



最新房地合一稅

三讀條文修法補充資料



◎最新修法動態，請以全國法規資料庫為準。
<https://law.moj.gov.tw/>

所得稅法 (2021.04.09 三讀通過，自 2021 年 7 月 1 日施行)

一、房地合一稅修正重點.....	2
二、房地合一稅 2.0 修法懶人包.....	7
三、所得稅法三讀修正條文對照表.....	10
四、房地合一稅 2.0 常見問答.....	20

編印發行：三民輔考資訊有限公司

編印日期：2021 年 04 月 19 日

◎版權所有·翻印必究

※本書《土地法與土地相關稅法概要》改版期間恰逢立法院審議法案會期，所得稅法於2021年4月9日經立法院三讀通過法規修正案，惟尚未經由總統公告，本出版處特別製作此份補充說明，希冀讀者藉此獲得最新修法資訊。

所得稅法 (110.04.09 三讀通過，自 110 年 7 月 1 日施行)

一、房地合一稅修正重點

(一)修正意旨

財政部表示，本次房地合一稅制改革，有助遏止短期投機炒作，健全不動產交易市場發展，該部將配合修法內容儘速訂定相關法規及申報書表，各地區國稅局亦將積極規劃後續稽徵作業，並加強宣導，俾利各界充分瞭解，使房地合一稅 2.0 順利實施。

(二)修正要點

1. 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有 2 年以內 房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35% (詳附表 1)，以抑制個人短期炒作不動產。應於完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起 30 日內申報。
2. 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有 2 年以內 房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20% (詳附表 1)，以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。於年度營利事業所得稅結算申報時 分開計算 稅額，合併報繳。

- 3.修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，明定得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。
- 4.納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。
- 5.推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣 **30 萬元**，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
- 6.獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。
- 7.下列各項不受修法影響：
 - (1)維持 20%稅率者
 - A.個人及營利事業非自願因素交易持有期間在 5 年以下之房地。
 - B.個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在 5 年內之交易。
 - C.建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。

D.個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。

(2)個人及營利事業交易其持有超過 5 年之房地。

(3)自住房地持有並設籍滿 6 年之交易，維持稅率 10% 及免稅額度新臺幣 400 萬元。

附表 1：

(一)我國境內居住之個人

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年，未逾 5 年	20%	35%
超過 5 年，未逾 10 年		同修正前
超過 10 年	15%	
申報方式	次日起 30 日內申報	同修正前
註 1：維持適用 20% 稅率情形 (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 5 年以下之房地者。 (2)以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。 (3)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。 註 2：符合所得稅法第 4-5 條第 1 項第 1 款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在新臺幣（下同）400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分適用 10% 稅率。		

(二)非我國境內居住之個人

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年		35%
申報方式	次日起 30 日內申報	同修正前

附表 2：

(一)總機構在我國境內之營利事業

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
2 年以內	20%	45%
超過 2 年，未逾 5 年		35%
超過 5 年		同修正前
申報方式	合併計算稅額及報繳	分開計算稅額，合併報繳

註 1：維持適用 20% 稅率情形

- (1)因財政部公告之非自願因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。
- (2)以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
- (3)營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內交易。

註 2：營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅，稅率為 20%。【申報方式維持合併計算稅額及報繳】

(二)總機構在我國境外之營利事業

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年		35%
申報方式	分開計算稅額及 合併報繳	同修正前

二、房地合一稅 2.0 修法懶人包

重點一 短期套利者課重稅

延長**個人**短期炒不動產
適用高稅率的持有期間



個人 適用稅率	持有期間	修法前	修法後
	境內	45%	1年以內
35%		超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
20%		超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
15%		超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

財政部 2021/4/9

重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按**差別稅率**分開計稅
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人 適用稅率	持有期間	修法前	修法後
	境內	45%	
35%		超過2年未逾5年	
20%		未區分期間	超過5年
境外	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
申報方式		合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

財政部 2021/4/9

重點三

擴大房地課稅範圍

增列兩項課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易預售屋及其坐落基地。
- 2 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成。
※ 交易未上市櫃股票已課房地合一稅者，免按所得基本稅額(AMT)課稅。



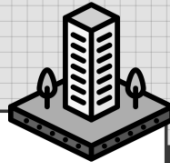
排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

財政部 2021/4/9

重點四

土地漲價總數額 增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅



課稅基礎=
房地收入-成本-費用-土地漲價總數額

減除
上限 = 交易當年度公告土地現值
- 前次移轉現值



超過上限部分不可減除
但超限部分計算繳納的土增稅可列費用

財政部 2021/4/9

重點五 五種交易不受影響



維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素 (如調職、房地遭強制執行) 交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- 營利事業興建房屋完成後第一次移轉



維持稅率10%

- 自住房地持有並設籍滿6年 (課稅所得400萬元以下免稅)

