



財政部

Ministry of Finance, R.O.C.

「房地合一課徵所得稅制度」 介紹 (含本法及申報作業要點)

嘉義市分局

許玫嬌（綜合所得稅）

范植永（營利事業所得稅）

資料來源：財政部賦稅署



課程大綱

壹、前言

貳、修正條文內容

參、申報作業要點內容



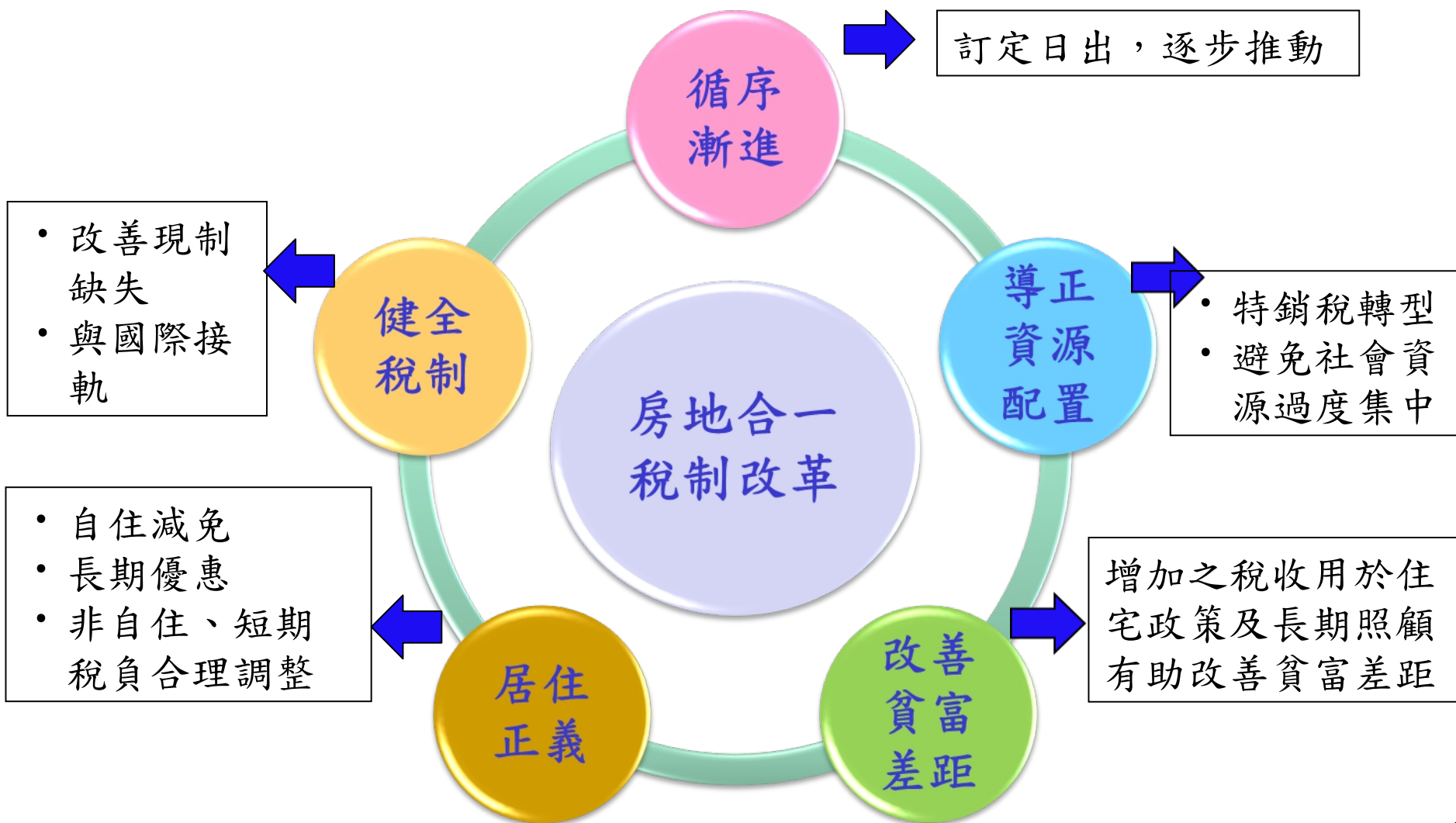
壹、前言

一、現制缺失

- ◆ 房地交易分離課稅，土地按公告土地現值計徵土地增值稅，不課所得稅；大多房屋交易係按房屋評定現值計徵所得稅，致稅負偏低。
 - ◆ 同年度內買賣土地沒有土地增值稅負擔，亦無所得稅，幾無任何租稅負擔。
 - ◆ 納稅義務人透過房地價格安排，壓低房屋售價以規避所得稅。
- 房地交易稅負有欠公平合理。
 - 炒作房地造成房價高漲，引發民怨，影響居住正義。
 - 過多資源投入不動產市場，影響經濟。
 - 擴大貧富差距。



二、改革目標





貳、修正條文內容

一、修正所得稅法部分條文
(新增 10 條條文，修正 1 條條文)

二、增訂特種貨物及勞務稅條例
第 6 條之 1



一、所得稅法部分條文

◆課稅範圍 (§4-4)

◆免稅範圍 (§4-5)

◆個人部分

➤ 自住房地免稅優惠 (§4-5)

➤ 稅基、稅率及盈虧互抵 (§14-4)

➤ 重購退稅 (§14-8)

➤ 報繳期限 (§14-5)

➤ 未申報或未提示成本費用 (§14-6)

➤ 未申報案件處理、稽徵程序 (§14-7)

➤ 罰則 (§108-2)

◆營利事業 (§24-5)

◆稅收用途 (§125-2)

◆施行日期 (§126)



◆ 納入新制課稅範圍 (§4-4)

