

第 8 章 房地合一課稅(2.0)

宋義德 編著

我國對於不動產之課稅，除地方稅中之地價稅、土地增值稅、契稅及房屋稅外，中央稅中原土地交易並不課徵所得稅及營業稅，僅有建築物交易時課徵營業稅及所得稅，土地交易所得不課徵所得稅，主要在於土地交易所係一種收益稅，與土地增值稅之性質相同，為避免重複課稅，既已課徵土地增值稅則不再課徵所得稅，然土地增值稅之課徵係以政府公告土地現值之漲價倍數為依據，除無法落實增值課稅外，土地公告現值與一般市價相距甚遠，為避免地價抄作，實現居住正義及租稅公平，有必要透過租稅手段來制衡房價及充裕國庫，致在經濟環境變遷過程中，土地交易所課稅逐漸受到社會的重視，因而有房屋、土地交易所課徵所得稅(即房地合一課稅)之立法。我國營業稅之課徵，係以銷售貨物或勞務為對象，而在加值體系之下，土地交易增值已課徵土地增值稅，故不再課徵營業稅，惟此論點與所得稅情形相同，未來是否回歸以土地交易價格(傳統營業稅)或土地交易實際增值(加值稅)課徵營業稅，仍有待社會的認同，只是以土地交易實際增值課徵營業稅恐與土地增值稅及土地交易所課徵所得稅有重複課稅之嫌。

壹、原有房地課稅之缺失

一、房屋土地採分開課稅

土地課徵土地增值稅，不再課徵所得稅，房屋按評定價格之一定比例計算所得額課徵所得稅，由於房屋評定價格與市場價格差異鉅大，造成稅負不公。

二、同年度買進賣出不課徵土地增值稅

土地增值稅按照土地公告現值之漲價倍數課徵，而土地公告現值每年1月1日公告一次，造成同年度買賣之土地增值為0，致不課徵土地增值稅，容易造成土地價格的炒作。

三、土地與房屋之交易價格受操縱

由於土地交易不課徵所得稅，故在一定之交易價格之下，納稅人常壓低房屋價格抬高土地價格，無法踐行量能課稅。

四、社會資源扭曲

不動產交易之輕稅，使得社會資源過多投注在不動產交易上，致有益於經濟發展之社會資源受到排擠。

貳、房地合一課稅範圍

依農業發展條例申請興建之農舍及非房地合一課稅範圍之房屋、土地仍按舊制方式計算所得徵免所得稅。

個人及營利事業自110年7月1日起交易下列房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地，其所得應依其持有期間所適用之稅率課徵所得稅。個人採分離課稅，營利事業採分開計稅合併報繳，獨資、合夥組織比照個人方式課稅。

一、房屋、土地

自 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。

二、使用權

個人及營利事業於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同房屋交易。設定地上權方式之房屋使用權如下：

- (一)依民法第 832 條規定，地上權係指在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。
- (二)國有、公有或私有土地均得設立地上權，並應依土地登記規則第 4 條規定辦理登記。
- (三)依國有非公有土地設定地上權作業要點第 19 點規定，採執行機關公開招標方式辦理設定地上權，其地上權人興建之地上物為區分所有建物，符合規定者，執行機關得同意地上權人將地上物之一部連同應有之地上權持分讓與他人。
- (四)政府將所有土地設定地上權予開發商興建公用設施及房屋，依契約限制，開發商不得移轉興建房屋之所有權及地上權之一部，開發商乃採讓與房屋使用權方式供他人使用房屋。

三、預售屋及其座落基地

個人及營利事業交易 105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算持有期間。

(一)預售屋買賣持有期間之計算

1.預售屋於交屋後出售

應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日(興建完成即登記予買受人)或移轉所有權登記日(興建完成先登記予建商再移轉過戶予買受人)為取得日，計算持有期間。

2.預售屋於未興建完成前移轉權利

應以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算持有期間，就其所得據以課稅。

【範例】王君於 110 年 1 月 10 日以\$20,000,000 向甲建設公司購買預售屋一戶，同年 5 月 10 日以\$23,000,000 轉售予張君，則王君應於 6 月 10 日前就其交易所得\$3,000,000 報繳所得稅\$1,350,000(3,000,000x45%)。

(二)預售屋交易所得之課稅

- 1.個人之交易所得依持有期間適用 45%至 15%稅率分離課稅。
- 2.營利事業之交易所得依持有期間適用 45%至 20%稅率分開計稅合併報繳。

【範例】三重公司 110 年度列報銷貨收入\$50,000,000、其他勞務入\$1,700,000，銷貨成本\$45,000,000、營業費用\$3,000,000、非營業收入及費用之利息收入\$3,000、利息支出\$750,000、全年所得額\$2,953,000。公司之銷貨收入主要來自出售房屋、土地，期初存貨(房地)\$100,000,000、本期進貨\$12,000,000、期末存貨\$67,000,000，銷貨收入中屬 105 年以後買入，110 年 7 月 1 日以後賣出者為\$13,000,000(成本\$12,000,000，係 109 年起造時預購，110 年 9 月 30 日興建完成取得使用執照後即出售)、110 年 3 月 31 日銷售者\$37,000,000(成本\$33,000,000，土地未增值)，又依公司之財務資料，三重公司平均權益總額\$62,000,000、存出保證金\$30,000、無固定資產、銀行借款\$45,000,000、股東往來\$18,000,000。三重公司 110 年度應納之營利事業所得稅額，計算如下：

| | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| 營業收入 | | 51,700,000 |
| 減:營業成本 | | <u>45,000,000</u> |
| 營業毛利 | | 6,700,000 |
| 減:營業費用 | | <u>3,000,000</u> |
| 營業淨利 | | 3,700,000 |
| 加:非營業收入 | | 3,000 |
| 減:非營業費用及損失 | | <u>750,000</u> |
| 全年所得額 | | 2,953,000 |
| 減:房地合一 1.0 之土地漲價總數額 | | 0 |
| 減:房地合一 2.0 之財產交易所得 | | <u>946,048</u> |
| 課稅所得額 | | <u>2,006,952</u> |
| 三重公司 110 年度應納稅額: | | |
| 110 年度營利事業所得稅(2,006,952 x 20%) | | 401,390 |
| 房地合一 2.0 應納稅額(946,048 x 45%) | | <u>425,721</u> |
| 合計 | | <u>827,111</u> |
| 全體可運用資金: | | |
| 自有資金(62,000,000-30,000-0) | 61,970,000 | 49.58% |
| 借入資金(45,000,000+18,000,000) | <u>63,000,000</u> | 50.42% |
| 全體可運用資金 | <u>124,970,000</u> | 100% |

購買房屋土地之平均運用資金

$$=67,000,000+33,000,000 \times \frac{3}{12}+12,000,000 \times \frac{9}{12} =84,250,000$$

購買房屋土地之平均運用資金占全體可運用資金比例

$$=84,250,000/124,970,000=67.41\%$$

購買房屋土地應分攤之利息支出

$$=(750,000-3,000) \times 67.41\% =503,552$$

已售房地應分攤之利息支出

$$=503,552 \times \frac{45,000,000}{112,000,000} =202,320$$

未出售房屋土地應分攤之利息支出\$301,232(503,552-202,320)，應列為遞延費用，於該房屋土地未來出售時轉列費用減除。

屬房地合一 2.0(即 110 年 7 月 1 日以後出售房地)應分攤之利息

$$\text{支出} = 202,320 \times \frac{12,000,000}{45,000,000} = 53,952$$

房地合一 2.0 採分開計算之財產交易所得：

| <u>售 價</u> | <u>取得成本</u> | <u>費 用</u> | <u>分攤利息</u> | <u>交易所得</u> |
|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 13,000,000 | 12,000,000 | 0 | 53,952 | 946,048 |

