

「房地合一課徵所得稅 制度」介紹

104 年 10 月 23 日

課程大綱

壹、前言

貳、修正條文內容

參、申報作業要點內容

肆、新頒解釋函令

貳、修正條文內容

一、修正所得稅法部分條文

(新增 10 條條文，修正 1 條條文)

二、增訂特種貨物及勞務稅條例 第 6 條之 1

一、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)

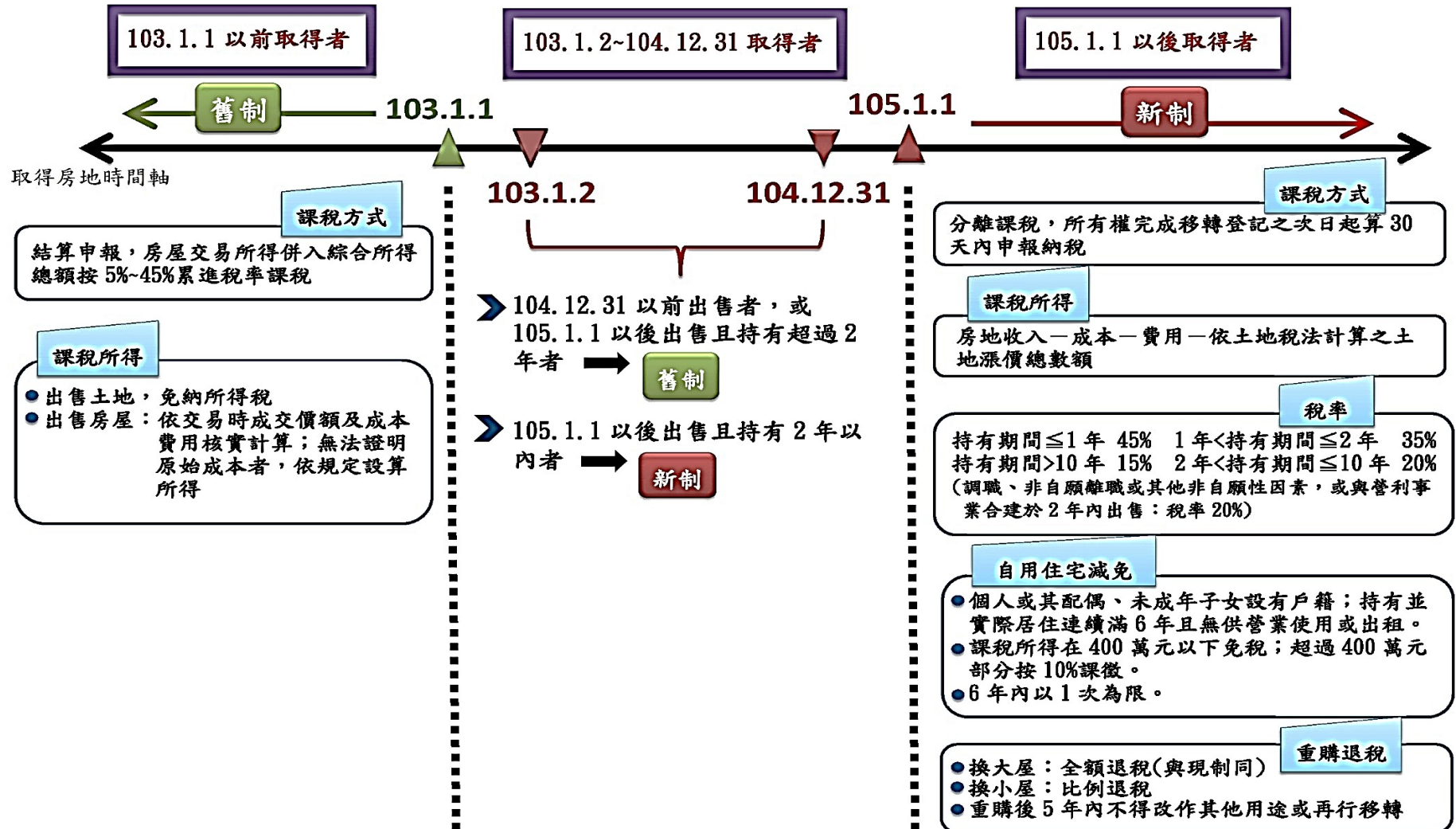
➤ 罰則 (§108-2)

