

房地合一新制法令規定 及案例介紹

財政部北區國稅局基隆分局

109.08.21

大綱

- 課稅範圍(§ 4-4)
- 免稅範圍(§ 4-5)
- 自住房地租稅優惠(§ 4-5 第 1 項第 1 款)
- 稅基、稅率及盈虧互抵(§ 14-4)
- 重購退稅(§ 14-8)
- 報繳期限及方式(§ 14-5)
- 罰則(§ 108-2)
- 解釋函令

房地合一課徵所得稅新制(1)

■ 104年6月24日修正所得稅法部分條文

● 新制適用範圍(§4-4)

★ 105年1月1日起交易下列房屋、土地:(第1項)

第1款: 103年1月2日以後取得, 且持有期間在2年以內。

☆§14-4 第4項: 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。

第2款: 105年1月1日以後取得。

★ 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)

★ 土地不再免所得稅。(第3段前段)

★ 農舍免適用新制, 仍按現制課稅。(第3段後段)

★ 非屬上開新制適用範圍者, 仍按現行規定課稅。

持有期間(作業要點第5點)

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：

A. 因繼承所取得的房屋、土地：

持有期間＝個人之持有期間＋被繼承人之持有期間

B. 因受遺贈所取得的房屋土地：

持有期間＝個人之持有期間＋遺贈人之持有期間

C. 因配偶贈與所取得的房屋土地：

持有期間＝個人之持有期間＋配偶之持有期間

問題(1/2)

- 陳君於 99 年取得 A 屋，於 109 年間出售，是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何？
- 林君於 106 年取得 B 屋，於 109 年間出售，是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何？
- 王君於 92 年購入 C 屋，於 106 年贈與其子(小王)，小王於 109 年 1 月將 C 屋出售，是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何？

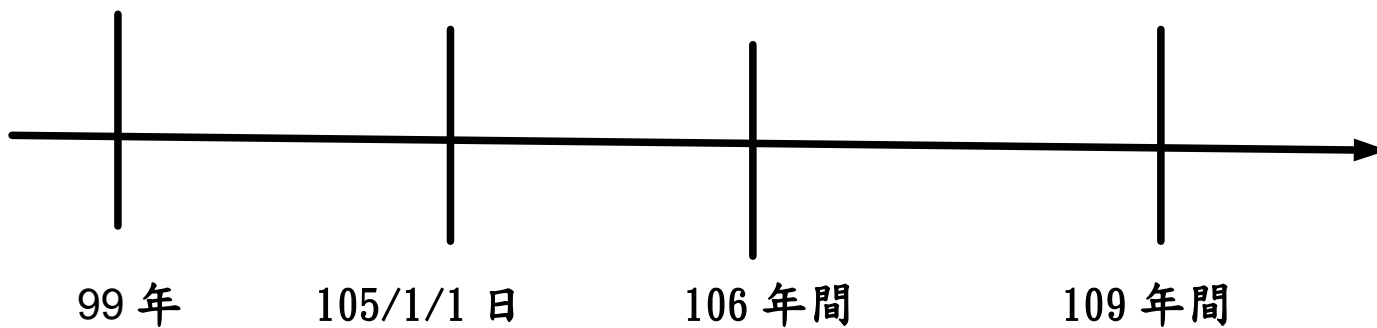


取得日期 (1)

實行日期

取得日期(2)

交易日期(出售日期)

