

• 四十、本來在台北工作居住，但結束了遠距離戀情決定要回台中，在台中自己是有一間十年前就持有的小套房，但覺得公司經營狀況有問題或許需要轉職，現在賣明年賣有何差別？

十年前取得的房子不適用房地合一稅，不論何時賣都是用舊制。但若取得成本無法確切得知，法定可用房屋評定現值再參照台中地區標準的稅制去申報。

四十一、我有設籍在這裡但給親戚住不是我自己住，這樣算不算自住？

國稅局實在比較難確認是否是本人居住在內，但若和親戚之間仍有租賃關係，還是會被認定有租賃行為。

四十二、地上權的物件，房地合一稅要怎麼課？

譬如買台北京站的客戶，買的是使用權，房屋所有權不是他的，所以未來如果出售，等於是一個交易的權利。針對地上權物件財政部解釋，也適用房地合一稅，連使用權的部份買方也可以算。

• 四十三、我家有祖產的話，交易會有什麼影響呢？

祖產就是爺爺奶奶，甚至是更早之前的長輩留下來的財產，只要在105年1月1號以後不要有任何先行異動的話，今年賣跟明年賣，要繳的稅制是一樣的。但如果長輩在105年1月1號以後把祖產贈予給小孩。那贈予這一段是不會有財產交易所得稅，可是未來小孩再賣掉那就適用房地合一稅了。

四十四、針對想買新豪宅評定現值高的客戶，是明年買好還是現在買？

新豪宅的房屋跟土地的比例落差比較沒有那麼大，所以判斷的方法應該是未來獲利的空間，當你的獲利空間大的時候，新制跟舊制的落差就會出來了。現在的買方都會考慮未來的獲利空間，也就表示今年底想將豪宅售屋的屋主，現在要讓買方未來成本還要再低一點，賣出去才有獲利空間，否則他併入所得的話，可能都要繳40%以上，或是45%的利得稅。

四十五、夫妻之間互贈，對房地合一自用優惠的6年是怎麼認定？依據申報作業要點第5點規定，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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，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、供業或執行業務使用為限。