

# 個人房屋土地交易所得稅 法令及申報實務



# 相關條文內容

- **修正所得稅法部分條文**  
(新增 10 條條文，修正 1 條條文)
- **增訂特種貨物及勞務稅條例**  
第 6 條之 1

# ● 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 ( 原則移轉登記日，有例外... ):

### □ 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 )

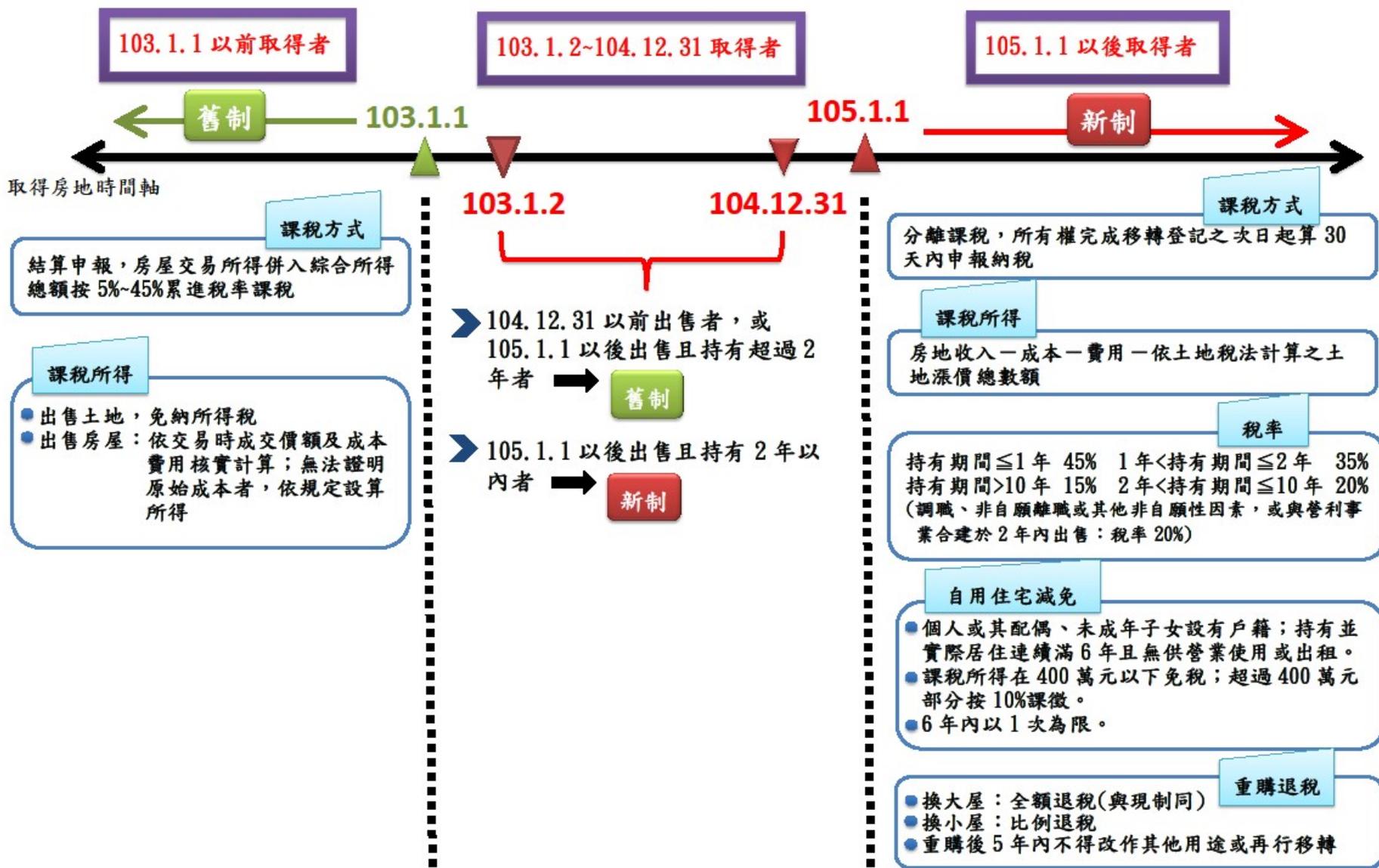
■ 土地不再免所得稅。( 第3項前段 )

■ 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)；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 )