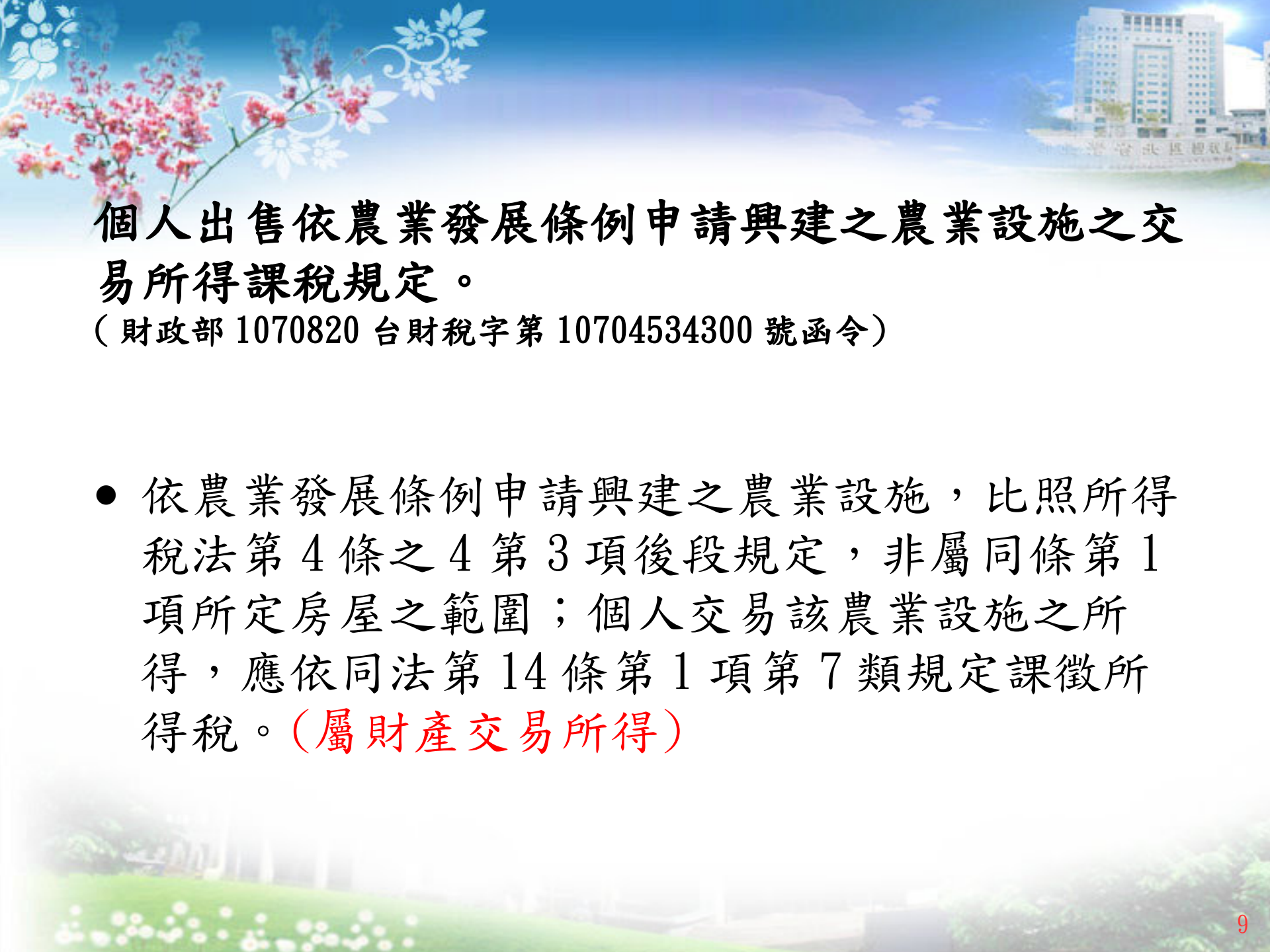


問題(2/2)

- 陳小姐於 106 年受遺贈取得老林於 96 年購買 A 屋，陳小姐於 109 年 8 月將 A 屋出售是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何 ？
- 黃小姐於 109 年 1 月受遺贈取得老周於 105 年購買 B 屋，黃小姐於 109 年 8 月將 B 屋出售是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何 ？

問題

1. 王小姐於 106 年購買只有地上權未辦保存登記的房屋，土地是向國有財產局承租，如果在 109 年 8 月間要出售這房屋，是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何？
2. 陳小姐於 105 年間購買 A 地，嗣於 107 年間蓋 B 屋（未辦保存登記），於 109 年 8 月出售該房地，是屬新制或舊制？持有期間？稅率如何？



個人出售依農業發展條例申請興建之農業設施之交易所得課稅規定。

(財政部 1070820 台財稅字第 10704534300 號函令)

- 依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第 4 條之 4 第 3 項後段規定，非屬同條第 1 項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定課徵所得稅。**(屬財產交易所得)**

房地合一課徵所得稅新制(2)

■ 免稅範圍(§ 4-5)

