

個人交易適用房地合一新制之房屋、土地如有損失，仍應於規定期限內完成申報。

財政部中區國稅局表示，據報載近期房市景氣低迷，許多地區房價下跌，使所有人出售房屋土地的獲利相對縮減，甚至賠售脫手之情形時有所聞，以往多數納稅義務人認為房屋交易有所得方須併入當年度綜合所得總額辦理結算申報，虧損即不必申報；該局提醒，房地合一課徵所得稅新制已自今年1月1日起實施，個人出售房地符合下列規定情形者，不論其交易所得或虧損，也不論有無應納稅額，均應於房屋、土地交易完成所有權移轉登記日次日起算30日內辦理申報：

1. 105年1月1日以後取得的房屋、土地。
2. 103年1月2日以後取得且持有期間在2年以內的房屋、土地。
3. 105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。

該局指出，個人出售房屋、土地，以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後之餘額為所得額，該所得於計算應納稅額時，得再減除當次交易之土地漲價總數額，其餘額為負數者，即為房屋、土地交易損失，該損失金額是不得再減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額。另新制的房屋、土地交易所得係採分離課稅，無論房屋、土地交易有所得或損失，均應於所有權移轉登記日之次日起算30日內，自行填具申報書，檢附契約書影本

及其他相關附件，向申報時之戶籍所在地稽徵機關辦理申報；有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

該局舉例說明，甲君於 103 年 11 月 1 日買進 A 房地，成本 900 萬元，已於 105 年 1 月 5 日出售並完成所有權移轉登記，售價 750 萬元，該房地支付的取得、改良及移轉費用共約 60 萬元，經計算甲君出售 A 房地交易損失 210 萬元，依規定仍應於 105 年 2 月 4 日前辦理申報，以免受罰，且該交易經核定之損失，得自交易日以後 3 年內之房地交易所得中減除。

該局進一步提醒，房地合一新制施行後，屬適用舊制案件(土地免稅；僅房屋交易所得課稅)並未停止適用，如出售 103 年 1 月 1 日以前取得的房屋，或 103 年 1 月 2 日以後取得之房屋，如出售時持有期間已超過 2 年者，仍屬舊制課稅範圍，該個人房屋交易所得應併入所有權移轉年度全年綜合所得總額中，並於次年 5 月辦理結算申報。

適用房地合一課稅新制之個人房地交易損失，應如何認列？

財政部中區國稅局表示，105年1月1日實施房地合一課稅新制，個人交易房屋、土地，係以交易時成交價額減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付之費用計算所得，其餘額為負數者，即為房屋、土地交易損失，該損失金額不得再減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額。

該局指出，倘個人在上開交易日以後3年內交易其他也屬新制課稅範圍的房屋、土地，計算結果如有交易所得，得先減除上開房屋、土地交易損失金額，再以其餘額減除當次交易依土地稅法規定計算的土地漲價總數額，計算該次課稅所得額，按規定稅率計算繳納應納稅額。

該局舉例，甲君105年1月1日買進A房地，成本1,200萬元，106年1月1日出售，售價1,300萬元，取得、改良及移轉費用共150萬元，土地漲價總數額100萬元，A房地之交易所得金額為損失50萬元（成交價額1,300萬元-成本1,200萬元-取得、改良及移轉費用150萬元=損失50萬元）。甲君另於106年6月30日購進B房地，107年1月1日出售，成本1,200萬元，售價1,600萬元，取得、改良及移轉費用共100萬元，土地漲價總數額110萬元，B房地之交易所得金額為300萬元（成交價額1,600萬元-成本1,200萬元-取得、改良及移轉費用100萬元=交易所得300萬元），課稅所得金額為140萬元（交易所得300萬元-A房地交易損失50萬元-土地漲價總數額110萬元=課稅所得140萬元）。

個人採房地合一課稅(新制)案件，大屋換小屋亦得適用重購退(抵)稅規定

財政部中區國稅局表示，自 105 年 1 月 1 日起，不動產交易所得課稅制度，改以房屋、土地交易所得合一，按實價課徵所得稅，個人買賣自住房地亦有重購退(抵)稅規定，如個人或其配偶、未成年子女已於出售房地辦竣戶籍登記並居住，且出售前 1 年無出租、供營業或執行業務使用，無論是「先購後售」，或是「先售後購」，只要出售舊房地與重購新房地兩者移轉登記時間差距在 2 年內，均可申請適用重購退稅或抵稅優惠，按重購價額占出售價額的比率計算應退還或扣抵稅額，放寬舊制「小屋換大屋」才可退抵稅的限制。

該局舉例，張先生 105 年 5 月 1 日以 2,650 萬元買入 A 房地供自住，於 107 年 8 月 1 日出售 A 房地並完成移轉登記，出售價額 3,000 萬元，並已申報繳納所得稅額 30 萬元(成交價額 3,000 萬元-成本 2,650 萬元-費用 150 萬元-土地漲價總數額 50 萬元=課稅所得額 150 萬元；課稅所得額 150 萬元×稅率 20%=應納稅額 30 萬元)，另於 108 年 6 月 1 日以 2,400 萬元買入 B 房地供自住並完成移轉登記。因張先生出售 A 房地前 1 年內並無出租或供營業使用，且出售 A 房地與購入 B 房地移轉登記時間在 2 年以內，可於 108 年 6 月 1 日的次日起算 5 年內向國稅局申請退還出售 A 房地已繳納的部分稅款 24 萬元(重購價

額 2,400 萬元/出售價額 3,000 萬元=0.8<1;A 房地已納稅得稅額 30 萬元×0.8=應退還稅額 24 萬元)。

該局提醒，申請重購自住房地交易所得稅扣抵或退還，若以本人或其配偶名義出售自住房地，而另以其配偶或本人名義重購符合條件者，皆得適用。但重購之自住房地，若於重購後 5 年內改作其他用途(例如出租或營業使用)或再行移轉時，將會被追繳原扣抵或退還稅額。

個人因調職須離開原工作地，出售持有期間在 2 年以下之房地，得按 20% 稅率課徵所得稅

財政部中區國稅局表示，房地合一課徵所得稅新制於 105 年 1 月 1 日上路，依據所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定，個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素，須出售持有期間在 2 年以下之房屋、土地者，得按較低之 20% 稅率課徵所得稅。

該局指出，中華民國境內居住之個人房屋、土地交易適用房地合一課稅新制者，持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%；持有期間超過 1 年未逾 2 年者，稅率為 35%。至個人因調職因素出售持有期間在 2 年以下之房屋、土地，須符合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之情形，方得適用較低之 20% 稅率課徵所得稅。

該局進一步指出，日前有一案例，李先生 104 年 5 月 26 日買入 A 房地，於 105 年 1 月 30 日出售並完成所有權移轉登記，李先生主張因調職而出售 A 房地應適用 20% 稅率，嗣經國稅局調查，李先生與其配偶未曾在 A 房地辦理戶籍登記，且 A 房地並非臨近李先生或其配偶之工作地點，並不符前揭得按 20% 稅率課稅之規定，仍應適用出售房地持有期間在 1 年以內之稅率 45% 課徵綜合所得稅。