◆營利事業 (§24-5)

◆稅收用途 (§125-2)

◆施行日期 (§126)

讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制



◆ 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）

➤ 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內（第 1 款）

➤ 105 年 1 月 1 日以後取得（第 2 款）

✓ 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）

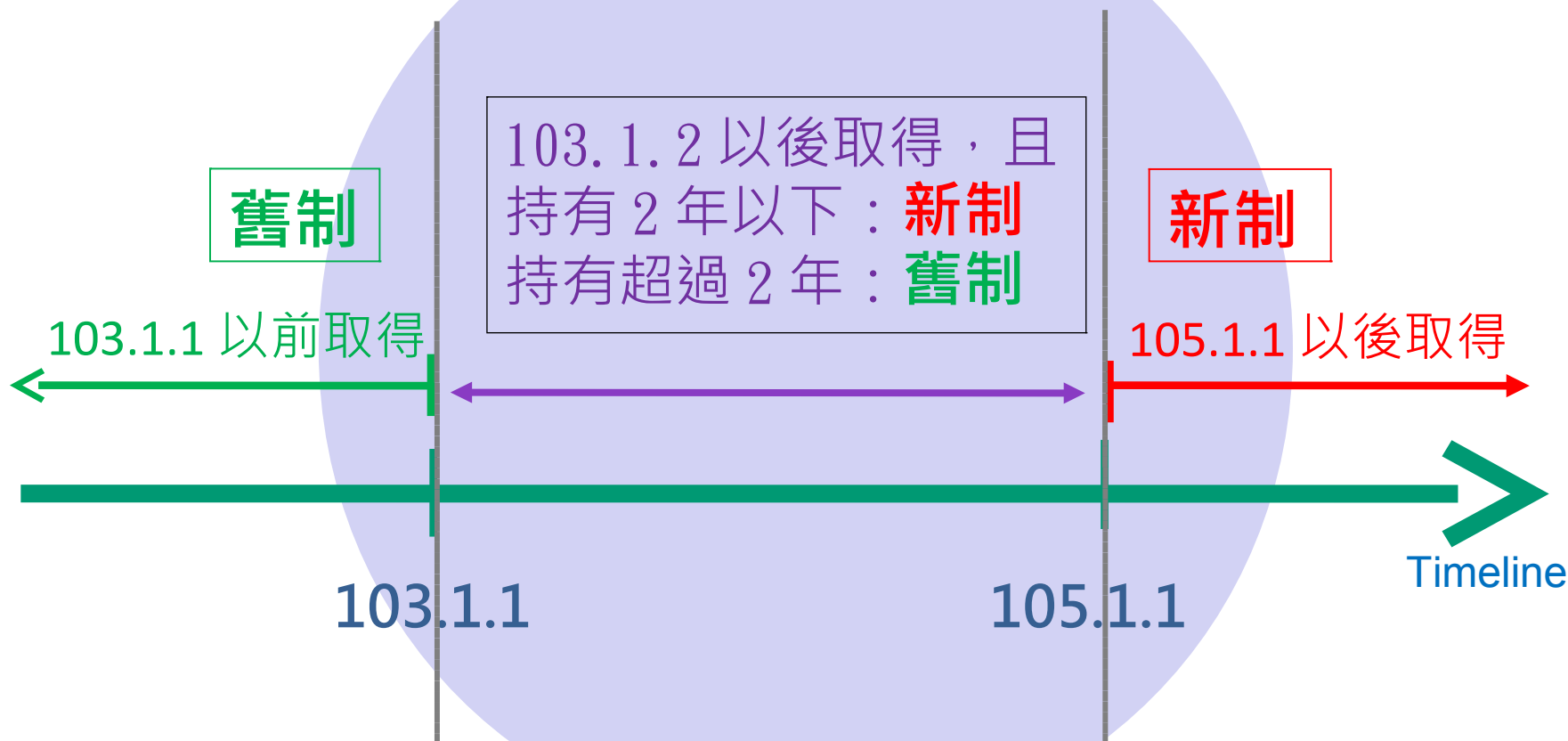
➤ 土地不再免所得稅。（第 3 項前段）

➤ 農舍不適用新制仍按現制課稅。（第 3 項後段）

➤ 不適用新制者仍適用現行課稅規定。（本條說明）

➤ 房地合一所得稅制規定—課稅範圍

105 年 1 月 1 日起出售房屋、土地，視其取得時點
適用新、舊制：



➤ 舉例說明

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制
99.02.13	105.05.06	
103.03.24	104.12.20	
103.03.24	105.12.20	
104.08.15	105.06.06	
104.03.26	105.06.06	
105.03.24	106.01.01	

◆ 免稅範圍 (§4-5)

- 個人自住房地 400 萬元免稅優惠，超過 400 萬元以上，就超過部分 $\times 10\%$ 課稅（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）（ $\times$ 公共設施用地 or $\times$ 道路用地—仍要課稅）
- ✓ 第 2 至 4 款房地交易損失
- ✓ 個人：不適用盈虧互抵規定，亦免申報；
- ✓ 營利事業：不得自其所得額中減除。（第 2 項）
- ✓ 第 1 款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。

➤ 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）

- ✓ 作農業使用之**農業用地**移轉與**自然人**。
- ✓ 作農業使用之**耕地**依規定移轉與**農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構**。
- ✓ 農業用地經依法律變更為非農業用地，細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用等。（**視同農業用地**）

◆個人部分

➤ 自住房地免稅優惠 (§4-5)

✓ 個人自住房地免稅 (第 1 項第 1 款)

課稅所得在 400 萬元以下部分，超過 400 萬元以上，就超過部分 $\times 10\%$ 課稅

✓ 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

