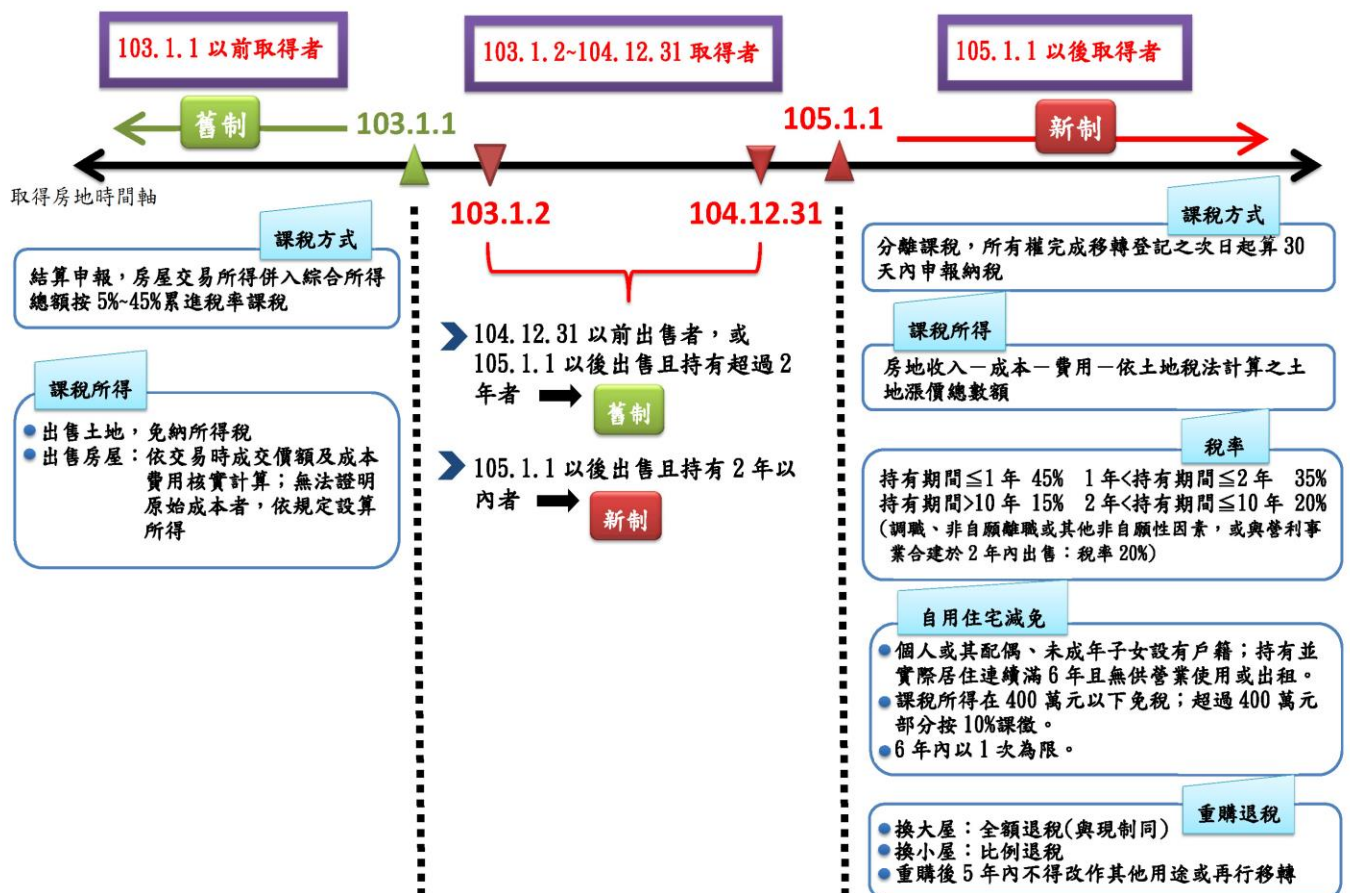


本文件內容依財政部網站資料整理，僅供參考。內容如有變動恕不另行通知。

讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制



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 (含日出條款)		◎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： <ul style="list-style-type: none"> ● 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	• 換大屋：全額退稅(與現制同) • 換小屋：比例退稅 • 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉
		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%(與現制同) 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(與現制同)

