

新制房地合一稅課徵所得稅解析

主講人：黃志偉

德霖技術學院不動產經營學系副教授

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系講師

中原大學財經法律學系講師

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw>

題綱1/2

壹、房地合一稅之意義

貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制

一、課稅範圍

二、適用時點

三、交易所得核計方式

四、自然人、營利事業不同稅率

五、自用住宅優惠減免

六、重購退稅

七、課徵方式

八、課徵收入之運用

題綱2/2

- 參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別
- 肆、個人房地合一所得稅節稅策略
- 伍、營利事業房地合一所得稅課節稅策略
- 陸、房地合一實價課稅認識
- 柒、Q & A

壹、房地合一稅之意義

房地合一稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅，簡稱房產稅。

我國目前採取房、地分離的課徵制度，對不動產在持有或買賣階段課稅，多數是以直轄市或縣（市）政府公告之價格予以課徵，因偏離買賣實價，無法真實反映稅負。

現行房、地分離課稅，也促使不動產形成「一地三價」現象，包括房屋稅、地價稅與土地增值稅，須分別依據政府公告的評定現值、申報地價與公告現值課稅。三種價格均非實價。

目前現有土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅，不再課徵土地所得稅。房屋的交易所得稅按評定標準價格，致稅負於偏低。「房地合一稅」的用意，即在使房產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，或稽查所得課徵所得稅之雙軌制，且與各國稅制不同，政府為建立合理透明稅制，立法通過房地合一課徵所得稅之租稅改革法案，以維護居住正義，改善貧富差距及合理配置社會資源，進而達到不動產交易資本利得實價課的目的。

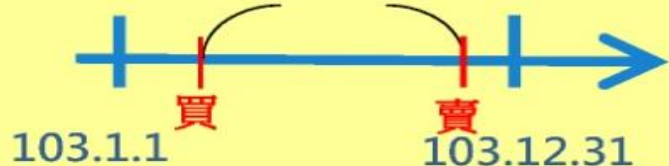
貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制1/12

- 一、課稅範圍
- 二、適用時點
- 三、交易所得核計方式
- 四、自然人、營利事業不同稅率
- 五、自用住宅優惠減免
- 六、重購退稅
- 七、課徵方式
- 八、課徵收入之運用

貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制2/12

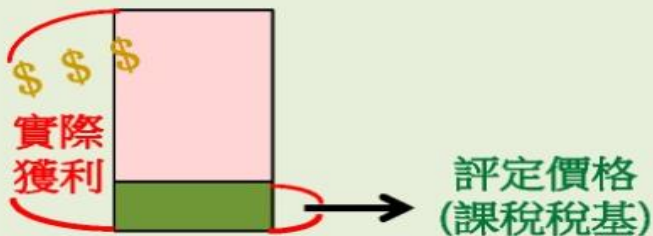
房地交易現行課稅制度缺失

同年度內買賣土地，公告土地現值不變



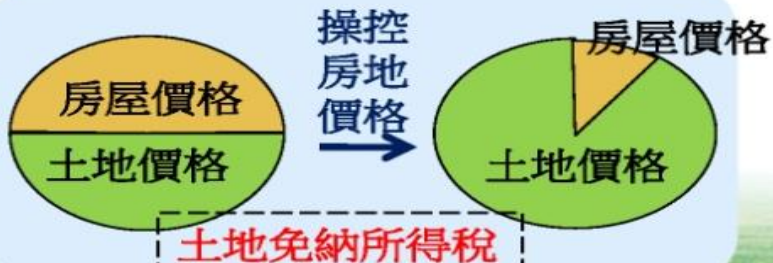
免納土地
增值稅

房價
高漲



稅負偏低

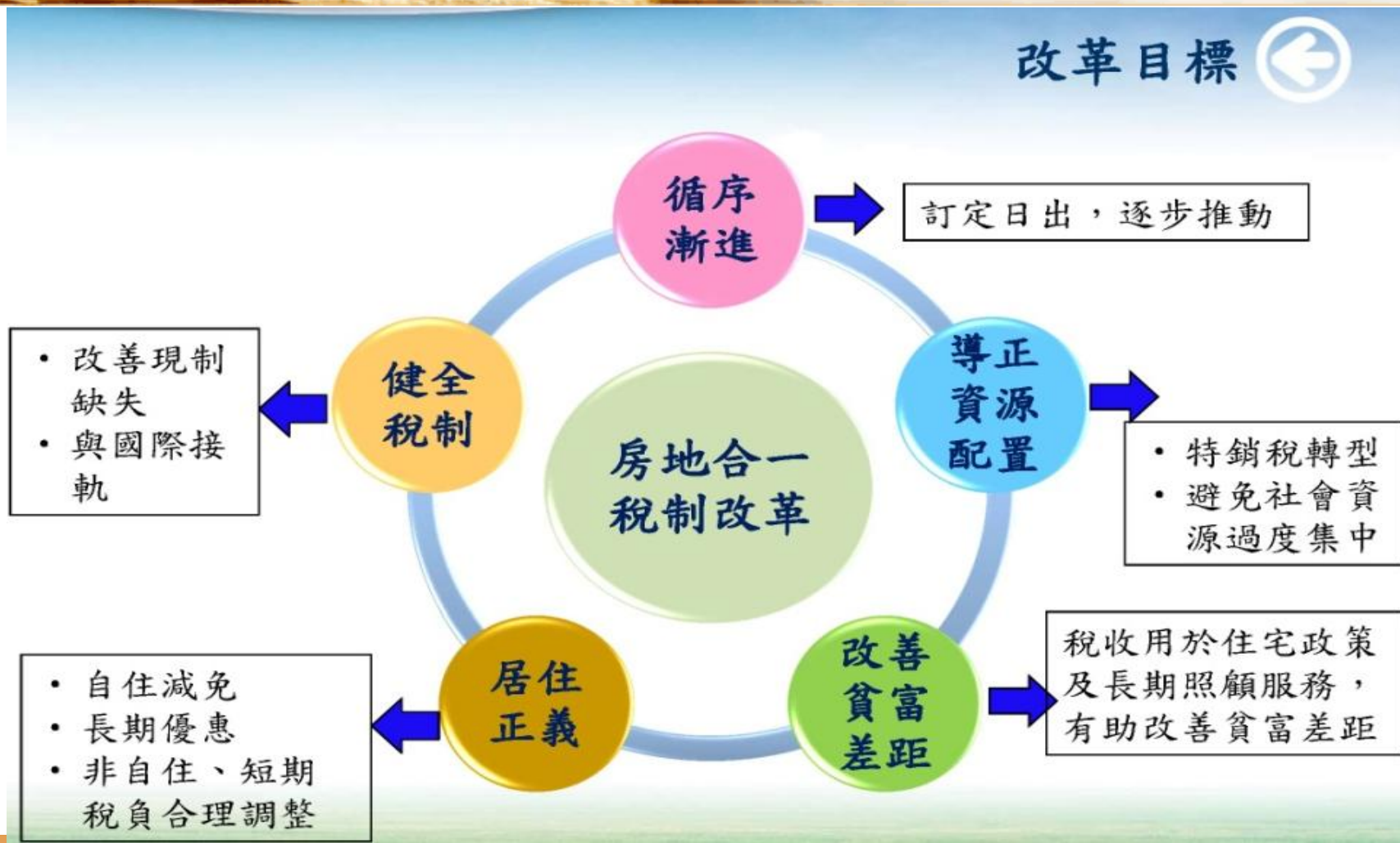
是財富
分配不
均的主
因



規避房屋
交易所
得稅

土地
炒作

貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制3/12

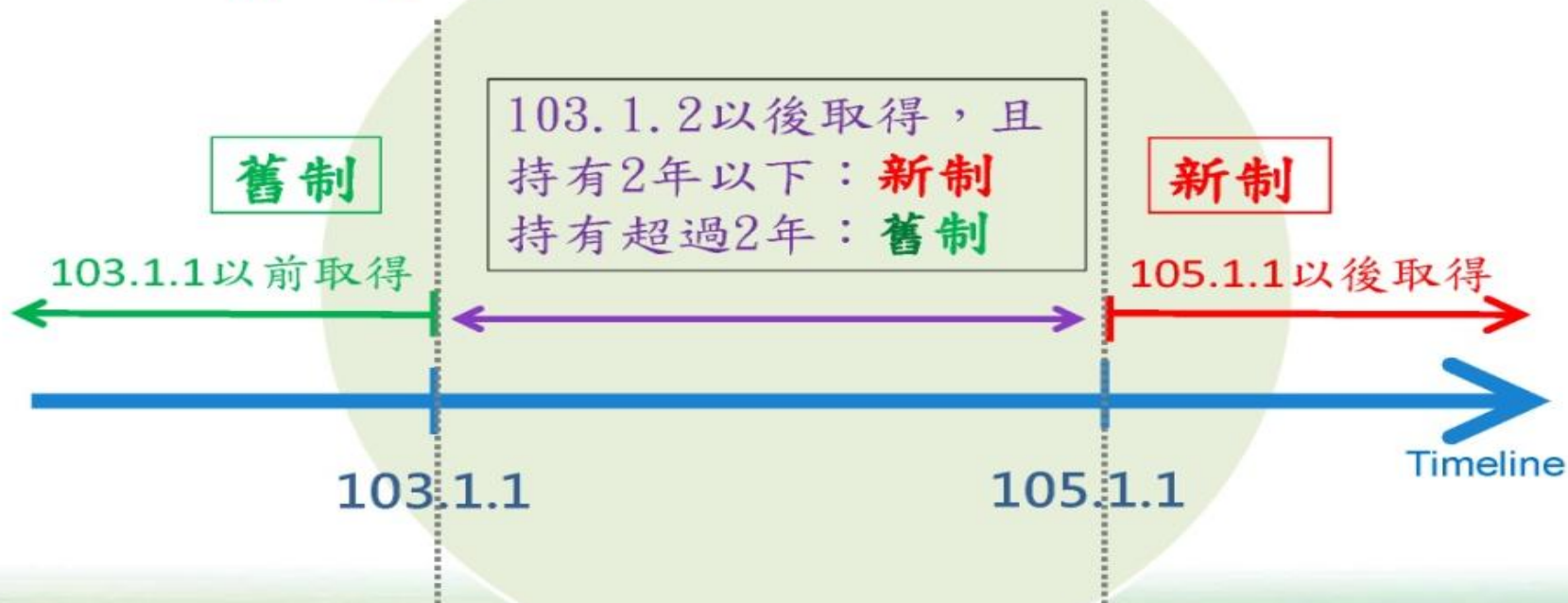


貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制4/12

房地合一所得稅制規定—課稅範圍



❖ 105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點適用新、舊制：



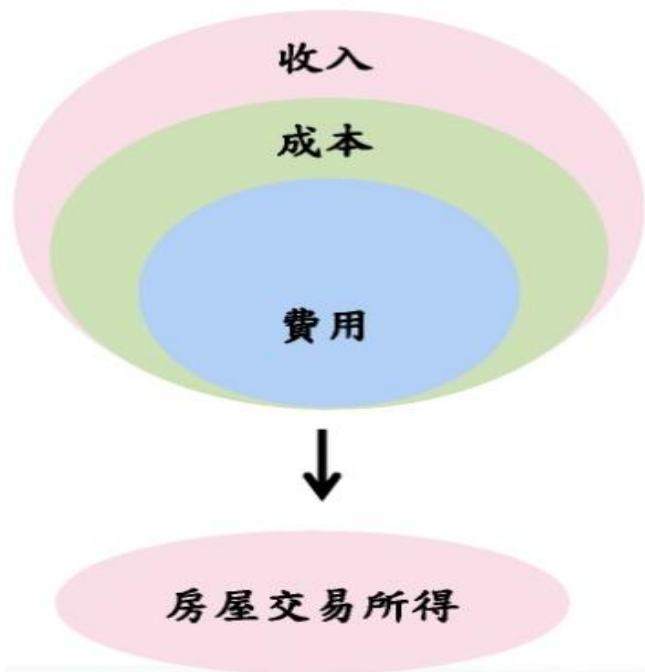
新制：房地合一課徵所得稅 / 舊制：僅房屋課徵所得稅

貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制5/12

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