✓ 稅基、稅率及盈虧互抵 (§14-4)

✓ 課稅所得之計算 (§14-4 第 1 項及第 3 項序文)

● 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 - 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 (土地稅法施行細則 §51)

(1) 改良土地費用、(2) 已繳納之工程受益費、(3) 土地重劃費用、(4) 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。

< 參照 83.2.8 台財稅第 831583118 號函訂定 >

✓ 稅率 (§14-4 第 3 項)(1/2)

●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%(課稅所得超過 400 萬元部分)

●非居住者

- 持有 1 年以內：45%
- 持有超過 1 年：35%

✓ 稅率 (§14-4 第 3 項)(2/2)

- 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：

老王於 105 年購入 A 屋，後於 110 年間過世，由其子小王繼承 A 屋；小王嗣於 111 年將 A 屋出售。

- 因繼承發生於 110 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 屋決定稅率持有期間超過 6 年，適用 20% 稅率，如符合（§4-5 第 1 項第 1 款）自住條件可免稅（課稅所得 400 萬元以內）或 10% 稅率。

✓ 期間及期日之三大關卡（分別認定）

- 本法第 4 條之 4（新制課稅範圍認定）
- 本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款（自住房地年數認定）
- 本法第 14 條之 4 第 3 項（適用稅率認定）
（本法第 14 條之 4 第 4 項：繼承或受遺贈取得者，持有期間合併計算）

✓ 舉例說明（三大關卡）

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		綜所稅率
104.08.15	105.06.06	新制		45%
105.01.26	111.06.06	新制	適用	400 萬以下免，400 萬以上 10%

✓ 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。

現制 (§17 第 1 項第 2 款第 3 目)	新制
財產交易損失特別扣除額： 納稅義務人、配偶及受扶養親屬 <u>財產交易損失</u> ，其每年度扣除額 ，以 <u>不超過當年度申報之財產交 易之所得為限</u> ；當年度無財產交 易所得可資扣除，或扣除不足者 ，得以 <u>以後 3 年度</u> 之財產交易所 得扣除之。財產交易損失之計算 ，準用第 14 條第 1 項第 7 類關 於計算財產交易增益之規定。	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。 (免納所得稅之房屋土地不適 用)(§4-5 第 2 項)