➤ 適用新制範圍：

✓ 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地：（第 1 項）

➤ 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內（第 1 款）（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)）

➤ 105 年 1 月 1 日以後取得（第 2 款）

✓ 個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權（第 2 項）

➤ 土地不再免所得稅。（第 3 項前段）

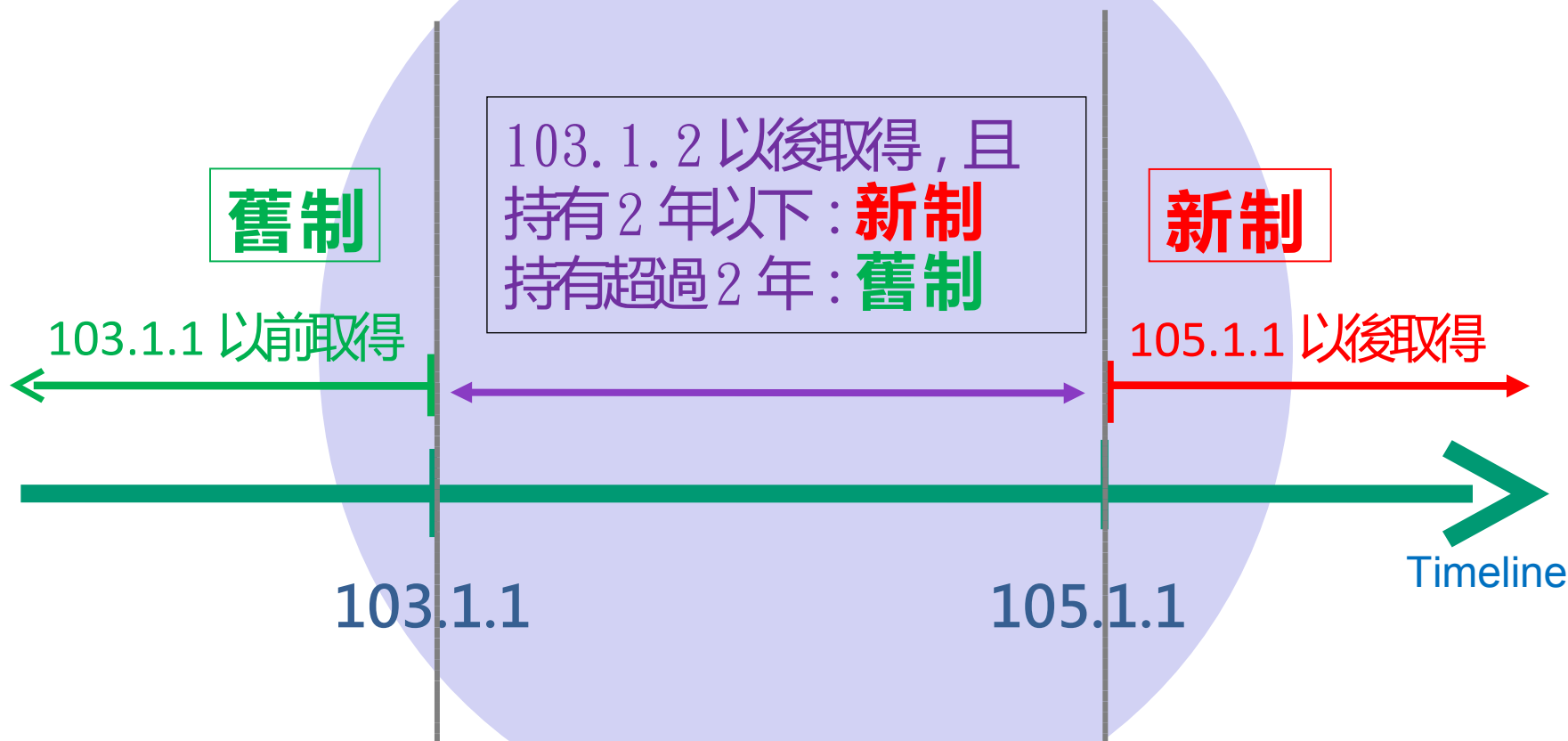
➤ 農舍不適用新制仍按現制課稅。（第 3 項後段）

➤ 不適用新制者仍適用現行課稅規定。（本條說明）



➤ 房地合一所得稅制規定—課稅範圍

105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點
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



➤ 舉例說明

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制
99.02.13	105.05.06	
103.03.24	104.12.20	
103.03.24	105.12.20	
104.08.15	105.06.06	
104.03.26	105.06.06	
105.03.24	106.01.01	



◆ 免稅範圍 (§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

➤ 自住房地免稅優惠 (§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

✓ 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



✓ 舉例說明

例 1：105.1.1 取得 3 間房地

✓ 112.1.1 年先出售 1 間

✓ 114.1.1 年再出售 1 間

✓ 118.2.1 年再出售 1 間

例 2：110.1.3 繼承取得（被繼承人 105.1.1 取得），111 年出售



➤ 稅基、稅率及盈虧互抵 (§14-4)

✓ 課稅所得之計算 (§14-4 第 1 項及第 3 項序文)

● 出價取得者：

課稅所得 = 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 - 依土地稅法計算之 **土地漲價總數額**

● 繼承或受贈取得：

課稅所得 = 房地收入 - **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 - 依土地稅法計算之 **土地漲價總數額**



✓ 成本及費用 (§14-4 說明)

● 得列為成本及費用：

1. 達可供使用狀態前支付之必要費用

(1) 契稅、(2) 印花稅、(3) 代書費、(4) 規費、(5) 公證費、(6) 仲介費、(7) 取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

2. 出售房屋及土地支付之必要費用

(1) 仲介費、(2) 廣告費、(3) 出售時之清潔費、(4) 搬運費。

3. 改良土地已支付之全部費用 (土地稅法施行細則 §51)

