

## ◎房地合一稅制度

### 一、房地合一稅制度之意義

房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得係按實價課稅，達到租稅公平。

### 二、實施目的

(一)我國過去房地交易就房屋及土地分別課徵所得稅及土地增值稅，出售不動產稅負偏低，產生下列缺失：

- 1.依公告土地現值計算土地增值稅的土地漲價總數額及依房屋評定現值計算所得稅的房屋交易所得額，與房地交易實際獲利存有相當差距，另土地現值一年公告一次，使得同年度內買賣土地無土地漲價總數額而無須負擔土地增值稅，造成未公平合理課稅，致使過多資金投入不動產市場，引發房地價格不正常飆漲。
- 2.因房屋及其坐落土地未合併課稅，所有權人可能透過提高土地售價並壓低房屋售價，以規避其房屋交易所得稅。

(二)為解決房地分開課稅的缺失，建立合理透明稅制，並與國際稅制接軌，我國自 105 年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，同時輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，以逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源合理配置。

### 三、法規依據

為建立房地合一課徵所得稅制度，104 年 6 月 24 日總統公布所得稅法部分條文，新增第 4 條之 4、第 4 條之 5、第 14 條之 4 至第 14 條之 8、第 24 條之 5、第 108 條之 2 及第 125 條之 2 等 10 條條文及修正第 126 條，規範新制課徵範圍、所得計算、適用稅率及申報等規定，並自 105 年 1 月 1 日起施行。

三民補習班

條號	條綱及條文
第 4-4 條	<p><b>(中華民國 105 年 1 月 1 日起房屋、土地，交易所得按新制課徵所得稅之情形)</b></p> <p>個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：</p> <p>一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次以後取得，且持有期間在二年以內。</p> <p>二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</p> <p>個人於中華民國一百零五年一月一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。</p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。</p>
第 4-5 條	<p><b>(依第四條之四交易之房屋、土地，免納所得稅之情形)</b></p> <p>前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：</p> <p>一、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：</p> <p>(一)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六年。</p> <p>(二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。</p> <p>(三)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。</p> <p>二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。</p>
第 14-4 條	<p><b>(個人房屋、土地交易所得額或損失之計算及按持有期間依規定稅率計算應納稅額，不併計綜合所得總額)</b></p> <p>第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，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為所得額；其為繼承或受贈取得者，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。</p> <p>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。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之</p>

	<p>土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。</p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(六)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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，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。</p>
<p><b>第 14-5 條</b></p>	<p><b>(房屋、土地交易所得或損失及稅額之申報期限及應檢附文件)</b></p> <p>個人有前條之交易所得或損失，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四條之四第二項所定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。</p>
<p><b>第 14-6 條</b></p>	<p><b>(未依規定申報房屋、土地交易所得或申報之成交價額偏低而無正當理由，稽徵機關之核定方式)</b></p> <p>個人未依前條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；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；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。</p>
<p><b>第 14-7 條</b></p>	<p><b>(稽徵機關之調查核定通知書之送達及查對更正、退稅等事項，準用本法相關規定)</b></p> <p>個人未依第十四條之五規定期限辦理申報者，稽徵機關得依前條規定核定所得額及應納稅額，通知其依限繳納。</p> <p>稽徵機關接到個人依第十四條之五規定申報之申報書後之調查核定，準用第八十條第一項規定。</p> <p>前項調查結果之核定通知書送達及查對更正，準用第八十一條規定。</p> <p>第二項調查核定個人有應退稅款者，準用第一百條第二項及第四項規定。</p> <p>個人依第十四條之四及前條規定列報減除之各項成本、費用或損失等超過規定之限制，致短繳自繳稅款，準用第一百條之二規定。</p>

第 14-8 條	<p><b>(個人自住房屋、土地之重購，得按重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額)</b></p> <p>個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，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五年內，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。</p> <p>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二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，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。</p> <p>前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五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。</p>
第 24-5 條	<p><b>(營利事業房屋、土地交易所得額之計算；另營利事業之總機構在我國境外，交易境內房屋、土地之交易所得額之計算)</b></p> <p>營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。</p> <p>前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。</p> <p>營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</li> <li>二、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</li> </ol> <p>營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。</p>
第 108-2 條	<p><b>(個人未依限辦理房屋、土地交易所得申報、短漏報房屋、土地交易所得或未申報者之處罰)</b></p> <p>個人違反第十四條之五規定，未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
第 125-2 條	<p><b>(實施新制所得稅稅課收入之分配及運用)</b></p> <p>依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算課徵之所得稅稅課收入，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；其分配及運用辦法，由財政部會同內政部及衛生福利部定之。</p>

第 126 條	<p><b>(施行日)</b></p> <p>本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月六日修正之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十六年十二月十四日修正之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月十二日修正之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月一日修正之第五條第二項及九十九年五月二十八日修正之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月七日修正之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年七月二十五日修正之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月五日修正之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十一月十七日修正之條文，自一百零五年一月一日施行。</p> <p>本法中華民國九十年五月二十九日修正之條文及一百零二年十二月二十四日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年五月十六日修正之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。</p>
---------	---

#### 四、房地合一課徵所得稅制度簡表

(一)個人部分：

項目		內 容
課稅範圍		◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者： ★105 年 1 月 1 日以後取得。 ★103 年 1 月 1 日之次日以後取得，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)。
課稅稅基		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	境內居住者	1.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%。 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 年以下之房屋、土地及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：20%
	非境內居住者	1.持有 1 年以內：45% 2.持有超過 1 年：35%
	境內居住者自住房地	1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租。 2.按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在 4 百萬元以下免稅；超過 4 百萬元部分，按 10%稅率課徵 3.6 年內以 1 次為限。

	重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>★換大屋：全額退稅。</li> <li>★換小屋：比例退稅。</li> <li>★重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉。</li> </ul>
	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。	
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅。	
稅收用途	課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。	

(二)營利事業部分：

項目	內 容
課稅範圍及稅收用途	同個人。
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	1.17%。 2.總機構在中華民國境外之營利事業： (1)持有 1 年以內：45%。 (2)持有超過 1 年：35%。
課稅方式	併入年度結算申報課稅。

3people

三民補習班