

• 七、400萬免稅額是怎麼扣的？

房地合一稅的計算方式，是用售價減買價，再減掉你的費用成本。譬如我當初買一個房子是2000萬，我3000萬賣掉，那就是（3000萬-2000萬）。至於費用成本以實務上來說，包括我出售時所取得的契稅，或者裝潢房子，有拿到裝潢公司的發票，或者是說我幫屋主搬家清潔，這些費用可以扣抵。在費用成本以外，還要扣的是土地漲價總數額，以剛舉例的，2000萬取得3000萬賣出，所以賺了1000萬，如果費用成本是200萬，那就是（1000萬-200萬）剩800萬，這時如果你有符合自用持有6年的條件，還可以再扣掉400萬，剩下的部份才去計算所得稅率是10%即40萬。

• 八、重購退稅又是什麼？什麼使用限制嗎？

基本上政府鼓勵自用的民眾換屋，因為本來在人生的階段當中就會有幾次換屋的需求，從單身、結婚、生小孩，照顧父母同住等，只要是符合自用的狀況下，政府會退你因為這一次出售原來的房子繳的財產交易所得稅或是房地合一稅。如果是舊制，就退財產交易所得稅，新制就是退房地合一稅。本次修法不論大屋換小屋或是小屋換大屋都可以退稅，但在退稅金額的計算不太一樣。因為基本小換大，你小房子換大房子你不够錢，所以你繳的稅政府全額退給你，但是如果你是大換小的狀況，你的錢是足夠負荷你的新房子的，那政府就按比例退給你。舉例來說賣掉的房子是2000萬，我買進來的房子是1000萬，如果我賣掉的時候繳了50萬的財產交易所得稅，所以就是取得價1000萬除以出售價2000萬再乘上我繳的稅，所以50萬我就可以退一半25萬回來，這就是重購退稅。但若5年內你變更了自住的事實，去營業或出租或將房屋移轉的話，那退的25萬就會被扣回去了。

- 九、重購退稅說的大換小小換大，是以什麼做為定義？
房地合一前只有小換大可以退稅，是依房屋評定現值或房屋實際交易價格去衡量；房地合一施行之後的小換大、大換小，目前國稅局的認定是以總價來判定，不管區域或坪數大小，單純就是以總價的部份來認列。
- 十、就現在名下舊有房子於105年出售，是否符合重購退稅呢？
假設你現在名下有一個房子，明年賣掉後再取得一個新的房子，這樣是不適用房地合一稅的重購退稅，因為要適用房地合一稅重購退稅的前提就是，買和賣都要發生在2016年1月1日之後持有才符合。如果是今年持有明年賣，然後再買新的房子，還是只能適用目前財產交易所得稅的重購退稅規定，即買小換大才有退稅的空間。
- 十一、出租或營業中的房子能不能適用重購退稅？
現在的法令只限自住的房產能符合重購退稅，有設籍沒出租沒營業，所以出租或營業中的房屋出售是不適用重購退稅的，現行財交稅，雖不能買小賣大，但沒有換屋後持有或自用年限的限制；房地合一之後，針對新買的標的物若已使用重購退稅，未來要繼續持有超過5年的時間而且中間不能變更自住的事實，若發現有出租或營業的行為，退稅的金額是會被追繳回去的。

- 十二預售屋也適用房地合一稅嗎？
所謂買賣預售屋，是指在建商還沒有蓋好過戶給您之前，您又把這個預售屋賣掉了，我們俗稱的紅單轉讓，或是權利讓渡。
例如1.我買了預售屋是1000萬，在建商還沒把房子過戶給我之前，就在今年用1200萬賣給別人，那我獲利200萬就是在明年五月份的時候併入綜合所得稅去做申報。這是指還沒交屋就做權利的移轉。
例如2.如果是明年交屋（105年1月1日後）過戶取得產權的話就適用房地合一，房地合一認定是用登記完成日，所以就算您105年1月1日前已經跟建設公司簽約，只要建設公司不是在104年12月31號之前交屋把房子登記給你，在105年1月1號以後你才拿到權狀，登記到你的名下，那就要適用房地合一稅了。
- 十三、農地受不受影響呢？
基本上這次房地合一稅制中，農地和農舍是延用原本交易財產所得稅的概念，地和農舍都是沒有稅的。雖然房地合一稅之後土地是需要併入所得，但農地還是屬於免稅的狀態

• 十四、農地農舍課不課？

依農發條例37、38條之1符合農地農用免課土地增值稅的農地，就不符合房地合一稅。符合該條例興建的農舍就不課房地合一稅。

十五、土地是不是只課土地增值稅？

大家會被房地合一稅的名稱誤導，土地課不課稅，我們整理課稅的三種情況如下：

第一種：只賣房屋，含地上權的房子，課房地合一稅；

第二種：賣房子+土地，就是房地合一稅；

第三種：針對可以申請核發建照執照的土地也是要課房地合一稅，不管現在地上有沒有房子；所以土地是要課房地合一稅的，另外除農地外，公設保留地確定不用課房地合一稅，畸零地則要個案認定，是不是可以跟旁邊的土地合併開發。

十六、房地合一稅實行後，土地增值稅和財產交易所得稅就不用繳了嗎？

房地合一稅行之後，土地增值稅並沒有廢除，所以，還是要繳一筆土地增值稅，以及房地合一稅，只是土地增值稅的漲價總數額可以在房地合一稅計算過程中的稅基做扣抵。

• 十七、房產贈與有什麼變化嗎？

贈與基本上要討論的大部份是成本的認定，以往譬如父母親買了一個2000萬的房子，但公告現值只有800萬，所以他用800萬去計算贈與稅。將來小孩如果用3000萬把這個房子賣掉，他的所得計算就是用3000萬減掉800萬。