(1) 改良土地費用、(2) 已繳納之工程受益費、(3) 土地重劃費用、(4) 因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

● 不得列為成本及費用：

1. 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)。

2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

< 參照 83.2.8 台財稅第 831583118 號函訂定 >



✓ 稅率 (§14-4 第 3 項)(1/2)

●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%



✓ 稅率 (§14-4 第 3 項)(2/2)

- 繼承或受遺贈取得者，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（第 4 項）
- 舉例：
老王於 105 年購入 A 屋，後於 110 年間過世，由其子小王繼承 A 屋；小王嗣於 111 年將 A 屋出售。
→ 因繼承發生於 110 年，小王於計算 A 屋之持有期間時，得將老王持有期間合併計算，爰 A 屋決定稅率持有期間超過 6 年，適用 20% 稅率，如符合 (§4-5 第 1 項第 1 款) 自住條件可免稅（課稅所得 400 萬元以內）或 10% 稅率。



✓ 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）
- 本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款（自住房地年數認定）
- 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：繼承或受遺贈取得者，持有期間合併計算）

✓ 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
103.03.24	105.06.06			
104.08.15	105.06.06			
105.01.26	111.06.06			



✓ 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)



➤ 重購退稅 (§14-8)

- ✓換大屋（以金額區分）：全額退稅（與現制同）
- ✓換小屋（以金額區分）：比例（按重購價額占出售價額之比率）退稅
- ✓先售後購（第1項）（申請退稅）

完成移轉登記（或房屋使用權登記）之日起算2年內，重購自住房屋、土地或房屋使用權者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記（或房屋使用權交易）之次日起算5年內申請按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。

- ✓先購後售（第2項）（申報扣抵）

自完成移轉登記（或房屋使用權登記）之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者，於申報時，得按比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉（第3項），違者應追繳原扣抵或退還稅額。



✓ 舉例說明 1

假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定

- 小明在 100 年購入 A 屋，104 年為了換屋而購入 B 屋，於 105 年將 A 屋賣掉。
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間超過 2 年，應適用舊制。
 - 應按舊制規定辦理重購退稅（小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅）
- 小華在 104 年購入 A 屋，105 年出售 A 屋，並同時購入 B 屋
 - A 屋係於 105 年 1 月 1 日以前取得，且持有期間在 2 年以內，應適用新制。
 - 應按新制規定辦理重購退稅（小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅）



✓ 舉例說明 2

個人適用重購退稅後，如 5 年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額（假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定）：

1. 小張於 105 年購入 A 屋，106 年出售 A 屋，**繳納新制所得稅 50 萬元**。
2. 小張復於 107 年購入 B 屋（價值高於 A 屋），並申請重購自用住宅**退稅 50 萬元**。
3. 小張於 109 年出售 B 屋，**繳納新制所得稅 100 萬元**，加計**追繳前次退還稅額 50 萬元**，共須繳納**150 萬元**。
4. 小張再於 110 年購入 C 屋（價值高於 B 屋），其得申請之重購自用住宅退稅金額，應以前次出售 B 屋而繳納之新制所得稅為準，**即申請退稅 100 萬元**。



➤ 報繳期限 (§14-5)

✓ 課稅方式（分離課稅）

不論有無應納稅額（所得、損失、自用住宅減免優惠），應於**所有權移轉（房屋使用權交易日）之次日起算 30 天內**向該管稽徵機關申報納稅

✓ 檢附文件

契約書影本及其他有關文件辦理申報；
有應納稅額者，應一併檢附繳納收據



➤ 未申報或未提示成本及費用 (§14-6)

✓ 未申報或申報成交價額偏低：

稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。

✓ 未提示成本：

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。

✓ 未提示費用：

稽徵機關得按成交價額 5% 計算其費用。



➤ 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)

- ✓ 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）



◆ 營利事業部分

✓ §24-5(1/2)

項目	內容
課稅範圍	與個人課稅範圍(地上權除外)相同
課稅方式	結算申報，併入營利事業所得額課稅
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$(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得=A-漲價總數額 ➢ $A > 0$，且$(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得=0 ➢ $A \leq 0$，<u>視總機構在境內、外規定不同</u>。 • 土地增值稅不得列為成本費用減除
盈虧互抵	• 總機構在境內之營利事業：與現制同，虧損得後抵10年 • 總機構在境外之營利事業：不得自該營利事業<u>當年度及以後年度</u>之<u>其他</u>營利事業所得額中減除。



✓ §24-5(2/2)

項目	內容
課稅稅率	• 總機構在境內之營利事業：結算申報，按 17% 稅率課稅 • 總機構在境外之營利事業： ➢ 持有房地 1 年以內交易：45% ➢ 持有房地超過 1 年交易：35% ➢ 有固定營業場所者：分開計算合併報繳 ➢ 無固定營業場所者：代理人申報（房地所在地）納稅
反避稅條款	• 總機構在境外之營利事業： 1. 交易其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>。 2. 境外公司股權價值 50% 係由我國境內房地所構成。 • 股權交易所得額適用稅率及課稅方式： ➢ 持有 1 年以內交易：45% ➢ 持有超過 1 年交易：35% ➢ 有固定營業場所者：分開計算合併報繳 ➢ 無固定營業場所者：代理人申報納稅



◆ 稅收用途

- 增加稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，以改善貧富差距，落實居住正義。(§125-2)

◆ 施行日期：自 105 年 1 月 1 日施行 (§126)