➤ 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，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；大屋換小屋則無舊制重購抵稅優惠）
- 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 3 千元以上 3 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 2 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 3 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。（本條說明）

◆ 取得日認定－出價取得（第4點）

項目	內容
原則	以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準（包含贈與）。
	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
例外	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。

◆ 取得日認定之例外（第4點）

非 出 價 取 得	自行興建的房屋	核發使用執照日（無法取得使用執照的房屋，為實際興建完成日）
	提供土地與營利事業合建分屋所分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
	原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
	原有土地，因土地重劃經重行分配而取得的土地	所有權人原取得重劃前土地之日
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換取得都市更新後的房屋、土地（抵費地）	都市更新事業計畫核定之日
	營利事業受託辦理土地重劃取得抵繳開發費用的抵費地	重劃計畫書核定之日
	夫妻關係消滅，配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	因繼承取得的房屋、土地	繼承開始日
	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日

◆ 持有期間（第 5 點）

➤ 原則

- ✓ 自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。（第 5 點第 1 項序文）

➤ 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（第 1 項第 1 款）
- 配偶贈與（第 1 項第 2 款）

✓ 興建取得房屋或合建分屋

- 合併計算第 4 條之 5 第 1 項第 1 款持有期間（第 1 項第 3 款）
- 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（第 2 項）

✓ 因身分取得持有期間之例外

- 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地
- 依本法第 14 條之 4 第 3 項認定適用稅率：
持有期間＝ 個人持有期間＋被繼承人、遺贈人持有期間。
- 本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定計算自住房地持有期間：
持有期間* ＝ 個人持有期間＋被繼承人、遺贈人持有期間。
- *並計期間應符合被繼承人、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。
- 個人取自配偶贈與之房屋、土地
- 依本法第 14 條之 4 第 3 項認定適用稅率：
持有期間＝ 個人持有期間＋配偶持有期間。
- 本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定計算自住房地持有期間：
持有期間* ＝ 個人持有期間＋配偶持有期間。
- *並計期間應符合被繼承人、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。

✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (1/5)

● 個人參與興建房屋之態樣

• 自地自建 (個人出售房屋、土地)

1. 個人持有素地，自行建屋出售。
2. 個人持有房屋、土地，自行拆屋重建出售。

• 合建分屋 (個人出售房屋、土地)

個人提供土地 (亦區分為以純素地合建，或拆屋合建) 與建設公司合建，個人換出部分土地，換入部分房屋；公司換出部分房屋，換入部分土地，個自出售持有之房地。

• 合建分售 (個人出售土地；營利事業出售房屋)

個人提供土地與建設公司合建，分別由個人出售土地；公司出售房屋。

• 合建分成 (個人與營利事業共同出售房屋、土地)

又分為售價分成 (同合建分售) 及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回。

✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (2/5)

● 合併計算第 4 條之 5 第 1 項第 1 款持有期間 (第 5 點第 1 項第 3 款)- 自住房地持有期間

• 態樣

1. 個人拆除自住房屋自地自建，出售興建之自住房屋
持有期間 * = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

2. 個人拆除自住房屋與營利事業合建分屋

持有期間 * = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

• 條件

應以個人或其配偶、未成年子女已於拆除前之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。

✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (3/5)

- 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（第 5 點第 2 項）- 計算適用稅率期間

- 態樣

1. 個人自地自建房屋（含素地自建及拆屋重建），出售興建房屋

房屋持有期間 * = 土地持有期間

2. 個人提供土地與營利事業合建分屋（含素地合建及拆屋合建），出售興建房屋

房屋持有期間 * = 土地持有期間

- 適用情形

以適用第 14 條之 4 第 3 項規定計算房屋持有期間為限。不包含本法第 4 條之 4 第 1 項第 1 款及本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款之持有期間。

✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (4/5)

● 整理說明 -- 三大關卡 (分別認定)