總統於104年6月24日公布建立房地合一課徵所得稅制度之「所得稅法」部分條文修正案及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正案(自105年1月1日停徵不動產部分)，將自105年1月1日起施行，土地增值稅維持現制，漲價總數額自房地交易所得中減除。新稅制有關營利事業部分大致與現制相同，至個人部分課稅制度內容詳上表。

財政部已成立「推動房地合一稅制改革作業小組」，下設法規組、稽徵作業組、訓練及宣導組及資訊組，將儘速研訂相關子法規、作業手冊及申報書表，並加強宣導，俾利新制上路。

問與答

Q1：如何判斷出售之房地應適用新制(房地合一課稅)或是舊制(僅房屋課所得稅)計算所得稅？

A： 1、房地只要是在 104 年 12 月 31 日以前出售者，一律適用舊制。

2、房地在 105 年 1 月 1 日以後出售者：

(1)105 年 1 月 1 日以後取得者，一律適用新制。

(2)105 年 1 月 1 日以前取得，但持有期間在 2 年以內者，適用新制，如持有期間超過 2 年者，適用舊制。

3、舉例說明：

(1)甲君在 103 年 8 月 1 日購入房地，於 105 年 9 月 1 日出售→持有期間超過 2 年，適用舊制。

(2)乙君在 103 年 8 月 1 日購入房地，於 105 年 3 月 1 日出售→持有期間在 2 年以內，適用新制。

(3)丙君在 105 年 2 月 1 日購入房地，於 108 年 3 月 1 日出售→適用新制。

4、前開出售日期，原則上以所有權移轉登記日為準。

Q2：個人於新制實施前後重購自住房屋、土地，如何適用重購退稅？

A： 1、無論是先買後賣，或是先賣後買，只要買屋及賣屋之時間(以完成移轉登記之日為準)差距在 2 年以內，且符合所得稅法有關自住房屋、土地之規定，即可申請重購退稅。

2、至應適用舊制或新制之重購退稅，則視出售的房地適用舊制或是新制而定；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)。

3、舉例說明：(假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定)

(1)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；大屋換小屋則不能退稅)

(2)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)

Q3：承上，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，該追繳之稅額，未來是否仍適用重購退稅規定？

A： 1、相較舊制，新制之重購退稅除增加大屋換小屋可比例退稅之規定外，另訂有重購後 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之規定(所得稅法第 14 條之 8 第 3 項)。

2、舉例說明：(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。

Q4：出售房屋、土地時，該房屋僅所有權人之成年子女設有戶籍，可否適用新制之自用住宅租稅優惠規定？

A：按新制之自用住宅租稅優惠之適用條件為(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 年內未曾適用本項優惠規定。故出售房地時，該地址應有「本人」、「配偶」或「未成年子女」設戶籍，始符合前開要件，如僅有「成年子女」設戶籍，不符合前開要件，尚無自用住宅優惠規定之適用。

Q5：出售繼承或受遺贈之房地如何判斷是否適用新制？

A： 1、105 年 1 月 1 日起出售繼承或受遺贈之房屋、土地，如係在 105 年 1 月 1 日以後繼承或受遺贈，則適用新制；如在 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日之期間繼承或受遺贈，經併計被繼承人或遺贈人持有該房屋、土地期間後，其在 2 年以內者，適用新制，超過 2 年者，適用舊制。

2、出售繼承或受遺贈之房屋、土地適用新制者，於計算持有期間時，得將被繼承人或遺贈人持有期間與繼承人或受遺贈人之持有期間合併計算。

3、舉例說明：

(1)老王於 100 年購入 A 屋，後於 104 年間過世，由其子小王繼承 A 屋；小王嗣於 105 年將 A 屋出售。

→因繼承發生於 104 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 屋持有期間超過 2 年，適用舊制。