◆ 特種貨物及勞務稅條例 §6-1

- 配合房屋、土地合一課徵所得稅，特種貨物及勞務稅不動產部分自 105 年 1 月 1 日起停徵



參、申報作業要點內容

一、前言

二、總則（第 1 點至第 2 點）

三、交易日、取得日及持有期間（第 3 點至第 5 點）

四、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整（第 6 點至第 18 點）

五、營利事業房屋、土地交易所得計算（第 19 點至第 20 點）

六、附則（第 21 點）



一、前言

本要點訂定方針

- ◆特銷稅為消費稅，房地合一為所得稅，目的及性質不同，特銷稅的規定，不盡然轉型至房地合一
- ◆新制房地合一與舊制財產交易所得並行，有關舊制財產交易相關計算之規定，舊制可沿用至新制者將繼續沿用，惟仍有例外
- ◆為利新制上路，在合理範圍內，盡量放寬規定，避免爭議
- ◆本要點雖屬行政規則，惟係將可訂於施行細則（法規命令）之內容訂於本要點，爰本要點未訂定者，將於「模擬問答」及「稽徵作業手冊」中訂定



二、總則

◆ 法據

為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8 及第 24 條之 5 規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）交易所得，特訂定本要點。（第 1 點）

◆ 適用房地合一新制範圍

個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅：

- （一）103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內之房屋、土地。
- （二）105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。

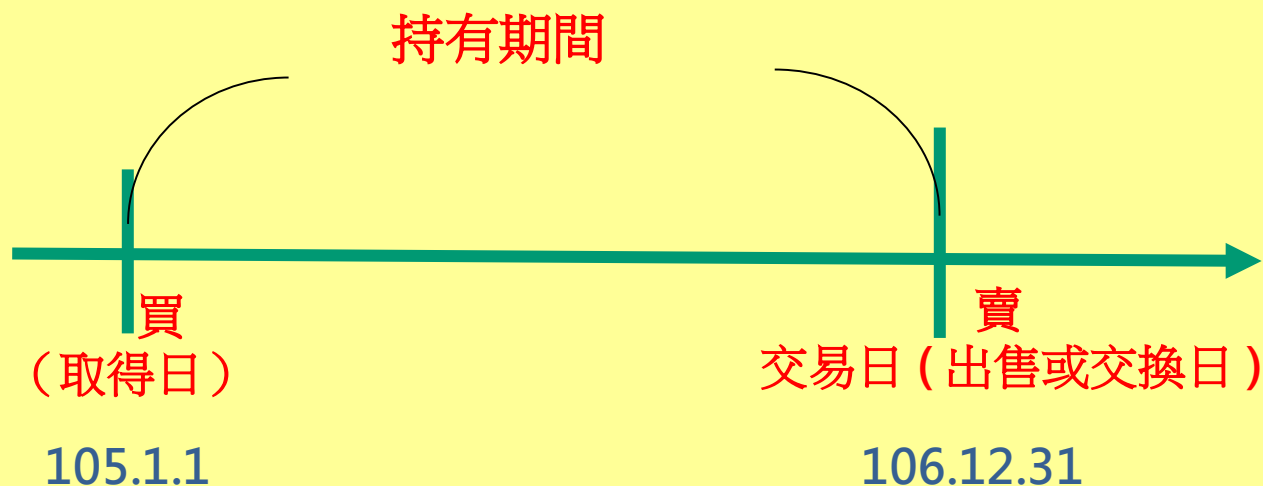
個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。（第 2 點）



三、交易日、取得日及持有期間

◆ 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。





◆ 交易日、取得日認定原則

- 以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。（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，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。
- ※ 與特稅銷規定不同。



◆ 交易日認定之例外（第3點）

共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。



◆ 建物所有權登記概況

年度	第一次登記	移轉登記				
		買賣	拍賣	繼承	贈與	其他
100	93,632	361,704	14,422	41,198	39,655	40,760
101	102,385	328,874	9,547	43,025	46,952	26,510
102	111,093	371,892	8,093	44,143	51,683	27,817
103	115,865	320,598	5,922	47,619	55,317	28,455
104	44,652	110,821	2,045	19,558	23,312	13,607

註：單位：棟數；資料來源：內政部地政司網站
104 年度截至 5 月份止



◆ 取得日認定之例外（第4點）(1/4)

➤ 出價取得

- ✓ 同交易日認定例外（第3點）（共3目）

➤ 非出價取得（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**，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，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（第4點）(2/4)

✓ 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（第4點）(3/4)

✓ 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，為委託人取得該房屋、土地之日。
- (2) 受益人如為非委託人，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（第4點）(4/4)

● 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（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

● 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。但依本法第4條之5第1項第1款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、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。（本法第14條之4第4項）及（第5點第1項第1款）

● 配偶贈與

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。但依本法第4條之5第1項第1款規定計算持有期間，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。（第5點第1項第2款）



✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (1/5)

● 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 (2/5)

● 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
2. 個人拆除自住房屋與營利事業合建分屋

• 條件

應以個人或其配偶、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 (3/5)

● 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 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）
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）

• 適用情形

以適用第 14 條之 4 第 3 項規定計算房屋持有期間為限。不包含本法第 4 條之 4 第 1 項第 1 款及本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款之持有期間。



✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (4/5)

● 整理說明 -- 三大關卡 (分別認定)

問題 態樣		取得土地時點 [新 (舊) 制及 適用稅率的判 斷]	房屋適用新 (舊) 制 (§4- 4) ① 認定	房屋適用自用住宅優惠 (§4-5) ① 認定	房屋適用稅率 優惠 (§14-4) III
個人提供土地與 建商合建分售或 合建分成		以實際取得時點 為準	屬營利事業： 以房屋核發使 用執照為取得 日	屬營利事業：不適用	屬營利事業： 不適用
自地建屋	素地		以房屋核發使 用執照為取得 日	以房屋核發使用執照為 取得日	以土地取得時 點為準 (第 5 點第 2 項)
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用住 宅者，得併合計算其持 有期間 (第 5 點第 1 項 第 3 款)	
個人提供 土地與建 商合建分 屋	素地		因交換而完成 所有權移轉登 記日	以房屋核發使用執照為 取得日	
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用住 宅者，得併合計算其持 有期間 (第 5 點第 1 項 第 3 款)	



✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (5/5)

● 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？

● 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 土地（個人）：新制	※	房屋（營利事業）：17% 土地（個人）：15%
自地建素地	新制	※	15%
屋或合拆屋重建	新制	✓	免稅或 10%
建分售			



四、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 條之 4 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：
$$\text{房屋、土地交易所得} = \text{交易時成交價額} - \text{原始取得成本} - \text{因取得、改良及移轉而支付之費用}$$
 - ✓ 繼承或受贈取得：
$$\text{房屋、土地交易所得} = \text{交易時成交價額} - \text{繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值} - \text{因取得、改良及移轉而支付之費用}$$



◆ 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

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。

- 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。
- 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

✓ 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。



- 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋**免申報部分**（第7點第1項第2款）

理由：

- **參照「國際財務報導準則」、「國際會計準則」、解釋及解釋公告（簡稱 IFRSs）規定**

營利事業如將房屋、土地列為商品項下（未來銷售之安排），其有以土地交換房屋或以房屋交換土地時（合建分屋），不得視為產生收入。

VS. 本法第9條

本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或**交換**而發生之增益或損失。



✓ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋**應申報部分**（第 7 點第 2 項）**(1/2)**

● 換入房屋價值低於換出土地價值**收取價金部分**

● 舉例說明

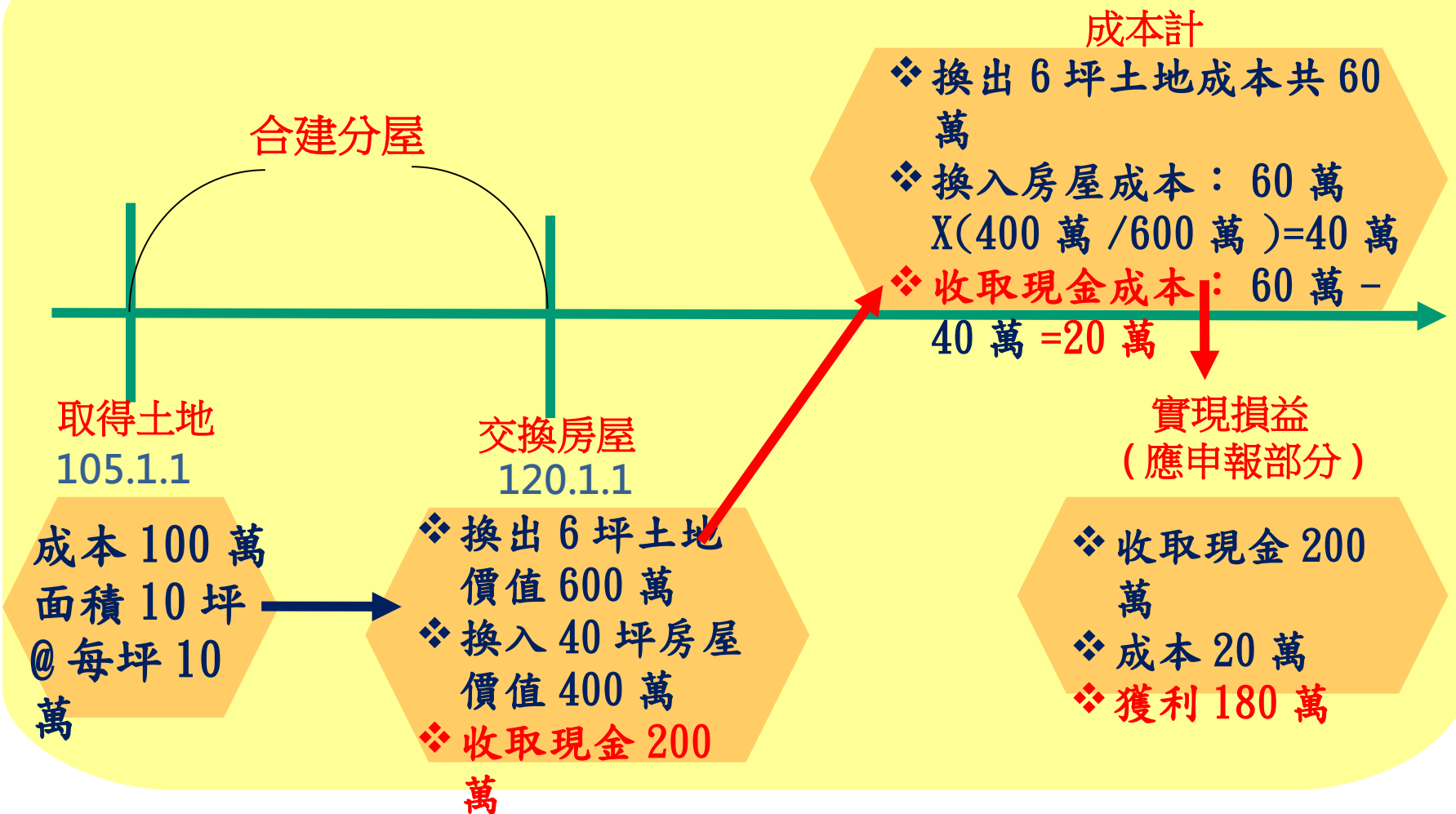
假設某甲 105 年取得土地 10 坪，每坪 10 萬元，取得土地成本共 100 萬元。甲於 120 年與 A 建設公司合建分屋，以 6 坪土地換得 40 坪房屋，交換時，重估土地價值達每坪 100 萬元，6 坪土地共價值 600 萬元，換得房屋價值僅 400 萬元，甲另收取 200 萬元現金，爰該**收取 200 萬元現金部分，屬土地交易所得實現，應申報納稅**，損益計算如下：