# 讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制—個人所得稅篇



# 舉例說明 - 判斷適用新制或舊制

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制
99.02.13	106.05.06	
104.12.12	106.12.20	
104.12.12	106.12.10	

## 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，個人不適用盈虧戶抵規定，亦免申報；營利事業不得自其所得額中減除。
- 第1款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。

## 免稅範圍(§4-5)

- 個人自住房地免稅優惠（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。

# 財政部 1040819 台財稅字第 10404620870 號令

## 核釋個人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

一、納稅義務人 105 年 1 月 1 日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第 4 條之 4 第 1 項各款適用範圍（新制），應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報（舊制）：

（一）交易之房屋、土地係納稅義務人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在 2 年以內。

（二）交易之房屋、土地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之**自住**房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第 14 條之 5 規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。（得選擇新制課稅）

三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第 14 條之 4 規定（新制）計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第 108 條之 2 第 1 項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度 1 月 1 日郵政儲金 1 年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第 14 條之 4 及第 14 條之 5 規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報。

繼承人	被繼承人及併計持有期間		一般案件	所 4-5 自用住宅案件
105 年 1 月 1 日以後繼承取得	被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得		舊制 (8/19 令規定)	得選擇新或舊制 (8/19 令規定)
	被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得		新制	新制
104 年 12 月 31 日以前繼承取得	被繼承人於 103 年 1 月 1 日以前取得		舊制	舊制
	被繼承人於 103 年 1 月 1 日次日以後取得	併計持有期間 2 年以上	舊制	舊制
		併計持有期間未超過 2 年	<u>舊制 (8/19 令規定)</u>	<u>---( 既併計持有期間未超過 2 年，自應無 4-5 自住案件 )</u>

案例，老王取得 A 房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於 105 年 1 月 1 日以後出售 A 房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人（老王） 取得房地日期	繼承人（小王） 繼承取得日期	出售時間	適用規定
103 年 2 月 1 日	104 年 2 月 1 日	105 年 12 月 1 日	舊制
105 年 1 月 2 日	105 年 2 月 2 日	105 年 12 月 1 日	新制
104 年 6 月 1 日	105 年 6 月 1 日	110 年 6 月 2 日	原則舊制，但如符合自住房地租稅優惠適用條件者，得改採新制

# 財政部1060302台財稅字第10504632520號令

## 核釋個人出售因配偶贈與而取得之房屋、土地，其財產交易損益計算規定

一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，**出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日**，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益（以下簡稱舊制房屋交易損益）或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失（以下簡稱新制房屋土地交易損益），並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

二、**舊制**房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：（一）**配偶原自第三人出價取得者**：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之**原始取得成本**。（二）配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。

三、**新制**房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：（一）**配偶原自第三人出價取得者**：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之**原始取得成本**。（二）**配偶原自第三人繼承或受贈者**：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除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。

# 課稅所得之計算 (§14-4第1項)

## 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－成本（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 (參考土地稅法 §31 第 1 項第 2 款)

(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。

# 稅率 (§14-4)

## ● 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%(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%

## ➤ 興建取得房屋持有期間

✓ **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？

→ 合建分得房屋取得期間以土地持有期間為準，土地取得期間已逾 10 年，適用 15% 稅率，不必再適用 2 年完成銷售之 20% 稅率。

✓ **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

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	新制	合建分售不適用	15%
自地建屋或合建分屋	素地	素地建屋不適用	15%
	拆屋重建	可併計舊屋持有期間	免稅或 10%

# 交易日之認定（要點第3點）

項目	內容
原則	以所出售或交換之房屋、土地完成 <b>所有權移轉登記日</b> 為準。
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為 <b>拍定人領得權利移轉證書</b> 之日。
	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。
	房屋使用權，為權利移轉之日。

## 取得日及成本認定（要點第4及10點）(1/6)

項目	出價取得取得日之認定	成本之認定
原則	以所取得之房屋、土地完成 <b>所有權移轉登記</b> 日為準（受贈取得者亦同）。	買賣取得者，以 <b>成交價額</b> 為準
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為 <b>拍定人領得權利移轉證書</b> 之日。	（受贈取得成本之認定與繼承取得者相同）。
	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。 房屋使用權，為權利移轉之日。	