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制6/12

房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率



境內居住者



非境內居住者



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制7/12

房地合一所得稅制規定—營利事業課稅稅率



一般營利事業
17%

總機構在
中華民國境外
之營利事業
45%、35%

持有一年以下：45%
持有超過一年：35%



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制8/12

自用住宅優惠—減免



1. 設有戶籍 ✓
2. 持有並實際居住連續滿6年 ✓
3. 無供營業使用或出租 ✓
4. 6年內以1次為限 ✓

適用
條件

取得

6年

出售

獲利
部分

超過400萬元部分，
課徵10%稅率

400萬元以下，
免稅



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制9/12

自用住宅優惠—重購退稅



小屋換大屋
(以金額區分):
全額退稅

大屋換小屋
(以金額區分):
比例退稅



※重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉

貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制10/12

房地合一所得稅制規定—課稅方式及盈虧互抵

項目	個人	營利事業
課稅方式	(分離課稅-交易後30日內申報)	<ul style="list-style-type: none"> • 總機構在中華民國境內之營利事業(合併申報) • 總機構在中華民國境外之營利事業(分離課稅)
盈虧互抵	虧損得後抵3年	虧損得後抵10年



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制11/12

預期效益



❖ 影響分析

單位：件/新臺幣億元

項目	房地交易合一課徵所得稅(新制)			
	第1年	第2年	第5年	第10年
可能納入課稅件數	8,495	19,816	48,432	104,410
稅收	42.24	85.54	174.39	278.70



貳、財政部讓你輕鬆看房地合一課徵所得稅新制12/12

稅收運用



長期照顧服務

住宅政策

1. 租金
補貼

2. 購置
住宅
貸款
利息
補貼

3. 興辦社
會住宅
(含青年
生活城)

4. 住宅無
障礙設施
獎補助

5. 公寓住
宅結構改
善獎補助



稅收用於住宅政策及長期照顧服務，以落實居住正義，改善貧富差距

資料來源:財政部

參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別1/7

(一)課稅範圍(新制)1/2

1.

• 交易房屋

2.

• 交易房屋及其座落基地(不論建物是否合法)

3.

