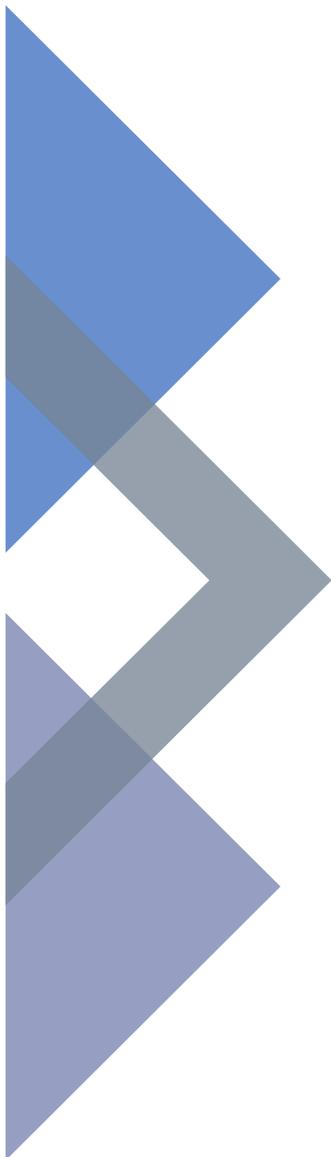


所得稅法部分條文修正規定 【房地合一稅2.0】

基隆分局



大綱

01

背景

02

涉及個人課稅修正重點

03

不受修法影響之情形

04

申報作業要點修正重點介紹

05

當房地合一遇到信託

06

申報書修訂/新頒解釋函令

房地合一稅2.0-修法背景

修正房地合一稅2.0

- ◆ 110.4.28修正公布所得稅法第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之6、第24條之5及第126條條文，自**110.7.1**施行
- 我國自**105年1月1日起**實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展
- 配合行政院「健全房地產市場方案」
- 因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題



立法院於110年4月9日三讀通過
所得稅法部分條文修正案【房地合一稅2.0】

涉及個人課稅修正重點

修正重點



- ① 110.7.1起施行
- ② 擴大房地交易適用範圍
- ③ 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間
- ④ 營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅
- ⑤ 修正土地漲價總數額減除規定
- ⑥ 調降推計費用率，並增訂上限金額
- ⑦ 營利事業房地交易所得計算
- ⑧ 獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

修正重點

重點一：110.7.1起施行

施行日期—110年7月1日

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於
110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0



110.6.30以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，不會受到房地合一稅2.0的影響，沒有溯及既往問題，無違反法律不溯及既往及信賴保護原則

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	個人
105年1 月1日以 後	房屋、土地	●
	設定地上權方式之房屋使用權	●
	預售屋及其坐落基地	新增
無	符合一定條件之股份或出資額 【個人交易其持有符合條件之境內外股份或出資額】	新增

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(1/3)

交易 <u>105.1.1</u> 以後取得之預售屋及其坐落基地	
修正前	修正後
計入綜合所得總額	依持有期間分離課稅
依5%至40%累進稅率課稅	適用45%至15%稅率

持有期間如何計算？

 以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(2/3)

預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？



不可併計，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日(興建完成即登記予買受人)或移轉所有權登記日(興建完成登記予建商再過戶予買受人)為取得日，計算持有期間



成屋持有期間倘併計預售屋持有期間，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，弱化抑制短期炒作之政策目的

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(3/3)

釋例：A向建商購買1戶預售屋1,000萬元，於購入2個月後以1,200萬元將該「權利」轉售給B(假設此交易未提示移轉費用證明文件)

個人A預售屋交易所得稅



依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅



(售價1,200萬元-成本1,000萬元-費用300,000)×稅率45%=76.5萬元

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(1/4)

交易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)，且該營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例(下稱AMT)規定課稅



交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(2/4)

修正前	修正後
① 未上市櫃股票交易所得計入AMT課稅(稅率20%，免稅額670萬元)	① 符合一定條件之股份(或出資額)交易，依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅
② 上市櫃、興櫃股票交易所得停徵所得稅	➔ 上市櫃、興櫃股票交易不適用