- 成本：6 坪土地成本共 60 萬元，但交換時其獲利僅實現換出土地之 $\frac{1}{3}$ ($200 \text{ 萬} / 600 \text{ 萬}$)，爰其成本為 20 萬元。
- 已實現之獲利 = $200 \text{ 萬元} - 20 \text{ 萬元} = 180 \text{ 萬元}$ 。



- ✓ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋應申報部分（第7點第2項）

● 換入房屋價值低於換出土地價值收取現金部分





➤ 申報人及申報地（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



◆ 成交價額之認定（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（第 10 點）

共分為 2 項，第 1 項分為 10 款

➤ 以**實際發生成本**認定（1/2）

✓ 買賣取得者，以成交價額為準。（第 1 項第 1 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 1 項第 2 款）

✓ 個人**自地自建**房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。（第 1 項第 4 款）



➤ 以實際發生成本認定 (2/2)(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**。



✓ 個人以自有土地與營利事業**合建分屋**，以土地交換房屋

合建分屋

取得土地

- ❖ 成本 100 萬
- ❖ 面積 10 坪

交換房屋

- ❖ 換出 6 坪土地
- ❖ 換入 40 坪房屋

出售房

- ❖ 出售 4 坪土地
- ❖ 40 坪房屋

● 換入房屋
價值 400 萬

● 換出土地
價值 600 萬

- ❖ 收取現金 200 萬
- ❖ 成本 20 萬
- ❖ 獲利 180 萬

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：60 萬 - 20 萬 = 40 萬

● 換入房屋
價值 600 萬

● 換出土地
價值 400 萬

- ❖ 支付現金 200 萬

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：60 萬 + 200 萬 = 260 萬

合建分屋

以免徵所得稅
之土地換入房屋

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：按換入時之價值



➤ 因特定原因視同原有，以**原始取得成本**認定

- ✓ 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1項第5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1項第6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1項第7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。（第1項第9款）



➤ 無原始取得成本之認定方式

✓ 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）

➤ 依前項第 8 款及第 10 款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第 3 點規定之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。〈參照土地稅法施行細則第 49 條規定訂定〉 59



民國 104 年 6 月 以各年月為基期之消費者物價總指數 — 稅務專用

(本表係以各年(月)為 100 時，104 年 6 月所當之指數)

基期：各年月 = 100

年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	累計平均
48	959.7	952.7	938.0	938.9	938.0	923.0	895.2	849.1	823.5	836.7	860.3	862.5	895.9
49	853.9	835.4	806.2	770.3	773.8	751.9	746.0	714.7	705.9	712.2	711.2	724.1	755.7
50	722.6	709.3	709.3	704.0	703.5	703.5	706.9	698.3	688.1	683.2	689.1	695.5	701.1
100	104.9	104.2	105.1	104.3	104.1	103.5	103.8	103.7	103.6	103.0	103.1	102.8	103.8
101	102.5	103.9	103.8	102.8	102.3	101.7	101.3	100.3	100.6	100.7	101.5	101.2	101.9
102	101.4	100.9	102.4	101.8	101.6	101.1	101.2	101.1	99.8	100.1	100.8	100.9	101.1
103	100.6	101.0	100.8	100.1	99.9	99.4	99.5	99.0	99.1	99.0	99.9	100.3	99.9
104	101.5	101.2	101.4	100.9	100.7	100.0							100.9

註：1. 本表可由月報表 1-7 之最新月份指數 / 各年(月)指數 x100 計算而得，取至小數一位。

2. 由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後 3 個月內均可能修正。



◆ 附加成本（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。
- ＜參照現行 83.2.8 台財稅第 831583118 號函訂定＞

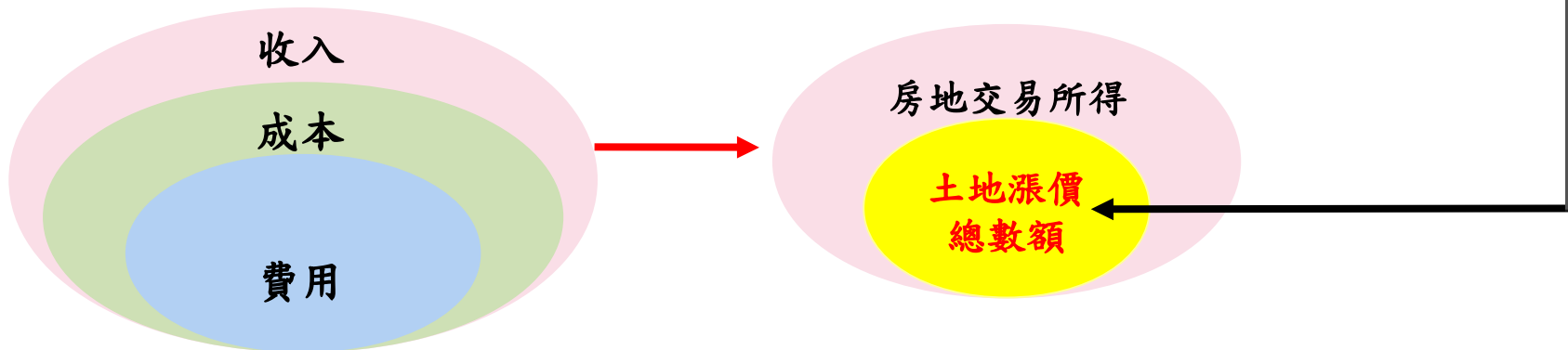


◆ 改良土地費用之減除（第 12 點）

- 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（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。