註：三重公司 109 年購買預售屋，於興建完成取得使用執照後即出售，此筆交易無發生相關銷售之費用。

| <u>交易所得</u> | <u>土地漲價總數額</u> | <u>課稅所得</u> |
|-------------|----------------|-------------|
| 946,048 | 0 | 946,048 |

註：三重公司出售之房地，係預售購買，於取得使用執照後即出售，並未辦理土地所有權之保存登記，故未課徵土地增值稅，故無土地漲價總數額可扣除。

四、股權交易之反避稅條款

個人及營利事業交易其(交易時)直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，且交易時該營利事業之股份或出資額之價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，其股權交易視同房屋、土地交易，依規定稅率課徵所得稅。

(一)直接或間接持有股份或出資額是否超過 50% 之認定時點

以交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或出資額，超過其已發行股份總數或資本總額 50% 認定，交易日起算前一年之期間末日在 110 年 6 月 30 日以前者，以 110 年 7 月 1 日為期間末日。

(二)股份或出資額價值之50%由中華民國境內房屋、土地所構成之認定時點以交易該營利事業股份或出資額時認定之。

(三)境內房屋、土地價值占股權價值比例

交易時境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價占該營利事業全部股權或出資額之時價比例 50%以上。

$$\frac{\text{境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地時價}}{\text{營利事業全部股權或出資額之時價}} > 50\%$$

1.全部股權或出資額之時價

以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告之淨值計算;交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者,以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額高於淨值者,按查得資料認定。

2.房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價,應參酌下列時價資料認定:

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

(四)持有期間之計算

自股份或出資額取得之日起算至交易之日止,並採先進先出法認定。

(五)成本之認定

1.個人部分

個人交易股份或出資額之成本計算方法,其能提出原始取得成本者,應採用個別辨認法,或按交易時所持有該國內外營利事業股份或出資額,依加權平均法計算之。

2.營利事業部分

營利事業交易股份或出資額之成本計算方法,應與流動資產之估價及短期投資有價證券估價擇採計算方式一致之先進先出法、加權平均法、移動平均法或淨變現價值法。

3.成本查無資料者

按取得時被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額,核定其成本。

(六)費用之認定

股權或出資額之交易費用包括證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。費用無查得資料者,按成交價額 3%計算,並以\$300,000 為限。

(五)所得計算方式

股權交易所得 = 出售股權收入 - 成本、費用或損失

(六)證明文件

個人及營利事業申報符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件：

1. 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業(含股權)結構圖。
2. 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告(無會計師簽證者，應附財務報表)、該營利事業所控制且持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之最近一期財務報表。
3. 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地據以認定時價之相關文件。
4. 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
5. 其他足資證明文件。

(七)例外規定

交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

(八)免併入基本所得額課稅

個人或營利事業從事未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一視為房地交易者，免再依所得基本稅額條例規定課稅。

【範例】東吳公司為致理公司於109年7月1日設立時之唯一法人股東，持有該公司發行在外股數10,000,000股之60% (取得成本為每股\$10)，致理公司股權價值之80%係由我國境內之房屋、土地所構成，110年5月3日以每股\$25出售3,000,000股，令該交易無任何之稅費發生，則東吳公司之交易所得為\$45,000,000 $[(25-10) \times 3,000,000 = 45,000,000]$ ，111年申報110年度營利事業所得稅時應以分開計稅合併報繳方式，申報交易所得\$45,000,000，所得稅額\$20,250,000。該交易所得東吳公司勿須再併入基本所得額課徵基本稅額。

參、房地合一之免稅範圍

個人及營利事業交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅，二、三、四之交易損失不得自所得額中扣除。

- 一、個人自住房屋、土地交易之課稅所得額低於\$4,000,000(免稅額)者免稅。
- 二、申請不課徵土地增值稅之土地(免申報)。

符合農業發展條例第37條及38條之1之土地，得申請不課徵土地增值稅。

- (一)作農業使用之農業用地移轉與自然人(例如繼承或贈與)。
 - (二)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。
 - (三)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)。
- 三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物(免申報)。
- 四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地(免申報)。

肆、出售繼承或配偶贈與之房屋土地

一、出售繼承土地房屋之課稅

(一)舊制財產交易所得

納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後繼承、出售繼承取得之土地房屋，該土地房屋係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，採用舊制計算財產交易所得。

(二)新制房地合一課稅

納稅義務人交易因繼承取得房屋、土地，倘該房地係被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得者，應依新制之房地合一課稅。

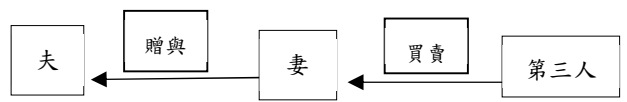
二、出售配偶贈與之房屋土地

個人取得配偶贈與之房屋、土地，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舊制房屋交易損益或新制房屋土地交易損益課徵所得稅。

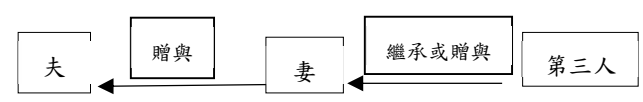
(一)舊制房屋交易損益之計算

以交易時房屋成交價額，減除成本或房屋評定現值，及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：

- 1.配偶原自第三人出價取得者，得減除配偶間第 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取得者，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。



(二)新制房屋土地交易損益之計算

以交易時房屋及土地成交總額，減除原始取得成本或房屋評定現值及公告土地現值，及個人與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交易所得額：

1.持有期間

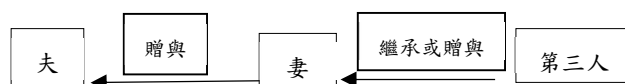
- (1)個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。
- (2)個人取自配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。

2.成本減除

- (1)配偶原自第三人出價取得者，得減除配偶間第 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，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。



伍、個人之房地合一課稅

一、自住房地稅優惠及適用要件

個人與其配偶及未成年子女交易符合下列規定之自住房屋、土地交易之課稅所得額\$4,000,000 以下部分免稅，逾\$4,000,000 部分，按 10%課徵。

- (一)已辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。

註: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。

- (二)交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。

- (三)於交易前 6 年未曾適用自住房屋交易所得免納所得稅者。

二、個人與配偶個別認定自住房屋優惠

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，下列情形於適用有關交易前 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：

- (一)夫妻難於共同生活分居達 6 個月以上，經法院宣告改用分別財產制者。
- (二)社會福利機構請法院依職權酌定未成年子女之權利義務者

夫妻不繼續共同生活已達 6 個月以上，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構及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。

- (三)因家庭暴力取得保護令者

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。

三、課稅所得之計算

(一)交易所得

1.出價取得

房地交易所得

=成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

註:個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之新制房屋、土地交易所得減除。

2.繼承或受遺贈取得

(1)房地交易所得

=成交價額 - 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

(2)房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份及出資額交易所得

=成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

註:依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

(二)課稅所得額之計算

課稅所得額

=房地交易所得 - 依公告土地現值計算之土地漲價總數額

個人應逐筆計算交易所得後減除該筆交易之土地漲價總額，分別依不同持有期間之稅率計算應納稅額;交易所得大於0小於土地漲價總額時，其課稅所得額為0。

註:減除土地漲價總數額之目的在消除或減少重複課稅，故交易所得小於土地漲價總數額時，課稅所得額視為0。

(三)房屋、土地交換之課稅

個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋，或提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物、他項權利(房屋使用權)之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

【範例】吳先生於105年以每坪\$300,000購買土地100坪，計\$30,000,000，110年吳君將其中40坪與建設公司合建房屋，其時土地每坪市價\$1,000,000，計\$40,000,000，可換得房屋房屋價值\$36,000,000，故建設公司補貼吳君\$4,000,000(此部分視為出售)，則吳君應申報課稅之土地交易所得為\$2,800,000

