**所得稅****法（財產交易所得新制）房地合一**

**一、政策目的**

（一）政策目的

1.財政部針對改制前之稅制(舊制)缺失為：

由於房地交易土地僅課徵土地增值稅、房屋課徵所得稅，稅負偏低。同年度內買賣土地不課徵土地增值稅，亦無所得稅。而不動產業者運用房地價格比，規避所得稅稅負。

2.改革規劃：

目標建立合理透明稅制，抑制短期炒作，調整豪宅稅負，**自住房地**減免稅，長期持有優惠。

（二）立法意旨

而以往的「財產交易所得」僅課徵房屋部分，為抑制炒房，落實居住正義，並使社會資源分配合理化，實現「**房屋及土地合一、利得實價課稅」**，即俗稱「房地合一稅」。

**二、課稅對象**

（一）施行日之基準

個人及營利事業**自中華民國105年1月1日起交易**，符合下列情形之一者：

1.交易之房屋、土地係**於103年1月1日之次日以後取得**，且**持有期間在2年以內**。

2.交易之房屋、土地係**於105年1月1日以後取得**。（所得§4-4）

（換言之，房地合一稅不溯及既往，主要以105年後取得並售出的房產為對象，但103年1月1後取得未滿2年出售者，一樣適用新制。）

（二）課稅範圍與納稅義務人

1.課稅範圍：

(1)交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。（所得§4-4）

(2)視同房屋交易：

個人於中華民國105年1月1日以後取得**以設定地上權方式之房屋使用權**，其交易視同前項之房屋交易。

2.納稅義務人：

凡有我國來源所得之個人或法人，應就其我國來源之所得，依所得稅法規

定，課徵綜合所得稅。

**三、持有期間之計算與交易日、取得日之認定**

（一）持有期間之計算

持有期間之認定是**自房地取得之日起算至交易之日**止。

出售房屋、土地，財產交易所得歸屬年度之認定，以以所有權移轉登記所屬年度為準。

（二）交易日

(一般情形) 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**。

(例外情形) 但有下列情形之一者，依其規定：

1.因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得**權利移轉證書之日**。

2.無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為**訂定買賣契約之日**。

3.以設定地上權方式之房屋使用權，為**權利移轉之日**。

（三）取得日

(一般情形) 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**。

**（四）特殊持有期間**

1.於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**。

2.個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶**持有期間合併計**算。

3.個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依規定計算持有期間，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。

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依規定計算房屋持有期間，應**以該土地之持有期間為準**。

**四、課稅計算基礎（稅基）：「課稅所得額」**

個人依規定計算房屋、土地交易所得或損失之計算如下：

（一）**出價取得者**

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以**交易時之成交價額**減除**原始取得成本**，與因**取得、改良及移轉而支付之費用**後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之**土地漲價總數額**後之餘額為所得額。（所得§14-4）

（二）**繼承或受贈取得者**

以**交易時之成交價額**減除繼承或受贈時之**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**，與**因取得、改良及移轉而支付之費用**後之餘額，並減除當次交易依土地稅法規定計算之**土地漲價總數額**後之餘額為所得額。

**但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。**（所得§14-4）

（三）**交易損失**

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。**（所得§14-4）

（四）**個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除**

**1.購入支付費用及於房屋、土地所有權移轉登記完成前借款之利息：**

購入房屋、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、仲介費等**），及於房屋、土地所有權移轉**登記完成前，向金融機構借款之利息**。

**2.增置、改良或修繕費：**

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**。

**3.取得、改良及移轉之費用：**

**取得、改良及移轉而支付之費**用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，（如**仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等**），不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按**成交價額5%計算其費用**。(房地合一申報作業要點)

**五、一般稅率 (依持有期間劃分稅率)**

（一）**中華民國境內居住之個人**

1.持有房屋、土地之期間在1年以內者，稅率為**45%**。

2.持有房屋、土地之期間超過1年，未逾2年者，稅率為**35%**。

3.持有房屋、土地之期間超過2年，未逾10年者，稅率為**20%**。

4.持有房屋、土地之期間超過10年者，稅率為**15%**。

（二）**例外課稅** (防錯殺)

1.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，稅率為20%。

2.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%。（所得§14-4）

|  |
| --- |
| **※立法意旨：**  為免民眾因非非自願性理由有換屋需求及民眾亦有興建房屋或合建分屋銷售之情形，為免房地合一實施後有殃及無辜之嫌，故減少持有期間在二年以下之例外情形，稅率由原來之45%及35%稅率調降為20% |

（三）**非中華民國境內居住之個人**

1.持有房屋、土地之期間在1年以內者，稅率為**45%**。

2.持有房屋、土地之期間超過1年者，稅率為**35%。**（所得§14-4）

|  |
| --- |
| **※補充說明**  (一)居住者：  中華民國境內居住之個人，指左列兩種：  1.在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。  2.在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天者。  (二) 非居住者：  本法稱非中華民國境內居住之個人，係指前項規定以外之個人。（所得§7） |