● 第 1 項

- ★ 個人自住房地 400 萬元免稅優惠(第 1 款)，該交易無論盈虧均需依規定申報。
- ★ 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(第 2 款)
- ★ 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物(第 3 款)
- ★ 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地(第 4 款)

● 第 2 項：第 2 款至第 4 款房地交易損失

- ★ 個人：不適用盈虧互抵規定，亦免申報。
- ★ 營利事業：不得自其所得額中減除。



農業發展條例第 37 條

- 作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 作農業使用之耕地依第三十三條及第三十四條規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。

農業發展條例 38 條之 1

- 農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第三十七條第一項、第三十八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：
 - 一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
 - 二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

房地合一課徵所得稅新制(3)

- 自住房地租稅優惠(§ 4-5 第 1 項第 1 款)
- 個人自住房地之課稅所得 400 萬元免稅
 - ※ 超過 400 萬元部分，按 10% 稅率課徵。(§ 14-4 第 3 項第 1 款第 7 目)
- 自住房地適用要件：
 - ★ 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。
 - ※ 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)
 - ★ 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - ★ 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。

案 例

陳太太 107 年 1 月 1 日購入 A 自住房地，成本 1,100 萬元，於 117 年 6 月 30 日出售，售價 2,200 萬元，取得、改良及移轉的費用 200 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，如符合自住房地租稅優惠適用條件，其應納稅額計算如下：

1. 房屋土地交易所得

= 成交價額 2,200 萬元 - 成本 1,100 萬元 - 費用 200 萬元 = 900 萬元。

2. 課稅所得 = 房屋土地交易所得 900 萬元 - 土地漲價總數額 100 萬元 = 800 萬元。

3. 應納稅額 = (課稅所得額 800 萬元 - 免稅額 400 萬元) × 10% 稅率 = 40 萬元

個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住須於交易前連續「自用」滿6年？
曾經「自用」連續滿6年後出租可否適用？

- 自用住宅租稅優惠之適用，需符合交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，且「交易前」須為「自用」，始可適用自用住宅租稅優惠。
- 舉例：小李105年3月買入B屋，且戶籍設於B屋，至111年4月將B屋出租給小吃店，112年終止租約，恢復自用，113年5月小李將B屋出售。

- 阿哲和小月為夫妻，阿哲在 105 年購入 A 屋，小月在 106 年購入 B 屋，阿哲於 111 年賣掉 A 屋，兩人於 112 年離婚，小月在 113 年賣掉 B 屋，若 A、B 兩屋均符合自用住宅之規定，出售時可否皆適用自用住宅租稅優惠？
- 答：阿哲 111 年出售 A 屋時可適用自用住宅租稅優惠之相關規定（應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報）

小月在 113 年賣掉 B 屋時，因戶籍檔上已無配偶，仍可主張適用自用住宅租稅優惠。

房地合一課徵所得稅新制(5)

■稅率(§ 14-4 第 3 項)

●居住者(§ 7 及 101.9.27#10104610410)

★按持有期間

1 年以內: 45%、超過 1 年, 未滿 2 年: 35%

過 2 年, 未逾 10 年: 20%、超過 10 年: 15%

★調職、非自願性因素

符合財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素, 交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地者: 20%。(其他非自願性因素→財政部 106 年 11 月 17 日台財稅字第 10604686990 號令)

★自建或合建

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 2 年內完成並銷售該房屋、土地者: 20%。

★自用住宅: 10%(課稅所得超過 400 萬元部分)

●非居住者

持有 1 年以內者: 45%、持有超過 1 年者: 35%

房地合一課徵所得稅新制(4)

■稅基、稅率及盈虧互抵(§ 14-4)

● 課稅所得之計算(§ 14-4 第 1 項及第 3 項)

★ 出價取得：

房地交易所得 = 交易時之成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

★ 繼承或受贈取得：

房地交易所得 = 交易時之成交價額

— 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

※ 應計入課稅之金額 = 房地交易所得

(課稅所得) - 依土地稅法規定計算之 土地漲價總數額

房地合一課徵所得稅新制(6)

■ 重購退稅(§ 14-8)

● 退稅金額計算方式:

★ 換大屋:全額退稅(與舊制同)

★ 換小屋:比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅

● 第 1 項—先售後購(申請退稅)