提供土地合建之成本計\$12,000,000(40坪*\$300,000)

交換總利潤

= \$40,000,000 - (40 * 300,000) = \$28,000,000

已實現利潤

$$=\$28,000,000 \times \frac{4,000,000}{(36,000,000 + 4,000,000)} = \$2,800,000$$

四、成交價額之認定

個人未依規定申報、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：

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

五、成本之認定

(一)實際成本認定為原則

- 1.買賣取得者，以成交價額為成本。
- 2.個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- 3.個人及營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋為換出之土地所取得成本為準，並依下列情形調整認定(例如交換時之貼補):
 - (1)換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金(貼補)部分之成本，應自成本中扣除。
 - (2)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。
 - (3)以免稅土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值(即營利事業開立發票所載含稅之銷售價格)認定。
- 4.個人及營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整:
 - (1)換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 - (2)換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。
- 5.個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。

- 6.因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後之土地者，以原取得被徵收或重劃前土地之取得成本為準，惟徵收或重劃時已領回補償金部分之成本，應自取得成本中扣除。
- 7.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者，以委託人原取得房屋、土地成本為準。
- 8.配偶之一方依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權取得房屋、土地之成本，以配偶之他方原始取得房屋、土地成本為準。
- 9.因分割共有物取得房屋、土地者，以原取得共有物之成本為準，惟該共有物係因繼承或受贈取得者，應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認定。
註：個人繼承取得房屋、土地，並承受被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。
- 10.其他無法按前述情形決定成本時，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料時，得以原始取得時之房屋評定現值及土地公告現值，按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

(二)其他得減除之成本費用

- 1.購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用
 契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費及房屋土地所有權移轉登記完成前向金融機構借款之利息。
- 2.取得房屋後支付能增加效能之支出
 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

(三)因改良土地所支付之費用

- 1.改良土地費用。
- 2.工程受益費。
- 3.土地重劃負擔總費用。
- 4.因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

六、銷售費用之減除

(一)個人交易房屋、土地所支付之必要費用

仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等。但取得房屋、土地後持有期間所發生之費用(例如房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息)及有減除土地漲價總數額部分之土地增值稅不得減除。
 當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分已納土地增值稅額，得作為費用減除之金額，計算如下：

$$\frac{\text{交易時申報移轉現值}-\text{交易時公告土地現值}}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

(二)出售符合一定條件股份或出資額之必要費用

證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

(三)未提示費用之證明文件或未達成交額3%者

稽徵機關得按成交價額 3%計算其費用，但以\$300,000 為限。

七、稅率

(一)中華民國境內居住之個人

1.符合自用住宅之房屋、土地按課稅所得額(課稅所得額 - 4,000,000)之 10%課徵。

2.持有期間在 2 年以內者 45%；超過 2 年未逾 5 年者 35%；超過 5 年未逾 10 年者 20%；超過 10 年者 15%。

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，以決定應適用之稅率。

【範例】張先生於 105 年 2 月 1 日購得房屋一棟，108 年 5 月 1 日過世時由其子女張小姐繼承，張小姐於 110 年 10 月 1 日將該房屋出售，假設張小姐未適用自用住宅稅率，則依持有期間計算，自 105 年 2 月 1 日至 110 年 10 月 1 日共 5 年 9 個月，故其適用稅率為 20%。

3.個人以自有土地與營利事業合作興建房屋(包括合建分屋、合建分售、合建分成及自地自建)，自土地取得之日起 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，按 20%稅率課徵。

4.符合財政部公告之下列調職、非自願性離職或其他非自願性因素，其房屋、土地持有期間在 5 年以內者，按 20%稅率課徵。

(1)個人或其配偶於工作地購屋辦竣戶籍登記，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者。

(2)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。

(3)個人因無力清償債務(含欠稅)，其持有房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

(4)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。

(5)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。

(6)個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第 34 條之 1 規定，未經同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

5.個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在 5 年以下者，稅率為 20%。

(二)非中華民國境內居住之個人

持有期間在 2 年以內者按 45%課徵，持有期間逾 2 年者按 35%課徵。

八、交易日(出售)之認定

房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依該規定：

(一)因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權者

其交易日為拍定人領得移轉證書之日。

(二)無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋

其交易日為訂定買賣契約之日。

(三)房屋使用權之交易日為權利移轉之日。

(四)預售屋及其坐落基地之交易日為訂定買賣契約之日。

(五)符合一定條件之股份或出資額交易：

1.屬證券交易稅條例所稱之有價證券者，其交易日為買賣交割日。

2.非屬有價證券者，其交易日為訂定買賣契約日。

依據證券交易稅條例第一條規定，稱有價證券，係指各級政府發行之債券，公司發行之股票、公司債及經政府核准得公開募銷之其他有價證券。

九、取得日之認定

房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依該規定：

(一)出價取得者

1.因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權者

取得日為拍定人領得移轉證書之日。

2.無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋

取得日為訂定買賣契約之日。

3.房屋使用權之取得日為權利移轉之日。

4.預售屋及其坐落基地之取得日為訂定買賣契約之日。

5.符合一定條件之股份或出資額交易：

(1)屬證券交易稅條例所稱之有價證券者，其取得日為買賣交割日。

(2)非屬有價證券者，其取得日為訂定買賣契約日。

(3)因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，其取得日為股款繳納日。

(4)以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，其取得日為作價抵繳認股股款日。

(5)以其他方式取得者，其取得日為實際交易發生日。

(二)非出價取得者

- 1.興建房屋完成後第一次移轉之取得日認定
房屋取得日為核發使用執照之日，無法取得使用執照之房屋，其取得日為實際興建完成之日。
- 2.因區段徵收領回之抵價地
取得日為所有權人原取得被徵收土地之日。
- 3.經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地
取得日為所有權人原取得重劃前土地之日。
- 4.辦理土地重劃者取得之抵費地
營利事業受託辦理土地重劃或個人、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)，其取得日為重劃計畫書核定之日。
- 5.依都市更新條例都市更新實施者取得之土地、房屋
都市更新條例第 3 條第 6 款規定實施者，實施都市更新事業所取得之房屋、土地，其取得日為都市更新事業計畫核定之日。
- 6.依加速重建條例參與重建者取得之土地、房屋
都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條第 1 項規定起造人，參與重建所取得之房屋、土地，其取得日為重建計畫核准之日。
- 7.原土地所有權人參與都更或重建取得之土地
原土地所有權人依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，取得更新後或重建後應分配之土地，其取得日為所有權人原取得土地之日。
- 8.因行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地
配偶之一方依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，其取得日為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
- 9.繼承取得之房屋、土地，其取得日為繼承開始之日。

【情況一】繼承 105 年以前取得之房屋，並於 105 年以後出售

甲君於 103 年購得房屋一棟，105 年間甲君死亡，由乙君繼承該房屋，嗣乙君將該房屋出售，則乙君售屋應適用舊制計算財產交易所得課稅。

【情況二】繼承 105 年以後取得之房屋，並於 105 年以後出售

甲君於 105 年購得房屋一棟，107 年間甲君死亡，由乙君繼承該房屋，嗣乙君將該房屋出售，則乙君售屋應適用新制房地合一課稅，並以繼承之日為取得日，惟乙君得將甲君持有期間合併計算其持有期間。

【情況三】第二次繼承 104 年以前取得之房屋，並於 105 年以後出售

甲君於 100 年購得房屋一棟，107 年 3 月 1 日甲君死亡，由乙君繼承該房屋，110 年 10 月 1 日乙君死亡，由丙君繼

承該房屋，並於111年出售。則丙君應以110年10月1日為取得日，適用新制房地合一課稅，惟丙君得將乙君持有期間合併計算持有期間。

10. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地

取得日為原共有物取得之日。

11. 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；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予受益人後，受益人交易該房屋、土地者：