問題定		取得土地時點 [新 (舊) 制 及適用稅率的 判斷]	房屋適用新 (舊) 制 (§4- 4) ① 認定	房屋適用自用住宅優 惠 (§4-5) ① 認定	房屋適用稅率 優惠 (§14-4) III
個人提供土地 與建商合建分 售或合建分成		以實際取得時 點為準	屬營利事業： 以房屋核發使 用執照為取得 日	屬營利事業：不適用	屬營利事業： 不適用
自地建屋	素地		以房屋核發使 用執照為取得 日	以房屋核發使用執照 為取得日	以土地取得時 點為準 (第 5 點第 2 項)
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用 住宅者，得併合計算 其持有期間 (第 5 點 第 1 項第 3 款)	
個人提供 土地與建 商合建分 屋	素地		因交換而完成 所有權移轉登 記日	以房屋核發使用執照 為取得日	
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用 住宅者，得併合計算 其持有期間 (第 5 點 第 1 項第 3 款)	

✓ 興建取得房屋持有期間之例外 (5/5)

● 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？

● 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稅？

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		房屋（營利事業）：新制	※	房屋（營利事業）：17%
		土地（個人）：新制		土地（個人）：15%
自地建屋或合建分屋	素地	新制	※	15%
	拆屋重建	新制	✓	免稅或 10%

四、個人房屋、土地交易所**整**得計算及相關調

◆ 所得額及課稅所得之計算（本法第 14 條第 1 項、第 3 項序文及第 6 點）

➤ 個人依本法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所**整**得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額，申報納稅，不併計綜合所得總額。

➤ 所得額

✓ 出價取得：

房屋、土地交易所**整**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

✓ 繼承或受贈取得：

房屋、土地交易所**整**得＝交易時成交價額－繼承或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－因取得、改良及移轉而支付之費用

◆ 應申報及免申報之規定（本法第 4 條之 5 第 2 項、第 14 條之 5、第 7 及 8 點）

➤ 第 7 點

✓ 第 1 項

個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第 14 條之 5 規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 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。

- 交易之房屋、土地符合本法第 4 條之 5 第 1 項第 2 款至第 4 款規定情形。
- 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

✓ 第 2 項

前項第 2 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。

✓ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋應申報部分（第7點第2項）(1/2)