出資額交易，於修正前屬財產交易所得
自110.1.1起，未上市櫃股票交易所得恢復課徵AMT

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(3/4)

釋例：甲100%持有乙公司(未上市櫃)，於持有1年內將乙公司之全部股份出售，乙公司股權價值100%由我國境內房屋組成
股份售價1億元、取得成本6千萬元，假設無其他必要成本費用



- ◆ **【交易時】** 之持股比率、股權價值2項條件是否同時成就認定
- ◆ 按 **【股份或出資額】** 持有期間判斷適用稅率

修正重點

重點二：擴大房地交易適用範圍

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(4/4)



甲出售乙公司股份視為房地交易房地合一稅

$$=(1\text{億元}-6\text{千萬元})\times 45\%=1,800\text{萬元}$$



倘甲僅出售乙公司30%股份~~

仍視同房地交易，就該出售股份計算所得課徵房地合一稅

修正重點

重點三：延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間

稅率—原則依持有期間適用差別稅率 (1/2)

適用對象	適用稅率		修正後
	持有期間	修正前	
境內 個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年，未逾5年	20%	35%
	超過5年，未逾10年		
	超過10年	15%	同修正前
非境內 個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%

修正重點

重點三：延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間

稅率—例外規定(2/2)修正前之持有期間為2年內

交易樣態		修正前	修正後
境內個人	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地(註)	稅率20%	
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地(註)		
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內	倘屬上開以自有土地與營利事業合建房屋之情形，稅率20%	稅率20%
		其餘情形，依持有期間按差別稅率課稅	
自住房地持有並設籍滿6年，課稅所得超過400萬元部分(課稅所得400萬元以下免稅)	稅率10%		

修正重點

申報方式

交易標的	申報時點	
房屋、土地	完成所有權移轉登記日	次日起 30日內 申報
房屋使用權	交易日	
預售屋及其坐落基地	交易日	
符合一定條件之股份 或出資額	交易日	



境內個人與非境內個人申報方式相同

修正重點

重點四：修正土地漲價總數額減除規定(1/3)

目的：

防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報
高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負

 課稅基礎

= 房地收入 - 成本 - 費用 - 土地漲價總數額


減除上限 = 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值



超過限額部分，不得減除

不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支

修正重點

重點四：修正土地漲價總數額減除規定(2/3)

釋例：A君出售適用房地合一稅2.0之土地1筆(符合土地增值稅之自用住宅用地稅率10%)，持有期間1年內(同一年度內買賣)，實際出售價格為100，取得成本為60
該次出售時之申報土地現值為80，公告土地現值為40，前次移轉現值為40；假設無其他費用。

修正重點

重點四：修正土地漲價總數額減除規定(3/3)

	修正前		修正後
	按「申報現值」 計算漲價總數額	倘按「公告現值」 計算漲價總數額	按「公告現值」計 算漲價總數額，超 過部分之土地增值 稅得以費用減除
土地增值 稅	$(80-40)*10\%$ =4	$(40-40)*10\%$ =0	以「申報現值」計 算土地增值稅 $(80-40)*10\%=4$
房地合一 稅	$[(100-60)-(80-40)] *45\%=0$	$[(100-60)-(40-40)] *45\%=18$	$[(100-60)-(40-40)-4] *45\%=16.2$
總稅負	$4+0=4$	$0+18=18$	$4+16.2=20.2$

修正重點

重點五：調降推計費用率，並增訂上限金額

理由：

參考內政部不動產服務業經營概況調查報告
使未提示證明文件之費用推計基礎較符實情

內容：

推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元

實際發生費用超過上限金額者，得提出證明文件，核實認定
，不影響其權益

修正重點

重點六：獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
按營利事業課稅規定辦理 【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】	按 個人 課稅規定辦理 【房地交易所得由獨資資本主或合夥組織合夥人， 依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額 】

不受修法影響之情形

不受修法影響之情形

✔ 維持20%稅率者

- 個人非自願性因素(如離職)之短期(5年)房地交易
- 個人以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- 個人參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

