

第八節 不動產交易所得稅

不動產交易所得稅於民國 105 年 1 月 1 日起實施新制之房地合一稅，因此，不動產交易所得稅區分為舊制與新制。交易於民國 104 年 12 月 31 日以前取得的房地，適用舊制。交易於民國 105 年 1 月 1 日以後取得的房地，除法律另有規定外，適用新制。又民國 110 年 4 月 28 日公布再次修正有關不動產交易所得稅的相關條文，俗稱「房地合一稅 2.0」，並自民國 110 年 7 月 1 日施行。

壹、舊制的不動產交易所得稅

一、課徵範圍

個人及營利事業出售土地，其交易之所得，免所得稅。凡財產及權利因交易而取得之所得，併入個人之綜合所得，課徵個人之綜合所得稅。亦即，於舊制，僅有房屋交易所得須併入綜合所得總額，課徵所得稅。土地交易所得，免所得稅。

二、計算方式

財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。所稱時價，土地為當年度公告土地現值，房屋為當年度評定現值。個人出售房屋，查無原始取得成本者，則依財政部頒核定之「未能提出證明文件之財產交易所得標準」申報交易所得稅。

三、併入綜合所得總額

個人房屋交易所得，須併入個人年度綜合所得總額，課徵所得稅。於次年 5 月申報之。

貳、新制的不動產交易所得稅

一、課徵範圍

（一）課徵標的

個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、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），其交易所得應依新制規定課徵所得稅。所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍及農業設施。

（二）視同房地交易

下列交易標的，雖非房地，但依法視同房地交易：

- 1.個人及營利事業於中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同房屋、土地交易。
- 2.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 50 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、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。

二、持有期間

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。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

- (一)個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依自住房地規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、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。
- (二)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。但依自住房地規定計算持有期間，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、供營業或執行業務使用為限。
- (三)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依自住房地規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，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。
- (四)個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

三、稅率

(一) 中華民國境內居住之個人

依其持有期間之長短訂其稅率，持有期間愈短稅率愈高。

- 1.持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為百分之 45。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為百分之 35。
- 3.持有房屋、土地之期間超過 5 年，未逾 10 年者，稅率為百分之 20。
- 4.持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為百分之 15。
- 5.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 年以下之房屋、土地者，稅率為百分之 20。
- 6.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 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之 20。
- 7.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第一次移轉且其持有期間在 5 年以下者，稅率為百分之 20。

8.符合規定之自住房屋、土地，按規定計算之餘額超過 4 百萬元部分，稅率為百分之 10。

(二) 非中華民國境內居住之個人

- 1.持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為百分之 45。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 2 年者，稅率為百分之 35。

(三) 總機構在中華民國境內之營利事業

- 1.持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為百分之 45。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為百分之 35。
- 3.持有房屋、土地之期間超過 5 年者，稅率為百分之 20。
- 4.因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地者，稅率為百分之 20。
- 5.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 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之 20。
- 6.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 5 年以下者，稅率為百分之 20。

(四) 總機構在中華民國境外之營利事業

- 1.持有房屋、土地之期間在 2 年以內者，稅率為百分之 45。
- 2.持有房屋、土地之期間超過 2 年者，稅率為百分之 35。

四、交易日之認定

房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 以設定地上權方式之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (四) 預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- (五) 符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

五、取得日之認定

房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一) 出價取得

- 1.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。
- 2.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。
- 3.以設定地上權之房屋使用權，為權利移轉之日。
- 4.預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。

- 5.符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
- 6.符合一定條件股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。
- 7.符合一定條件股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

(二) 非出價取得

- 1.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。
- 2.因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
- 6.新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
- 7.原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。
- 8.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。
- 9.繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 10.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。
- 11.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，以下列日期認定。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。
- 12.信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；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；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。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。
- 13.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。

- 14.符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

六、成本

成本可區分為原始取得成本、購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用及取得房屋後之修繕費、改良土地費用。

（一）原始取得成本

- 1.買賣取得者，以成交價額為準。
- 2.個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- 3.個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、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）：
 - （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）以舊制時取得免徵所得稅之土地換入房屋者，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。
- 4.個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：
 - （1）換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 - （2）換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。
- 5.個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。
- 6.因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
- 7.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，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。
- 8.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，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。
- 9.分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以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認定。
- 10.其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。

依前項第 9 款但書及第 10 款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

(二) 購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用及取得房屋後之修繕費，亦得包含於成本中減除

所稱購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用，係指購入房屋、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），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。所稱取得房屋後之修繕費，係指取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

(三) 改良土地費用，亦得包含於成本中減除

所稱改良土地費用，係指依土地稅法施行細則第 51 條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：1.改良土地費用。2.工程受益費。3.土地重劃負擔總費用。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。

七、費用

- (一) 個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第 16 點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。
- (二) 個人交易符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。
- (三) 未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之 3 者，稽徵機關得按成交價額百分之 3 計算其費用，並以新臺幣 30 萬元為限。
- (四) 取得房屋、土地所有權後，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，不得列為費用減除。

八、個人交易所得計算

個人房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得

計算步驟為：

- 1.房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 相關成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。
- 2.課稅所得 = 房屋、土地交易所得 - 前 3 年之房地交易損失 - 當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額。
- 3.應納稅額 = 課稅所得 × 稅率。

(二) 繼承或受贈取得

計算步驟為：

- 1.房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 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 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。
- 2.課稅所得 = 房屋、土地交易所得 - 前 3 年之房地交易損失 - 當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額。
- 3.應納稅額 = 課稅所得 × 稅率。

九、免稅並免申報項目

(一) 免稅項目

1. 出售自住房地，其免稅所得額，以不超過 400 萬為限。
2. 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。
3. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
4. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

(二) 免申報項目

1. 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。
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
3. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

十、營利事業房地交易所得計算

營利事業依規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。

前項交易所得計算方式如下：

- (一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。
- (二) 依前款規定計算所得為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數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，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

十一、營利事業（建商）交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地

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，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

計算房屋、土地交易所得，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如下：

- (一) 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第 30 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課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- (二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。（作業要點 25）

十二、申報

(一) 個人

個人有交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算 30 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：

- 1.房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。
- 2.以地上權取得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。
- 3.符合一定條件所定股份或出資額交易日之次日。

（二）營利事業

不併計營利事業所得額，於次年 5 月，應按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。

（三）營利事業（建商）交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地

計入營利事業所得額課稅。

十三、個人未申報之處理

個人未依規定申報，應處新臺幣 3,000 以上 30,000 以下罰鍰，如有應補稅額，除依法核定應補稅額發單補徵外，並按所漏稅額處 3 倍以下罰鍰，惟前開兩項罰鍰得擇一從重處罰。

十四、自住房地之減免優惠

個人交易自住之房屋、土地，符合下列各項要件，課稅所得 400 萬以內者免納所得稅，超過 400 萬者，就超過部分按最低稅率 10%課徵所得稅：（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 6 年。（二）交易前 6 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 6 年內未曾適用自住房地優惠規定。

十五、自住房地之重購退稅或扣抵

（一）重購退稅或扣抵之要件

重購自住房地，申請退稅或扣抵之要件為：1.自完成移轉登記之日或房屋使用權交易日起算 2 年內，重購自住房屋、土地者。以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。2.個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。3.出售前 1 年內，無出租、供營業或執行業務使用。符合上述要件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日之次日起算 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。個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易日起算 2 年內，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

（二）重購退稅或扣抵後之限制

重購之自住房屋、土地，於重購後 5 年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。