★ 完成移轉登記之日(或房屋使用權交易)之日起算 2 年內，重購自住房屋、土地者，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，申請自繳納稅額計算退還。

● 第 2 項—先購後售(申報扣抵)

★ 自完成移轉登記之日(或房屋使用權交易)起算 2 年內，申報時得在不超過應納稅額之限額內減除之。

● 第 3 項—重購後 5 年內改做其他用途或再行移轉時，將追繳原扣抵或退還的稅額。

房地合一課徵所得稅新制(1/7)

■ 報繳期限(§ 14-5)

● 課稅方式

★ 分離課稅(§ 14-4 第 3 項)

不併計綜合所得總額，按規定稅率計算稅額

★ 分別申報

不論有無應納稅額(所得、損失、自住優惠)，均應於房地完成所有權移轉登記日(或房屋使用權交易日)之次日起算 30 日內自行向該管稽徵機關辦理申報。

● 檢附文件

★ 申報書、契約書影本及其他有關文件；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

房地合一課徵所得稅新制(2/7)

- 申報方式

- (1) 填寫人工申報書

- (2) 網路申報

- 繳納方式：

- (1) 現金繳稅

- (2) 晶片金融卡

- (3) 信用卡繳納

- (4) 活期(儲蓄)存款帳戶繳納

房地合一課徵所得稅新制(8)

- 未申報或未提示成本及費用(§ 14-6)
 - 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**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**：
 - ★ 稽徵機關得按成交價額 5% 計算其費用。

房地合一課徵所得稅新制(9)

■ 罰則(§ 108-2)

● 第 1 項(行為罰)

★ 未依限辦理申報，處 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

● 第 2 項及第 3 項(漏稅罰)

★ 已依規定申報，而有漏報或短報情事，處所漏稅額 2 倍以下之罰鍰。

★ 未依規定申報，依法核定補徵應納稅額，並按補徵稅額處 3 倍以下之罰鍰。

※ 如涉及以詐術或不當方法逃漏稅捐等行為，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。

稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表修正 (108.4.24)

1. 已申報、未申報漏稅裁罰案件，除利用他人名義交易房屋土地者，於105年1月1日後經第1次裁罰案件，依所處漏稅額裁罰倍數酌減50%。


稅務違章案件減免處罰標準修正 (108.11.12)

第三條之二 (108.11.12. 修正) (所得稅法第一百零八條之二免予處罰之情事)

- 依所得稅法第一百零八條之二第一項規定應處罰鍰案件，依下列規定減輕或免予處罰：
 - 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者，免予處罰。
 - 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者，免予處罰：
 - (一) 被繼承人於中華民國一百零四年十二月三十一日以前取得且個人於一百零五年一月一日以後繼承取得。
 - (二) 符合所得稅法第四條之五第一項第一款之自住房屋、土地規定。
 - 三、前二款以外之應處罰鍰案件，屬中華民國一百零五年一月一日以後第一次裁罰者，按應處罰鍰減輕二分之一。

解釋函令(1/2)

- 財政部 104.8.19#10404620870 令
- 財政部 105.12.9#10504598640 令
- 財政部 106.3.2#10504632520 令
- 財政部 105.3.17#10504516660 公告
- 財政部賦稅署 105.10.18#10504584480 函
- 財政部 106.1.13#1050461739
- 財政部 106.11.17#10604686990
- 財政部 107.09.10#10704570950 令



解釋函令(2/2)



- 財政部 107.10.31#10804008540 令
- 財政部 108.09.11#10804008540 令(新增)
- 財政部 109.07.15#10904601200 令(新增)

財政部 104.8.19#10404620870 令(1/3)

個人交易因繼承取得之房屋、土地所得課稅原則

- 納稅義務人在 105.1.1 以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制適用範圍：
 - 交易之房屋、土地係納稅義務人於 103.1.2~104.12.31 繼承取得，且加計被繼承人持有期間合計在 2 年以內。
 - 交易之房屋、土地係被繼承人於 104.12.31 以前取得，且納稅義務人 105.1.1 以後繼承取得。

例外：

前開交易之房屋、土地如符合自住房地規定者，納稅義務人得自行選擇按新制規定計算房地交易所得稅，並依規定期限申報並繳納所得稅。

※ 僅限被繼承人 104.12.31 以前取得，且個人 105.1.1 以後繼承取得情形。

財政部 104.8.19#10404620870 令(2/3)