(2)老李 100 年購入 B 屋後，於 105 年間過世，其女小李繼承 B 屋；小李嗣於 112 年將 B 屋出售。

→因繼承發生於 105 年，B 屋適用新制並按併計老李持有期間後(已超過 10 年)之稅率(15%)課徵所得稅。

一、既然實價課稅，就要一致，買賣土地明明有虧損，為什麼還要我去繳土地增值稅？

答：(一)房地合一稅制改革，不變動土地增值稅，且按稅基相減之方式排除重複課稅，使土地增值稅不受影響。

(二)土地增值稅係按公告土地現值計算之土地漲價總數額課稅，與房地合一按實價課徵所得稅不同。

(三)買賣土地如果有虧損，則免納所得稅。

二、我本來住台北，因為調到高雄工作，所以在當地買了一間房子，後來公司裁員，我只好把高雄的房子賣掉，但是為什麼要被課到 45%的重稅？

答：(一)若因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願因素，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地而有所得者，稅率為 20%。

(二)換屋而出售自用住宅者，得享重購退稅之優惠（換大屋可全額退稅、換小屋可比例退稅）

(三)不重購且符合自住條件者，所得 400 萬元以內免稅，所得超過 400 萬元部分按 10%優惠稅率課稅。

三、老爸花了 2000 萬買了一間房子，最近不幸往生。我繼承這間房子去賣，為什麼只能用 800 萬的土地公告現值、房屋評定現值當成本？而且在一年內賣掉，還要被課到 45%的重稅？

答：(一)出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間，得以適用長期優惠稅率。

(二)被繼承人持有房屋、土地時已符合自用住宅之規定者，繼承人如繼續作自用住宅使用，即可適用自用住宅之租稅優惠。

四、我拿老家的土地跟建商合建，房子蓋好後我拿土地去換房子，除了要繳契稅、土地增值稅以外，還要繳很重的所得稅，政府為什麼不鼓勵我更新改建、促進土地利用呢？

答：(一)提供土地與建商合建分得房屋時，無所得稅問題。

(二)房屋出售時，如果土地係 104 年 12 月 31 日以前取得並持有超過兩年，該土地交易所得仍按舊制，免徵所得稅，房屋交易所得適用新制，且房屋持有期間以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。

(三)房屋出售時，如果土地係 105 年 1 月 1 日以後取得，房屋、土地交易所得適用新制，持有期間得以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。

(四)若於土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地而有所得者，稅率為 20%。

五、為了擁有一間自己的房子，我跟我太太辛苦工作還房貸。最近因為家中急需要現金周轉，不得已要賣屋求現，為什麼房貸利息、房屋稅、地價稅都不能扣掉，政府不承認這些繳給銀行與政府的錢，還把這些支出當作獲利課稅，對我們小老百姓來說真不公平！

答：(一)計算出售房屋、土地交易所得時，於房地移轉登記前的相關稅費，均可列入成本費用減除，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二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等亦可扣除。

(二)現行自住房屋貸款利息已可於綜合所得稅列舉扣除。

(三)至房屋稅、地價稅性質上為使用房地之代價，屬生活費用之一部分，則不得自綜合所得總額中扣除。

六、法國出售主要住宅一戶免稅、德國出售持有3年以上自用住宅免稅、日本自用住宅有相當台幣810萬元免稅額、英國出售自用住宅不超過5,000平方公尺免稅、美國對過去5年中至少有2年以上用作自用住宅有50萬美元獲利免稅，為什麼對台灣人出售自用住宅只能有400萬元免稅額，且6年才能用一次？

答：(一)各國國情與房價均不同，對於自住房地優惠方式各有不同。

(二)有關自用住宅優惠，不能僅單看免稅額的多寡，須就整體不動產稅制考量，法國、德國、日本，甚至美國等國家，持有稅部分均較我國高出許多；而我國尚有重購退稅之優惠，自用住宅無論之前獲利多少，均可透過重購退稅將之前的資本利得全部退還，幾無課稅問題。

