106 年度
房地合一申報
應注意事項及常見疏失

財政部中區國稅局
苗栗分局
106 年 6 月 30 日

簡報大綱

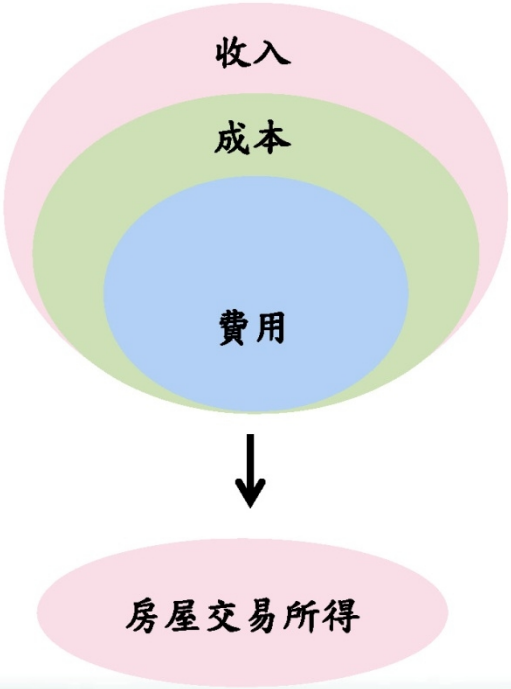
壹、舊制

貳、新制（所得稅法、申報作業要點、解釋函令）

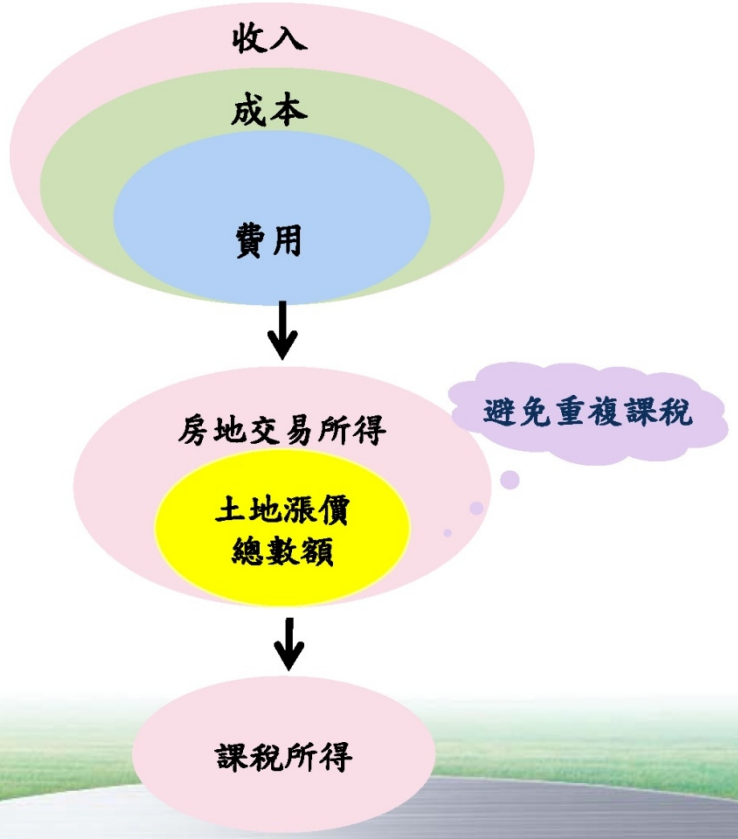
參、申報注意事項及常見疏失

房地合一所得稅制規定—課稅稅基

改制前
僅房屋課徵所得稅



改制後
房地合一課徵所得稅



讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制—個人所得稅篇



課稅方式

結算申報，房屋交易所得併入綜合所得總額按 5%~45%累進稅率課稅

課稅所得

- 出售土地，免納所得稅
- 出售房屋：依交易時成交價額及成本費用核實計算；無法證明原始成本者，依規定設算所得

- 104.12.31 以前出售者，或 105.1.1 以後出售且持有超過 2 年者 ➡ 舊制
- 105.1.1 以後出售且持有 2 年以內者 ➡ 新制

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

課稅所得

房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

稅率

持有期間≦1 年 45%　1 年<持有期間≦2 年 35%
持有期間>10 年 15%　2 年<持有期間≦10 年 20%
(調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於 2 年內出售：稅率 20%)

自用住宅減免

- 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。
- 課稅所得在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分按 10%課徵。
- 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

舉例說明

取得日期	出售日期	適用新制 or 舊制
99.02.13	105.05.06	舊制
103.03.24	104.12.20	舊制
103.03.24	105.12.20	舊制
104.08.15	105.06.06	**新制**
104.03.26	106.09.05	舊制
105.03.24	106.01.01	**新制**