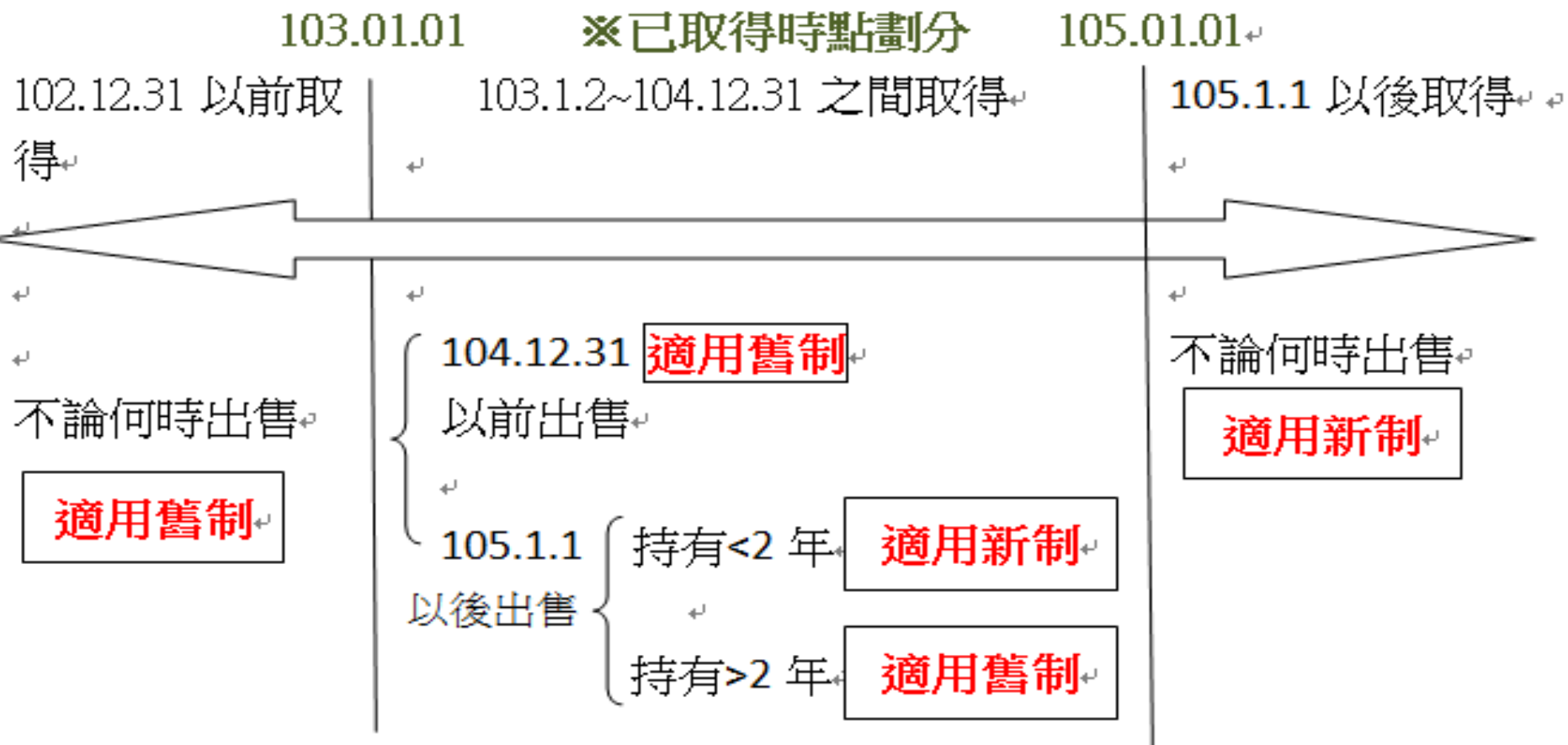
• 交易依法得核發建造執照之土地

4.

• 個人取得以設定地上權方式之房屋使用權

參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別2/7

(一)課稅範圍(新制)2/2



參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別3/7

(二)境內營利事業出售不動產稅賦(新制)

1.營業稅	(1)土地	免稅
	(2)建物	總價×房地比×5%
2.營利事業所得稅	不分土地建物(稅基同個人)	合併課徵17%
3.分配盈餘	若當年度分配予股東	股東需合併繳納個人綜所稅
4.保留盈餘	若未分配予股東	10%保留盈餘稅

※課稅方式：併入年度結算申報課稅(同限制)

※現制：法人出售土地不需繳納營所稅

新制：法人出售土地亦需繳納營所稅

參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別4/7

(三)可減除及不可減除之相關費用之認定(新制)

1.可減除相關費用:

(1).成本

- 包括取得房屋之價金、購入房屋達到可供使用狀態前支付的必要費用，如：契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費。

(2).改良

- 取得房屋所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能，而且不是2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費：如裝潢、修繕費、改良土地已支付之全部費用：如已繳之工程受益費，土地重劃費，土地使用變更而捐贈之土地公告現值總額。