- 申報期限：房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報納稅。(逾期申報之最後期限：次年綜合所得稅結算申報期限)
- 註銷申報規定：
已依新制申報納稅，最遲得於次年綜合所得稅結算申報截止期限前，向稽徵機關申請註銷申報，並依舊制規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於申報期限內辦理結算申報。

財政部104.8.19#10404620870 令(3/3)

■ 繼承案件判斷原則：

被繼承人取得時間是否在104.12.31以前

繼承人	被繼承人及併計持有期間		一般案件	所§ 4-5 自用住宅案件
105年1月1日以後繼承取得	被繼承人於104年12月31日以前取得		<u>舊制(8/19令規定)</u>	得選擇新或舊制(<u>8/19令規定</u>)
	被繼承人於105年1月1日以後取得		新制	新制
104年12月31日以前繼承取得	被繼承人於103年1月1日以前取得		舊制	舊制
	被繼承人於103年1月1日次日以後取得	併計持有期間2年以上	舊制	舊制
併計持有期間未超過2年		<u>舊制(8/19令規定)</u>	<u>---</u> (既併計持有期間未超過2年，自應無 <u>4-5自住案件</u>)	



案 例 一

甲君 89 年取得房屋土地，104 年 10 月 1 日死亡，甲君的繼承人 B 君於 105 年 1 月 13 日登記取得房屋土地，B 君又於 107 年 2 月 10 日死亡，B 君的繼承人 C 君於 108 年 5 月出售房屋、土地，請問 C 君出售土地適用新制或舊制？

案例 一 解答

繼承取得日：繼承開始日（民法第 1147 條：
繼承，因被繼承人死亡而開始）

B：於 104 年 10 月（A 死亡）就取得房屋、
土地。

C：再出售適用舊制。

案 例 二

甲君 89 年取得房屋土地，105 年 10 月 1 日死亡，甲君的繼承人 B 君於 106 年 1 月 13 日登記取得房屋土地，B 君又於 107 年 2 月 10 日死亡，B 君的繼承人 C 君於 108 年 5 月出售房屋、土地，請問 C 君出售土地適用新制或舊制？

案例 二 解答

- 繼承案件是被繼承人 104.12.31 前取得，繼承人可排除房地合一稅制適用=> 不是取得日變動。
- B 的取得日：105 年 10 月 1 日。
- C 適用新制(取得日是 107 年 2 月 10 日)
- C 取得成本：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

財政部105.10.18#10504584480

- 納稅義務人出售國民住宅併同共有設施適用房地合一課徵所得稅規定
- 依住宅法第51條第1項規定，原由政府興建國民住宅社區之共有設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，應更名登記為社區區分所有權人所有，並於主建物辦理移轉登記時隨同移轉。
- 該共有設施部分如於購入房屋、土地時，業納入所負擔之國民住宅售價，該共有設施取得日之認定，得以原購入之房屋、土地之取得日為準，據以課徵所得稅。



財政部105.12.9#10504598640令

※特銷稅與房地合一稅競合時

納稅義務人銷售符合所得稅法第4條之4第1項第1款規定之房屋、土地，其屬104年12月31日以前訂定銷售契約，並於105年1月1日以後完成所有權移轉登記，**依**同法第4條之5、第14條之4至第14條之8及第24條之5規定徵免所得稅者，**無**特種貨物及勞務稅條例第4條第1項規定之適用。

財政部 106.3.2#10504632520 令(1/3)

個人取得配偶贈與之房屋、土地，其取得日、持有期間及成本認定方式：

- 個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，**出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日**，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋之財產交易損益（以下簡稱舊制房屋交易損益）或依同法第 14 條之 4 規定計算個人房屋、土地交易所得或損失（以下簡稱新制房屋土地交易損益），並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

問題1：甲君104年11月取得A房地， 105年2月贈與A房地與妻乙，106年5月離婚，乙107年3月出售A房地，是否課徵房地合一稅？

問題2：多次夫妻贈與(不中斷)？

財政部106.3.2#10504632520 令(2/3)

- 個人取得配偶贈與之房屋、土地，其取得日、持有期間及成本認定方式：
 - 舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：
 - ★ 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
 - ★ 配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。