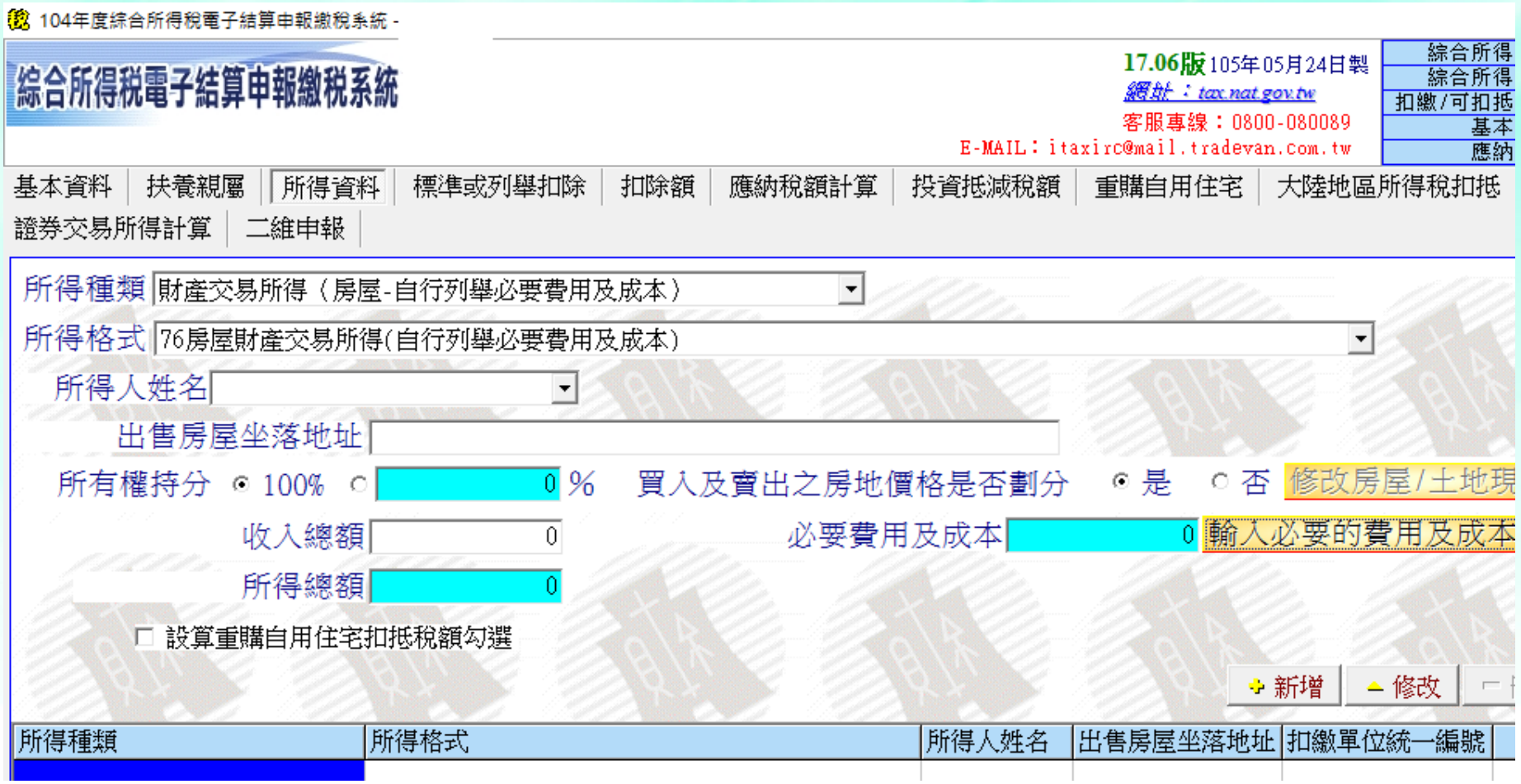
壹、舊制法令重點提要

- 適用條文
  - 所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類
  - 所得稅法施行細則第 17 條之 2
  - 財政部 83 年 1 月 26 日台財稅第 831581093 號函、101 年 8 月 3 日台財稅字第 10100568250 號函令

個人舊制出售房屋所得計算方式

取得方式	房屋售價	成本費用	所得
受贈繼承	售價	受贈時房屋評定現值	售價－繼承時或受贈與時之時價（受贈與時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價）及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用。
買賣	售價	購進實價	核實課稅
	售價	查無成本	台北市房地總價≧≧7,000萬元 新北市房地總價≧≧6,000萬元 房屋總價15% 其他縣市房地總價≧≧4,000萬元
	查無售價	查無成本	房屋評定現值x財政部頒訂標準