財政部 2021/4/9

重點六 今年七月開始施行



房地合一稅2.0適用

個人及營利事業自110年7月1日起
交易105年1月1日以後取得之房地



財政部 2021/4/9

三、所得稅法三讀修正條文對照表

三讀修正條文	現行條文
<p>第 4-4 條</p> <p>個人及營利事業<u>交易</u>中華民國一百零五年一月一日<u>以後取得之</u>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），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>個人及營利事業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或<u>預售屋及其坐落基地</u>，其交易視同前項之房屋、<u>土地</u>交易。</p> <p><u>個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。</u></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>	<p>第 4-4 條</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），<u>符合下列情形之一者</u>，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、<u>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。</u></p> <p>二、<u>交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</u></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

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、第二

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

<p>十四條之五<u>第三項</u>損失減除及同條<u>第四項</u>後段自營利事業所得額中減除之規定。</p>	<p>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>
<p>第 14-4 條</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，<u>除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外</u>，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<u>第三十條第一項</u>規定<u>公告土地現值</u>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：</p>	<p>第 14-4 條</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<u>一年</u>以內者，稅率為百分之四十五。</p>

一、中華民國境內居住之個人：

- (一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- (三)持有房屋、土地之期間超過五年，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，交易持有期間在五年以下之房屋、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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (七)個人提供土地、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

(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。

<p><u>第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。</u></p> <p>(八)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<u>二年</u>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<u>二年</u>者，稅率為百分之三十五。</p> <p>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><u>第四條之四第一項第一款</u>、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>第 14-5 條</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<u>下列各款規定日期</u>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>一、<u>第四條之四第一項</u>所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。</p>	<p>第 14-5 條</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>二、第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、<u>預售屋及其坐落基地交易日之次日</u>。</p> <p>三、<u>第四條之四第三項所定股份或出資額交易日之次日</u>。</p>	
<p>第 14-6 條</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<u>三</u>計算其費用，<u>並以三十萬元為限</u>。</p>	<p>第 14-6 條</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<u>五</u>計算其費用。</p>
<p>第 24-5 條</p> <p>營利事業當年度房屋、土地交易所得<u>或損失之計算，以其收入減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額</u>。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，<u>除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用</u>。</p> <p><u>營利事業依前項規定計算之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計</u></p>	<p>第 24-5 條</p> <p>營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，<u>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</u>。</p> <p><u>前項房屋、土地交易所得額</u>，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>

算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，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、總機構在中華民國境內之營利事業：

(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。

(三)持有房屋、土地之期間超過五年者，稅率為百分之二十。

(四)因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(五)營利事業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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(六)營利事業提供土地、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

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。

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一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

二、總機構在中華民國境外之營利事業：

(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

營利事業依第一項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起十年內之房屋、土地交易所得減除。

營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，不適用前二項規定，其依第一項規定計算之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額

<p><u>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。</u></p> <p><u>稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，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，其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。</u></p> <p><u>獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前五項規定。</u></p>	
<p>第 126 條</p> <p>本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年</p>	<p>第 126 條</p> <p>本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年</p>

六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布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。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。一百十年四月九日修正之條文，自一百十年七月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，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。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及

六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布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。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，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。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年

第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。

一月一日施行。

四、房地合一稅 2.0 常見問答

(一)總則

1.為何要推動房地合一稅 2.0？

答：我國自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一稅制（下稱房地合一稅 1.0），依房地持有期間區分適用稅率，持有期間在 1 年以內及超過 1 年未逾 2 年者，課以 45%及 35%較重稅率，以抑制短期炒作。配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部推動修正所得稅法（下稱房地合一稅 2.0），延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，以強化抑制短期炒作之政策目的，同時精進相關制度，回應外界期待。

2.房地合一稅 2.0 改革重點及預期效益為何？

答：本次改革重點及預期效益如下：

- (1)延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%，以抑制個人短期炒作不動產。
- (2)營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20%，以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。
- (3)修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負。
- (4)納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。

- (5)推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣（下同）30 萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符合實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
- (6)獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。

3. 哪些情形不受本次修法影響？

答：

(1)維持 20% 稅率者

- A. 個人及營利事業非自願因素交易持有期間在 5 年以下之房地。
- B. 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在 5 年內之交易。
- C. 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
- D. 個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。

(2)個人及營利事業交易其持有超過 5 年之房地。

- (3)自住房地持有並設籍滿 6 年之交易，維持稅率 10% 及免稅額度 400 萬元。

4. 房地合一稅 2.0 自何時開始實施？

答：自 110 年 7 月 1 日開始實施。個人及營利事業 105 年 1 月 1 日以後取得之房地，於 110 年 6 月 30 日以前交易者，適用房地合一稅 1.0 規定課稅；於 110 年 7 月 1 日以後交易者，適用房地合一稅 2.0 規定課稅。

(二)適用範圍與稅率

1.房地合一稅 2.0 適用範圍為何？

答：房地合一稅 2.0 適用範圍如下：

- (1)自 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。
- (2)自 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- (3)自 105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地。
- (4)個人及營利事業交易其直接或間接持有股份（或出資額）過半數之國內外營利事業之股份（或出資額），且該營利事業股權（或出資額）之價值 50% 以上係由中華民國境內之房地所構成者。但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

