

房地合一稅制重點及釋例

一、房地所得課稅方式比較表

課徵主體	課稅方式
境內法人	營所稅（稅率：17%）
境外法人	營所稅或就源扣繳（稅率：超過一年 35%、一年以內 45%）
境內居住個人	分離課稅（持有期間愈長，稅率愈低）
境外居住個人	分離課稅（稅率：超過一年 35%、一年以內 45%）

二、房地合一稅

（一）免稅範圍

1. 得申請不課徵土地增值稅之土地。
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
3. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。
4. 依農業發展條例申請興建之農舍。

（二）個人

1. 重點簡要表

項目		內容
課稅範圍 (含日出條款)		<ul style="list-style-type: none"> ◆出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地 ◆出售建物地上權。 105年1月1日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> ◆105年1月1日以後取得。 ◆103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。
課稅稅基		交易所得＝房地收入－成本－費用 課稅所得＝交易所得－土地漲價總數額
課稅 稅率	境內居住者)	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%
	非境內居住者	1.持有1年以內：45% 2.持有超過1年：35%
	境內居住者 自住 房地	1.個人或其配偶、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。 2.按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。 3.6年內以一次為限。

	重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> ·換大屋：全額退稅(與現制同) ·換小屋：比例退稅 ·2年內重購且重購後5年內不得改做其他用途或再行轉移
--	------	--

2. 成本之計算

- (1) 出價取得：為原始取得成本。未提示成本文件者，依查得資料核定，無查得資料者，得依原始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，核定其成本。
- (2) 繼承或受贈取得：為繼承或受贈時之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價值。
- (3) 出售配偶贈與之房地，其成本之認定如下：
 - ①若配偶原自第三人出價取得者：配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
 - ②配偶原自第三人繼承或受贈者：繼承時或配偶原自第三人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。

3. 費用之計算

- (1) 取得房屋、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、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、土地支付之必要費用：

如：仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，但不包含繳納之土地增值稅。
- (3) 改良土地已支付之全部費用：

如：已繳納之工程受益費、土地重劃費用及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。
- (4) 不得列為成本或費用減除者：

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，屬使用期間之相對代價。
- (5) 未提示費用文件者：

稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

4. 持有期間之計算

- (1) 自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。取得日及交易日皆以所有權移轉登記日為準。
- (2) 持有期間得合併計算之重要項目：
 - ①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。
 - ②取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

5. 出售 105 年以後繼承取得之房地，原則上仍適用舊制；惟若符合新制之自住優惠條件，得選用新制。

6. 盈虧互抵

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。

7. 申報規定及罰則

(1) 不論有無應納稅額，應於房屋、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，向該管稽徵機關辦理申報。

(2) 應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。但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。

(3) 行為罰：未依限辦理申報，處新台幣 3,000 元以上 30,000 元以下罰鍰。

(4) 漏稅罰：

① 個人已依規定申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額 2 倍以下之罰鍰。

② 個人未依規定申報，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。

(三) 綜合練習

1. 若出售房地所得 1,000 萬（已扣除土地漲價總數額及必要費用），試說明下列情形是否應課徵房地合一稅？若是，其稅額？

(1) 我國 A 公司於 104/7/1 購買廠房，並於 105/8/1 出售

(2) 本國人甲於 102/7/1 購買房屋出租，於 105/8/1 出售

(3) 外國人乙於 105/7/1 購買非自用住宅，於 115/8/1 出售

(4) 本國人丙於 105/7/1 購買自用住宅，於 115/8/1 出售

(5) 本國人丁於 105/7/1 購買農舍及農地，於 115/8/1 出售

(6) 外商在台子公司於 105/7/1 購買辦公室，於 115/8/1 出售

(7) 外商在台分公司於 105/7/1 購買辦公室，於 115/8/1 出售

(8) 本國人戊於 103/7/1 購買預售屋，於 105/8/1 交屋，並於 106/2/1 出售

答：

(1) 是，稅額 = 1,000 萬 × 17% = 170 萬元

(2) 否

(3) 是，稅額 = 1,000 萬 × 35% = 350 萬元

(4) 是，稅額 = (1,000 萬 - 400 萬) × 10% = 60 萬元

(5) 否

(6) 是，稅額 = 1,000 萬 × 17% = 170 萬元

(7) 是，稅額 = 1,000 萬 × 35% = 350 萬元

(8) 是，稅額 = 1,000 萬 × 45% = 450 萬元

2. 小明為境內居住者，其父親於 100/5/1 購買自用住宅（含土地之總成本 1,000

萬、總現值 600 萬)，因病於 105/10/1 過世，當時該住宅（含土地）之時價為 1,200 萬，現值為 700 萬，小明繼承後並於 106/12/1 將其出售，售價為 1,500 萬，若小明選擇適用房地合一稅，相關費用憑證未保存，請計算其稅額。(100/5/1 至 105/10/1 土地漲價總數額為 250 萬，物價上漲率為 3%;105/10/1 至 106/12/1 土地漲價總數額為 50 萬，物價未上漲)

答：

房地所得=1,500 萬-700 萬- (1,500 萬×5%) =725 萬元

稅額= (725 萬-50 萬-400 萬) ×10%=27.5 萬元

3. 上題若改為小明長期在美國工作，生活及經濟重心皆在美國，其餘情形不變，則答案為何？

答：稅額= (725 萬-50 萬) ×35%=236.25 萬元

4. 沿第 2 題，若改為小明父親於 105/10/1 贈與給小明，其餘情形不變，則答案為何？

答：稅額= (725 萬-50 萬) ×35%=236.25 萬元

5. 沿第 2 題，若小明於 107/10/1 再購買自用住宅，售價 1,000 萬，小明可否申請房地合一之重購退稅，退稅額為何？

答：27.5 萬×1,000 萬/1,500 萬=183,333 元

6. 陳先生 105/3/1 購買一筆房地，成本 1,000 萬元，於 106/8/15 贈與配偶陳太太，贈與時之房地市價為 1,200 萬元、房地現值為 800 萬元，陳太太於 107/12/30 出售，售價 1,100 萬元。請問下列有關其房地合一稅之敘述，何者正確？

(A) 持有期間為 106/8/15 至 107/12/30

(B) 成本為受贈時之現值 800 萬元

(C) 在不考慮必要費用之情況下，交易所得為 100 萬元

(D) 必要費用若未保存憑證，得按售價之 3% 認定

7. 承上題，若改為贈與給同居女友王小姐，請問下列有關其房地合一稅之敘述，何者錯誤？

(A) 適用稅率為 35%

(B) 王小姐應於 108 年 5 月辦理申報及繳納

(C) 持有期間為 106/8/15 至 107/12/30

(D) 在不考慮必要費用之情況下，交易所得為 300 萬元