

正本

檔 號：
保存年限：

財政部臺北國稅局松山分局 函

機關地址：臺北市中山區南京東路三段
131號4樓

承辦人：簡維君
電話：(02)27183606分機104
傳真：(02)25459217

103

臺北市大同區承德路1段42號10樓
受文者：社團法人臺北市記帳士公會

發文日期：中華民國104年9月17日
發文字號：財北國稅松山服字第1040360493號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：「房地合一課徵所得稅制度宣導摺頁」

主旨：為加強宣導房地合一課徵所得稅制度，檢送「房地合一課徵所得稅制度宣導摺頁」，請轉通知貴公會會員曉示納稅義務人，以維護其權益，並請於貴公會網頁及電子字幕機上協助宣導。請查照。

說明：宣導內容：「自105年1月1日起交易房屋、土地，應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。如欲瞭解更多有關房地合一之資訊，歡迎至財政部網站(<http://www.mof.gov.tw/>)房地合一專區查詢。」

正本：臺北市會計師公會、社團法人臺北市記帳士公會
副本：

分局長張玉枝

房地合一課徵所得稅制度【宣導摺頁】

壹、目標

- 一、為改善現制房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，推動房地合一課徵所得稅制度（新制），建立合理透明稅制，並與國際接軌。
- 二、實施新制所增加的稅收，將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置。

貳、實施日期

自 105 年 1 月 1 日起施行。

參、課稅規定

自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地(以下簡稱房屋、土地)，應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。

一、個人：

項目	中華民國境內居住者	非中華民國境內居住者
課稅範圍	房屋、土地符合下列情形之一者： (一)105 年 1 月 1 日以後取得 (二)103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內 *105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權，視同房屋交易課稅	
課稅方式	分離課稅，完成房屋、土地所有權移轉登記日(或房屋使用權移轉日)的次日起算 30 天內申報納稅	
稅基	(一)課稅所得額=房地成交價額-成本-費用-依土地稅法規 定計算的土地漲價總數額 (二)土地增值稅不得列為成本費用減除	
稅率	(一)交易非自住房地 1. 依持有期間認定： > 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：	依持有期間認定： (一)持有 1 年以內： 45% (二)持有超過 1 年： 35%

	<p>20%</p> <p>➤ 持有超過 10 年：15%</p> <p>2. 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 年以內的房屋、土地：20%</p> <p>3. 以自有土地與營利事業合作興建房屋或自地自建，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地：20%</p>	
	<p>(二)交易自住房地</p> <p>1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住該房屋連續滿 6 年，且交易前 6 年無出租、供營業或執行業務使用</p> <p>2. 課稅稅基在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分，按 10% 稅率課徵</p> <p>3. 6 年內以 1 次為限</p>	
重購退稅優惠	<p>(一)重購自住房地</p> <p>1. 換大屋(重購價額\geq出售價額)：全額退稅</p> <p>2. 換小屋(重購價額$<$出售價額)：比例退稅</p> <p>(二)重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉</p> <p>*原自住房地在出售前 1 年，應符合個人或其配偶、未成年子女設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用</p>	
虧損扣抵優惠	<p>虧損得後抵 3 年：</p> <p>房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3 年內，扣抵房屋、土地交易所得。</p>	

二、營利事業：

項目	總機構在中華民國境內	總機構在中華民國境外	
		有固定營業場所	無固定營業場所
課稅	與個人課稅範圍(房屋使用權除外)相同		

範圍			
課稅方式	結算申報，併入營利事業所得額課稅	與其他營利事業所得額或損失分開計算應納稅額，合併報繳	由營業代理人或委託的代理人向房地所在地稽徵機關代為申報納稅
稅基	與個人相同		
稅率	與現制同，17%	依持有期間認定： (一)持有1年以內：45% (二)持有超過1年：35%	
盈虧互抵	與現制同，虧損得後抵10年	不適用	

肆、配套措施

- 一、特種貨物及勞務稅條例有關不動產部分，自105年1月1日起停徵。
- 二、土地增值稅維持現制，土地漲價總數額得自房屋、土地交易所得中減除，消除重複課稅，土地增值稅優惠亦不受影響。

伍、注意事項

- 一、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，無論有無應納稅額，應自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，於規定期限前向申報時戶籍所在地國稅局辦理申報，如有應納稅額者，應一併檢附繳款收據。如為非中華民國境內居住之個人，則應向房屋、土地所在地的國稅局辦理申報。
- 二、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，有下列情形之一，得免辦理申報：
 - (一)符合農業發展條例第37條及38條之1規定得申請不課徵土地增值稅的土地。
 - (二)被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。
 - (三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。
- 三、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，或因短漏報或未申報而有應補稅額情形，將依法補稅及處罰。

四、營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定計入營利事業所得額辦理結算申報，將依法補稅及處罰。

更多有關房地合一課徵所得稅規定，
歡迎至財政部網站(<http://www.mof.gov.tw/>)房地合一專區查詢。