 房地符合新制自住房地租稅優惠適用條件，亦得選擇改按新制規定，在 110 年 7 月 2 日前申報 B 房地交易所得及繳納所得稅。

- A 君於 106.2.2 繼承房地（被繼承人 104.5.1 取得），於 111.5.20 出售。房地售價 2,000 萬元，購入成本 1,300 萬元及費用 100 萬元計 1,400 萬元，土地漲價總數額 100 萬元（繼承時房屋評定現值 100 萬元，土地公告現值 190 萬元、出售時房屋評定現值 80 萬元，土地公告現值 220 萬元）：
- A 君選擇用舊制：房屋利得為財產交易所得，併入綜合所得稅總額申報
- 所得額 = 房地收入 - 成本（**繼承時房屋評定現值及公告土地現值** - 費用 * 房地比（房屋評定現值 / 房屋評定現值 + 土地公告現值）
 $2,000 - (100 + 190) - 100 = 1,610$ （萬元）* $80 / 300 = 429$ 萬
- 假設綜合所得稅累進稅率為 40%：
 應納綜合所得稅稅額為 $429 * 40\% = 171.6$ （萬元）

- A 君 106.2.2 繼承房地（被繼承人 104.5.1 取得），A 君可選擇適用新制：
 - 所得額 = 房地收入 - 成本（**繼承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**；假設每年物價指數調整 2%） - 費用（未提示者得按成交價額 5% 計算）
 - 課稅所得 = 所得額 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額（假設為 500 萬）

所得額： $2,000 - (100 + 190) * 102\% - 100 = 1,604$ （萬元）

課稅所得： $1,604 - 500 = 1,104$ （萬元）
 - 出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。

持有超過 6 年，符合自住房地租惠優惠，課稅所得在 400 萬元以下部分免稅，超過按 10% 稅率課徵：

應納所得稅稅額為 $(1,104 - 400) * 10\% = 70.4$ （萬元）
- A 君選擇按**新制**課稅較有利

未申報案件處理稽徵程序 (§14-7)

➤ 個人未依限申報，稽徵機關得核定所得額及應納稅額，通知繳納

➤ **稽徵程序之準用**

新制稽徵機關之調查核定：準用 §80 第 1 項

核定通知書送達及查對更正：準用 §81

溢繳退稅：準用 §100 第 2 項及第 4 項

成本費用或損失超限：準用 §100-2

罰則 (§108-2)(一)

- **行為罰**：個人未依限辦理申報，處 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。（第 1 項）
- **漏稅罰**：
 - 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。（第 2 項）
 - 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。（第 3 項）
- ※ 如有以詐術或不正當方法逃漏稅捐，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。（本條說明）

罰則 (§108-2)(一)

- **行為罰**：個人未依限辦理申報，處 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。（第 1 項）
- **漏稅罰**：
 - 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。（第 2 項）
 - 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。（第 3 項）
- ※ 如有以詐術或不正當方法逃漏稅捐，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。（本條說明）

罰則 (§108-2)(二)

- 交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得，符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第 14 條之 5 規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。
- 納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第 108 條之 2 第 1 項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度 1 月 1 日郵政儲金 1 年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

■ 個人已依規定向國稅局申報房屋、土地交易所得，但未於規定期限內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）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。

營利事業房屋、土地交易所得課稅方式（所 §24-5）

項目	總機構在中華民國境內	總機構在中華民國境外	
		有固定營業場所	無固定營業場所
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 $(A - \text{土地漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{土地漲價總數額}$ $A > 0$，且 $(A - \text{土地漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 $A \leq 0$，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 • 土地增值稅不可列為成本費用減除		
課稅稅率	17%	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	虧損得後抵 10 年	不適用	