2.房地合一稅 2.0 稅率為何？

答：

(1)個人

A.我國境內居住之個人

適用稅率	修正前	修正後
持有期間		
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年，未逾 5 年	20%	35%
超過 5 年，未逾 10 年		同修正前
超過 10 年	15%	

註 1：維持適用 20% 稅率情形

- (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 5 年以下之房地者。
- (2)以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
- (3)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。

註 2：符合所得稅法第 4-5 條第 1 項第 1 款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在新臺幣（下同）400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分適用 10% 稅率。

B. 非我國境內居住之個人

適用稅率	修正前	修正後
持有期間		
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年		35%

(2) 營利事業

A. 總機構在我國境內之營利事業

適用稅率	修正前	修正後
持有期間		
2 年以內	20%	45%
超過 2 年，未逾 5 年		35%
超過 5 年		同修正前

註 1：維持適用 20% 稅率情形

- (1) 因財政部公告之非自願因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。
- (2) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
- (3) 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內交易。

註 2：營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅（申報方式維持合併計算稅額及報繳），稅率為 20%。

B.總機構在我國境外之營利事業

適用稅率	修正前	修正後
持有期間		
1年以內	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%	
超過2年		35%

(三)個人之課稅及申報規定

1.課稅所得如何計算？

答：課稅所得＝房地交易時之成交價額－取得成本－相關費用－土地漲價總數額。

2.應納稅額如何計算？

答：應納稅額＝課稅所得×適用稅率。

3.取得成本包含哪些項目？

答：交易之房地為買賣取得者，取得成本以買入成交價額為準；因繼承或受贈取得者，取得成本以繼承或受贈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之價值為準。另可提示證明文件核實列報下列成本：

(1)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），及於房地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

(2)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。

4.相關費用包含哪些項目？

答：可提示證明文件核實列報交易房地所支付之必要費用（如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等），但不包括依土地稅法繳納之土地增值稅（註）。

註：屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分（詳第7題情形）所繳納之土地增值稅【 $[(\text{申報移轉現值}-\text{公告移轉現值})\div\text{土地漲價總數額}]\times\text{已納土地增值稅}$ 】，可以列為費用。

5.無法提示取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示取得成本證明文件者，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，核定其成本。

6.無法提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示相關費用證明文件者，稽徵機關得按成交價額 3% 計算其費用，並以 30 萬元為限。

7.土地漲價總數額如何計算？

答：土地漲價總數額 = 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值。例如：A 君出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其申報土地增值稅之自行申報土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元，則 A 君計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額為 10 萬元（出售時之公告土地現值 40 萬元 - 前次移轉現值 30 萬元）。至於自行申報土地移轉現值 60 萬元超過當次交易公告土地現值 40 萬元部分，屬當次交易不得自房地交易所得額減除之土地漲價總數額，不得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

8.申報期限及檢附文件為何？

答：應檢附申報書、契約書影本及其他有關文件，併交易年度營利事業所得稅辦理結算申報。

(四)營利事業之課稅及申報規定

1.課稅所得如何計算？

答：課稅所得 = 房地交易時之成交價額 - 取得成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額。

2.應納稅額如何計算？

答：應納稅額 = 課稅所得 x 適用稅率。

3.取得成本包含哪些項目？

答：交易之房地為買賣取得者，取得成本以買入成交價額為準。另可提示證明文件核實列報下列成本：

- (1) 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）。
- (2) 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。

4. 相關費用包含哪些項目？

答：可提示證明文件核實列報交易房地所支付之必要費用（如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等），但不包括依土地稅法繳納之土地增值稅（註）。

註：屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分（詳第 7 題情形）所繳納之土地增值稅【 $[(\text{申報移轉現值} - \text{公告移轉現值}) \div \text{土地漲價總數額}] \times \text{已納土地增值稅}$ 】，可以列為費用。

5. 無法提示取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示取得成本證明文件者，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，核定其成本。

6. 無法提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示相關費用證明文件者，稽徵機關以查得資料核定費用；無查得資料，稽徵機關得按成交價額 3% 計算其費用，並以 30 萬元為限。

7. 土地漲價總數額如何計算？

答：土地漲價總數額 = 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值。例如：A 公司出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其申報土地增值稅之自行申報土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元，則 A 公司計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額為 10 萬元（出售時之公告土地現值 40 萬元 - 前次移轉現值 30 萬元）。至於自行申報土地移轉現值 60 萬元超過當次交易公告土地現值 40 萬元部分，屬當次交易不得自房地交易所得額減除之土地漲價總數額，不得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

8.申報期限及檢附文件為何？

答：應檢附申報書、契約書影本及其他有關文件，併交易年度營利事業所得稅辦理結算申報。

欄

記

筆

Handwriting practice area with 15 sets of horizontal dashed lines on a white background.