**六、免納情形**

（一）**符合自住條件之定額免納超額減徵**

**自住免納所得稅符合下列之規定者，免納所得稅額，免稅部分，計算之餘額不超過四百萬元為限**

個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之**自住房屋、土地**：

1.個人或其配偶、未成年子女**辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年**。

2.交易**前6年內，無出租、供營業或執行業務使用**。

3.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**。

**符合規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為10%。**（所得§4-5）

（二）**其他免納**

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.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之**公共設施保留地**。（所得§4-5）

|  |
| --- |
| ※**立法意旨：**  為保障自住需求，落實居住正義，規定符合自住條件定額免稅、超額減徵；另外為配合農業政策、鼓勵民間配合政府基於政策目的推動之土地開發及徵收政策及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公設施保留地，亦免納所得稅。 |

七、自住房地重購退稅

（一）先賣後買退稅

個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，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，自前開繳納稅額計算退還。

（二）先買後賣扣抵

個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

（三）退稅額度

1.重購價額∕出售價額＝A，且A ≥ 1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額

2.重購價額∕出售價額＝A，且A＜1

應退還稅額＝出售房地已繳納稅額×A

重購價額超過出售價額者，可全額退稅；重購價額低於出售價額者，也可以比例退稅。

（四）戶籍及使用限制

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。

（五）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。

（六）追繳規定

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。（所得§14-8）

|  |
| --- |
| **※補充說明**  (一) 2年內除了「小換大」（購買總價超過就房地出售總價），可全額退稅；「大換小」也可以比例退稅。  ※**立法意旨：**  **為配合高齡化社會來臨及節稅規劃需求，老年人賣高價屋換購地價屋亦可比例退稅，以符合公平。**但5年內不得移轉或改作其他用途如：出租、營業使用，否則會被追繳。  **(二) 而新、舊制之重購退稅規定主要差異如下：**  **1.舊制：**  納稅義務人出售並重購自用住宅房屋者，其重購價額超過原出售價額者，其所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，得申請自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還。（所得稅法第17條之2）  **2.新制：**  個人出售並重購自住房屋、土地者，得申請按重購價額占出售價額之比例，退還其依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額。（所得稅法第14條之8） |

**八、納稅及申報**

（一）**納稅申報期間（分離課稅制）**

個人有交易所得或損失，除免辦理申報情形外，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第4條之4第2項所定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**。（所得§14-5）

|  |
| --- |
| **※補充說明：**  所謂分離課稅，係指單獨計算出售房地所得，適用房地合一稅率，與所得稅法第14條所列之個人綜合所得總額分離課稅，分別申報。 |

（二）**未申報或申報偏低之核定**

1.個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關**得依時價或查得資料，核定其成交價額**。

2.個人未提示原始取得成本之證明文件者，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。**

3.個人**未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用**。（所得§14-6）

**九、申報地**

（一）居住者

個人依規定辦理申報，應向其申報時**戶籍所在地**之稽徵機關辦理。

（二）非居住者

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。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得**由受託人依規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。**

**十、罰則**

（一）**未依限辦理申報**

個人違反第14條之5規定，未依限辦理申報，處**三千元以上三萬元以**下罰鍰。

|  |
| --- |
| **※補充說明**  納稅義務人未依規定期間內申報，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，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。 |

（二）**漏報及短報**

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。

（三）**故意逃漏稅額**

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。（所得§108-2）

（四）**參酌下列時價資料認定其成交價額**

個人未依規定申報交易所得、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：

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.報章雜誌所載市場價格。

6.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。（申報作業要點）

**十一、收入用途**

扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於**住宅政策及長期照顧服務支出**。（所得§125-2）

**十二、房地合一解釋函令及公告**

**●財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令**

繼承案件判斷原則

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](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340003)第4條之4第1項各款適用範圍，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：  
(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](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340003)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。  
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](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340003)第14條之4規定計算房屋、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](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340001)第48條之1規定，免依[所得稅法](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340003)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](http://law.moj.gov.tw/Scripts/Newsdetail.asp?NO=1G0340003)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。

**●財政部105年3月9日台財稅字第10400189670號令**

房地合一申報所得稅申報作業要點

**●財政部105年3月17日台財稅字第10504516660號公告**

公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、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」

**●財政部105年12月9日台財稅字第10504598640號令**

納稅義務人銷售符合所得稅法第4條之4第1項第1款規定之房屋、土地，其屬104年12月31日以前訂定銷售契約，並於105年1月1日以後完成所有權移轉登記，依同法第4條之5、第14條之4至第14條之8及第24條之5規定徵免所得稅者，無特種貨物及勞務稅條例第4條第1項規定之適用。

**●財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令**

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。

**●財政部106年11月17日台財稅字第10604686990號令**

修正「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、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」，並自即日生效。

依據： 所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

公告事項： 所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、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十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四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、個人依民法第七百九十六條第二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。

六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其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。

**●財政部107年8月20日台財稅字第10704534300號令**

依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第4條之4第3項後段規定，非屬同條第1項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第14條第1項第7類規定課徵所得稅。

**●財政部107年10月31日台財稅字第10704604570號令**

個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，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，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。依此，個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得，且係被繼承人於104年12月31日以前取得者，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款、第2點至第4點規定辦理。