



不動產所得稅舊制 查核方式解析

蘇仁偉會計師

房地利得課稅新舊制比較

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



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)

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：

項目	買入時		出售時	
	市價	現值	市價	現值
土地	1,000萬	500萬	1,300萬	800萬
房屋		300萬		240萬
合計	1,000萬	800萬	1,300萬	1,040萬



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:

$$\text{房屋成本} = 1,000 \text{ 萬} * 300 \text{ 萬} / 800 \text{ 萬} = 375 \text{ 萬}$$

$$\text{房屋售價} = 1,300 \text{ 萬} * 240 \text{ 萬} / 1,040 \text{ 萬} = 300 \text{ 萬}$$

$$\text{房屋交易所得} = 300 \text{ 萬} - 375 \text{ 萬} = (75 \text{ 萬})$$

(2) 買賣房地款未拆分

房屋交易所得

$$= (1,300 \text{ 萬} - 1,000 \text{ 萬}) * 240 \text{ 萬} / 1,040 \text{ 萬}$$

$$= 692,308$$



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：

項目	買入時		出售時	
	市價	現值	市價	現值
土地	1億	5,000萬	1.3億	8,000萬
房屋		3,000萬		2,400萬
合計	1億	8,000萬	1.3億	1.04億



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:

$$\text{房屋成本} = 1\text{億} * 3,000\text{萬} / 8,000\text{萬} = 3,750\text{萬}$$

$$\text{房屋售價} = 1.3\text{億} * 2,400\text{萬} / 1.04\text{億} = 3,000\text{萬}$$

$$\text{房屋交易所得} = 3,000\text{萬} - 3,750\text{萬} = (750\text{萬})$$

(2) 買賣房地款未拆分

房屋交易所得

$$= (1.3\text{億} - 1\text{億}) * 2,400\text{萬} / 1.04\text{億}$$

$$= 6,923,077$$



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