舊制合併申報


104年度綜合所得稅電子結算申報繳稅系統 -
綜合所得稅電子結算申報繳稅系統
17.06版 105年05月24日製
網址：tax.nat.gov.tw
客服專線：0800-080089
E-MAIL：itaxirc@mail.tradevan.com.tw
綜合所得
綜合所得
扣繳/可扣抵
基本
應納
基本資料
扶養親屬
所得資料
標準或列舉扣除
扣除額
應納稅額計算
投資抵減稅額
重購自用住宅
大陸地區所得稅扣抵
證券交易所得計算
二維申報
所得種類
財產交易所得（房屋-自行列舉必要費用及成本）
所得格式
76房屋財產交易所得(自行列舉必要費用及成本)
所得人姓名
出售房屋坐落地址
所有權持分
100%
0
%
買入及賣出之房地價格是否劃分
是
否
修改房屋/土地現
收入總額
0
必要費用及成本
0
輸入必要的費用及成本
所得總額
0
設算重購自用住宅扣抵稅額勾選
新增
修改
所得種類
所得格式
所得人姓名
出售房屋坐落地址
扣繳單位統一編號

舊制合併申報


104年度綜合所得稅電子結算申報繳稅系統 -
綜合所得稅電子結算申報繳稅系統
17.06版 105年05月24日製
網址：tax.nat.gov.tw
客服專線：0800-080089
E-MAIL：itaxirc@mail.tradevan.com.tw
綜合所得
綜合所得
扣繳/可扣抵
基本
應納
基本資料
扶養親屬
所得資料
標準或列舉扣除
扣除額
應納稅額計算
投資抵減稅額
重購自用住宅
大陸地區所得稅扣抵
證券交易所得計算
二維申報
所得種類 財產交易所得（房屋-自行列
所得格式 76房屋財產交易所得(自行列
所得人姓名
出售房屋坐落地址
所有權持分 100%
收入總額 2,0
所得總額
設算重購自用住宅扣抵稅額
否 修改房屋/土地現
輸入必要的費用及成本
新增
修改
所得種類
所得格式
落地址
扣繳單位統一編號
必要的費用及成本
所得人姓名:
出售房屋坐落地址:
原始取得成本 1,000,000
印花稅 1,000
代書費 2,000
規費 3,000
契稅 4,000
公證費 5,000
仲介費 6,000
其他 0
可扣除金額小計 1,021,000
完成登錄
取消

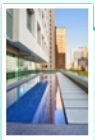
貳、新制法令規定

- 增訂特種貨物及勞務稅條例第 6 條之 1
- 所得稅法部分條文
- 房地合一課徵所得稅申報作業要點
  （個人部分： 1~18 點）
- 104.08.19 台財稅字第 10404620870 號令
  （繼承取得）
- 105.03.17 台財稅字第 10500158967 號令
  （非自願）

特種貨物及勞務稅條例第6條之1增訂說明

特種貨物及勞務稅條例自100年5月4日公布，並自同年6月1日施行，嗣於104年1月7日修正施行迄今，已發揮抑制短期投機交易及穩定房市之效果。為進一步落實居住正義、健全房市發展，將實施房地交易所得合一按實價課徵所得稅制度，爰定明自105年1月1日起，訂定銷售契約銷售本條例第2條第1項第1款規定之特種貨物，停止課徵特種貨物及勞務稅。

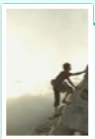
所得稅法規定（修正）


自住房地免稅優惠(§4-5)

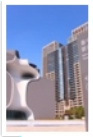

稅基、稅率及盈虧互抵(§14-4)


重購退稅(§14-8)


報繳期限(§14-5)


未申報或未提示成本費用(§14-6)


未申報案件處理、稽徵程序(§14-7)


罰則(§108-2)

課稅範圍(§4-4)

免稅範圍(§4-5)

個人部分

營利事業(§24-5)

稅收用途(§125-2)

施行日期(§126)

新制－課稅範圍 §4-4

- 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地★（下稱房屋、土地）：（第 1 項）
  - 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。
  - 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。但屬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（§14-4 第 4 項）。

- 個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權（第 2 項）
- 土地不再適用第 4 條免課所得稅之規定。（第 3 項前段）
- 依農業發展條例興建之農舍不適用新制，仍按現制課稅。（第 3 項後段）

免稅範圍（§4-5）

申報與否	內容
個人要申報（無論盈虧均需依規定申報）	個人自住房地適用自住免稅優惠：自住優惠400萬元以下免稅；營利事業不適用。
1. 個人免申報；營利事業應申報。 2. 交易損失： 個人不適用盈虧互抵規定；營利事業該損失不得自其所得額中減除。	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★之土地。
	被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
	尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。
個人免申報 （要點第7點）	個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。但因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

免稅範圍（§4-5）

個人自住房地免稅優惠，課稅所得在 400 萬元以下部分

優惠	條件
自住房地適用要件	1. 個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年（繼承或受遺贈取得、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋者，得將被繼承人、配偶或舊屋拆除前符合自住之持有期間合併計算§14-4 第 4 項、作業要點第 5 點）。
	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 年內未曾適用本款規定。 ＊符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定，該個人與其配偶得個別認定。（要點第 14 點）