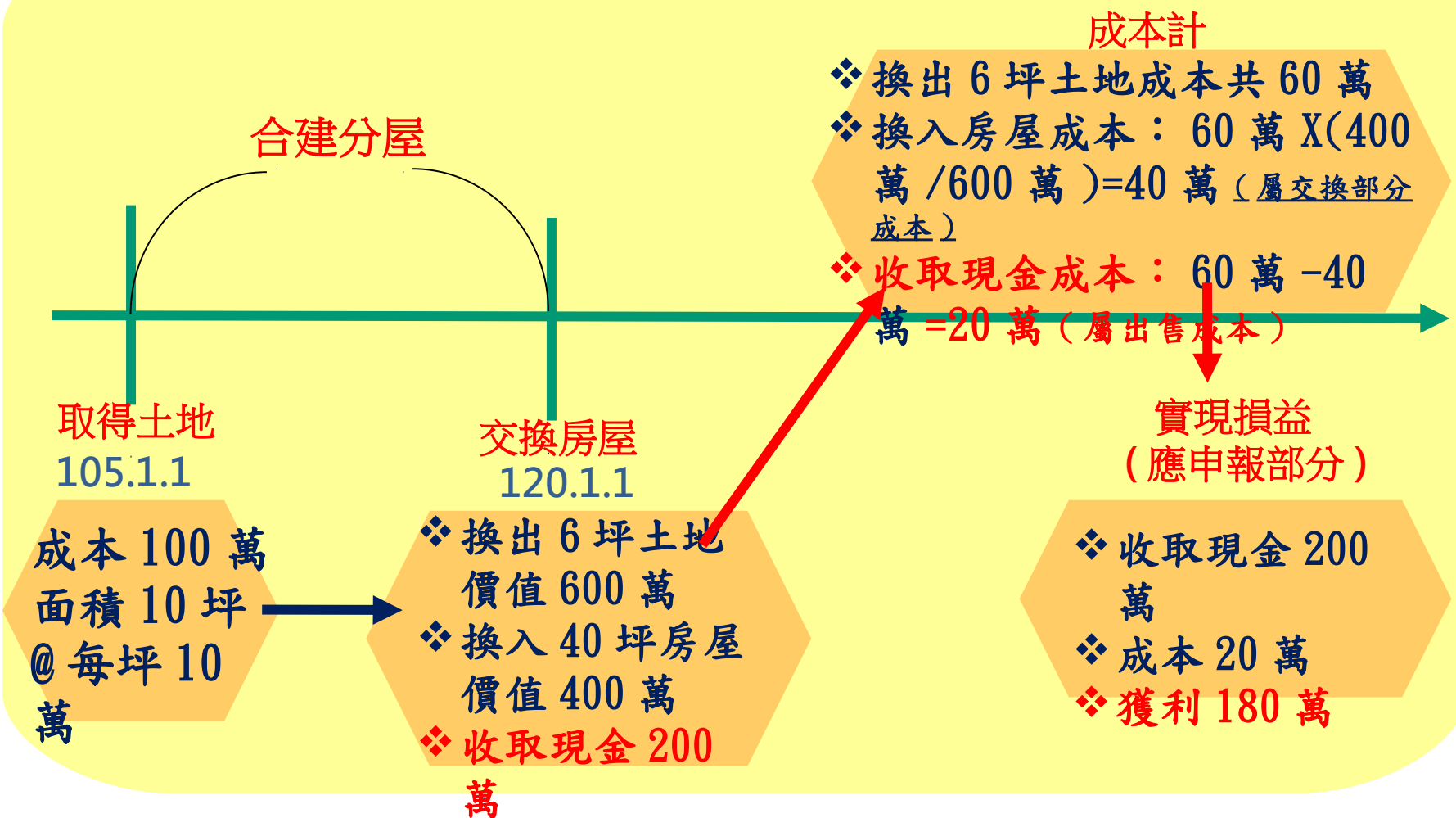
- 換入房屋價值低於換出土地價值收取價金部分
- 舉例說明

假設某甲 105 年取得土地 10 坪，每坪 10 萬元，取得土地成本共 100 萬元。甲於 120 年與 A 建設公司合建分屋，以 6 坪土地換得 40 坪房屋，交換時，重估土地價值達每坪 100 萬元，6 坪土地共價值 600 萬元，換得房屋價值僅 400 萬元，甲另收取 200 萬元現金，爰該收取 200 萬元現金部分，屬土地交易所得實現，應申報納稅，損益計算如下：

- 成本：6 坪土地成本共 60 萬元，但交換時其獲利僅實現換出土地之 $\frac{1}{3}$ ($200 \text{ 萬} / 600 \text{ 萬}$)，爰其成本為 20 萬元。
- 已實現之獲利 = $200 \text{ 萬元} - 20 \text{ 萬元} = 180 \text{ 萬元}$ 。

✓ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋**應申報部分**（第7點第2項）

- 換入房屋價值低於換出土地價值收取價金部分



➤ 申報人及申報地（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。

- 原則上由受託人代為申報
- 受益人亦可自行申報（同現行舊制規定）
- 未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單

◆ 成交價額之認定（第 9 點）

➤ 個人未依本法第 14 條之 5 規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- ✓ 金融機構貸款評定之價格
- ✓ 不動產估價師之估價資料
- ✓ 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價
- ✓ 法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格
- ✓ 報章雜誌所載市場價格
- ✓ 其他具參考性之時價資料
- ✓ 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定

（參照「營利事業所得稅查核準則」第 22 條第 2 項及第 32 條第 4 款規定修正訂定）

◆ 取得成本（第10點）

取得情形	成本
買賣	成交價額
個人以自有土地自行興建房屋（自地自建）	土地：取得成本 房屋：實際建造成本
買入土地後，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	原取得被徵收土地的取得成本 （徵收時如有領取補償金，該補償金部分所含的成本，應自成本中扣除）
買入土地後，因土地重劃經重行分配而取得土地	原取得重劃前土地的取得成本 （重劃時如有領取補償金，該補償金部分所含的成本，應自成本中扣除）
因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，信託財產房屋、土地的所有權回復登記於委託人名下	委託人原取得房屋、土地的成本
夫妻關係消滅，配偶之一方行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得房屋、土地的成本
因繼承或受贈取得的房屋、土地	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數(註)調整後之價值
分割共有物(房屋、土地)所取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物(房屋、土地)的成本