# 取得日及成本認定 ( 要點第 4 及 10 點 )(2/6)

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
	興建房屋完成後 <u>第一次移轉</u> ，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。	房屋以實際建造成本土地以取得成本
例外	營利事業實施 <u>都市更新事業</u> ，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為 <u>都市更新事業計畫之日</u> 。	依所支付之成本與開發費用並依規定核算入帳
	營利事業受託辦理 <u>土地重劃</u> 或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為 <u>重劃計畫書核定之日</u> 。	依所支付之成本與開發費用計算（ <u>105.03.09 修正</u> ）
	繼承取得之房屋、土地，為 <u>繼承開始日</u> 。成本以 <u>繼承時</u> 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（受贈取得者為 <u>受贈時★—贈與稅之贈與日期</u> ）。	

# 取得日及成本認定 ( 要點第 4 及 10 點 )(3/6)

財政部○○○國稅局(補發、代為補發)					
證明書編號：		贈與稅免稅證明書			全功能櫃台書證編號 第9999頁共9999頁
核發單位：(總局、分局、稽徵所)				案 號	
本證明書不作贈與財產產權證明之用，僅供持向相關主管機關辦理產權移轉登記用。				XXXXXXXXXXXXXX	
<p>贈與稅納稅義務人 業於 年 月 日申報贈與下列明細表中之各項財產，依法免納贈與稅，茲依遺產及贈與稅法第41條規定發給贈與稅免稅證明書。</p>					
贈與日期		年 月 日			
受贈人姓名		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
身分證統一編號		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
贈與人		贈與財產明細表			
財產種類	所在地或名稱	財產數量	持分	核定價額	備註
	本年度前次核定(案號 XXXXXXXXXXXXXXX)				
XXXX	XX	000 000 000 00m <sup>2</sup>	9999999999	999,999,999,999	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

# 取得日及成本認定 ( 要點第 4 及 10 點 )(4/6)

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
例外 以原 取得 之日 為取 得日	<p>因<u>區段徵收</u>領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。</p> <p>經<u>土地重劃</u>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。</p> <p>配偶之一方依民法第 1030 條之 1 規定行使<u>剩餘財產差額分配請求權</u>取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。</p> <p>因<u>分割共有物</u>取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。</p>	以 <u>原取得成本</u> 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；共有物係因繼承或受贈取得者，應按繼承或受贈取得成本之規定認定。

# 取得日之認定 ( 要點第 4 點 )(5/6)

項目	內容
信託行為	<p>★ 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，取得日以右列日期認定。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：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>

# 取得日及成本認定 ( 要點第 4 及 10 點 )(6/6)

項目	內容
信託行為	<p>★ 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，其取得日以右列日期認定。</p> <p>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。</p> <p>嗣如受託人交易該信託財產：房地取得日，為受託人取得該房屋、土地之日。</p> <p>於該房屋、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。</p> <p>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。</p>
	<p>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。以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p>

財政部 105 年 3 月 17 日台財稅字第 10504516660 號令

主旨：公告「所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國 105 年 1 月 1 日生效。

依據：所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目。

公告事項：所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形，公告如下：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第 11 條第 3 項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第 24 條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第 796 條第 2 項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

# 稅率 (§14-4)

- 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：

王爸爸於 105 年購入 A 屋，後於 109 年間過世，由其子小王繼承 A 屋；小王嗣於 110 年將 A 屋出售。

→ 因繼承發生於 109 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 年未達 10 年，適用稅率 20%。

# 舉例



- 109.1.2 繼承房地 (被繼承人 105 年取得)，於 116.10.2 出售。房地售價 2,000 萬元，費用 100 萬元，土地漲價總數額 500 萬元 (繼承時房屋評定現值 80 萬元，土地公告現值 220 萬元)：

- ✓ 課稅所得 = 房地收入 - 成本 (繼承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；假設每年物價指數調整 2%) - 費用 (未提示者得按成交價額 5% 計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (假設為 500 萬)

$$2,000 - (220 + 80) * 102\% - 100 - 500 = 1,094 \text{ (萬元)}$$

- ✓ 出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。

持有超過 10 年，按 15% 稅率課徵：應納稅額  
 $1,094 * 15\% = 164.1 \text{ (萬元)}$

# ◆ 新舊制、自住年數及稅率認定（三大關卡）

## 舉例說明

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	不適用	不適用
104.08.15	105.06.06	新制	不適用	45%
105.01.26	111.06.06	新制	可適用	20% 或 10%(符合自住)

配偶取得日期	配偶贈與日期	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	舊制	否	否
105.06.24	107.06.06	107.06.08	新制	否	35%