案例（一）

- 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。

案例（二）

計算表如下：

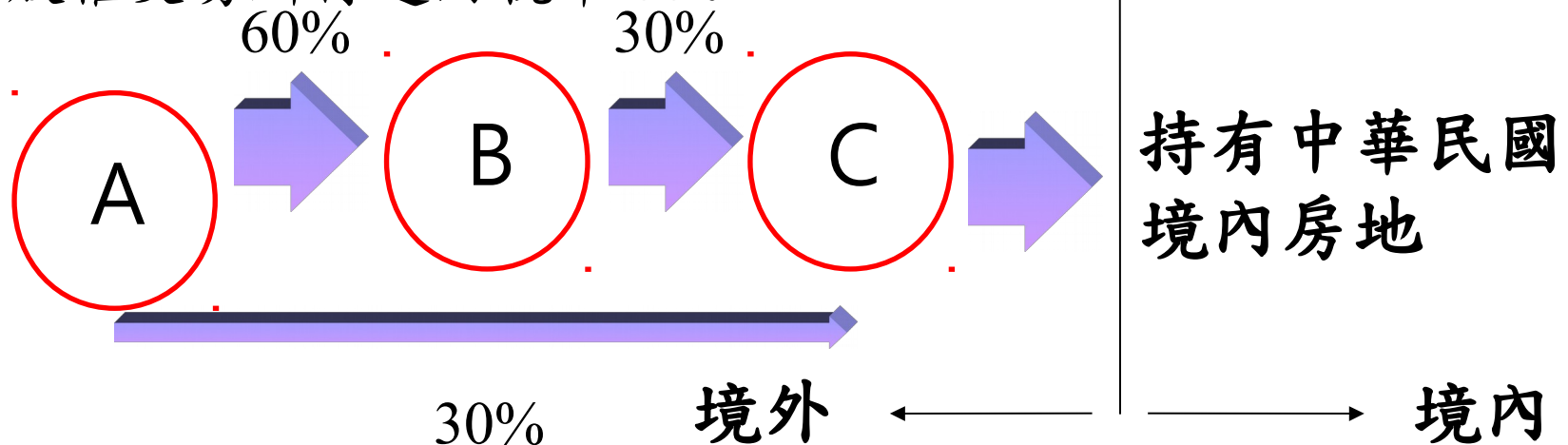
項 目	情 況 一	情 況 二	情 況 三
收入 (1)	2,500	1,010	980
成本 (2)	970	970	970
費用 (不含土地增值稅)(3)	20	20	20
房地交易所得額 (4) = (1) - (2) - (3)	1510	20	-10
土地漲價總數額 (5)	50	50	不再減除
餘額 (6) = (4) - (5)	1460	-30	-10
計入營利事業所得稅	1460	0	-10

出售境外公司股權（要點第 20 點）

項目	認定條件	內容
總機構在 中華民國 境外之營 利事業	適用情形	105.1.1 起，出售符合規定條件之境外公司股權。
	股權持有期間	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。
	持有股權比例	直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額， <u>超過</u> 其已發行有表決權之股份總數或資本總額 <u>50%</u> 。
	交易時境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例	1. 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 <u>50% 以上</u> 。
	所得計算方式	股權交易之所得＝出售股權收入－成本、費用或損失
	證明文件	1. 股權轉讓前、後之境外 <u>公司股權登記資料</u> 、 <u>股權結構圖</u> 、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 <u>財務報表</u> 。 2. <u>股權轉讓合約</u> 及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部 <u>股權時價之評價報告</u> （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。

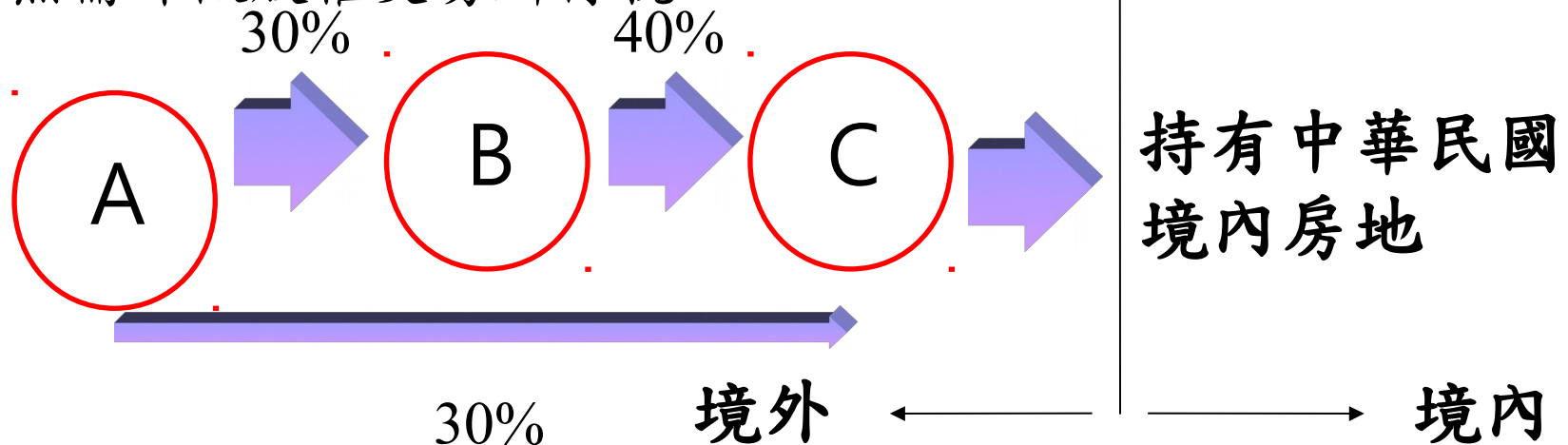
例一：境外股權交易

1. A 公司於 106 年出售 C 公司股權
2. 股權持有期間已超過 1 年
3. 直接或間接持有 C 公司有表決權股份或資本額 60% > 已發行數 50%
4. (1) 境內房屋、土地之時價 (T) 4,000 萬元
(2) 境外公司全部股權時價 (E) 5,000 萬元
(T/E) 80% > 50%
5. 股權交易所得適用稅率 35%