自住房地優惠適用分開計算(第14點)

符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第2條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第4條之5第1項第1款第3目有關交易前6年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，**該個人與其配偶得個別認定**。

符合民法第1010條第2項難於維持共同生活，不同居已達6個月以上之規定，向法院聲請宣告改用分別財產制者。

符合民法第1089條之1不繼續共同生活達6個月以上之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定關於未成年子女權利義務之行使或負擔者。

因受家庭暴力，依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令者，或取得該通常保護令前，已取得暫時或緊急保護令者。

課稅所得之計算（§14-4 第 1 、 2 項及要點第 6 點）

項目	內容
出價取得者	課稅所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用－前 3 年房地交易損失金額－依土地稅法計算之土地漲價總數額
繼承或受贈取得	課稅所得＝房地收入－成本（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★）－因取得、改良及移轉而支付之費用－前 3 年房地交易損失金額－依土地稅法計算之土地漲價總數額 ★取自配偶贈與之房屋、土地仍屬受贈取得，依受贈取得規定計算。

成本費用(要點第11、12及13點)

項目	內容	
得列為成本	1.達可供使用狀態前支付之必要費用	(1)契稅、(2)印花稅、(3)代書費、(4)規費、(5)公證費、(6)仲介費及(7)於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
	2.取得房地所有權後,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、改良或修繕費等。	
	3.經主管機關核准減除之改良土地已支付之右列費用	(1)改良土地費用、(2)工程受益費、(3)土地重劃負擔總費用及(4)因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。
得列為費用	出售房屋及土地支付之必要費用	(1)仲介費、(2)廣告費、(3)清潔費、(4)搬運費。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。
不得列為成本及費用	1.使用期間所支付之費用(例如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）。	
	2.依土地稅法規定繳納之土地增值稅。	

地方稅	（稽徵機關全銜） 土地增值稅　書	查定表
承受人或贈與人		
土 地 標 示		

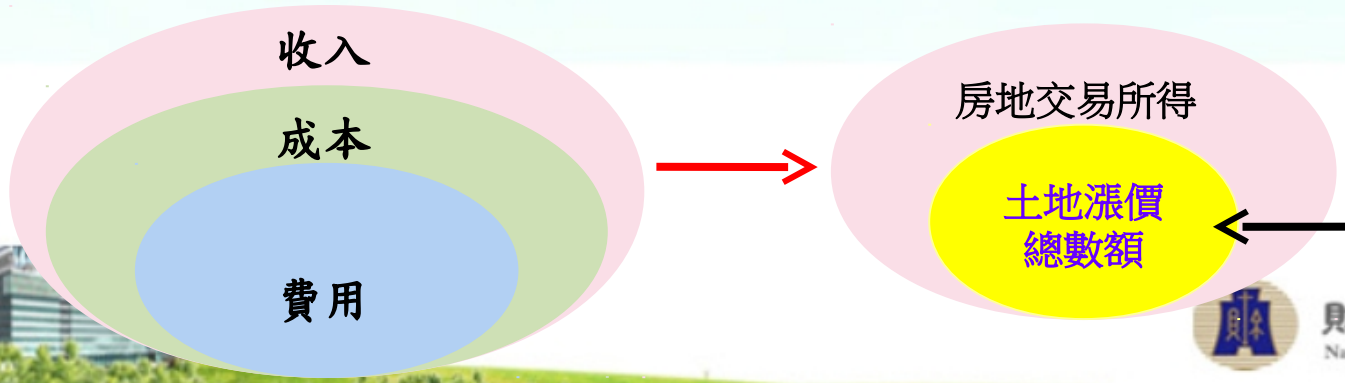
年　月　日立契，　年　月　日收件 第　　號共　　張

每㎡移轉現值	每㎡原地價	物價指數%	宗地面積(㎡)	移轉持分	移轉持分面積(㎡)