- (1) 其為自益信託者，以委託人取得該房屋、土地之日為取得日。
- (2) 其為他益信託者，或受益人不特定或尚未存在者，取得日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，取得日為追加日。
- (3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，其取得日為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定者，其取得日為確定受益人之日。

12. 信託關係存續中受託人管理信託財產所取得之房屋、土地：

- (1) 受託人交易該財產，其取得日為受託人取得該房屋、土地之日。
- (2) 該房屋、土地持有期間，如有變更受益人之情事，其取得日為變更受益人之日。
- (3) 該房屋、土地持有期間，如有受益人由不特定或尚未存在而為確定者，其取得日為確定受益人之日。
- (4) 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，其取得日為受託人取得房屋、土地之日。

13. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記

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，其取得日為委託人原取得房屋、土地之日。

14. 符合一定條件之股份或出資額取得之增資股份或出資額

因公司盈餘或資本公積轉增資而取得之股份或出資額，其取得日為除權基準日，以其他方式取得者，為實際交易日。

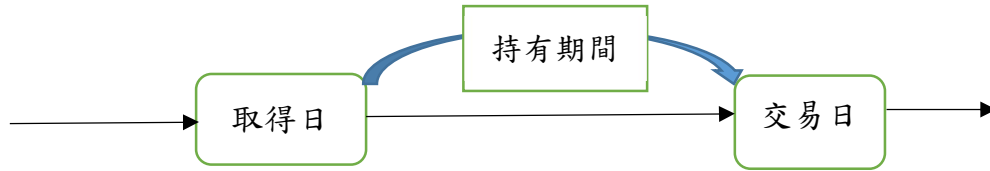
(三) 個人以自有房屋、土地參與都更分配房屋取得日之認定

1. 取得之應分配土地，以原取得參與都更前土地之日為取得日。
2. 取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日為取得日(新建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日)。
3. 實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地部分
 - (1) 多分配之房屋以完成所有權移轉登記日為取得日。

(2)多分配之土地以完成所有權移轉登記日為取得日。

十、持有期間(自取得日至交易日之期間)之例外認定

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：



(一)因繼承、受遺贈取得之房屋、土地

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。但個人與其配偶及未成年子女之自住房屋、土地於計算持有期間，得併計之期間，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。

(二)個人取自配偶贈與之房屋、土地

得將其配偶持有期間合併計算。但個人與其配偶及未成年子女之自住房屋、土地於計算持有期間，得併計之期間，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。

(三)舊屋改建

個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建房屋(包括合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建)，或以該自住房屋依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建取得房屋，出售該自建或取得之房屋，於適用自住房屋課稅之持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該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。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋所取得之房屋、以自有土地依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建所取得應分配之房屋，於計算房屋持有期間時，應以該土地之持有期間為準。

個人及營利事業出售以合法建築物、他項權利，依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋及其坐落基地，於計算房屋、土地持有期間，應以該合法建築物、他項權利取得之日計算至房屋、土地交易之日止。

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

註:拆除之自住房屋持有期間必須符合本人、配偶或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。

2.個人拆除自住房屋提供土地與建設公司合建分屋出售

持有期間=自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間

3.個人自地自建房屋(含以素地自建及拆屋重建)，出售興建之房屋
持有期間=土地持有期間

4.個人提供土地與建設公司合建
持有期間=土地持有期間

(四)個人以自有房屋、土地參與合建或都更分配房屋持有期間之認定

1.應分配之房屋、土地以原取得參與都更前土地之持有期間為準。

2.多分配之房屋、土地之持有期間

(1)自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。

(2)應分配房屋、土地持分未足一戶而增購部分，符合下列情形者，以原取得參與都更前土地之持有期間為準。

A.應分配及多分配土地面積未超過參與都更前持有之土地面積者。

B.以一戶為限。

(3)應分配及多分配(增購為完整一戶部分)，於計算自住房屋、土地持有期間時，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，惟得併計之期間，以個人或其配偶、未成年子女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之期間為限。

(五)範例

【範例一】增購部分坪數以湊足一戶

張君於105年3月1日以\$5,000,000購得公寓房屋(土地面積9坪)，同年七月採權利變換方式參與都更，經評定權利價值為\$10,000,000(經換算應分配土地5坪、房屋35坪)，110年2月1日房屋興建完成，實際分配權利價值\$12,000,000，即甲房屋一戶(40坪、土地6坪)，並辦理所有權移轉記，故張君必須繳納差額\$2,000,000。多分配之房屋5坪、土地1坪，屬張君繳納差額增購部分。同年3月1日以\$18,000,000出售該房屋，並於同年3月9日辦理所有權移轉登記(令土地漲價總數額為\$1,000,000，張君無法提示相關費用憑證)。

| 甲房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
|------------------|----------|----------|--------|
| 應分配土地5坪 | 105年3月1日 | 110年3月9日 | 逾5年 |
| 應分配房屋35坪 | 110年2月1日 | 110年3月9日 | 逾5年(註) |
| 多分配房屋5坪、 土地1坪 | 110年2月1日 | 110年3月9日 | 逾5年(註) |

註:增購之土地面積及應分配土地面積共6坪，未超過都更前原持有面積9坪，且僅分配一戶，其取得日雖為興建完成登記日，惟其持有期間應以原土地取得日起算，故持有期間逾5年。

張君出售該房地應課徵所得稅為:

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|------|--------------|-----|---------|
| 交易價額 | \$18,000,000 | | |

| | | | |
|-----------|--------------------|-----|-----------|
| 減:取得成本 | 7,000,000 | | |
| 減:必要費用 | <u>300,000</u> | | |
| 交易所得 | 10,700,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | <u>1,000,000</u> | | |
| 課稅所得額 | <u>\$9,700,000</u> | 20% | 1,940,000 |

【範例二】多處舊屋參與都更獲配一戶

王君於105年3月1日分別以\$5,000,000及\$7,000,000購買A棟及B棟公寓各一戶，土地面積各為7坪，同年中以權利變換方式參與都更，經評定權利價值總共\$15,000,000，(經換算應分配土地5坪、房屋40坪)，該房屋於110年1月1日興建完成，並辦理所有權移轉登記，王君實際分配權利價值\$16,800,000，即房屋一戶(土地5.5坪、房屋42坪)，故應繳納\$1,800,000補足。同年3月2日王君以\$25,000,000出售該房屋(令土地漲價總數額為\$3,000,000，王君出售該房屋所發生之稅費計\$1,300,000附有憑證)，並於3月9日辦理所有權移轉登記。

| 乙房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
|--------------------|----------|----------|--------|
| 應分配土地5坪 | 105年3月1日 | 110年3月9日 | 逾5年 |
| 應分配房屋40坪 | 110年1月1日 | 110年3月9日 | 逾5年(註) |
| 多分配房屋2坪、 土地0.5坪 | 110年1月1日 | 110年3月9日 | 逾5年(註) |

註:增購之土地面積及應分配土地面積共5.5坪，未超過都更前原持有面積14坪，且僅分配一戶，其取得日雖為興建完成登記日，惟其持有期間應以原土地取得日起算，故持有期間逾5年。

王君出售該房地應課徵所得稅為:

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|-----------|--------------------|-----|-----------|
| 交易價額 | \$25,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 13,800,000 | | |
| 減:必要費用 | <u>1,300,000</u> | | |
| 交易所得 | 9,900,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | <u>3,000,000</u> | | |
| 課稅所得額 | <u>\$6,900,000</u> | 20% | 1,380,000 |

【範例三】多處舊屋參與都更獲配二戶以上

李君於105年3月1日分別以\$5,000,000及\$6,000,000購買A棟及B棟公寓各一戶，土地面積各為5坪，同年中以權利變換方式參與都更，經評定權利價值總共\$15,000,000，(經換算應分配土地5坪、房屋45坪)，該房屋於110年1月1日興建完成，並辦理所有權移轉登記，李君實際分配權利價值\$20,000,000，包括房屋甲(土地3坪、