✔ 自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度400萬元

不受修法影響之情形

✔ 非自願性因素之短期(5年)房地交易

- ① 調職或非自願性離職
- ② 土地遭他人越界建築
- ③ 無力清償債務遭強制執行
- ④ 負擔醫藥費
- ⑤ 躲避家暴保護令相對人
- ⑥ 他共有人未經其同意而交易共有房地

✔ 以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易

類型	合建分屋、合建分售、 合建分成、自地自建
期間	自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地
稅率	20%

不受修法影響之情形

✓ 參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

➔ 依都市更新條例提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建

➔ 原所有權人以舊房地參與「合建」取得新房地者為例，其取得日及持有期間規定如下，於5年內交易者，維持20%稅率

	新土地	新房屋
取得日	以原土地取得日為準	<ul style="list-style-type: none">原所有權人為起造人： 以新建房屋核發使用執照日為準建商興建完成登記後移轉予原所有權人： 以房屋完成所有權移轉登記日為準
持有期間	以原土地取得日計算至交易日	

不受修法影響之情形

✔ 其他取得日之規定

取得日之認定	
因區段徵收領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日
個人(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得出資金額之折價抵付之土地(抵費地)	重劃計畫書核定之日

申報作業要點修正重點介紹

申報作業要點

(3)

新增交易日之認定	
房屋使用權	權利移轉之日(非增訂)
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	屬證券交易條例有價證券：為買賣交割日 有價證券以外：為訂定買賣契約之日

申報作業要點

(4)

新增取得日之認定-出價取得	
房屋使用權	權利移轉之日(非增訂)
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	有價證券：買賣交割日 有價證券以外：訂定買賣契約之日
股份或出資額為公司現金增資、股票公開承銷、公司新設立採發起或募集方式	因發起或募集取得：股款繳納日 作價入股取得：作價抵繳認股股款日 其他方式取得：實際交易日

申報作業要點

(4)

修訂取得日之認定-非出價取得	
因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地	所有權人原取得土地之日
起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建取得之房地	重建計畫書核准之日
原土地所有權人與其他營利事業合建分屋、參與都更或危老重建，分配取得之土地	所有權人原取得土地之日
符合一定條件之股份或出資額	盈餘或資本公積轉增資：除權基準日 其他方式：實際交易發生日

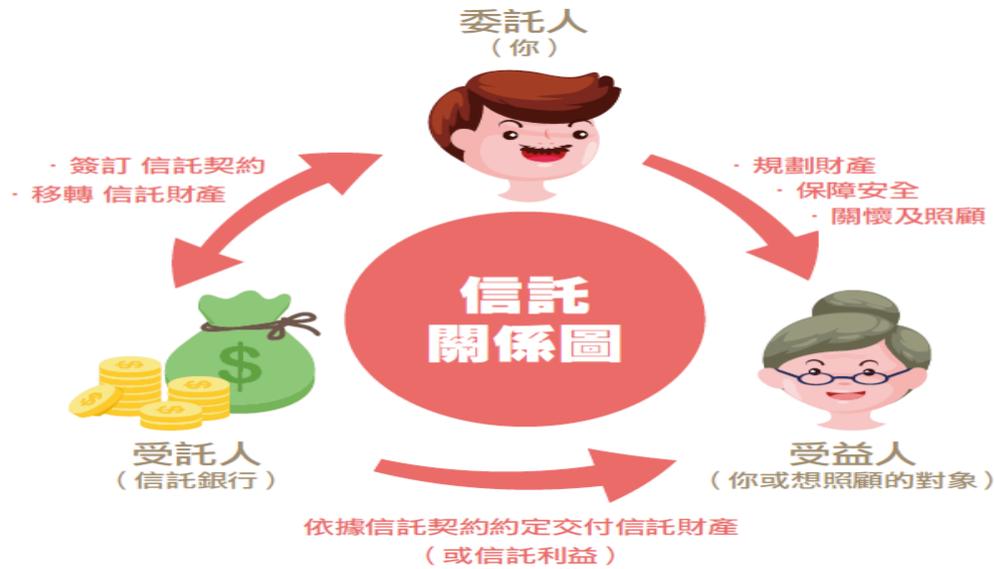
申報作業要點

(6)