房地合一之後，因持有時間比較長會有物價指數的因素考量，所以財政部調整乘上當年度的物價指數，變成成本會提高一些。那另外如果你在105年1月1號房地合一實施之前就進行贈與的案件，未來你在出售的時候，土地的所得還是不需要繳稅的，如果是在105年1月1號以後才進行贈與的話，那就變成是須以贈與時土地公告現值房屋評定現值當作成本，連同土地的所得全部都要繳交房地合一稅。

十八、每年固定在做贈與的房子已經贈與到一半，我該怎麼辦？

若這個房子父母親已經完成一半的贈與，另外一半會跨到房地合一稅施行時做贈與的話，那將來小孩他出售時，就會變成前段因為在房地合一前，所以適用的是舊制，那新的後面這段是房地合一之後，就會變成是新制。

您也可以選擇將還未完成贈與的一半用賣給小孩的方式完成，但要提供資金流向證明，因為大家無法得知未來的價格發展是如何，若今年選擇獲利了結，也許就不用考慮到這麼多下一代在買賣上面對成本或重稅的壓力，就可依照現行的財產交易所得稅的申報方式。

十九、奢侈稅如何退場？

房地合一稅在105年1月1號實施之後，同時奢侈稅要退場，如果在105年1月1號以後出售，但是你持有的時間是在2年內的，針對獲利的部份，雖然不用繳奢侈稅，但是必須要依照持有1年內45%，1年以上2年以內35%來計算。

二十、現在買什麼樣的物件能最節稅呢？

房地合一稅跟現行的稅制最大的不同就在於土地課稅不課稅。例如說公寓型的產品，就會比大樓型的產品土地持分相對比較大，相對的節稅的空間就比較高。那另外一點是看獲利，一般來說商辦型或店面型的產品，相對獲利比較高，它的投資的效益比較好。

所以應該從兩方向來看，「若是一樣的總價」，選擇成本結構裡頭土地成分多建物成份少的；「若房地佔比是一樣的」，應該選單價高，或是增值空間大的，那它的節稅空間就大。

二十一、首購族現在應該怎麼挑物件呢？

就其負擔壓力上面考量，若是找大樓有管理的、公設比比較高、社區管理條件休閒設備比較好的標的，這樣的標的總價，他們的負擔壓力上面會比較大；如果可以考慮土地持分大的公寓，第一價格又實惠，獲得坪數相對大，未來節稅上，土地持分相對大一點的產品比較吃香。

二十二、對於買方來說，新制好還是舊制好呢？

對於買方來說如果你的土地佔比越高，那未來被課的稅新制和舊制的落差就會越大，或者如果你的獲利越高，新制跟舊制的差別同樣也會越大，所以這是跟產品有關，看打算入手的是什麼產品。

二十三、防錯殺條款是什麼情況適用？

第一是跟建商合建分屋的客戶，合建分屋的地主，如果在分屋的2年內出售，是不會適用到45%或35%這麼高的稅率，因為考量跟建商合建的房子不會都自己住所以在稅率的部份有做一個調整，若2年內出售的話，稅率只有20%。

第二個財政部修法時考量到關於繼承或是遺贈的狀況，在時間點上是可以連結的，譬如說父親過往了之後，不動產繼承給小孩，小孩繼承了可能也用不到他就要出售，那如果照房地合一的規定，他要被課到45%或35%的高稅，比較不合情理。因此，如果是繼承取得的狀況，小孩取得的時間跟家長死亡前取得的時間是可以加總的，比如說爸爸持有5年，小孩持有1年再出售，那持有時間就算6年，就是20%的稅。

第三是工作上非自願離職，或是工作的調動如台北被調到高雄任職，他在出售的時候就可以適用單一稅率20%，除非就是持有超過10年以上，就可以適用更低的稅率。

- 二十四、用公司的名義買屋比較省稅？
坊間謠傳下好像很有道理，因為以本國公司的名義交易，稅率都是17%。大家以下列案例分析說明，例如我同樣有一個獲利1000萬的案件，如果我是自然人，持有6年沒有出租，那就適用扣400萬的免稅額，之後的稅率只有10%。
如果是公司法人在出售的時候，公司本身要繳營業稅17%，針對稅後盈餘的部份是併入股東的綜合所得裡面去計算，1.因為獲利1000萬所以公司要先交170萬的房地合一稅，2.915萬還要併入股東的綜合所得。若單一股東的話915萬，是適用40%的稅率。所以其實用公司名義買屋比較省稅這個說法不一定正確。

二十五、對建商有什麼差別是課17%還是20%還是怎麼計算？
本次修法本國法人沒有變動，就是營利事業所得稅17%。區別是今年以前法人取得土地時沒有課營利事業所得稅，但105年後取得土地和房屋都要課17%，稅後盈餘還是要分配到股東的所得稅，所以成立一人公司不見得比較省稅。

- 二十六、去年以人頭戶買進預售屋(非豪宅)，還未交屋，打算在明年(2016)年賣掉，稅率如何計算？
預售屋還是沿用舊的稅制，建商還未把產權移轉給你之前，你就又轉售給別人，從建商跟你打的合約跟你轉讓之後的獲利，扣抵有些成本如換約費、仲介費等，扣完之後就是所得，這個所得即併入你當年度的綜合所得稅。

二十七、建商跟地主合建分屋的部份，五年前合建分屋，這兩年才想賣，稅費怎麼計算？
如果在今年底前取得房子登記在你的名下就是用舊制。若持有土地3-5年，跟建商合建之後在105年後才分回房屋，那麼土地就照舊制繳納土地增值稅，無財產交易所得稅，建物則適用新制。