(三)無換屋單純出售自用住宅者，除所得4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，僅按10%優惠稅率課稅，已非常優惠。

(四)至4百萬元以下免稅，係以房地交易金額2千萬元(2千萬以下交易件數約占總交易件數91.04%)計算，每年獲利率3%，自住房地倘持有6年後出售，總獲利率將近20%，使多數出售自用住宅之案件不受影響。

七、我家的土地被政府區段徵收，政府為了減少財務壓力，希望大家盡量領取抵價地，還告訴我們將來去賣抵價地時，土地增值稅可以打六折。可是為什麼還要我繳一筆全額的所得稅？

答：(一)被徵收土地，本法已明定免納所得稅。

(二)被徵收後領回抵價地未出售者，亦無課徵所得稅問題。

(三)至其領回抵價地後出售，其原持有被徵收土地之期間可併計，以適用長期優惠稅率，減輕其所得稅負。

八、因為景氣不好，我好不容易才把房子賣掉，但是國稅局卻認為我賣的價格低於行情，要用國稅局認定的標準來課我的所得稅，為什麼可以這麼不相信我？

答：房地合一按實價課稅，倘個人確實以低於行情價格出售，自應核實認定，無按標準調整問題。

九、我因為要貸款，在 100 年 5 月把土地信託給銀行，到了 105 年 8 月，這筆土地塗銷信託回到我名下，再賣的時候為什麼要用新制課到所得稅？

答：(一)我國所得稅法對於信託財產係採「導管」理論，納稅義務人出售該筆土地時，應以原始取得該筆土地之時點為準，計算持有期間。

(二)假設個人於 100 年 5 月把土地信託給銀行，105 年 8 月塗銷信託後出售，取得時點在 105 年 1 月 1 日以前不適用新制，仍依舊制規定，土地免納所得稅。

十、都是一樣賣房子，公司賣都可明年 5 月繳，為什麼個人賣卻要一過戶就要在 30 天內馬上繳？

答：房地合一課徵所得稅個人部分因採分離課稅，以比例稅率課徵，未合併個人綜合所得採累進稅率課徵，以簡政便民。

● 其他說明：個人部分

(一)取得成本

1.原則按實際取得成本認定。

2.納稅義務人無法提示取得成本者，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其成本。

(二)相關費用

1.原則按實際費用認定，例如：

(1)出售房屋及土地支付之必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等(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，屬使用期間之相對代價，不得列為成本或費用減除)。

(2)改良土地已支付之全部費用(包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及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)，亦可減除。

2.未能提出相關費用者，按成交價額 5%設算。

營利事業部分

(一)課稅方式

以房地合一之實際交易價格減除取得成本及必要費用計算交易所得，併入營利事業所得額課稅。

(二)課稅稅率

即營利事業所得稅稅率 17%。

(三)取得成本及費用認定

1.依帳載實際取得成本認定。

2.相關費用依營利事業所得稅查核準則，核實認定。

3.未能提出實際成本及費用：按同業利潤標準核定。

(四)盈虧互抵

房地交易如有虧損，得依所得稅法第 39 條但書規定後抵 10 年。但免納所得稅之土地所發生之損失，不得自營利事業所得中扣除。

(五)土地增值稅同步轉軌，不重複課稅

營利事業之不動產交易利得，得減除土地現值漲價總數額後計算課稅所得，以消除重複課稅，並使土地增值稅之租稅優惠得以同步轉軌

新制所得稅法及奢侈稅法

● 所得稅法

中華民國一百零四年六月二十四日總統華總一義字第 10400073881 號令修正公布所得稅法第 126 條條文；增訂第 4-4、4-5、14-4~14-8、24-5、108-2、125-2 條條文；並自一百零五年一月一日施行