符合一定條件之股份或出資額交易

- ➔ 持股比率：交易日起前一年內任一日直接或間接持有被投資營利事業之股份或出資額，占其已發行股份總數或資本總額50%
- ➔ 股權價值：交易時，上述被投資營利事業持有我國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占其股權或出資額價值50%以上

當房地合一遇到信託



委託人 = 受益人 → 自益信託

委託人 ≠ 受益人 → 他益信託

信託架構下房地合一的關鍵問題

➔ 取得日的認定

- ◆ (一) 以房地為信託財產
- ◆ (二) 受託人於信託關係中取得房地

➔ 出售房地成本的認定

- ◆ (一) 自益信託
- ◆ (二) 他益信託

房地之取得日之認定

一、以房屋土地為信託財產

依申報作業要點貳、四、(二)非出價取得：11規定：「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：

房地之取得日之認定 (1)

A. 受益人如為委託人



為委託人取得之日

案例A：委託人陳先生在 105 年 7 月 1 日購買取得房地一戶，在 108 年 2 月 10 日訂立自益信託，並依契約移轉房地給受託人賴先生，受託人賴先生在 110 年 9 月 15 日將該戶房地出售，則取得日期為何？

房地之取得日之認定 (2)

B. 受益人如為非委託人 ?

案例B: 趙小姐於 98 年 8 月 20 日購買A房地，在 108 年 9 月 9 日與受託人劉太太訂立信託契約，以其長女小玉為受益人，並依信託契約移轉A房地予受託人劉太太，若劉太太在 110 年 10 月 20 日將該筆房地出售，則取得日為何。

房地之取得日之認定

(3)

C.信託關係存續中，追加
房屋、土地為信託財產者



?

案例:承前例趙小姐於 109年7 月 1 日日又追加一筆房地為信託財產，受益人仍為小玉，若劉太太在 110 年 12 月 20 日將該筆房地出售，則取得日為何。

房地之取得日之認定 (4)

D. 受益人不特定或尚未存在 ?

案例：張先生以 102 年取得的房屋及土地為信託財產，在 106 年 12 月 28 日與受託人李女士訂立信託契約，受益人為其第一個結婚的子女（或者第一個出生的孫子）。

(1) 假設在受益人尚未出現前受託人出售房地，則取得日為何？

(2) 假設在 110 年 1 月 30 日受益人確定(有子女結婚或孫子出生)則未來不論是受託人出售房地，或者是受益人出售房地，則取得日為何？

房地之取得日之認定 (5)

二、受託人管理信託財產取得的房地

依申報作業要點貳、四、(二)非出價取得：12規定：「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。」

房地之取得日之認定 (5)

案例：

1. 邱先生在 105 年 1 月 2 日以現金三千萬元為信託財產，與受託人林小姐訂立信託契約，受益人為劉先生本人，在信託關係存續期間，受託人在 107 年 2 月 20 日以一千萬元的現金購入一戶房地，受託人在 110 年 5 月 20 日將該房地出售，則取得日期為何？
2. 若邱先生在 109 年 7 月 10 日將受益人變更為其女兒，則出售時應以哪一天為取得日？

房地之取得成本 (1)

一、自益信託之取得成本

案例A-1：

委託人陳先生在 105 年 7 月 1 日以 1,000 萬元購買取得房地一戶，在 108 年 2 月 10 日訂立自益信託，並依契約移轉房地給受託人賴先生，信託契約訂立時土地之公告現值與房屋評定現值之合計數為 300 萬元。受託人在 110 年 6 月 20 日出售，請問其取得成本為多少？

房地之取得成本 (2-1)

二、他益信託之取得成本

案例B-1:

趙小姐於 98 年 8 月 20 日以1,000萬元購買A房地，在 108 年 9 月 9 日與受託人劉太太訂立信託契約，以其長女小玉為受益人，信託契約訂立時土地之公告現值與房屋評定現值之合計數為 500 萬元，並依信託契約移轉A房地予受託人劉太太，若劉太太在 110 年 10 月 20 日將該筆房地出售，請問其取得成本為多少？

房地之取得成本 (2-2)