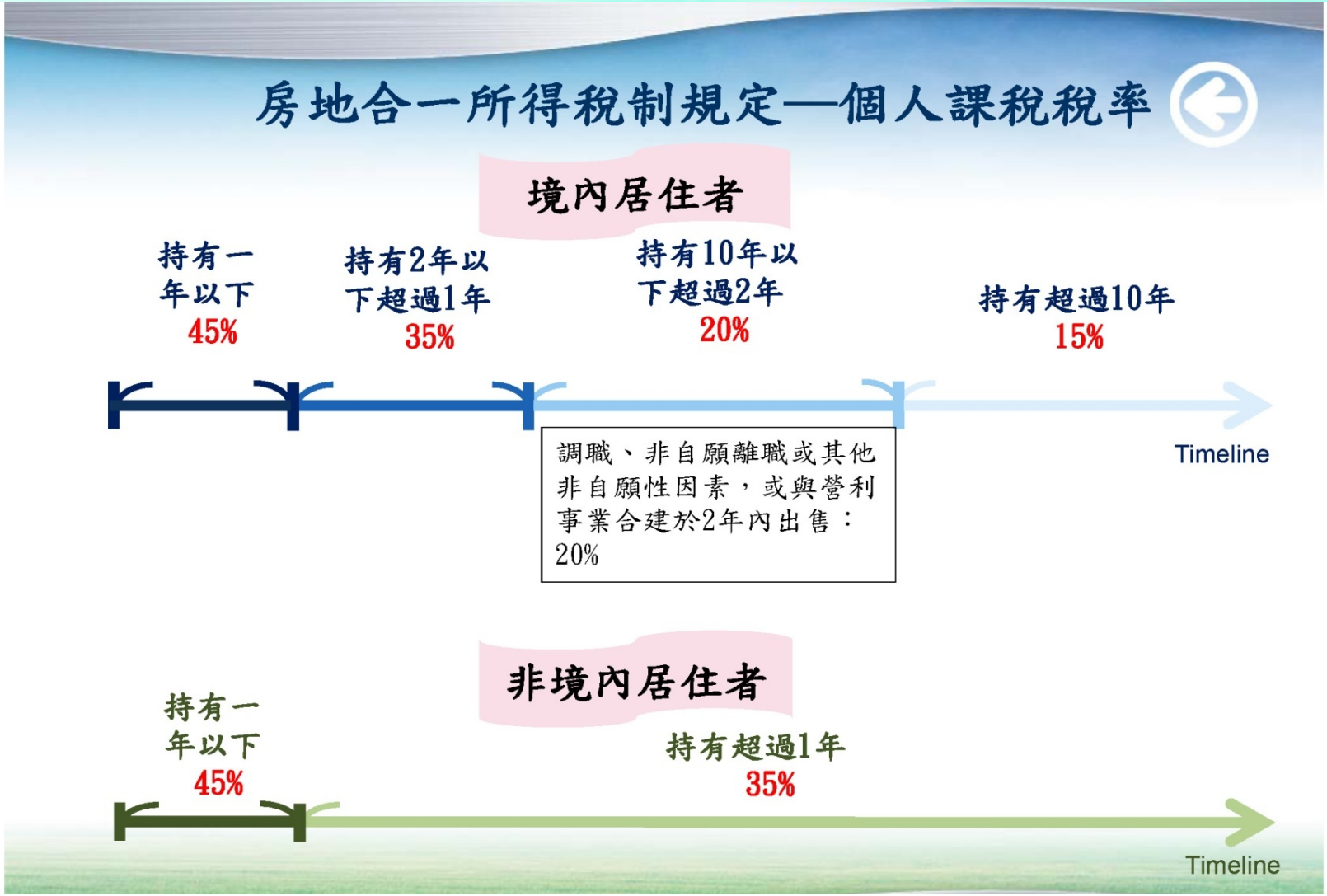
移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用＝漲價總數額

漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵＝查定稅額

查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額＝應納稅額



稅率（§14之4第3項各款）



交易日認定之原則(要點第3、4及5點)

以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。(第3點及第4點序文)

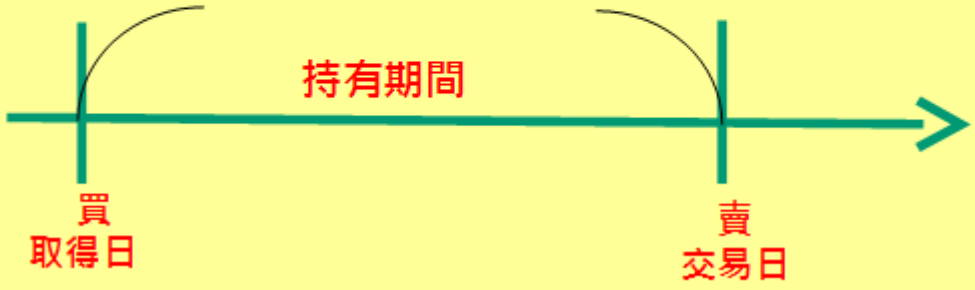
理由：

同現行舊制規定。<73.5.28 台財稅第53875號函>

參據民法第758條有關不動產物權之得喪變更，非經登記，不生效力之規定。

隱含目的：預售屋交易屬權利交易，不包含在房地合一之房屋、土地交易。但房屋使用權則例外於法條明定視同房屋交易。

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。



取得日及成本認定（要點第3、4及10點）(1/6)

項目	出價取得取得日之認定	成本之認定
原則	以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準（受贈取得者亦同）。	買賣取得者，以成交價額為準（受贈取得成本之認定與繼承取得者相同）。
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日	
	無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。	
	房屋使用權，為權利移轉之日。	

取得日及成本認定（要點第4及10點）(2/6)

