

## 房地合一所得稅制課稅方式(110年7月1日以後交易)

項目	說明
<b>課稅範圍</b>	房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地在105年1月1日以後取得 <sup>註(1)</sup> 者
<b>課稅所得</b>	房屋土地交易時的成交價額－成本－費用－依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額＝課稅所得
<b>稅率</b>	<b>境內居住者</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>依持有期間<sup>註(2)</sup>認定：                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)持有期間≤2年：45%</li> <li>(2)2年&lt;持有期間≤5年：35%</li> <li>(3)5年&lt;持有期間≤10年：20%</li> <li>(4)持有期間&gt;10年：15%</li> </ol> </li> <li>符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下的房地：20%</li> <li>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：20%</li> <li>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1次移轉且其持有期間在5年以下：20%。</li> <li>符合自住房地優惠適用條件<sup>註</sup>，課稅所得超過400萬元部分：10%。</li> </ol>
	<b>非境內居住者</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>持有期間≤2年：45%</li> <li>持有期間&gt;2年：35%</li> </ol>
<b>盈虧互抵</b>	虧損得後抵3年
<b>重購自住房屋、土地退稅</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>換大屋：全額退稅；換小屋：比例退稅</li> <li>先售後購、先購後售者皆適用</li> <li>重購後5年內改做其他用途或再行移轉時，將追繳原扣抵或退還的稅額</li> </ol>
<b>申報方式</b>	分離課稅，自完成所有權移轉登記日的次日起算30日內申報納稅

註：自住房地優惠適用條件為：(1)個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、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年內未曾適用自住房地優惠規定。

**附表(1)取得日認定參考表**

取得原因	取得日	取得原因	取得日
買賣、受贈(配偶贈與除外)取得	完成所有權移轉登記日	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	領得權利移轉證書日
配偶贈與取得	配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日	個人以資金參與自辦土地重劃取得抵繳出資金額之折價抵付之土地	重劃計畫書核定之日
繼承取得	繼承開始日		
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約日	買入房屋使用權	權利移轉日
買入無法辦理建物所有權登記的房屋(如違章建築)	訂定買賣契約日	分割共有物取得(與原權利範圍相當)	原取得共有物日
以土地參與都更或危老建築重分配取得(土地)	原取得參與都更或重建前土地之日	提供土地與營利事業合建分屋而分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
區段徵收或徵收前先協議價購領回抵價地	原取得被徵收或協議價購土地之日	土地重劃重行分配的土地	原取得重劃前土地日
配偶一方行使剩餘財產差額分配請求權取得	配偶他方原取得日	自行興建房屋	核發使用執照日
		其他原因取得	完成所有權移轉登記日

**附表(2)持有期間計算參考表**

取得原因	持有期間
繼承、受遺贈取得	個人持有期間+被繼承人或遺贈人持有期間
配偶贈與取得	個人持有期間+配偶持有期間
自地自建、自有土地與營利事業合建分屋、依都更條例參與都更或依危老條例參與重建而分得的房屋	房屋持有期間以土地持有期間為準

註：預售階段購入，於建築完成取得房地所有權後始出售，屬於成屋交易，房地持有期間不得併計預售階段。

如欲瞭解更多資訊，歡迎利用免費服務電話0800-000-321洽詢，本局將竭誠為您服務，或至本局網站房地合一專區 (<https://www.ntbna.gov.tw>) 查詢更多資訊。

(金湖縣 1938 地字 1/8 被法拒)

財政部北區國稅局

## 個人房地合一課徵所得稅自我檢核表

(110年7月1日以後交易使用)

111.12

為協助您正確申報房地合一所得稅 2.0(新制)，自 110年7月1日起，您如果有交易(出售或交換)房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地(以下合稱房地)，請逐題閱讀後勾選，以瞭解您所交易之房地是否屬新制課稅範圍。

一、交易的房地是否因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得？

- 是繼承或受遺贈取得，請至題二。  是配偶贈與取得，請至題三。  
 否，請至題四。

二、交易因繼承或受遺贈取得的房地，被繼承人或遺贈人是否於 105 年 1 月 1 日以後取得？

- 是，適用新制，請至題五。  
 否，適用舊制，請於交易年度次年 5 月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

註：如您在 105 年 1 月 1 日以後繼承或受遺贈取得房地，且符合自住房地租稅優惠規定，得選擇依新制規定辦理申報。

三、交易因配偶贈與取得的房地，配偶間第 1 次相互贈與前之取得日是否於 105 年 1 月 1 日以後？

- 是，適用新制，請至題五。  
 否，適用舊制，請於交易年度次年 5 月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

四、交易的房地是否在 105 年 1 月 1 日以後取得：

- 是，適用新制，請至題五。  
 否，適用舊制，請於交易年度次年 5 月將房屋交易所得併入交易年度綜合所得總額辦理結算申報(土地交易所得部分免納所得稅)。

五、交易的房地是否符合下列情形之一：

(一) 交易的土地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。

(二) 交易的房地為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) 交易的土地為尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。

- 是，您交易的房地免納所得稅，毋須依新制規定辦理申報。  
 否，應辦理房地合一所得稅申報。

★提醒您，您交易的房地依前項檢核結果，若屬應辦理新制申報者，不論有無應納稅額，均應於交易日<sup>4</sup>的次日起算 30 天內向戶籍(居留地)所在地國稅局申報(無戶籍或居留地者應向房地所在地國稅局申報)，如有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

註：房屋、土地交易日為完成所有權移轉登記日；房屋使用權交易日為權利移轉之日；預售屋及其坐落基地交易日為訂定買賣契約之日。

★新制的課稅方式詳見背面說明。

★以上僅供初步自我檢核參考用【交易符合一定條件之股份或出資額視同房地交易案件不適用】。

## 財政部北區國稅局提醒通知

親愛的納稅義務人，您好：

個人房屋土地交易所得稅（以下簡稱房地合一課稅新制）自105年1月1日起實施，如交易之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地係105年1月1日(含)以後取得，其交易所得或損失，**不論有無應納稅額**，納稅義務人均應於房屋、土地**完成所有權移轉登記日之次日起算30日內**，向申報時戶籍地的國稅局辦理申報，**如有應納稅額者，應一併檢附繳納收據**。

臺端於115年度有移轉房屋或土地，請參考附件之自我檢核表，如該房屋、土地符合房地合一課稅新制之課稅範圍，請以交易時之成交價格，減除原始取得成本與因取得、改良及移轉而支付之必要費用，計算房屋土地交易所得額，並檢附買賣契約書等相關證明文件辦理申報事宜。

依稅捐稽徵法第48條之1規定，納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報及補繳所漏稅款並加計利息者，凡屬未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，得免予處罰。惟**逾期未申報而有漏報或短報情事者，經稽徵機關查獲屬實，將依相關規定補稅及處罰**。

「房地合一課稅新制」相關資訊可至本局網站(網址：<https://www.ntbna.gov.tw>)房地合一專區查詢。如您尚有任何疑問，歡迎向所轄分局、稽徵所、服務處洽詢或撥打免費付費服務電話0800-000321查詢。

備註：本通知部分資料來源係依臺端向地方稅稽徵機關申報契稅、土地增值稅資料產出，如後續交易未完成或已辦理個人房屋土地交易所得稅申報，可免理會本通知。

財政部北區國稅局 關心您

土地：桃園市觀音區金\*段\*\*\*-0000地號