遺產及贈與稅法

第五條之一（90.6.13.）（信託及贈與稅之課徵）

信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。

信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。

信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用第一項規定課徵贈與稅。

前三項之納稅義務人為委託人。但委託人有第七條第一項但書各款情形之一者，以受託人為納稅義務人。

申報書修訂



個人房屋土地交易所得稅申報書【110年7月1日以後交易使用】

交易(登記)日期 【詳說明六】	檔案編號 (本欄納稅義務人不必填寫)
年 月 日	

財政部未核定版(正面)

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形		<input type="checkbox"/> 一般案件(<input type="checkbox"/> 房屋、土地 <input type="checkbox"/> 房屋使用權 <input type="checkbox"/> 預售屋及其坐落基地 <input type="checkbox"/> 股份或出資額) <input type="checkbox"/> 符合自住房地減免優惠條件 <input type="checkbox"/> 自住房地重購案件(<input type="checkbox"/> 先購後售 <input type="checkbox"/> 先售後購) (有右列情形請打勾： <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 參與都市更新、危老重建 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託)										<input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)	
納稅義務人 (原所有權人)	姓名	國民身分證統一編號 或統一證號								電話：			
	戶籍(居留)地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓	身分： <input type="checkbox"/> 居住者 <input type="checkbox"/> 非居住者 國籍： <input type="checkbox"/> 中華民國 <input type="checkbox"/> 其他		
	通訊地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓			
申報代理人	姓名	國民身分證統一編號 或統一編號								電話：			
	地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓			
項目		移轉比率 (持分)	取得原因 【詳註5】	取得日期 【詳註6及 說明七】	成交價額	可減除成本 【詳註7】	可減除移轉費用 【詳註8】	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址【詳註2】					
土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)													
預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/交易棟、樓、戶/土地坐落)													
股份或出資額(被投資營利事業名稱/統一編號或稅務識別碼)(附表一) 【詳註3、4】													
/													
持有期間【詳說明八】	RR	年 月 日	稽徵機關審核(RR1)	年 月 日	合計	AA	ZA	ZB					

註：1. 房屋土地交易的成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。
 2. 「房屋(使用權)稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
 3. 「稅務識別碼」請填國外營利事業居住地區(地區)稅捐機關關於辨識該營利事業之編號或具同等功能的其他辨識碼(如同我國營利事業之統一編號)；如無，請填「NOTIN」。
 4. 股份或出資額交易請一併填寫附表一「股份或出資額交易明細」。
 5. 「取得原因」代號請填：a. 買賣、b. 拍賣、c. 繼承、d. 受遺贈、e. 一般贈與、f. 配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g. 其他(加填取得方式)。
 6. 「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為c、d者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易參與都市更新、危老重建、自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為f者，請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期。
 7. 房屋土地「可減除成本」請填寫背面附表二，並填入ZA金額。
 8. 「可減除移轉費用」請填寫背面附表三，並填入ZB金額。

成交價額	減	可減除成本 (附表二)	減	可減除移轉費用 (附表三)	等於	交易所得額 (或損失金額)
AA		ZA		ZB		GI
交易所得額	減	前3年內交易損失金額(附表四)	減	依土地稅法第30條第1項規定公告 土地現值計算的土地漲價總數額	等於	課稅所得(若為負數請 填寫"0")
GI		ZC				GL

房地移轉稅務試算

稅額計算式

一、適用自住房地稅優惠【詳說明十一】

課稅所得	減	自住房地免稅額	乘	稅率	等於	應納稅額
GL		DM		10%		AF

※應納稅額請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件捨去。

二、不適用自住房地稅優惠

課稅所得	乘	稅率	等於	應納稅額
GL		9%		AF

※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的AF欄，以計算應自行繳納稅額。

應納稅額	減	重購自住房地扣抵稅額(附表五)	等於	本次應自行繳納稅額	稽徵機關審核
AF		ZD		AH	

◎交易房屋土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二的AF欄位加總填寫至本項AF欄位，以計算本次應自行繳納稅額