房屋 32 坪)、乙(土地 4 坪、房屋 40 坪)二戶，故應繳納\$5,000,000 以補足乙房屋為完整一戶。同年 3 月 2 日李君以\$30,000,000 出售該房屋(令土地漲價總數額為\$3,000,000，李君出售該房屋所發生之稅費計\$1,000,000 附有憑證)，並於 3 月 9 日辦理所有權移轉登記。

| 甲房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
|-----------------------|---------------|---------------|----------|
| 應分配土地 3 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 32 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 乙房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
| 應分配土地 2 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 13 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 多分配土地 2 坪、 房屋 27 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |

註:增購之土地面積及應分配土地面積共 7 坪，未超過都更前原持有面積 10 坪，且僅補足其中一戶，其取得日雖為興建完成登記日，惟其持有期間應以原土地取得日起算，故持有期間逾 5 年。

李君出售該房地應課徵所得稅為：

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|-----------|--------------|-----|-----------|
| 交易價額 | \$30,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 16,000,000 | | |
| 減:必要費用 | 1,000,000 | | |
| 交易所得 | 13,000,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | 3,000,000 | | |
| 課稅所得額 | \$10,000,000 | 20% | 2,000,000 |

【範例四】多處舊屋參與都更獲配二戶以上

林君於 105 年 3 月 1 日分別以\$8,000,000 及\$10,000,000 購買 A 棟及 B 棟公寓各一戶，土地面積各為 5 坪，同年中以權利變換方式參與都更，經評定權利價值總共\$25,000,000，(經換算應分配土地 5 坪、房屋 45 坪)，該房屋於 110 年 1 月 1 日興建完成，並辦理所有權移轉登記，林君實際分配權利價值\$43,00,000，包括房屋甲(4 坪、房屋 40 坪)、乙(土地 3 坪、房屋 30 坪)及丙(土地 2 坪、房屋 20 坪)三戶，應依多分配房屋坪數每坪補足\$400,000，計\$18,000,000，以補足乙房屋為完整一戶及丙房屋。同年 3 月 2 日林君以\$60,000,000(甲屋售價\$30,000,000、乙屋售價\$20,000,000、丙屋售價\$10,000,000)出售該等三戶房屋(令甲、乙、丙房屋座落基地之土地漲價總數額分別為\$2,000,000、\$1,000,000 及\$500,000，林君出售該房屋所發生之稅費為售價之 4%均附有憑證)，並於 3 月 9 日辦理所有權移轉登記。

| 甲房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
|-----------------------|---------------|---------------|----------|
| 應分配土地 4 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 40 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 乙房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
| 應分配土地 1 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 5 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 多分配土地 2 坪、 房屋 25 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 丙房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
| 應分配土地 0 坪 | | | |
| 應分配房屋 0 坪 | | | |
| 多分配土地 2 坪、 房屋 20 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 1 年 |

註:增購之土地面積及應分配土地面積共 9 坪，未超過都更前原持有面積 10 坪，但乙、丙房屋均有增購多分配房屋，僅其中一戶(乙)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(丙)應以房地取得日計算至交易日為持有期間。林君得選擇乙或丙房屋為應分配房地，但以一戶為限。

今林君選擇乙房屋為應分配房地，則其出售甲、乙房地應課徵所得稅為：

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|-----------|---------------------|-----|-----------|
| 交易價額 | \$50,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 28,000,000 | | |
| 減:必要費用 | <u>2,000,000</u> | | |
| 交易所得 | 20,000,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | <u>3,000,000</u> | | |
| 課稅所得額 | <u>\$17,000,000</u> | 20% | 3,400,000 |

銷售丙房地應納稅額列示如下：

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|-----------|--------------------|-----|---------|
| 交易價額 | \$10,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 8,000,000 | | |
| 減:必要費用 | <u>400,000</u> | | |
| 交易所得 | 1,600,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | <u>500,000</u> | | |
| 課稅所得額 | <u>\$1,100,000</u> | 45% | 495,000 |

【範例五】多處舊屋參與都更獲配二戶以上

陳君於 105 年 3 月 1 日分別以 \$7,000,000 及 \$8,000,000 購買 A 棟及 B 棟公寓各一戶，土地面積各為 5 坪，同年中以權利變換方式參與都更，經評定權利價值總共 \$25,000,000，(經換算應分配土地 7 坪、房屋 40 坪)，該房屋於 110 年 1 月 1 日興建完成，並辦理所有權移轉登記，陳君實際分配權利價值 \$33,00,000，包括房屋甲(土地 4 坪、房屋 20 坪)及乙(土地 8 坪、房屋 40 坪)二戶，應依多分配房屋坪數每坪補足 \$450,000，計 \$9,000,000。同年 3 月 2 日陳君以 \$50,000,000(甲屋售價 \$15,000,000、乙屋售價 \$35,000,000)出售該等二戶房屋(令甲、乙房屋座落基地之土地漲價總數額分別為 \$1,000,000 及 \$2,000,000，陳君出售該房屋所發生之稅費為售價之 4%均附有憑證)，並於 3 月 9 日辦理所有權移轉登記。

| 甲房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
|-----------------------|---------------|---------------|----------|
| 應分配土地 4 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 20 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 乙房屋、土地 | 取得日 | 交易日 | 持有期間 |
| 應分配土地 3 坪 | 105 年 3 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年 |
| 應分配房屋 20 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 逾 5 年(註) |
| 多分配土地 5 坪、 房屋 20 坪 | 110 年 1 月 1 日 | 110 年 3 月 9 日 | 1 年(註) |

註:增購之土地面積及應分配土地面積共 12 坪，已超過都更前原持有面積 10 坪，雖僅增購多分配房屋乙一戶，惟其取得土地面積超過原持有面積，故超過部分應自取得日至交易日計算持有期間。

陳君出售甲房地應課徵所得稅為:

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|-----------|--------------|-----|-----------|
| 交易價額 | \$15,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 8,000,000 | | |
| 減:必要費用 | 600,000 | | |
| 交易所得 | 6,400,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | 1,000,000 | | |
| 課稅所得額 | \$5,400,000 | 20% | 1,080,000 |

註:(\$7,000,000+8,000,000+9,000,000)*20/40=\$8,000,000

銷售乙房地應納稅額列示如下:

| 項 目 | 金 額 | 稅 率 | 應 納 稅 額 |
|--------|--------------|-----|---------|
| 交易價額 | \$35,000,000 | | |
| 減:取得成本 | 16,000,000 | | |
| 減:必要費用 | 1,400,000 | | |

| | | | |
|-------------|---------------------|-----|------------------|
| 交易所得 | 17,600,000 | | |
| 減:土地漲價總數額 | <u>2,000,000</u> | | |
| 課稅所得額 | <u>\$15,600,000</u> | | |
| 課稅所得額 | 7,800,000 | 20% | 1,560,000 |
| 課稅所得額 | 7,800,000 | 45% | <u>3,510,000</u> |
| 銷售乙房屋應納稅額合計 | | | <u>5,070,000</u> |

十一、虧損扣除

個人房屋、土地之交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易得中減除。

新制房地合一課稅之交易損失不適用舊制之財產交易損失特別扣除額。適用財產交易損失特別扣除額者(舊制)，亦不得自新制房地合一之交易所得中減除。

十二、重購自用住宅退稅或扣抵

個人出售自住房屋、土地繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，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，自原繳納稅額中計算退還。其為先買後賣者，得於申報時按比率計算扣抵稅額，於不超過應納稅額之限額內減除。

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，應追繳原退還或扣抵之稅額。自住房屋所得稅退還或扣抵之要件：