財政部106.3.2#10504632520 令(3/3)

- 個人取得配偶贈與之房屋、土地，其取得日、持有期間及成本認定方式
 - 新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：
 - ★ 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
 - ★ 配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人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。



107 年 10 月 31 日 台財稅字第 10704604570 號令解釋

1. 夫妻間房地贈與個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部 106 年 3 月 2 日台財稅字第 10504632520 號令第 1 點規定者，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。
2. 個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得，且係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，比照本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 1 點第 2 款、第 2 點至第 4 點規定辦理。



案例

王先生於106年間繼承父親於102年間購買的A房地，於107年贈與給妻王太太，現因經濟不好想把A房地出售，是否要申報房地合一稅？如果要申報成本該如何計算？（解釋令107年10月31日台財稅字第10704604570號令）



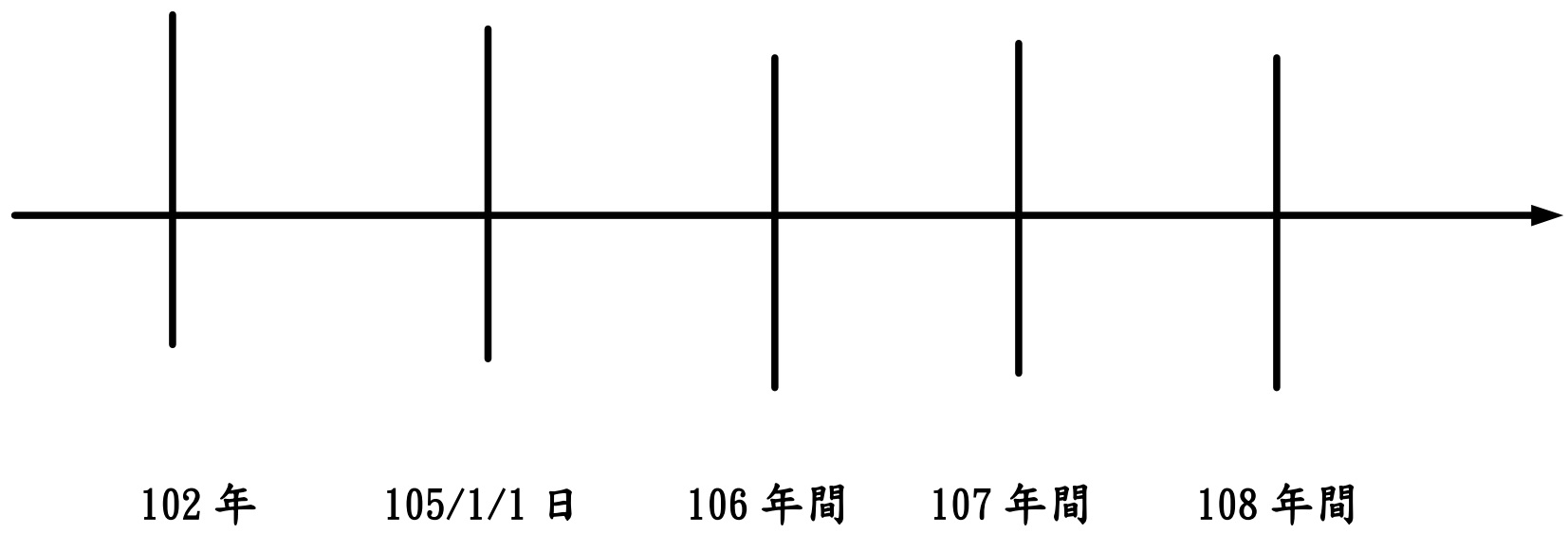
王老先生
(父親)取得日期

房地合一
實行日期

王先生
繼承日

王太太
取得日期

王太太
出售日期



解答

王先生 106 年繼承他父親房屋雖然於 107 年贈與給太太，王太太取得這個房屋之取得日期為夫繼承日 106 年間，因適用 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 1 點第 2 款、第 2 點至第 4 點規定，原則屬於舊制就房屋課稅土地免稅，成本以夫繼承時房屋評定現值計算之，但如符合自住房地租稅優惠適用條件者，得改採新制。



