國稅局查核不動產所得稅負實務

蘇仁偉會計師

不動產稅制架構

- 持有稅：地價稅及房屋稅
- 交易稅：契稅及營業稅（僅營利事業須課徵）
- 所得稅：
  - 土地：
    - 舊制－土地增值稅。
    - 新制－土地增值稅及房地合一稅
  - 建築物：
    - 舊制－綜合所得稅或營利事業所得稅
    - 新制－房地合一稅
- 財富移轉稅：遺產稅及贈與稅

不動產稅負彙整表

項目	土地	房屋
持有時	地價稅	房屋稅
買賣時（註）	1. 土地增值稅（賣方） 2. 符合新制者－房地合一稅（賣方） 3. 印花稅（雙方）	1. 契稅（買方） 2. 符合舊制者－所得稅（賣方） 3. 符合新制者－房地合一稅（賣方） 4. 營業稅（賣方為營利事業） 5. 印花稅（雙方）
贈與時	1. 贈與稅（贈與人） 2. 土地增值稅（受贈人） 3. 印花稅（雙方）	1. 贈與稅（贈與人） 2. 契稅（受贈人） 3. 印花稅（雙方）
繼承時	遺產稅	遺產稅

房地所得課稅新舊制比較

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">項目</td><td colspan="2">舊制</td><td colspan="2">新制</td></tr>
<tr><td>房屋</td><td>土地</td><td>房屋</td><td>土地</td></tr>
<tr><td rowspan="3">利得</td><td rowspan="2">稅目</td><td rowspan="2">所得稅
(5%-45%)</td><td rowspan="2">增值稅
(按現值差額適用20%-40%稅率)</td><td rowspan="2">房地合一稅
(15%-45%)</td><td>增值稅</td></tr>
<tr><td>超過土地漲價總數額部分須課徵房地合一稅</td></tr>
<tr><td>計稅方式</td><td colspan="2">分開課徵</td><td colspan="2">所得稅須合一課徵</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">土增稅維持單獨課徵</td></tr>
</table>

新舊制適用之判斷(一)

- 一般情形(不含繼承):
- 102年底以前取得 ⟹ 舊制
- 103年初至104年底以前取得
  - 持有超過2年 ⟹ 舊制
  - 持有未達2年 ⟹ 新制
- 105年以後取得 ⟹ 新制

新舊制適用之判斷(二)

- 繼承取得之不動產:
- 104年底前繼承 ⟹ 舊制
- 105年以後繼承
  - 原則 ⟹ 舊制
  - 例外 ⟹ 新制(享受自住優惠)

不動產所得稅
舊制查核方式解析

舊制-房屋所得查核方式

房屋價格 (雙北市以外)	售價	成本	房屋所得計算方式
不限	可查	可查	實價課稅: 1. 房地款買賣時點皆已拆分(註1): 房屋售價-房屋成本 2. 房地款未拆分: (不動產總售價-總成本及費用)*出售時房地比
4,000萬以上	可查	不可查	不動產總售價*出售時房地比*15%
未達4,000萬	可查	不可查	出售時房屋現值*部頒房屋所得標準(註2)
未達4,000萬	不可查	不可查	

註1:須按房地比拆分,稅局始接受。房地比=房屋現值/(房屋現值+土地現值)
註2:以台中市為例,標準率依不同行政區而定,介於8%-26%之間

◈ 案例解析

Q1：王小明出售一筆台中市西屯區之不動產獲利300萬，相關資料如下：

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">買入時</th><th colspan="2">出售時</th></tr>
<tr><th>市價</th><th>現值</th><th>市價</th><th>現值</th></tr>
<tr><td>土地</td><td rowspan="2">1,000萬</td><td>500萬</td><td rowspan="2">1,300萬</td><td>800萬</td></tr>
<tr><td>房屋</td><td>300萬</td><td>240萬</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>1,000萬</td><td>800萬</td><td>1,300萬</td><td>1,040萬</td></tr>
</table>

若售價及成本皆可查, 將採實價課稅

(1)買賣房地款皆已拆分

按房地現值比拆分:

房屋成本=1,000萬* 300萬/800萬=375萬

房屋售價=1,300萬* 240萬/1,040萬= 300萬

房屋交易所得=300萬-375萬=(75萬)

(2)買賣房地款未拆分

房屋交易所得

= (1,300萬-1,000萬)* 240萬/1,040萬

=692,308

若售價或成本不可查,採設算方式

房屋交易所得=240萬*26%=624,000

案例解析

Q2：郭董出售一筆不動產獲利3,000萬，相關資料如下：

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">買入時</th><th colspan="2">出售時</th></tr>
<tr><th>市價</th><th>現值</th><th>市價</th><th>現值</th></tr>
<tr><td>土地</td><td rowspan="2">1億</td><td>5,000萬</td><td rowspan="2">1.3億</td><td>8,000萬</td></tr>
<tr><td>房屋</td><td>3,000萬</td><td>2,400萬</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>1億</td><td>8,000萬</td><td>1.3億</td><td>1.04億</td></tr>
</table>

若售價及成本皆可查, 將採實價課稅

(1)買賣房地款皆已拆分

按房地現值比拆分:

房屋成本=1億* 3,000萬/8,000萬=3,750萬

房屋售價=1.3億* 2,400萬/1.04億= 3,000萬

房屋交易所得=3,000萬-3,750萬=(750萬)

(2)買賣房地款未拆分

房屋交易所得

= (1.3億-1億)* 2,400萬/1.04億

=6,923,077

若售價或成本不可查, 採設算方式

房屋交易所得
=1.3億* 2,400萬/1.04億*15%
=450萬

THE END