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
例外	興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。	房屋以實際建造成本土地以取得成本
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫之日。	依所支付之成本與開發費用並依規定核算入帳
	營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。	依所支付之成本與開發費用計算（105.03.09修正）
	繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。成本以繼承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為準（受贈取得者為受贈時★—贈與稅之贈與日期）。	

取得日及成本認定（要點第 4 及 10 點）(3/6)

財政部○○○國稅局(補發、代為補發)

贈與稅免稅證明書

證明書編號：

全功能櫃台書證編號、
第9999頁共9999頁

核發單位：(總局、分局、稽徵所)

案　　號、
XXXXXXXXXXXXXX

本證明書不作贈與財產產權證明之用，僅供持向相關主管機關辦理產權移轉登記用。

贈與稅納稅義務人　　業於　　年　　月　　日申報贈與下列明細表中之各項財產，依法免納贈與稅，茲依遺產及贈與稅法第41條規定發給贈與稅免稅證明書。

第一聯：正本　第二聯：存根聯

贈與日期	年	月	日			
受贈人姓名 身分證統一編號	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

贈與人　XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

贈與財產明細表

財產種類	所在地或名稱	財產數量	持分	核定價額	備註
	本年度前次核定（案號 XXXXXXXXXXXXX）				
XXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	999,999,999.99㎡	9999999999	999,999,999,999	XXXXXXXXXXXXXX

取得日及成本認定（要點第4及10點）(4/6)

項目	非出價取得者取得日之認定	成本認定
例外以原取得之日為取得日	因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。	以原取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除；共有物係因繼承或受贈取得者，應按繼承或受贈取得成本之規定認定。
	經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。	
	配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。	
	因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。	

取得日之認定（要點第4點）(5/6)

項目	內容	
信託行為	★以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，取得日以右列日期認定。 信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：	1. 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
		2. 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
		3. 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

取得日及成本認定（要點第4及10點）(6/6)

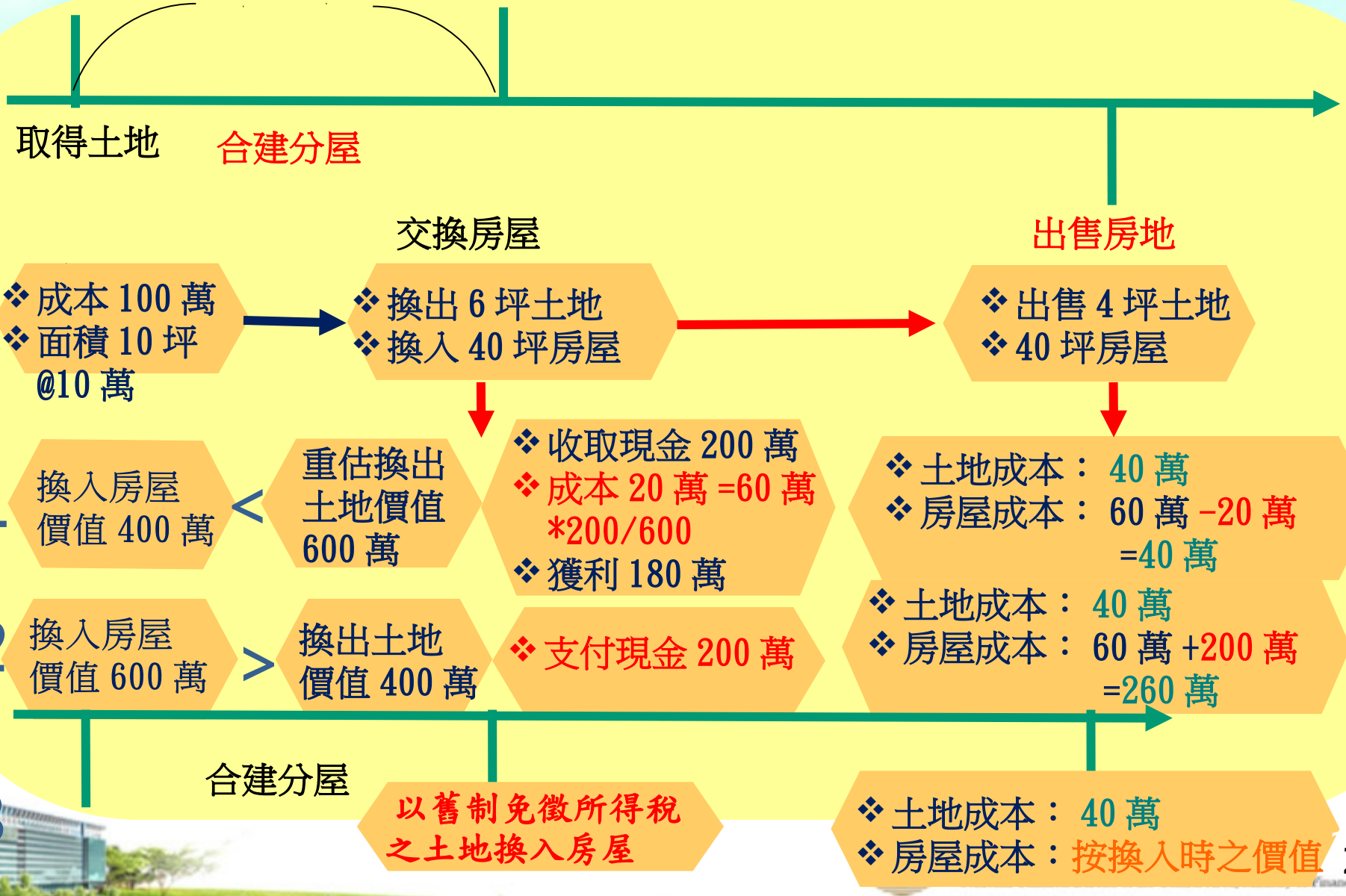
<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">內容</th></tr>
<tr><td rowspan="4">信託行為</td><td rowspan="3">★信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，其取得日以右列日期認定。
信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</td><td>嗣如受託人交易該信託財產：房地取得日，為受託人取得該房屋、土地之日。</td></tr>
<tr><td>於該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日。</td></tr>
<tr><td>如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</td></tr>
<tr><td colspan="2">以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</td></tr>
</table>