案 例

王先生於 106 年間繼承父親於 102 年間購買的 A 房地，於 107 年贈與給其子甲，甲於 108 年 8 月間出售 A 房地，是否要申報房地合一稅？如果要申報成本該如何計算？

財政部106.11.17#10604686990公告(1/2)

■ 公告個人符合因「調職、非自願離職或其他非自願性因素」交易持有期間在2年以下之房屋、土地，得按20%稅率課徵房地合一所得稅類型

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。

財政部106.11.17#10604686990公告(2/2)

- 三、個人因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法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。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

財政部107.1.19#10600727830令

■ 個人出資參與土地重劃獲取抵費地計算其他所得課稅規定

- 個人出資者與依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定組織之重劃會簽訂土地買賣預售契約書，約定按重劃進度提供開發資金，換取未來開發後之抵費地，該抵費地之取得及價值，具有不確定之風險及利潤報酬，與一般土地出售有別，類似投資之性質，該出資者提供資金參與重劃所賺取之所得，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應以所取得抵費地之重劃後評議地價減除所支付資金成本及必要費用後之餘額為所得額，計入登記取得抵費地所屬年度綜合所得總額課稅。但前開重劃後評議地價低於當期公告土地現值者，以當期公告土地現值為準。

財政部107.5.22#10704551770令

- 補充核釋個人出資者參與土地重劃獲取抵費地計算其他所得課稅規定
- 本部 107年1月19日台財稅字第10600727830號 令但書所稱當期公告土地現值，指重劃分配結果確定日所屬年度公告土地現值。

財政部107.09.10#10704570950令(1-1)

個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報個人房地交易所得時，依所得稅法規定減除之土地漲價總數額及相關費用規定。

一、個人交易所得稅法第4條之4規定課徵所得稅之土地，如前次移轉屬依土地稅法第39條之2第1項規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依同條第4項或第5項規定課徵土地增值稅者，其依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為同條第3項規定得減除之土地漲價總數額；至其本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之**土地增值稅**，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除。

財政部107.09.10#10704570950令(1-2)

- 二、前點後段得減除之土地增值稅，應以本次交易依土地稅法第39條之2第4項或第5項規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依同條項規定計算之全部漲價總數額之比例計算。
- 三、個人交易自配偶受贈取得之土地，依前2點規定計算其持有期間得自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額或土地增值稅時，以該個人依本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定計算之持有期間為準。

● 財政部 108.09.11#10804008540 令(新增)

- 個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第 4 條之 4 第 1 項各款適用範圍，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 2 點至第 4 點規定辦理：
 - (一) 交易之房屋、土地係個人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在 2 年以內。
 - (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且個人於 105 年 1 月 1 日以後受遺贈取得。

● 財政部 109.07.15#10904601200 令(新增)

- 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。

釋例二：房地合一新制下

Q. B 君 107 年繼承其父 105 年購入房地(繼承時房地現值合計 300 萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額 600 萬元，B 君 109 年以 1,000 萬元出售該房地時(必要費用為 0；107 年至 109 年物價指數未調整；土地漲價總數額 100 萬元)，係適用房地合一新制，如何計算房地之課稅所得？

A.

房地交易所得=售價 1,000 萬元

- 繼承時房地現值 300 萬元

=700 萬元

繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額 600 萬元

- 繼承時房地現值 300 萬元

=300 萬元

應課稅所得=房地交易所得 700 萬元

- 額外負擔 300 萬元

- 土地漲價總數額 100 萬元

=300 萬元

釋例一：舊制下

Q. A 君 99 年繼承其父 90 年購入房地[繼承時房地現值合計新臺幣(下同) 300 萬元]，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額 600 萬元，A 君 109 年以 1,000 萬元出售該房地時(未劃分房地各別價格；必要費用為 0；出售時房屋評定現值 100 萬元、房地現值 400 萬元)，係適用舊制規定，如何計算房屋之課稅所得？

A.

房地交易所得=售價 1,000 萬元

- 繼承時房地現值 300 萬元

=700 萬元

繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額 600 萬元

- 繼承時房地現值 300 萬元

=300 萬元

應課稅所得=(房地交易所得 700 萬元-額外負擔 300 萬元) x 出售時房屋評定現值 100 萬元/出售時房地現值 400 萬元= 100 萬元



簡報完畢

敬請 指教

財政部北區國稅局基隆分局

109.08.21