

## 肆 配套措施

- 一、特種貨物及勞務稅條例有關不動產部分，自105年1月1日起停徵。
- 二、土地增值稅維持現制，土地漲價總數額得自房屋、土地交易所得中減除，消除重複課稅，土地增值稅優惠亦不受影響。

## 伍 注意事項

- 一、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，無論有無應納稅額，應自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，於規定期限前向申報時戶籍所在地國稅局辦理申報，如有應納稅額者，應一併檢附繳款收據。如為非中華民國境內居住之個人，則應向房屋、土地所在地的國稅局辦理申報。
- 二、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，有下列情形之一，得免辦理申報：
  - (一)符合農業發展條例第37條及38條之1規定得申請不課徵土地增值稅的土地。

(二)被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。

(三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。

三、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，或因短漏報或未申報而有應補稅額情形，將依法補稅及處罰。

四、營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，未依規定計入營利事業所得額辦理結算申報，將依法補稅及處罰。

# 房地合一

## 課徵所得稅制度



更多有關房地合一課徵所得稅規定，  
歡迎至財政部中區國稅局網站  
(<http://www.ntbca.gov.tw/>)房地合一專區查詢



財政部中區國稅局  
National Taxation Bureau of the Central Area  
Ministry of Finance



廣告

## 壹 目標

- 一、為改善現制房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，推動房地合一課徵所得稅制度（新制），建立合理透明稅制，並與國際接軌。
- 二、實施新制所增加的稅收，將用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源配置。

## 貳 實施日期

自105年1月1日起施行。

## 參 課稅規定

自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地（以下簡稱房屋、土地），應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。

### 一、個人：

項目	中華民國境內居住者	非中華民國境內居住者
課稅範圍	房屋、土地符合下列情形之一者： (一)105年1月1日以後取得 (二)103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內 *105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權，視同房屋交易課稅	
課稅方式	分離課稅，完成房屋、土地所有權移轉登記日(或房屋使用權移轉日)的次日起算30天內申報納稅	
稅基	(一)課稅所得額=房地成交價額-成本-費用-依土地稅法規定計算的土地漲價總數額 (二)土地增值稅不得列為成本費用減除	
稅率	(一)交易非自住房地 1. 依持有期間認定： 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. 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2年以內的房屋、土地：20% 3. 以自有土地與營利事業合作興建房屋或自地自建，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20% (二)交易自住房地 1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住該房屋連續滿6年，且交易前6年無出租、供營業或執行業務使用 2. 課稅稅基在400萬元以下免稅；超過400萬元部分，按10%稅率課徵 3. 6年內以1次為限	依持有期間認定： (一)持有1年以內：45% (二)持有超過1年：35%

項目	中華民國境內居住者	非中華民國境內居住者
重購退稅	(一)重購自住房地 1. 換大屋(重購價額≥出售價額)：全額退稅 2. 換小屋(重購價額<出售價額)：比例退稅  (二)重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉 *原自住房地在出售前1年，應符合個人或其配偶、未成年子女設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用	
虧損扣抵	虧損得後抵3年： 房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內，扣抵房屋、土地交易所得。	

### 二、營利事業：

項目	總機構在中華民國境內		總機構在中華民國境外	
	國境內	有固定營業場所	無固定營業場所	無固定營業場所
課稅範圍	與個人課稅範圍(房屋使用權除外)相同			
課稅方式	結算申報，併入營利事業所得額課稅	與其他營利事業所得額或損失分開計算應納稅額，合併報繳	由營業代理人或委託的代理人向房地所在地稽徵機關代為申報納稅	
稅基	與個人相同			
稅率	與現制同，17%		依持有期間認定： (一)持有1年以內：45% (二)持有超過1年：35%	
盈虧抵	與現制同，虧損得後抵10年		不適用	