- (一)個人或其配偶、未成年子女於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。
- (二)該房屋無出租、供營業或執行業務使用。
- (三)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，仍得適用。
- (四)賣小屋換大屋者全額退稅。
- (五)賣大屋買小屋者，按重購價額占出售價額之比例計算退稅。
- (六)先賣後買者申請退稅。
- (七)先買後賣者申報扣抵。

【範例一】李先生於101年購入甲房屋，因換屋需求於109年購入乙房屋，並於110年出售甲房屋。

- 1.甲房屋係105年1月1日以前購買取得者，應適用舊制方式計算財產交易所得課稅。
- 2.若李先生係小屋換大屋(買入房屋價額大於賣出房屋價額)，則可依舊制方式申請全額扣抵。若李先生是大屋換小屋，則無重購抵稅優惠。

【範例二】王生生於104年5月1日購入甲房屋，並於109年3月1日出售甲房屋，110年8月1日買進乙房屋。

- 1.因為甲房屋係105年1月1日以前購買，故應適用舊制課稅。

2.買進之乙房屋若大於甲房屋(乙房屋買價大於甲房屋賣價)，則王先生可申請全部退還。若買進之乙房屋小於甲房屋，則按比例申請退還。

【範例三】新制房地合一課稅符合自住房屋之退稅或扣抵個人適用重購退稅或扣抵後，於5年內重購之房屋、土地因改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額。

- 1.林小姐於105年購入自住房屋甲，112年出售該房屋，繳納所得稅\$300,000。
- 2.林小姐復於113年購入自住房屋乙(買價大於甲房屋之賣價)，並申請重購自住房屋退稅\$300,000。
- 3.林小姐於114年出售乙房屋，繳納新制之所得稅\$800,000，因林小姐將113年重購未滿5年之乙房屋出售，故應追繳重購退稅\$300,000，合計林小姐應繳納\$1,100,000所得稅款。
- 4.林小姐於115年再次購入丙房屋(買價大於乙房屋之賣價)，故林小姐可以申請重購自住房屋退稅\$800,000。(經追繳之稅額不得申請退稅)

十三、申報期限及申報地點

(一)申報期限

不論有無應納稅額(所得、損失或自住優惠)，除免辦理申報之情形外，納稅義務人應於下列規定日期起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，其有應納稅額者連同繳納收據，向該管稽徵機關申報。

- 1.房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。
- 2.房屋使用權交易日之次日。
- 3.預售屋及其坐落基地交易日之次日。
- 4.股份或出資額交易之次日。

(二)個人於辦理申報時其稽徵機關，依下列順序定之:

- 1.申報時戶籍所在地稽徵機關
- 2.申報時居留地稽徵機關
- 3.房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關
- 4.中央政府所在地稽徵機關

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人向前述順序之該管稽徵機關辦理申報納稅。

(二)個人免辦理申報情形

個人交易房屋、土地符合下列情形者，免辦理申報:

- 1.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。
- 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.尚未被徵收前移轉都畫法指定之公共設施保留地。
- 4.個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋時。

5.個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地時。

前述4、5之情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

十四、未申報或短漏報之處罰

(一)未申報之處罰(行為罰)

未依限辦理申報處\$3,000以上，\$30,00以下之罰鍰。

(二)短漏報之處罰

納稅義務人已依規定辦理申報，經查得有短漏報之情事者，處所漏稅額2倍以下之罰鍰。

(三)未依規定申報之處罰

納稅義務人未依規定辦理申報，除依法核定補徵應納稅額外，並按補徵稅額處3倍以下罰鍰。

(四)故意逃漏稅之處罰(刑事罰)

納稅義務人以詐術或不正當方法逃漏稅捐者，依稅捐稽徵法相關規定處以刑事罰。

陸、營利事業之房地合一課稅

營利事業之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，依規定之稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅，餘額為負者，以零計算。

一、課稅範圍

其課稅範圍包括房屋、土地、地上使用權、預售屋及其座落基地、股份或出資額。

二、課稅方式

(一)總機構在中華民國境內之營利事業

1.不併入營利事業所得額課稅，採分開計稅合併報繳。

2.例外規定

營利事業交易其以起造人興建房屋完成後，申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地，其課稅所得額併入營利事業所得額課稅：

(1)房屋、土地交易所得為正者

以交易所得減除依公告現值計算之土地漲價總數額後之餘額，依持有期間適用之稅率計算稅額合併報繳，餘額為負者，以零計算。

(2)房屋、土地交易所得為負者

交易所得為負者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應

先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

(3) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者

應逐筆計算其交易所得，並依各筆交易所得情形，減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，其依前項計算之當年度房屋、土地交易損失，減除當年度房屋、土地交易所得後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得額中減除。

【範例一】單筆房地交易情形

| | 情況一 | 情況二 | 情況三 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 成交總額 | \$30,000,000 | \$40,000,000 | \$50,000,000 |
| 成本及費用 | 27,000,000 | 35,000,000 | 60,000,000 |
| 交易所得額 | 3,000,000 | 5,000,000 | (10,000,000) |
| 土地漲價總額 | 1,200,000 | 6,000,000 | 不再減除 |
| 餘額(課稅所得額) | 1,800,000 | 0 | (10,000,000) |

情況一:房屋、土地課稅所得額應依持有期間適用之稅率課稅。

情況二:課稅所得額為0。

情況三:交易損失\$10,000,000 應於未來10年內房屋、土地交易所得中減除。

【範例二】持有期間(均未逾2年)相同之多筆房地交易情形

| | 交易甲 | 交易乙 | 交易丙 |
|-----------|-------------|--------------|--------------|
| 成交總額 | \$5,000,000 | \$10,000,000 | \$15,000,000 |
| 成本費用 | 3,000,000 | 8,000,000 | 15,500,000 |
| 交易所得額 | 2,000,000 | 2,000,000 | (500,000) |
| 土地漲價總額 | 800,000 | 2,500,000 | 不再減除 |
| 餘額(課稅所得額) | 1,200,000 | (500,000) | (500,000) |
| 計入課稅或減除金額 | 1,200,000 | 0 | (500,000) |

課稅所得額為\$700,000，應納稅額=\$700,000*45%=\$315,000

【範例三】持有期間不同之多筆房地交易情形

| | 持有2年-A | 持有4年-B | 持有7年-C |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 成交價額 | \$10,000,000 | \$20,000,000 | \$30,000,000 |
| 成本費用 | 5,000,000 | 21,000,000 | 28,000,000 |
| 交易所得 | 5,000,000 | (1,000,000) | 2,000,000 |
| 土地漲價總額 | 2,000,000 | 不再減除 | 3,000,000 |
| 餘額(課稅所得額) | 3,000,000 | (1,000,000) | 0 |

應納稅額=2,000,000*45%=\$900,000

【範例四】多筆房地交易情形

持有2年內-A 持有2年內-B 持有5年內-C 持有5年內-D

| | | | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 成交價額 | \$10,000,000 | \$20,000,000 | \$30,000,000 | \$40,000,000 |
| 成本費用 | 5,000,000 | 21,000,000 | 28,000,000 | 34,000,000 |
| 交易所得 | 5,000,000 | (1,000,000) | 2,000,000 | 6,000,000 |
| 土地漲價總額 | 2,000,000 | 不再減除 | 3,000,000 | 5,000,000 |
| 課稅所得額 | 3,000,000 | (1,000,000) | 0 | 1,000,000 |
| 小計 | | \$2,000,000 | | \$1,000,000 |