第 4-4 條 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：

一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。

二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

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。

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。

第 4-5 條 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：

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：

（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。

（二）交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

（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。

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。

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。

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。

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。

第 14-4 條 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。

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。

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：

一、中華民國境內居住之個人：

- (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。
- (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。
- (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。
- (四) 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (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。
- (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。
- (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。

二、非中華民國境內居住之個人：

- (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。
- (二) 持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

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。

第 14-5 條 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。

第 14-6 條 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。

第 14-7 條 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。

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。

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。

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。

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。

第 14-8 條 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。

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。

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。

第 24-5 條 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。

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。

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：

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。

二、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

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。

第 108-2 條 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。

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。

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。

第 125-2 條 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。

● 奢侈稅法

中華民國一百零四年六月二十四日總統華總一義字第 10400073851 號令增訂公布第 6-1 條條文

第 6-1 條 自中華民國一百零五年一月一日起，訂定銷售契約銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物(即房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地)，停止課徵特種貨物及勞務稅。

舊制所得稅及奢侈稅

● 舊制財產交易所得稅：土地免稅，房屋所得併入綜合所得稅

原則：採核實認定： $(交易獲利 - 費用) \times 房地比(房屋評定現值 / (房屋評定現值 + 土地公告現值)) \times 綜所稅率$ 。

例外：無原始購入價格，則依房屋評定現值(即出售房屋「契稅繳款書」的「契稅標準現值」，或「房屋稅繳款書」的房屋課稅現值)，乘以售屋當年度所在地適用的出售房屋「財產交易所得核定標準」之稅率，例如 103 年台北市一般住宅 42%，高級住宅(7000 萬元以上)48%，計算之所得額，併入綜合所得稅，再依申報適用的稅率，52 萬以下 5%，52 萬~117 萬 12%，117 萬~235 萬 20%，235 萬~440 萬 30%，440 萬~1000 萬 40%，1000 萬以上 45% 繳稅。

● 舊制房地奢侈稅

1 年內：交易出售價 x 15%。2 年內：交易出售價 x 10%

稅基不分房地比、不論賺賠

個人、配偶及未成年子女名下僅 1 房，設籍(契約訂定日前)且有自用事實，未滿 2 年(登記日~契約訂定日)買賣交易，免徵奢侈稅

實施房地合一稅緣由

由於近年來房地價格異常上漲，除人為炒作外，不動產交易稅負偏低，常被歸咎為造成投資炒作因素之一，主要原因如下：

(一)公告土地現值與市價有落差，造成土地交易按公告土地現值核計之漲價總數額低於實際獲利，致土地增值稅稅負偏低。

公告土地現值 1 年公告 1 次，且公告土地現值與實際交易價格尚有差距，根據內政部公布資料，103 年各直轄市、縣（市）公告土地現值占一般正常交易價格比例為 60.75%至 89.47%間，全國為 86.25%，可證公告土地現值仍偏低，課稅之漲價總數未符實際，致土地增值稅稅負偏低。

(二)同一土地如於同一年度買賣，因前次移轉現值與本次移轉現值相同，無須繳納土地增值稅，同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。

(三)房屋交易如取得時間久遠，其取得成本及費用尚難查證，依規定按房屋評定現值設算之所得額，遠低於實際獲利，致房屋交易所得稅負偏低。

依所得稅法及其施行細則規定，個人出售房屋所得原則上按實際交易價格核實認定；未申報或未提出證明文件者，國稅稽徵機關得依房屋評定現值之一定比例核定所得額，房屋評定現值係地方稅稽徵機關參據地方政府「不動產評價委員會」評定之房屋標準價格所核計，房屋標準價格未作合理調整，與實際價格相差甚遠，致房屋交易所得稅負偏低。

(四)房屋及其坐落土地未合併課稅，實務上建設公司透過操縱房地價格比例，提高土地售價，壓低房屋售價並提高建屋成本費用，規避其房屋交易所得稅。

本文件內容依財政部網站資料整理，僅供參考。內容如有變動恕不另行通知。