〈參照現行 83.2.8 台財稅第 831583118 號函修正訂定〉



◆ 成本及費用申報類型及認定方式

➤ 能提示全部成本及費用

✓ 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

✓ 費用：按實際支出費用認定

➤ 未能提示全部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% 設算

➤ 能提示部分成本，未能提示費用

✓ 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除達可供使用狀態前支付之必要費用（屬成本之一部分）可核實認列外，其出售之相關費用仍得按成交價額 5% 設算

➤ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除



◆ 自住房地優惠適用分開計算（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。



◆ 新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除 (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**。



◆ 2 年內合建適用 20% 稅率適用於自地自建 (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。



◆ 重購自住房地以本人或配偶名義出售並重購者均得扣抵稅款（第 17 點）

- 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。

＜依本法第 14 條之 8 及參照現行 77.1.18 台財稅第 761151061 號函訂定＞



◆ 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、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：
- ✓ 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。
- ✓ 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。
- ✓ 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。



➤ 現行個人被認定為營利事業及其所得之規定

✓〈所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款〉：土地交易所得**免稅**
V.S.

✓〈所得稅法第 11 條第 2 項〉

- 本法稱**營利事業**，係指公營、私營或公私合營，**以營利為目的**，具備營業牌號或場所之**獨資**、**合夥**、**公司**及其他組織方式之工、商、農、林、漁、牧、礦冶等營利事業。

✓〈所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類〉

- 營利所得：**公司股東**所獲分配之股利總額、合作社社員所獲分配之盈餘總額、**合夥組織營利事業**之合夥人每年度應分配之盈餘總額、**獨資資本主**每年自其獨資經營事業所得之盈餘總額及個人一時貿易之盈餘皆屬之。
- 營利事業**出售土地之交易所得**，依所得稅法第 4 條第 16 款規定，免納所得稅，惟該項盈餘分配予股東時，依同法第 14 條第 1 項第 1 類規定，屬**營利所得**，應由股東合併各類所得申報繳納綜合所得稅。
〈75.12.8 台財稅第 7518357 號函〉



➤ 個人從事房地交易可能被認定為營利事業之類型

✓ 經常性買賣不動產（個人出售房屋、土地）

✓ 自地建屋（個人出售房屋、土地）

個人持有土地，自行建屋出售。

✓ 合建分屋（個人出售房屋、土地）

個人提供土地與建設公司合建，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）

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。



✓ 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。



✓ 自地建屋及合建分屋 (1/2)(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 >

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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者，該個人如僅出售土地，應免辦理營業登記。



✓ 自地建屋及合建分屋 (2/2)(個人出售房屋、土地)

● <104.01.28 台財稅字第 10304605550 號令>

1. 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。
 2. 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。
 3. 非自用住宅用地**興建前持有 10 年以上**者。
 4. **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。
- 無 95.12.29 台財稅字第 09504564000 號令前 3 點情形之一。



五、營利事業房屋、土地交易所得計算

◆ 總機構在中華民國境內之營利事業（第 19 點）

項目	交易房地	內容
總機構在中華民國 <u>境內</u> 之營利事業	單筆	• 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 $(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{漲價總數額}$ ➢ $A > 0$，且 $(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 ➢ $A \leq 0$，A 得自 <u>營利事業所得額</u> 中減除（即課稅所得 = A） • 土地增值稅不得列為成本費用減除
	二筆以上	按上開規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額或自營利事業所得額中減除。



➤ 境內之營利事業－例 1：交易單筆房地情形

例 1	情況 1	情況 2	情況 3
收入	100	100	100
成本費用 損失	60	80	110
交易所得	40	20	(10)
土地漲價 總數額	(20)	(30)	不再 減除
餘額	20	(10)	(10)
計入營利事業所 得額	20	0	(10)



➤ 境內之營利事業－例2：交易多筆房地情形

例2	甲	乙	丙	合計
收入	100	100	100	
成本費用 損失	60	80	110	
交易所得	40	20	(10)	
土地漲價 總數額	(20)	(30)	不再 減除	
餘額	20	(10)	(10)	
計入營利事 業所得額	20	0	(10)	10



◆ 總機構在中華民國境外之營利事業（第 19 點）

項目	交易房地	內容
總機構在中華民國 <u>境外</u> 之營利事業	單筆	• 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 $(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{漲價總數額}$ ➤ $A > 0$，且 $(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 ➤ $A \leq 0$，A 得自 <u>總機構當年度其他房地交易所得額</u> 中減除（即課稅所得 = A） • 土地增值稅不得列為成本費用減除
	二筆以上	1. 按上開規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額。 2. <u>其交易所得額為負數者：</u> 得自適用相同稅率交易計算之餘額中減除，扣除不足者，得自適用不同稅率交易計算之餘額中扣除，依規定稅率計算應納稅額。 3. 不得自該營利事業之<u>其他</u>營利事業所得額中減除。



➤ 境外之營利事業－例 1：交易多筆房地情形

例 3	1－甲	1－乙	2－丙	2－丁
收入	100	100	100	100
成本費用 損失	30	110	80	50
交易所得	70	(10)	20	50
土地漲價 總數額	(30)	不再 減除	(30)	(30)
餘額	40	(10)	0	20
小計	30		20	
總機構 應納稅額	7(=30×45%+20×35%)			



➤ 境外之營利事業－例2：交易多筆房地情形

例 4	1－甲	1－乙	2－丙	2－丁
收入	100	100	100	100
成本費用 損失	30	110	150	50
交易所得	70	(10)	(50)	50
土地漲價 總數額	(30)	不再 減除	不再 減除	(40)
餘額	40	(10)	(50)	10
小計	30		(40)	
總機構 應納稅額	0 (不得自 <u>其他</u> 營利事業所得額中減除)			