成本認定（要點第 10 點）

個人以自有土地與營利事業★合建分屋所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：

項目	內容
1	換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
2	換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。
3	以適用本法第 4 條第 1 項第 16 款規定免徵所得稅（舊制）之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。

➢ 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋



持有期間：自取得之日起算至交易之日止的期間，例外得將持有期間合併計算(§14-4及要點第5點)(1/2)

例外情況	因身分取得期間併計內容
1. 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。 2. 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。	(1)103年1月2日以後購入且2年內出售。(§4之4第1項第1款)— 新舊制認定
	(2)適用設籍、持有並居住滿6年之自住條件：於計算持有期間時，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、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、供營業或執行業務使用為限。(§4之5第1項第1款)
	(3)計算持有期間時得併計以適用規定稅率。(§14之4第3項)

持有期間與期間合併計算(§14-4及要點第5點)(2/2)

例外情況	因自地自建或合建取得房屋期間計算內容
3. 拆除自住房屋重建適用優惠稅率	個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，適用自住優惠稅率，得將拆除舊屋之自住房屋持有期間合併計算，但得併計之期間，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、供營業或執行業務使用為限（作業要點第5點第1項第3款）。
4. 合建分得房屋依土地持有期間適用稅率	個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第14條之4第3項規定（適用不同稅率）計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準作業要點第5點第2項）。

交易日之認定（要點第3點）

項目	內容
原則	以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
	無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
	房屋使用權，為權利移轉之日。

交易繼承房地課徵所得稅之規定－例外

財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令

屬被繼承人於104年12月31日前已取得者，因繼承人無法控制房地取得時點，符合下列情形之一者，除符合自住房地者得選擇適用新制外，應按舊制將房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額辦理結算申報：

交易房地於103年1月2日至104年12月31日間繼承，且持有期間在2年以內

交易房地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且於105年1月1日以後繼承

如適用舊制較不利，且符合自住房屋土地規定，亦得選擇改按新制課徵房地交易所得：

1、於完成所有權移轉登記日之次日起30日內辦理申報；

2、未申報者，最遲於交易日之次年5月底前自動補報補繳。

採新制申報者，亦得於交易日之次年5月底前註銷申報，改按舊制計算財產交易所得，併入綜合所得稅結算申報。

因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在2年以下房屋、土地情形－適用20%稅率（105.03.17公告，自105.01.01生效）

一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。

二、個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。

三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。

五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

- **舉例：**房地係因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（§14之4第4項）

1. 老王於100年購入A屋，嗣於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，並得併計老李持有期間於併計後（已超過10年）適用之稅率(15%)課徵所得稅。但是：

→ 依財政部104年8月19日令釋，交易屬被繼承人於104年12月31日前取得房地，得適用舊制（但如適用舊制較不利，且符合新制自住房地規定，亦得選擇採新制申報納稅）。

盈虧互抵(§14-4第2項)

- 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之（後抵3年）

現制（§17第1項第2款第3目）	新制
財產交易損失特別扣除額：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第14條第1項第7類關於計算財產交易增益之規定。	個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。**適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。（要點第15點）**

重購退稅(§14-8及要點第17點)

項目	內容
先售後購(申請退稅)	完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，重購自住房屋、土地或房屋使用權者，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5年內申請按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。
先購後售(申報扣抵)	自完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者者，於申報時，得按比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