# 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。

## 舊制

(§17第1項第2款第3目)

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，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。

## 新制

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。  
(免納所得稅之房屋土地不適用)

# 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（**戶籍所在地國稅局**）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，處三千元以上三萬元以下罰鍰。（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，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。（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。

- 特種貨物及勞務稅第6條之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

## 房地合一課徵所得稅申報作業要點（第七點）

個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報（新制）外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，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三十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。

- （一）交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。
- （二）個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

前項第二款情形，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。

## 房地合一課徵所得稅申報作業要點（第十八點）

個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：

（一）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：

1. 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」第四條第一項第二款所稱關係人。
2. 個人五年內參與之興建房屋案件逾二案以上。
3. 個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

（二）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。

（三）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。

問、個人買入土地，在該土地上自行建屋，房屋在105年1月1日以後興建完成，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額？

舉例、馬小姐分別於102年6月1日及105年6月1日（所有權移轉登記日）買入A地及B地，並在該2筆土地上自行建屋，108年6月1日（核發使用執照日）興建完成，其於110年5月31日出售房屋、土地時，適用、新舊制及應納稅額計算如下：

問、個人買入土地，在該土地上自行建屋，房屋在105年1月1日以後興建完成，日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額？

1. 出售A地及其興建完成之房屋：

因土地取得日為102年6月1日，在104年12月31日以前，且持有期間超過2年，應適用舊制課稅規定，即土地交易所得免納所得稅；房屋取得日為108年6月1日，在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，並以土地持有期間（102年6月1日至110年5月31日，計8年）認定房屋交易所得所適用稅率為20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

2. 出售B地及其興建完成之房屋：

因土地取得日為105年6月1日，房屋取得日為108年6月1日，均在105年1月1日以後，應適用新制課稅規定，並以土地持有期間（105年6月1日至110年5月31日，計5年）認定房地交易所得所適用稅率為20%，據以計算應納稅額並辦理申報納稅。

案例、

任太太 105 年 1 月 1 日以 100 萬元取得 A 土地 10 坪，並與營利事業合建分屋，106 年 1 月 1 日房屋興建完成，任太太以 6 坪 A 土地（市價 600 萬元）交換取得 40 坪房屋，其於 108 年 4 月 1 日以 1,200 萬元出售該房地（40 坪房屋及坐落基地 4 坪的 A 土地），應如何計算其交易所得或損失（不考慮相關費用）？

情況一：換出土地價值 = 換入房屋價值 ？

情況二：換出土地價值 < 換入房屋價值 ？

情況三：換出土地價值 > 換入房屋價值 ？

情況一：[ 換出土地價值 = 換入房屋價值 ]

交換時，換出土地價值 600 萬元 = 換入房屋價值 600 萬元

1. 交換時：不須計算損益

2. 出售房地時：

房地交易所得 = 出售價款 1,200 萬元 - 4 坪土地取得成本 40 萬元 - 40 坪房屋取得成本 60 萬元 ( 以 6 坪土地交換取得的成本 ) = 1,100 萬元

## 情況二：[ 換出土地價值 < 換入房屋價值 ]

交換時，換出土地價值 600 萬元 < 換入房屋價值 800 萬元

### 1. 交換時：

不須計算損益（任太太支付價金 200 萬元，應計入房屋取得成本）

### 2. 出售房地時：

房地交易所得 = 出售價款 1,200 萬元 - 4 坪土地取得成本 40 萬元 - 40 坪房屋取得成本 260 萬元（以 6 坪土地交換取得的成本 60 萬元 + 支付價金 200 萬元） = 900 萬元

### 情況三：[ 換出土地價值 > 換入房屋價值 ]

交換時，換出土地價值 600 萬元 > 換入房屋價值 400 萬元

1. 交換時：須計算出售部分土地的損益（任太太收取價金 200 萬元，屬出售土地情形）

土地交易所得 = 出售價款 200 萬元 - 土地成本 20 萬元 [ 出售部分土地的成本為 60 萬元  $\times$  (200 萬元 / 600 萬元) ] = 180 萬元

2. 出售房地時：

房地交易所得 = 出售價款 1,200 萬元 - 4 坪土地取得成本 40 萬元 - 40 坪房屋取得成本 40 萬元 ( 以 6 坪土地交換取得成本 60 萬元 - 已出售部分土地的成本 20 萬元 ) = 1,120 萬元

。