適用對象	房屋土地使用情形及持有期間	稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間	稅率
居住者	自住【詳說明十一】 課稅所得超過400萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素 因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在5年以下	20%
	持有期間超過10年	15%		自建或合建 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	20%
	持有期間超過5年且在10年以內	20%		都市更新、危老重建 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後取得之房屋土地第1次移轉且其持有期間在5年以下	35%
	持有期間超過2年且在5年以內	35%		持有期間超過2年	45%
	持有期間在2年以內	45%		持有期間在2年以內	45%

財政部未核定版(背面)

附表一	股份或出資額交易明細	被投資營利事業名稱	持股比例	被投資營利事業所有境內房屋土地情形			交易股權時的境內房屋土地價值 T	交易股權時的全部股權或出資額價值 S	房屋土地價值占股權或出資額價值比例 T/S (%)				
				房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址									
				土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)									
				預售屋(建物坐落/建築名稱/建照字號/建照核發日期/土地坐落)									
附表二	房屋土地取得成本【詳說明九(三)1.(1)】	項目	出價取得者		繼承、受贈取得(贈與日: 年 月 日)			小計(ZA1) (請將A1或B1填於此欄)	合計 (ZA=ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關審核 (ZA11)			
			原始取得成本		繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)						清償者物價指數調整數(2)	成本(3)=(1)×(2)	
		房屋	YA1				%				YB1		
		土地	YA2				%				YB2		
	小計	A1	※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整				B1						
	取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等【詳說明九(三)1.(2)】	項目	實際發生金額		項目		實際發生金額		小計(ZA2)				
			契稅		公證費								
			印花稅		仲介費								
			代書費										
	地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用【詳說明九(三)1.(3)】	項目	實際發生金額		※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書		小計(ZA3)						
改良土地費用			「改良土地費用」欄金額抄填。										
附表三	移轉費用【詳說明九(三)2】	已提示證明文件	項目		實際發生金額		項目		實際發生金額		小計(ZB1)	移轉費用(ZB) (請就ZB1+ZB3、ZB2+ZB3詳較高數額填寫此欄)	稽徵機關審核 (ZB11)
			仲介費										
		代書費											
未提示證明文件	成交價額_____元×3% = _____元(ZB2)【以30萬元為限】 ※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。					申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅 元(ZB3)							
附表四	交易日前3年內交易損失金額【詳說明十】	核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關審核 (ZC11)				
							ZC1						
								ZC2					
		合計						ZC					
附表五	重購自住房屋土地扣抵稅額【詳說明十二】	重購自住房屋土地				出售自住房屋土地							
		項目	移轉登記(權利日)	重購所有權人 統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利日)	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)				
		房屋											
		土地											
		合計				合計							
		註：房屋土地交易的重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。											
出售自住房屋土地應納稅額(AF)				扣抵稅額(3) (1)≥(2)時 (3)=(AF) (1)<(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2)				稽徵機關審核					
ZD				ZD11									

備註：納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，為重要事項陳述者，請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」(附表)並檢附相關證明文件。(詳說明十五)

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者，將直接寄送退稅支票或退稅通知，納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。
 經國稅局核定退稅金額30元以下者，同意不領取該筆退稅款。

納稅義務人 簽名或蓋章 _____	事務所名稱 _____	統一編號: _____
法代或監護人 簽名或蓋章 _____	申報代理人 簽名或蓋章 _____	請勾選： <input type="checkbox"/> 會計師 <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> 記帳士(記帳及報稅代理人) <input type="checkbox"/> 其他 _____

※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」，並掛號逕寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
 附件：1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含得稅申報書)，並掛號逕寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
 附件：1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出)
 2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
 3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
 4. 其他證明文件 張

茲收到 先生/女士 個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件

※1. 本聯請自行填寫。
 2. 為保障權益，本依據請保存7年，以便日後查考。
 3. 如郵寄申報，請撕下自存。

附件：1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出) 張
 2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
 3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
 4. 其他證明文件 張

核釋個人交易受贈取得之房屋、土地之所得，得減除受贈時所繳納之契稅、土地增值稅規定

(財政部1100727台財稅字第11004529190號令)

個人交易105年1月1日以後受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，其受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，屬其因取得該房屋、土地而支付之費用，得自房屋、土地交易所得中減除。

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。



簡報結束
感謝聆聽