- 換大屋(以金額區分)：全額退稅(與現制同)
- 換小屋(以金額區分)：比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅
- 個人或其配偶、★未成年子女(與舊制受扶養直系親屬不同)應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉(第3項)，違者應追繳原扣抵或退還稅額。

舉例說明1

- 假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定

- 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）

- 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）

舉例說明2

- 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（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。

申報繳稅期限（§14-5 及要點第 8 點）

- 課稅方式（分離課稅）：不論有無應納稅額，除符合免辦理申報外，應於房地完成所有權移轉登記日（房屋使用權為交易日）之次日起算 30 天內申報（交換如無所得亦應申報）。
  - **原則**：申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。（同現制）
  - **非中華民國境內居住之個人**：應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。
  - **信託行為**：交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，**得**由**受託人**向該管稽徵機關辦理申報納稅。
    原則上由受託人代為申報，受益人亦可自行申報
    未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單
- 檢附文件：契約書影本及其他有關文件辦理申報；有應納稅額者，應一併檢附繳納收據（申報書及說明預計增列應檢附買入及賣出收付價款證明影本）

常見問題1.

繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。成本以繼承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為準（受贈取得者為受贈時—贈與稅之贈與日期）。


中華民國統計資訊網 (專
www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=35375&CtNode=487&mp=4
中華民國統計資訊網
National Statistics, R.O.C.(Taiwan)
網站導覽 訂閱/取消電子報 雙語詞彙 ENGLISH 行動版 RSS
查詢 請輸入查詢字詞 Google 進階搜尋
一般民眾 專業人士 兒童/學生
主計總處統計專區
物價指數
國民所得及經濟成長
綠色國民所得
家庭收支調查
就業、失業統計
薪資及生產力統計
社會指標
國民幸福指數
工業及服務業普查
人口及住宅普查
農林漁牧業普查
國富統計
產業關聯統計
其他專案調查
主計總處統計專區 國情統計通報 全國統計資料 統計法制與標準分類 資訊服務
現在位置 首頁 > 主計總處統計專區 > 物價指數 > 統計表
統計表
※自102年1月(資料時間)起改以100年為基期
穩定物價小組關注之重要民生物資變動概況
101年各月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
102年各月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
103年各月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
104年各月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
105年各月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月
時間數列查詢
消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(ODF)
各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用 (EXCEL)(ODF)
躉售物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
躉售物價國產內銷品指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)

常見問題 2.

課稅範圍（所 4-4）所稱依法得核發建造執照之土地？

主管機關－縣市政府都市發展局或建管單位
(ex: 工商發展處）

常見問題3.

無法提示購入成交價額、成本及費用？

未申報或申報成交價額偏低：

稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。

未提示成本：

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。

未提示費用（取得、改良及移轉而支付之費用）：

稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

以時價資料認定成交價額之情形（要點第9點）

個人未依規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料（實價登錄?）認定其成交價額：

項目	時價資料
1	金融機構貸款評定之價格。
2	不動產估價師之估價資料。
3	大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
4	法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋土地之價格。
5	報章雜誌所載市場價格。
6	其他具參考性之時價資料。
7	時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

房地合一違章相關法令

- 稅務違章案件減免處罰標準第三條之二

- 稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表案（所得稅法第一百零八條之二規定部分）

項目	內容(如有以詐術或不正當方法逃漏稅捐，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。)	
行為罰	個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。（第1項）	
漏稅罰	已申報	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。（第2項）
	未申報	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3項）

房地合一違章相關法令

稅務違章案件減免處罰標準第三條之二

依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰（行為罰免罰）：

一、在未經他人檢舉及未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，已自動補報，其有漏稅情形並已補繳所漏稅款及加計利息。

二、個人交易因繼承取得之房屋、土地符合下列各目情形，且於交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前已自動補報，其有應納稅額並已補繳及加計利息：

（一）被繼承人於中華民國 104 年 12 月 31 日以前取得且個人於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得。

（二）符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款之自住房屋、土地規定

依所得稅法第一百零八條之二第二項及第三項規定應處罰鍰案件，其經調查核定有未申報或短漏報應課稅之所得額在新臺幣三十萬元以下或其所漏稅額在新臺幣四萬五千元以下，且無利用他人名義交易房屋、土地情事者，免予處罰。（漏稅罰免罰）

稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表（所得稅法第 108 條之 2 規定部分）

稅法	稅法條次及內容	違章情形	裁罰金額或倍數
所得稅法	第一百零八條之二第一項 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	一、裁罰日前一年內經第一次裁罰者。 二、裁罰日前一年內經第二次裁罰者。 三、裁罰日前一年內經第三次以上裁罰者。	處新臺幣 3,000 元罰鍰。 處新臺幣 9,000 元罰鍰。 處新臺幣 20,000 元罰鍰。

參、申報注意事項及未申報常見疏失

- 自我檢核表
- 申報（告知單）注意事項
- 未申報常見疏失

簡報完畢　　謝謝！