(3).出售

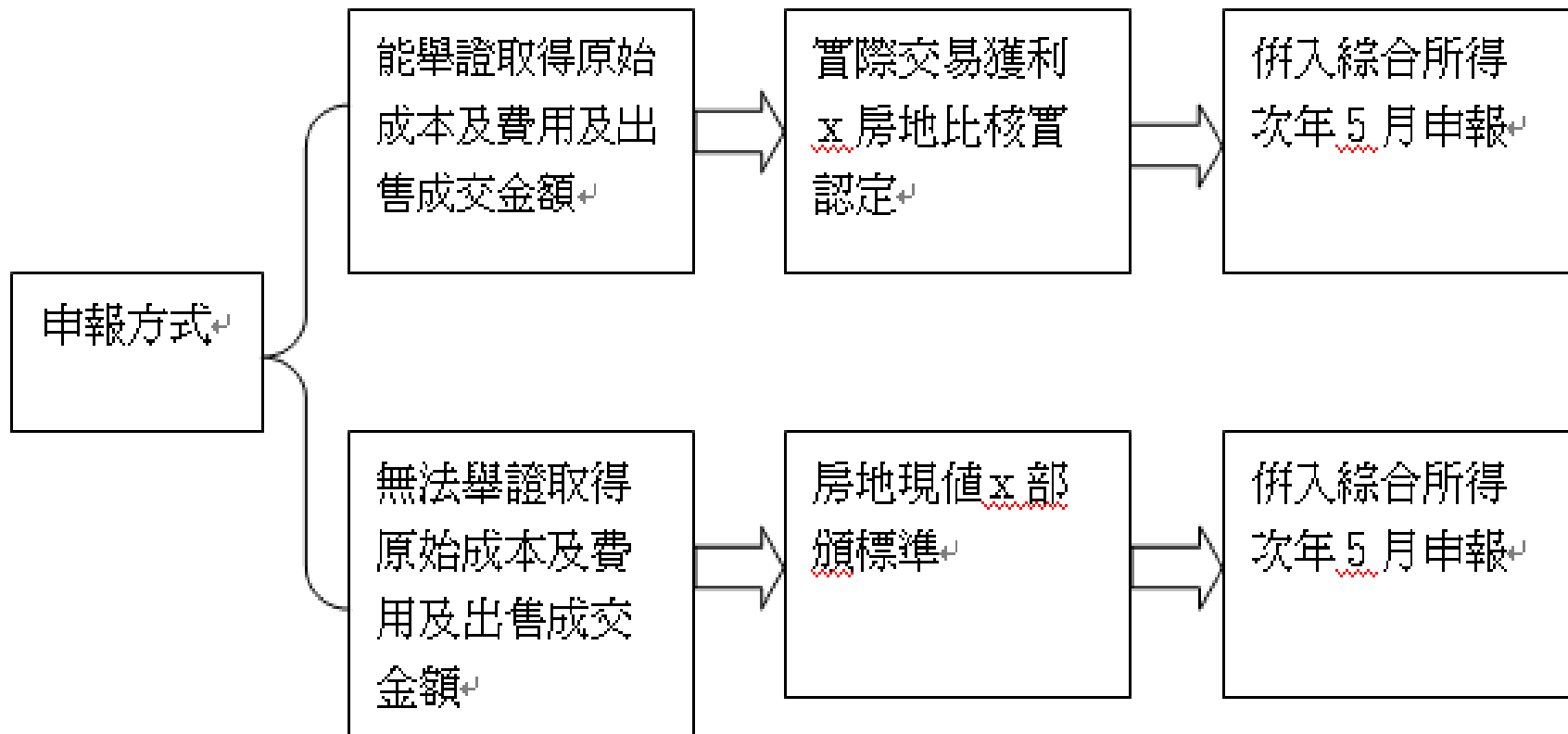
- 為出售房屋支付的必要費用，如：仲介費、廣告費、搬運費、出售房屋之清潔費。

2.不可減除相關費用：使用期間所繳納之房屋稅、地價稅、水電瓦斯費、管理費及清潔費、貸款利息等，不得減除，但移轉登記完成前向金融機構借款之利息可扣除。因其係屬使用期間的相對代價不得列為成本或費用減除。

3.未能提出相關費用者，按成交價額**5%**設算其費用減除。

參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別5/7

(四)財產交易所得稅(舊制)



參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別6/7

(五)財產交易所得稅按部頒標準核課(舊制)

稅基=房屋評定現值×財務部核定之標準(財政部104年4月1日台財稅字第10304649640號)

地區	台北市高級住宅	台北市	新北市永和區	桃園市中壢區	台中市東區
•103年房屋出售之所得額徵收率	• 48%	• 42%	• 36%	• 25%	• 19%

※103登記之房屋於104年5月申報

例外：出售總價大於4000萬(台北7000萬、新北6000萬)

稅基 = 總價×房地比×15%

房地比 = $\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{公告土地現值}}$

參、新、舊制房地合一課徵所得稅區別7/7

(六)財產交易所得稅申報方式(舊制)

- 售屋所得併入當年度綜合所得，次年5月申報【所得稅法第5條(104年度施行)105年5月底申報】。

所得淨額	所得稅率
0~520,000	5%
520,001~1,170,000	12%
1,170,001~2,350,000	20%
2,350,001~4,400,000	30%
4,400,001~10,000,000	40%
10,000,001以上	45%