應納稅額=(2,000,000*45%)+(1,000,000*35%)=\$1,250,000

【範例五】多筆房地交易情形

| | 持有 2 年內-A | 持有 2 年內-B | 持有 5 年內-C | 持有 5 年內-D |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 成交價額 | \$10,000,000 | \$20,000,000 | \$30,000,000 | \$40,000,000 |
| 成本費用 | 5,000,000 | 21,000,000 | 35,000,000 | 34,000,000 |
| 交易所得 | 5,000,000 | (1,000,000) | (5,000,000) | 6,000,000 |
| 土地漲價總額 | 2,000,000 | 不再減除 | 不再減除 | 5,000,000 |
| 課稅所得額 | 3,000,000 | (1,000,000) | (5,000,000) | 1,000,000 |
| 小計 | | \$2,000,000 | | (4,000,000) |

應納稅額 0，合計虧損數\$2,000,000，得於未來 10 年內自該營利事業出售房屋、土地交易所得中減除。

(二)總機構在中華民國境外之營利事業

- 1.在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者
房屋、土地交易所得應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅(採分開計稅合併報繳)。
- 2.在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人者
其依所得稅法施行細則第 60 條第 2 項規定委託之代理人，應就房屋、土地交易所得依下列規定申報納稅：
 - (1)交易房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地者
應向該房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關辦理申報納稅。
 - (2)交易符合一定條件股份或出資額者：
該交易之被投資事業為中華民國境內之營利事業，應向該事業所在地稽徵機關辦理申報納稅；該交易之被投資事業為中華民國境外之營利事業，應向中央政府所在地之稽徵機關辦理申報納稅。

三、課稅所得額之計算

(一)房屋、土地之交易所得額

=房地成交價額 - 相關成本 - 可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失

營利事業以自有土地與營利事業合建房屋成本之認定：

- 1.合建房屋包括合建分屋、合建分售及合建分成。
- 2.以自有土地合建分屋、參與都更或參與重建分配之房屋

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配之房屋、土地。

(1)土地以取得成本為準。

(2)房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

3.以合法建築物、他項權利或資金參與都更分配之房屋

營利事業以合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例參與都市更新取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金之金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

註:1.依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

2.同時出售多筆房屋、土地，其相關費用無法個別歸屬者，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數。

3.無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金(包括自有資金及借入資金)之比例為基準，採月平均餘額計算分攤。自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負時，以零計算;借入資金包括股東往來。

當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分已納土地增值稅額，得作為費用減除之金額，計算如下:

$$\frac{\text{交易時申報移轉現值}-\text{交易時公告土地現值}}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

(二)房屋、土地之課稅所得額

=房地交易所得額 - 依土地稅法規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

營利事業應逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總額，分別依不同持有期間之稅率計算應納稅額。交易所得為負時，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該交易損失應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除，如尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起10年內之房屋、土地交易所得中減除。

【範例】成交價為\$20,000,000、取得成本為\$19,000,000、必要費用為\$2,500,000、則交易損失為\$1,500,000，土地漲價總數額為\$1,000,000，產生交易損失為\$1,500,000，而非\$2,500,000。反之若成交價額、取得成本及土地漲價總額同前，必要費用為\$500,000，則交易所得為\$500,000，低於土地漲價總數額\$1,000,000，則課稅所得額為0。產生之交易損失不得列為營利事業所得額之扣除，應於以後10年內出售房屋、土地之所得中減除。

四、營利事業未提示帳簿文據之處理

稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其座落基地、股份或出資額交易所得額之帳簿、文據者，應依查得資料

核定。

(一)成本查無資料者

1.房屋、土地

按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之價值，核定其成本。

2.股份或出資額

按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。

(二)費用無查得資料者

按成交價額 3%計算，並以\$300,000 為限。

五、獨資、合夥組織之營利事業交易房屋、土地

應由房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得額，比照個人課稅方式課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

六、稅率

(一)總機構在中華民國境內之營利事業

- 1.持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。
- 3.持有房屋、土地之期間超過 5 年者，稅率為 20%。
- 4.財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。
- 5.營利事業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 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。
- 6.營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在 5 年以下者，稅率為 20%。

(二)總機構在中華民國境外之營利事業

- (1)持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
- (2)持有房屋、土地之期間超過 2 年者，稅率為 35%。

七、盈虧互抵

營利事業之房屋、土地交易損失應於未來 10 年內之房屋、土地交易所得額中減除，不適用所得稅法第 39 條規定之盈虧互抵。

練習題

請選出最適當答案

1.有關房地合一課稅，下列何者為非？

- (A)房地合一係指 105 年 1 月 1 日以後取得，得申請建築執照之土地及房屋均

應課徵所得稅

- (B)房地合一 2.0 之課稅，係依納稅義務人持有房地期間，按不同稅率，採分離課稅或分開計稅
- (C)房地持有期間之計算，以契約簽訂日為準
- (D)房地合一之課稅所得以交易所得減除土地漲價總數額計算，交易所得小於土地漲價總數額者，其課稅所得額以 0 計算
- 2.下列何者非舊制房屋、土地課徵所得稅之主要缺失之一(A)房屋、土地受攏斷 (B)房屋、土地課稅不一致 (C)房屋、土地價格容易受操弄 (D)社會資源容易受扭曲
- 3.我國房地合一課徵所得稅係從那一年開始實施(A)103 年 (B)104 年 (C)105 年 (D)106 年
- 4.房地合一課徵所得稅之的標範圍，下列何者為非(A)所有土地 (B)所有房屋 (C)所有房屋使用權 (D)所有預售屋
- 5.房地合一課稅之敘述，下列何者為非(A)個人採分開計稅合併報繳 (B)營利事業採分開計稅合併報繳 (C)個人適用稅率和營利事業適用之稅率不同 (D)總機構在中華民國境外之營利事業也是房地合一課稅之主體
- 6.為了防止規避房地合一課稅，營利事業之房屋土地、及房屋使用權價值占股權價值多少以上，其股權交易應視為房地交易課徵房地合一稅(A)30% (B)40% (C)50% (D)60%
- 7.個人或營利事業直接或間接持有股權多少比例以上之營利事業，且該營利事業之股權價值有半數以上係由房屋土地及房屋使用權價值所構成者，其股權交易應視為房地交易(A)50% (B)60% (C)70% (D)80%
- 8.房屋土地及房屋使用權值占股權價值一定比例以上，其股權交易應視為房地交易課徵所得稅，試問其房屋土地及股權價值之計算，下列何者為非(A)房屋土地依據帳面價值 (B)房屋土地依據時價 (C)股權依據時價計算 (D)股權依據每股淨值乘以股數
- 9.在房地合一課稅中，個人從事股權交易，其成本之認定下列何者為真(A)應採先進先出法 (B)應採後進先出法 (C)應採個別認定法 (D)可採任何一個方法
- 10.在房地合一課稅中，營利事業交易股份或出資額，其成本之計算方法，下列何者為非(A)先進先出法 (B)加權平均法 (C)移動平均法或淨變現價值法 (D)個別認定法
- 11.房地合一課稅，其課稅所得額之計算，下列何者為非(A)售價減成本後之餘額為交易所得 (B)售價減成本及費用後之餘額為交易所得 (C)售價減成本費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得 (D)交易所得減土地漲價總數額為課稅所得
- 12.房地合一課稅中，股權交易應視為房屋土地交易，其股權之範圍係指下列何者為真(A)上市櫃股份有限公司 (B)未上市櫃股份有限公司 (C)有限公司 (D)未上市櫃股份有限公司及有限公司
- 13.稅捐機關查核甲君 111 年出售屬房地合一課稅範圍之土地房屋時，依指示提出

