

行政規則

中華民國 104 年 7 月 21 日
財政部令 台財稅字第 10404597060 號

訂定「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，並自中華民國一百零五年一月一日生效。
附「房地合一課徵所得稅申報作業要點」

部 長 張盛和

房地合一課徵所得稅申報作業要點

壹、總則

- 一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、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）交易所得，特訂定本要點。
- 二、個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易下列房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅：
 - (一) 一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋、土地。
 - (二) 一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地。
個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

貳、交易日、取得日及持有期間

- 三、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) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- 四、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、本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

(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、因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
- 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、營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地（抵費地），為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。
- 5、配偶之一方依民法第一千零三十條之一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。
- 6、繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、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。
- 10、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。

五、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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，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，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，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。

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

參、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整

六、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得：

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

(二) 繼承或受贈取得：

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

七、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算三十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。

(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

(二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

前項第二款情形，因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

八、個人依前點規定辦理申報，應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。但非中華民國境內居住之個人，應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

九、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

(一) 金融機構貸款評定之價格。

(二) 不動產估價師之估價資料。

- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
 - (四) 法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
 - (五) 報章雜誌所載市場價格。
 - (六) 其他具參考性之時價資料。
 - (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。
- 十、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：
- (一) 買賣取得者，以成交價額為準。
 - (二) 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。
 - (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、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、以適用本法第四條第一項第十六款規定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。
 - (四) 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。
 - (五) 因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
 - (六) 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。
 - (七) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一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。
 - (八) 因繼承或受贈取得之房屋、土地，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為準。
 - (九) 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，應按前款規定認定。
 - (十) 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。

依前項第八款及第十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。

- 十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：
- (一) 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。
 - (二) 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。

十二、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一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：

(一) 改良土地費用。

(二) 工程受益費。

(三) 土地重劃負擔總費用。

(四) 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。

十三、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開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五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

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。

十四、符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十五、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十六、本法第十四條之四第三項第一款第六目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

十七、本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，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，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；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。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後五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。

十八、個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：

(一) 個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1、個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。

- 2、個人五年內參與之興建房屋案件達二案以上。
 - 3、個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。
- (二) 個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。
- (三) 個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

十九、營利事業依本法第二十四條之五規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，且不得減除依土地稅法規定繳納之土地增值稅，其計算及申報方式如下：

(一) 總機構在中華民國境內之營利事業：

- 1、其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定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；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- 2、當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前日規定逐筆計算交易所得額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。

(二) 總機構在中華民國境外之營利事業：

- 1、其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，依規定稅率計算應納稅額；餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
- 2、當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前日規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，其交易所得額為負數者，得自適用相同稅率交易計算之餘額中減除，減除不足者，得自適用不同稅率交易計算之餘額中減除，依規定稅率計算應納稅額，惟不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。
- 3、該營利事業在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人向房屋、土地所在地稽徵機關代為申報納稅。

二十、總機構在中華民國境外之營利事業依本法第二十四條之五第四項規定交易境外公司股權，其股權持有期間、持有股權比例之認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附之證明文件如下：

- (一) 股權持有期間應以股權移轉登記日為準；無從查考時，稽徵機關應依買賣契約或查得資料認定。
- (二) 持有股權比例之認定，指直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十以上。

(三) 境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值之認定，指交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價之比例。

(四) 該股權交易之所得，按出售股權收入減除其成本、費用或損失計算，並於申報股權交易所得額時，檢附下列計算股權交易所得之證明文件：

- 1、股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。
- 2、股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部股權時價之評價報告（外文文件應附中譯本）。
- 3、股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。
- 4、其他足資證明文件。

伍、附則

二十一、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。