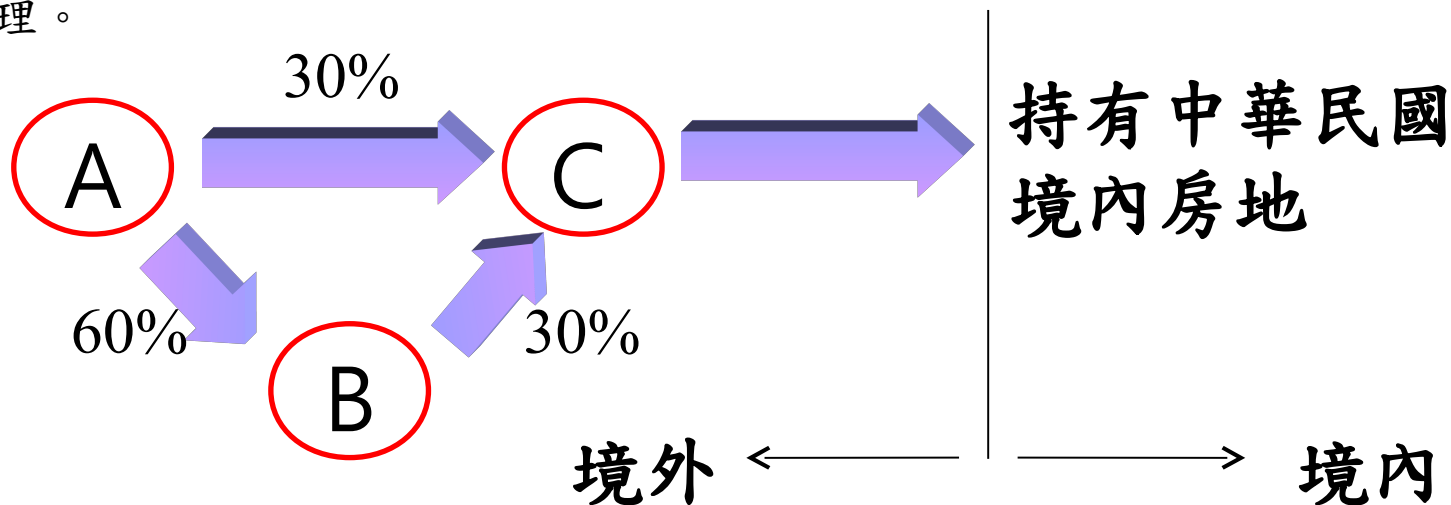
◆ 出售境外公司股權（第 20 點）

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 1：境外股權交易

1. A 公司於 106 年出售持有超過 1 年之 C 公司股權：適用稅率 35%
2. 股權持有比例計算：有控制權情形
 - ✓ 直接持股 30%+ 間接持股 30%=60%
 - ✓ 依財政部 96 年 1 月 9 日台財稅字第 09604503530 號令，參照財務會計準則第 5 號公報規定辦理。

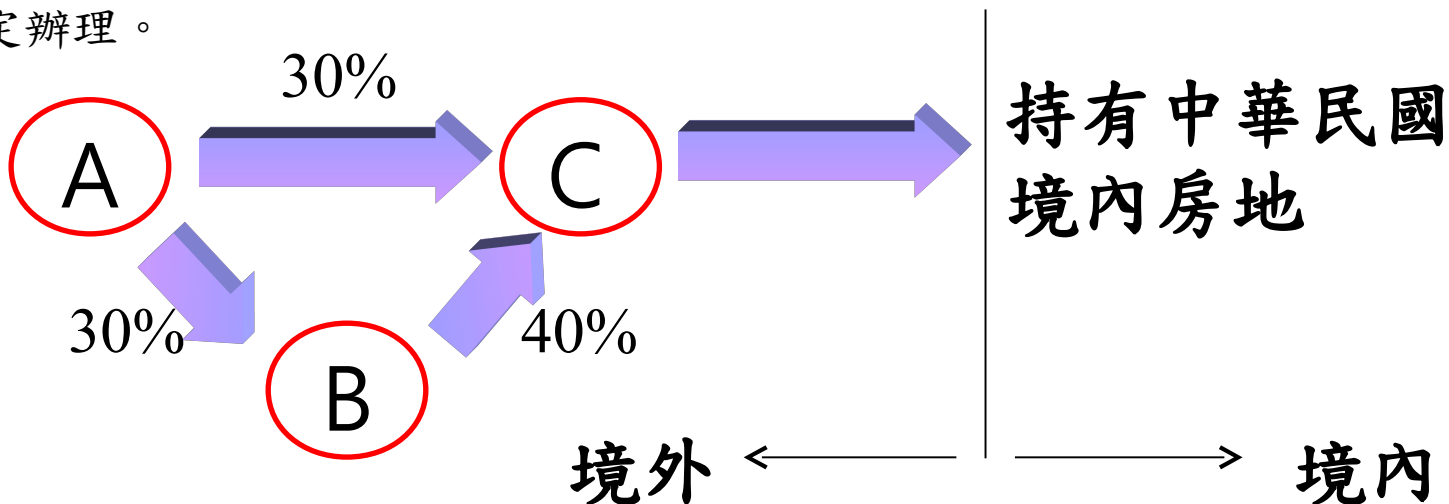


3. (1) 境內房屋、土地之時價 (T) 4,000 萬元
- (2) 境外公司全部股權時價 (E) 5,000 萬元
- (T/E) 80% > 50%



➤ 例 2：境外股權交易

1. A 公司於 106 年出售持有超過 1 年之 C 公司股權：適用稅率 35%
2. 股權持有比例計算：有控制權情形
 - ✓ 直接持股 30%+ 間接持股 $30\% \times 40\% = 42\%$
 - ✓ 依財政部 96 年 1 月 9 日台財稅字第 09604503530 號令，參照財務會計準則第 5 號公報規定辦理。



3. (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) $60\% > \underline{50\%}$



六、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。



敬請指教

謝謝！