- 與營利事業**合建分屋成本認定**（第1項第3款）
- ✓ 個人以自有土地與營利事業**合建分屋**所取得之房屋、土地，其**土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準**，並依下列情形調整（認定）：
- **換入房屋之價值低於換出土地之價值**，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 - **換入房屋之價值高於換出土地之價值**，另給付價金部分，應計入成本。
 - 以適用本法第4條第1項第16款規定**免徵所得稅之土地換入房屋者**，房屋之成本應**按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定**。

✓ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋

合建分屋

取得土地

- ❖ 成本 100 萬
- ❖ 面積 10 坪

交換房屋

- ❖ 換出 6 坪土地
- ❖ 換入 40 坪房屋

出售房

- ❖ 出售 4 坪土地
- ❖ 40 坪房屋

● 換入房屋
價值 400 萬

● 換出土地
價值 600 萬

- ❖ 收取現金 200 萬
- ❖ 成本 20 萬
- ❖ 獲利 180 萬

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：60 萬 - 20 萬 = 40 萬

● 換入房屋
價值 600 萬

● 換出土地
價值 400 萬

- ❖ 支付現金 200 萬

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：60 萬 + 200 萬 = 260 萬

合建分屋

以免徵所得稅
之土地換入房屋

- ❖ 土地成本：40 萬
- ❖ 房屋成本：按換入時之價值

➤ 無原始取得成本之認定方式

✓ 因繼承或受贈取得之房屋、土地

以繼承或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為準。（本法第14條之4第1項及本要點第1項第8款）

※ 取自配偶贈與之房屋、土地仍屬受贈取得，同本款規定。

✓ 其他情形或無法依前9款規定認定成本者

● 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。（本要點第1項第10款）

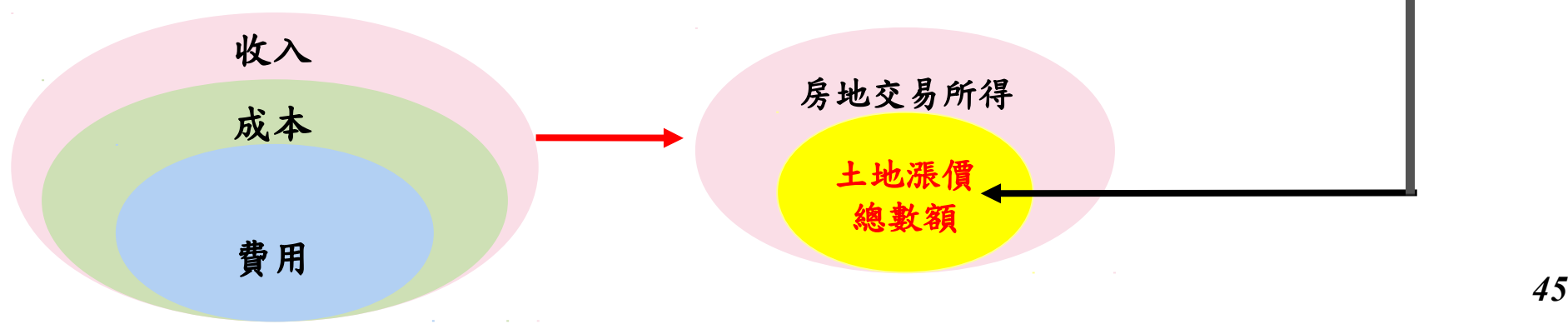
➤ 依前項第8款及第10款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第3點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。〈參照土地稅法施行細則第49條規定訂定〉⁴³

民國 104 年 6 月 以各年月為基期之消費者物價總指數—稅務專用

(本表係以各年(月)為 100 時，104 年 6 月所當之指數)