肆、個人房地合一所得稅節稅策略1/2

一、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。

二、課稅稅率：

- 1.境內居住者：持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15%
- 2.非境內居住者：持有1年以內：45%、持有超過1年：35%

三、自用住宅優惠：

- 1.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。
- 2.按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。
- 3.6年內以1次為限。

肆、個人房地合一所得稅節稅策略2/2

四、取得成本：

- 1.原則按實際取得成本認定。
- 2.納稅義務人無法提示取得成本者，以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定其成本。

五、相關費用：

- 1.原則按實際費用認定，例如：
 - (1)出售房屋及土地支付之必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等(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，屬使用期間之相對代價，不得列為成本或費用減除)。
 - (2)改良土地已支付之全部費用(包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額)，亦可減除。
- 2.未能提出相關費用者，按成交價額5%設算。

六、土地增值稅維持現制，漲價總數額自房地交易所得中減除，消除重複課稅，土地增值稅優惠不受影響。

伍、營利事業房地合一所得稅課節稅策略

一、課稅方式：

以房地合一之實際交易價格減除取得成本及必要費用計算交易所得，併入營利事業所得額課稅。

二、課稅稅率：

即營利事業所得稅稅率17%

三、取得成本及費用認定：

- 1.依帳載實際取得成本認定。
- 2.相關費用依營利事業所得稅查核準則，核實認定。
- 3.未能提出實際成本及費用：按同業利潤標準核定。

四、盈虧互抵：

房地交易如有虧損，得依所得稅法第39條但書規定後抵10年。但免納所得稅之土地所發生之損失，不得自營利事業所得中扣除。

五、土地增值稅同步轉軌，不重複課稅：

營利事業之不動產交易利得，得減除土地現值漲價總數額後計算課稅所得，以消除重複課稅，並使土地增值稅之租稅優惠得以同步轉軌。

陸、房地合一實價課稅認識1/10

一、既然實價課稅，就要一致，買賣土地明明有虧損，為什麼還要我去繳土地增值稅？

答：

- (一)房地合一稅制改革，不變動土地增值稅，且按稅基相減之方式排除重複課稅，使土地增值稅不受影響。
- (二)土地增值稅係按公告土地現值計算之土地漲價總數額課稅，與房地合一按實價課徵所得稅不同。
- (三)買賣土地如果有虧損，則免納所得稅。

陸、房地合一實價課稅認識2/10

二、我本來住台北，因為調到高雄工作，所以再當地買了一間房子，後來公司裁員，我只好把高雄的房子賣掉，但是為什麼要被課到45%的重稅？

答：

(一)若因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地而有所得者，稅率為20%。

(二)換屋而出售自用住宅者，得享重購退稅之優惠（換大屋可全額退稅、換小屋可比例退稅）

(三)不重購且符合自住條件者，所得400萬元以內免稅，所得超過400萬元部分按10%優惠稅率課稅。

陸、房地合一實價課稅認識3/10

三、老爸花了2000萬買了一間房子，最近不幸往生。我繼承這間房子去賣，為什麼只能用800萬的土地公告現值、房屋評定現值當成本？而且在一年內賣掉，還要被課到45%的重稅？

答：

- (一) 出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間，得以適用長期優惠稅率。
- (二) 被繼承人持有房屋、土地時已符合自用住宅之規定者，繼承人如繼續作自用住宅使用，即可適用自用住宅之租稅優惠。

陸、房地合一實價課稅認識4/10

四、我拿老家的土地跟建商合建，房子蓋好後我拿土地去換房子，除了要繳契稅、土地增值稅以外，還要繳很重的所得稅，政府為什麼不鼓勵我更新改建、促進土地利用呢？

答：

- (一) 提供土地與建商合建分得房屋時，無所得稅問題。
- (二) 房屋出售時，如果土地係104年12月31日以前取得並持有超過兩年，該土地交易所得仍按舊制，免徵所得稅，房屋交易所得適用新制，且房屋持有期間以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。
- (三) 房屋出售時，如果土地係105年1月1日以後取得，房屋、土地交易所得適用新制，持有期間得以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。
- (四) 若於土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地而有所得者，稅率為20%。

