



房地合一稅制解析 及規劃策略

蘇仁偉會計師



政府抑制房價政策之歷史回顧

2011

奢侈稅、非自用宅2年內轉手課稅10~15%

2012

◆實價登錄：不動產轉移登記後，30日內申報登錄買賣價格
◆豪宅：貸款成數不超過六成、調高8千萬以上房屋稅

2014

囤房稅：非自用宅房屋稅率由1.2~2%調為1.5~3.6%

2016

房地合一稅：土地及房屋交易所得實價課稅



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)
 - ▶ 105年1月1日以後取得
 - ▶ 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內(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))
- 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)

-個人採分離課稅-(§14-5)(本條說明)

-營利事業仍合併申報-(§24-5第1項)(本條說明)

-不適用新制者仍適用現行課稅規定-(本條說明)

個人-課稅範圍及稅率

課稅範圍 (日出條款)

- ▶ 105/1/1後取得房地
- ▶ 103/1/2後購屋購地、持有未滿兩年

排除項目

農地、農舍、政府徵收土地、公共設施保留地

課稅稅率

境內居住者

- ▶ 持有未滿1年45%
- ▶ 1~2年35%
- ▶ 2~10年20%
- ▶ 超過10年15%

非境內居住者

- ▶ 持有未滿1年45%
- ▶ 超過1年35%

自用住宅優惠

自用住宅優惠

必要
條件

夫或妻、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租

減免
稅率

- ▶ 獲利400萬以上10%
- ▶ 獲利400萬以下免稅(6年以1次為限)

重購
退稅

換大屋:全額退稅
換小屋:比例退稅
(5年內不得改其他用途或再行移轉)

房地合一課稅試算(不含可扣除成本)

		買	賣	獲利	稅金
自用	獲利超過400萬	1000	1500	500	10 (500-400) × 10%
	獲利低於400萬	1000	1200	200	免稅
非自用	持有1年以下	1000	1200	200	90 (200×45%)
	持有1~2年	1000	1200	200	70 (200×35%)
	持有2~10年	1000	1200	200	40 (200×20%)
	持有10年以上	1000	1200	200	30 (200×15%)

單位:萬元



繼承或受遺贈取得者，持有期間合併計算之項目

持有期間合併計算規定	內容
於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。	103年1月2日以後購入且2年內出售。 (§4-4第1項第1款)
	自住滿6年。(§4-5第1項第1款)
	依持有期間適用稅率。(§14-4第3項)

繼承或受遺贈取得釋例

舉例

- 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((§14-4第4項)

老王於100年購入A屋，後於104年間過世，由其子小王繼承A屋；小王嗣於105年將A屋出售。

因繼承發生於104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屋持有期間超過2年，適用舊制。

老李100年購入B屋後，於105年間過世，其女小李繼承B屋；小李嗣於112年將B屋出售。

繼承雖發生於105年，依解釋令仍適用舊制，惟若為自用住宅，可選擇適用新制較有利。

舉例說明(分別認定)

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	舊制	否	綜所稅
104.08.15	105.06.06	新制	否	45%
105.01.26	111.06.06	新制	是	10%

被繼承人取得日期	繼承日期	出售日期	適用新制or舊制	是否適用自住優惠	適用稅率
99.03.24	105.01.06	105.04.06	原則採舊制,若新制較有利,可採新制		
100.03.24	104.03.24	106.12.20	舊制	否	綜所稅
103.06.24	104.05.06	105.06.06	舊制	否	綜所稅

成本費用 (§14-4說明)

項目	內容	
得列為費用	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	(1)已繳納之工程受益費(2)土地重劃費用 (3)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。	



短期非自願性出售房產利得課稅原則

(防錯殺條款)

非自願條款

因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，出售持有期間在二年以內之房屋、土地，按20%稅率課徵。

合建分屋

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二年內興建完成並銷售該房屋、土地，按20%稅率課徵

遺贈

繼承或受遺贈取得之房屋、土地，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算

重購退稅新舊制適用舉例

舉例

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）

重購退稅計算(一)

自用情況下:

買1000萬，賣2000萬

獲利1000萬，扣400萬

應繳稅60萬(600×0.1)

換
大
屋

全額退稅

換
小
屋

按比例退稅

若換1500萬，退稅45萬
($1500/2000$) \times 60

重購退稅計算(二)

舉例

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)

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

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

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。

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

申報規定(§4-5)

申報與否	內容
<p>要申報</p> <p>無論盈虧 均需依規定申報</p>	<p>個人自住房地免稅優惠（第1項第1款）</p>
<p>免申報</p> <p>交易損失：</p> <p>一、個人不適用盈虧互抵規定</p> <p>二、營利事業不得自其所得額中減除。</p>	<p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p>



申報人及申報地(作業要點第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。

①原則上由受託人代為申報

②受益人亦可自行申報(同現行舊制規定)

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。
(作業要點第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。

與特銷稅規定
(取得日：登記日)(交易日：訂定契約日)不同

持有期間之例外(要點第5點)

-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
(要點第5點第1項第1款)
配偶贈與
(要點第5點第1項第2款)

興建取得房屋

個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋：合併計算第4條之5第1項第1款持有期間(要點第5點第1項第3款)
個人出售自地自建房屋或以自有土地與營利事業合建分屋：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(要點第5點第2項)



持有期間之例外(要點第5點)

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)

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。

未提示費用 (取得、改良及移轉而 支付之費用)

稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

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)

項目	內容
行為罰	個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。(第1項)
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，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。(第2項)
	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，應按補徵稅額三倍以下之罰鍰。(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。



新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除 (作業要點第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。**

營利事業之房地合一稅(一)

項目	內容
課稅範圍 (含日出條款)	除以設定地上權方式之房屋使用權外，餘與個人課稅範圍同
課稅方式	併入年度營利事業所得稅結算申報課稅(同現制)
課稅稅基	<ul style="list-style-type: none">• 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得自營利事業所得額中減除(即課稅所得 = A)* 土地增值稅不得列為成本費用減除
盈虧互抵	與現制同，虧損得後抵10年 (免納所得稅之土地及總機構在境外之營利事業不適用)

營利事業之房地合一稅(二)

項目	內容
課稅稅率	<ul style="list-style-type: none">• 總機構在境內之營利事業：合併報繳，按17%稅率課稅• 總機構在境外之營利事業：<ul style="list-style-type: none">▶ 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：代理人申報納稅
反避稅條款	<p>總機構在境外之營利事業，交易其境外公司股權（價值50%係由我國境內房地產所構成），股權交易所得額適用稅率及課稅方式：</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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



以個人或公司名義投資？

個人

- 持有兩年以上，稅率15%-20%
- 可搭配自用住宅優惠進行操作
- 出售房屋免課營業稅

公司

- 持有兩年以上，稅率20%至23.6%
- 持有期間之貸款利息及相關支出可抵稅
- 不動產若有出租，其稅負較輕
- 透過財務操作，長期可節省遺贈稅



感謝聆聽！