- 相關契約及收款情形，其中並無相關費用之負擔，試問下列何者為真(A)不得減除相關費用 (B)可按售價減除 3%之費用 (C)可減除費用\$300,000 (D)可按售價減除 3%之費用，但最多不得超過\$300,000
14. 甲君於 111 年 8 月以\$18,000,000 出售 110 年 12 月以\$15,000,000 購買之自用住宅乙戶，其間土地無漲價，且無應負擔之費用，試問下列何者為真(A)課稅所額為 0 (B)課稅所得額為\$3,000,000 (C)課稅所得額為\$2,700,000 (D)以上皆非
15. 個人於 111 年出售因繼承取得房屋土地之房地合一課稅，下列何者為非(A)該房屋土地係被繼承人於 104 年以前取得者，應按舊制方式計算財產交易所得課稅 (B)該房屋土地係被繼承人於 105 年以後繼承取得者，應按新制之房地合一課稅 (C)該房屋土地係被繼承人於 105 年以後繼承取得者，仍應按舊制方式計算財產交易所得課稅 (D)繼承人得將被繼承人持有期間合併計算
16. 房地合一之自用住宅優惠課稅，下列何者為真(A)僅限於個人與其配偶及未成年子女交易之自住房屋、土地 (B)已辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年 (C)交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用 (D)交易前 6 年未曾適用自住房屋交易所得免納所得稅者 (E)以上皆是
17. 房地合一課稅，以交易所得減除土地漲價總數額，下列何者為真(A)交易所得為負時，不得減除土地漲價總數額 (B)交易所得小於土地漲價總數額時，不得減除土地漲價總數額 (C)土地漲價總數額以土地稅法規定者為限 (D)以上皆是
18. 持有期間長短會影響房地合一課稅的稅率，有關房屋土地持有期間之計算，下列何者為真(A)取得日以登記日為準、交易日以訂定契約日為準 (B)取得日及交易日均以訂定契約日為準 (C)取得日及交易日均以登記日為準 (D)取得日以訂定契約日為準、交易日以登記日為準
19. 總機構在中華民國境內之營利事業，有關房地合一課稅之稅率，下列何者為非 (A)持有期間在 2 年以內者，稅率為 45% (B)持有期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35% (C)持有期間超過 5 年者，稅率為 20% (D)持有期間超過 10 年者，稅率為 15%
20. 個人房地合一課稅之稅率，下列何者為真(A)持有期間在 2 年以內者，稅率為 45% (B)持有期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35% (C)持有期間超過 5 年未滿 10 年者，稅率為 20% (D)持有期間超過 10 年者，稅率為 15% (E)以上皆是
21. 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 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，課徵之稅率為(A)10% (B)15% (C)20% (D) 35%
22. 非自願性離職或其他非自願性因素，其房屋、土地持有期間在 5 年以內者，課徵稅率為(A)10% (B)15% (C)20% (D) 35%
23. 非中華民國境內居住之個人適用之房地合一課稅，下列何者為非(A)持有期間在 2 年以內者稅率為 45% (B)持有期間逾 2 年者稅率 35% (C)適用反避稅條款 (D) 以上皆非
24. 個人以自有房屋、土地參與都更分配房屋取得日之認定，下列何者為真(A)取得之應分配土地，以參與都更前之取得日為準 (B)取得之應分配房屋，以新建房

- 屋完成所有權移轉登記日為取得日 (C)新建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日 (D)以上皆是
- 25.個人以舊有土地房屋參與都更，多分配之土地房屋應支付價金，此部分房屋或土地之取得日，下列何者為真(A)多分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日為取得日 (B)應分配房屋不足一戶，以增購補足一戶，該增購部分之取得日為都更前房屋取得日 (C)分配土地大於應分配數者為多分配部分，若分配土地面積未逾原參與土更之土地面積，其取得日為原土地取得日 (D)以上皆是
- 26.個人出售房屋土地之所得課稅，下列何者為非(A)舊制財產交易所應併入綜合所得報繳 (B)新制房地合一課稅係採分離課稅 (C)新制房地合一課稅係採分開計稅合併報繳 (D)同時產生新制房地合一課稅所得及舊制財產交易損失時，應互抵後以計算課稅所得額
- 27.在新制房地合一課稅之下，有關重購自用住宅退抵稅之條件，下列何者為非(A)應自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算 2 年內，重購自住房屋、土地 (B)重購之自用住宅，於 5 年內不得改作其他用途 (C)購大屋賣小屋始能適用重購退抵稅 (D)退抵稅之計算係按重購價額占出售價額之比率，自原繳納稅額中計算退還
- 28.個人交易房屋土地適用房地合一課稅，下列敘述何者為非(A)無論獲利或虧損均應辦理申報 (B)應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起 30 日內辦理申報 (C)個人應向房屋土地所在地稽徵機關辦理申報 (D)當年度為虧損者，得於未來 3 年內之出售房屋土地交易所得中減除
- 29.個人之房屋土地與他人之房屋土地交換，下列敘述何者為真(A)換出價值大於換入價值部分應視為買賣 (B)與他人交換不適用房地合一課稅 (C)換出價值小於換入價值部分應視為利益據以課稅 (D)以上皆是
- 30.營利事業之房地合一課稅，下列何者為非(A)獨資或合夥組織出售房屋土地，應採分開計稅合併報繳 (B)獨資合夥組織出售房屋土地應比個人方式適用房地合一課稅 (C)總機構在中華民國境外之營利事業於中華民國境內出售房屋土地，其持有期間 2 年以內應適用 45%稅率 (D)總機構在中華民國境外之營利事業於中華民國境內出售房屋土地，其持有期間逾 2 年以上者應適用 35%稅率
- 31.在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之營利事業於適用房地合一課稅時，申報之稽徵機關為 (A)出售房屋土地者，為房屋土地之所在地稽徵機關 (B)交易股份或出資額之被投資事業為中華民國境內之營利事業者者，為該事業所在地稽徵機關 (C)交易股份或出資額之被投資事業為中華民國境外之營利事業，應向中央政府所在地之稽徵機關 (D)以上皆是
- 32.營利事業出售屬房地合一課稅範圍之房屋土地交易損失，下列之處理何者為真 (A)於未來 3 年內之房屋土地交易所得額中減除 (B)於未來 10 年內之房屋土地交易所得額中減除 (C)與出售房屋土地以外之所得合併計算淨所得 (D)於未來 10 年內出售房屋土地之課稅所得額中減除
- 33.下列為文山公司 111 年度出售三筆房屋土地之交易資料，試問該公司應納稅額

為(A)0 (B)\$450,000 (C) \$900,000 (D)\$1,350,000

| | <u>持有 2 年—A</u> | <u>持有 4 年—B</u> | <u>持有 7 年—C</u> |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 成交價額 | \$10,000,000 | \$20,000,000 | \$30,000,000 |
| 成本費用 | 5,000,000 | 21,000,000 | 28,000,000 |
| 交易所得 | 5,000,000 | (1,000,000) | 2,000,000 |
| 土地漲價總額 | 2,000,000 | 1,500,000 | 4,000,000 |

34. 大安公司於 111 年提供於 107 年取得成本為 \$5,000,000 之土地一筆，以起造人身分與甲建設公司合建，111 年分得房屋一戶，並以 \$12,000,000 出售，試問大安公司之應納稅額為(A)出售房屋所得應計入營利事業所得額合併報繳所得稅 (B)\$3,150,000 (C)\$2,450,000 (D)\$1,400,000

35. 有關營利事業之房地合一課稅，出售房屋土地產生損失時之處理，下列何者為真(A)計入營利事業所得額報繳所得稅 (B)適用前十年虧損扣除 (C)僅能於未來 10 年之房屋土地交易所得中扣除 (D)以上皆非

解答：

- | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1.C | 2.A | 3.C | 4.A | 5.A | 6.C | 7.A | 8.A | 9.C | 10.D |
| 11.A | 12.D | 13.A | 14.B | 15.C | 16.E | 17.D | 18.C | 19.D | 20.E |
| 21.C | 22.C | 23.D | 24.D | 25.D | 26.D | 27.C | 28.C | 29.A | 30.A |
| 31.D | 32.B | 33.C | 34.A | 35.C | | | | | |