例二：境外股權交易

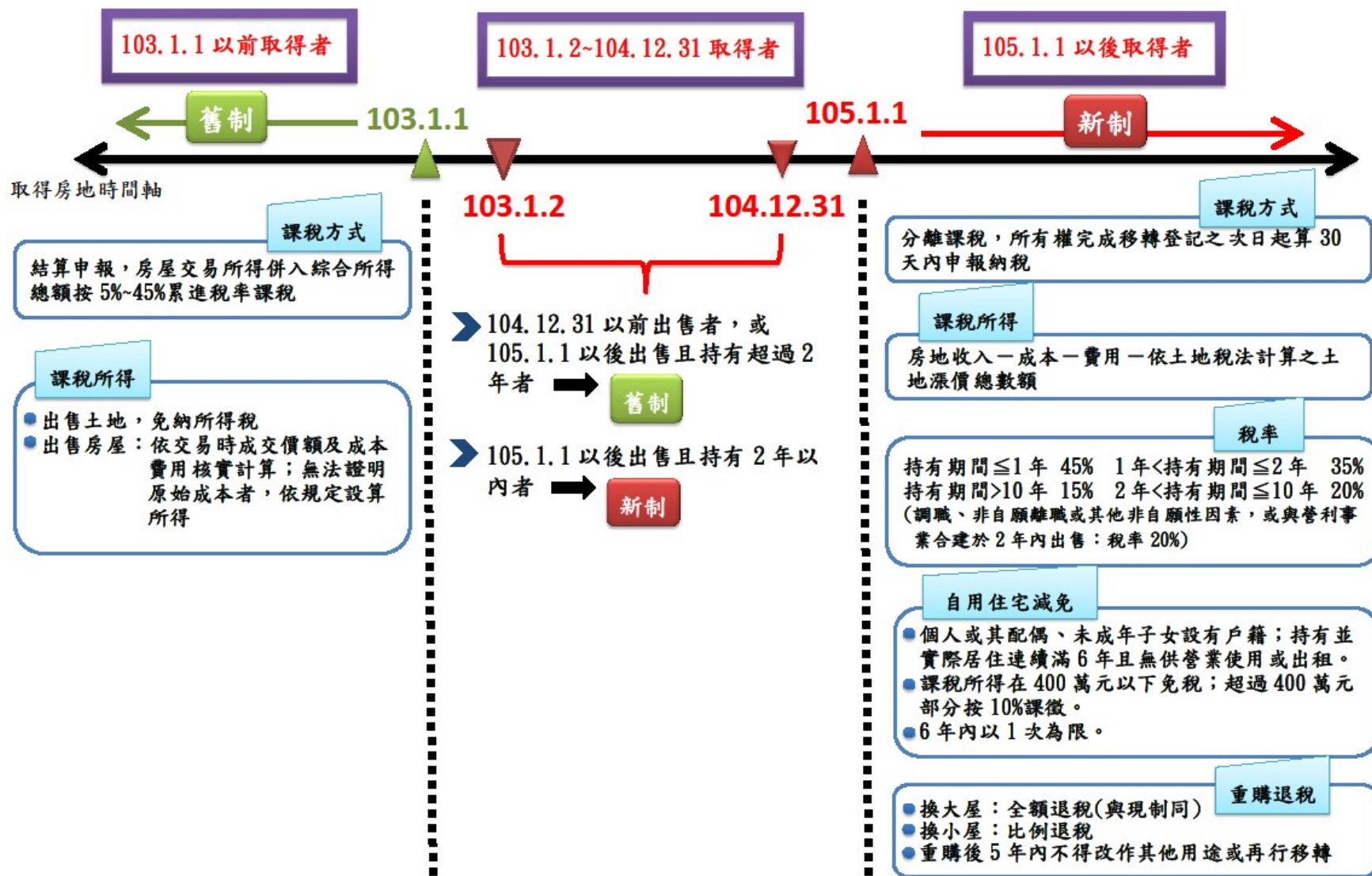
1. A 公司於 106 年出售 C 公司股權
2. 股權持有期間已超過 1 年
3. 直接或間接持有 C 公司有表決權股份或資本額 $42\% < \text{已發行數 } 50\%$
4. (1) 境內房屋、土地之時價 (T) 3,000 萬元
(2) 境外公司全部股權時價 (E) 5,000 萬元
(T/E) $60\% > 50\%$
5. 無需課徵股權交易所得稅



五、附則

個人逾本法第 14 條之 5 規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第 112 條規定加徵滯納金及移送強制執行。

讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制——個人所得稅篇



簡 報 結 束

謝 謝 大
家！