基期：各年月 = 100													
年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	累計平均
48	959.7	952.7	938.0	938.9	938.0	923.0	895.2	849.1	823.5	836.7	860.3	862.5	895.9
49	853.9	835.4	806.2	770.3	773.8	751.9	746.0	714.7	705.9	712.2	711.2	724.1	755.7
50	722.6	709.3	709.3	704.0	703.5	703.5	706.9	698.3	688.1	683.2	689.1	695.5	701.1
100	104.9	104.2	105.1	104.3	104.1	103.5	103.8	103.7	103.6	103.0	103.1	102.8	103.8
101	102.5	103.9	103.8	102.8	102.3	101.7	101.3	100.3	100.6	100.7	101.5	101.2	101.9
102	101.4	100.9	102.4	101.8	101.6	101.1	101.2	101.1	99.8	100.1	100.8	100.9	101.1
103	100.6	101.0	100.8	100.1	99.9	99.4	99.5	99.0	99.1	99.0	99.9	100.3	99.9
104	101.5	101.2	101.4	100.9	100.7	100.0							100.94

地方稅		(稽徵機關全銜) 土地增值稅 書			查定表	
承受人或贈與人						
土地標示						
年 月 日 立契，		年 月 日 收件 第		號 共 張		
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)	
移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用＝漲價總數額 漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵＝查定稅額 查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額＝應納稅額						



◆ 成本及費用申報類型及認定方式

➤ 能提示全部成本及費用

✓ 成本：按實際取得成本認定，包括：

1. 購入房屋及土地價款
2. 達可供使用狀態前支付之必要費用

✓ 費用：按實際支出費用認定

➤ 未能提示全部成本及費用且稽徵機關查無資料者

✓ 成本：以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之現值認定

✓ 費用：按成交價額 5% 設算

➤ 能提示部分成本，未能提示費用

✓ 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除達可供使用狀態前支付之必要費用（屬成本之一部分）可核實認列外，其出售之相關費用仍得按成交價額 5% 設算

➤ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除

◆ 自住房地優惠適用分開計算（第 14 點）

- 符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款第 3 目有關交易前 6 年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，**該個人與其配偶得個別認定**。
- ✓ 符合民法第 1010 條第 2 項難於維持共同生活，**不同居已達 6 個月以上**之規定，向法院聲請宣告**改用分別財產制**者。
- ✓ 符合民法第 1089 條之 1 **不繼續共同生活達 6 個月以上**之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定**關於未成年子女權利義務之行使或負擔**者。
- ✓ 因受家庭暴力，依據**家庭暴力防治法**規定取得**通常保護令**者，或取得該通常保護令前，**已取得暫時或緊急保護令**者。

◆ 新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除（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。

◆ 2 年內合建適用 20% 稅率適用於自地自建（第 16 點）

- 本法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

◆ 重購自住房地以本人或配偶名義出售並重購者均得扣抵稅款（第 17 點）

- 本法第 14 條之 8 有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；**以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。**
- 前項重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。
〈依本法第 14 條之 8 及參照現行 77.1.18 台財稅第 761151061 號函訂定〉

財政部104.8.19#10404620870令

■ 個人105.1.1以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制適用範圍：

1. 個人103.1.2~104.12.31繼承取得，且加計被繼承人持有期間合計在2年以內。



2. 被繼承人104.12.31以前取得，且個人105.1.1以後繼承取得。



財政部104.8.19#10404620870令

- 例外：前開交易因繼承取得之房屋、土地，如符合新制自住房地稅優惠者，得選擇改按新制課稅：
 - 僅限被繼承人104.12.31以前取得，且個人105.1.1以後繼承取得情形。
 - 申報期限：房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報納稅。（逾期申報之最後期限：次年綜合所得稅結算申報期限）
 - 註銷申報規定：已依新制申報納稅，最遲得於次年綜合所得稅結算申報截止期限前，向稽徵機關申請註銷申報，並依舊制規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於申報期限內辦理結算申報。

財政部104.8.19#10404620870令

■ 繼承案件判斷原則：被繼承人取得時間是否在104.12.31以前

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		<u>舊制(8/19令規定)</u>	得選擇新或舊制 <u>(8/19令規定)</u>
	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	不適用
	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		
	被繼承人於103年1月1日次日以後取得	併計持有期間未超過2年	<u>舊制(8/19令規定)</u>	<u>不適用(併計持有期間未超過2年，無自住案件)</u>

敬請指教

謝 謝！