陸、房地合一實價課稅認識5/10

五、為了擁有一間自己的房子，我跟我太太辛苦工作還房貸。最近因為家中急需要現金周轉，不得已都要賣屋求現，為什麼房貸利息、房屋稅、地價稅都不能扣掉，政府不承認這些繳給銀行與政府的錢，還把這些支出當作獲利課稅，對我們老百姓來說真不公平！

答：

- (一) 計算出售房屋、土地交易所得時，於房地移轉登記前的相關稅費，均可列入成本費用減除，取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等亦可扣除。
- (二) 現行自住房屋貸款利息已可於綜合所得稅列舉扣除。
- (三) 至房屋稅、地價稅性質上為使用房地之代價，屬生活費用之一部分，則不得自綜合所得總額中扣除。

陸、房地合一實價課稅認識6/10

六、法國出售主要住宅一戶免稅、德國出售持有3年以上自用住宅免稅、日本自用住宅有相當台幣810萬元免稅額、英國出售自用住宅不超過5,000平方公尺免稅、美國對過去5年中至少有2年以上用作自用住宅有50萬美元獲利免稅，為什麼對台灣人出售自用住宅只能有400萬元免稅額，且6年才能用一次？

答：

- (一) 各國國情與房價均不同，對於自住房地優惠方式各有不同。
- (二) 有關自用住宅優惠，不能僅單看免稅額的多寡，須就整體不動產稅制考量，法國、德國、日本，甚至美國等國家，持有稅部分均較我國高出許多；而我國尚有重購退稅之優惠，自用住宅無論之前獲利多少，均可透過重購退稅將之前的資本利得全部退還，幾無課稅問題。
- (三) 無換屋單純出售自用住宅者，除所得4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，僅按10%優惠稅率課稅，已非常優惠。
- (四) 至4百萬元以下免稅，係以房地交易金額2千萬元(2千萬以下交易件數約占總交易件數91.04%)計算，每年獲利率3%，自住房地倘持有6年後出售，總獲利率將近20%，使多數出售自用住宅之案件不受影響。

陸、房地合一實價課稅認識7/10

七、我家的土地被政府區段徵收，政府為了減少財務壓力，希望大家盡量領取抵價地，還告訴我們將來去賣抵價地時，土地增值稅可以打六折。可是為什麼還要我繳一筆全額的所得稅？

答：

- (一) 被徵收土地，本法已明定免納所得稅。
- (二) 被徵收後領回抵價地未出售者，亦無課徵所得稅問題。
- (三) 至其領回抵價地後出售，其原持有被徵收土地之期間可併計，以適用長期優惠稅率，減輕其所得稅負。

陸、房地合一實價課稅認識8/10

八、因為景氣不好，我好不容易才把房子賣掉，但是國稅局卻認為我賣的價格低於行情，要用國稅局認定的標準來課我的所得稅，為什麼可以這麼不相信我？

答：

房地合一按實價課稅，倘個人確實以低於行情價格出售，自應核實認定，無按標準調整問題。

陸、房地合一實價課稅認識9/10

九、我因為要貸款，在100年5月把土地信託給銀行，到了105年8月，這筆土地塗銷信託回到我名下，再賣的時候為什麼要用新制課到所得稅？

答：

(一)我國所得稅法對於信託財產係採「導管」理論，納稅義務人出售該筆土地時，應以原始取得該筆土地之時點為準，計算持有期間。


(二)假設個人於100年5月把土地信託給銀行，105年8月塗銷信託後出售，取得時點在105年1月1日以前不適用新制，仍依舊制規定，土地免納所得稅。

陸、房地合一實價課稅認識10/10

十、都是一樣賣房子，公司賣都可明年5月繳，為什麼個人賣卻要一過戶就要在30天內馬上繳？

答：

房地合一課徵所得稅個人部分因採分離課稅，以比例稅率課徵，未合併個人綜合所得採累進稅率課徵，以簡政便民。



柒、Q & A



THE END

謝謝各位
歡迎指教

