**房地合一課徵所得稅制度**

**一、個人部分**

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 內容 |
| 課稅範圍(含日出條款) | ◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者：* 105年1月1日以後取得。
* 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。
 |
| 課稅稅基 | 房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額 |
| 課稅稅率 | 境內居住者註1 | 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% |
|  非境內居住者註2 | 1.持有1年以內：45%2.持有超過1年：35% |
| 境內居住者自住房地 | 減免 | 1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租。2.按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。3.6年內以1次為限。 |
| 重購退稅 | ‧換大屋：全額退稅(與現制同)‧換小屋：比例退稅‧重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉 |
| 課稅方式 | 分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅 |
| 朝野協商增修部分 | 1.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年以下之房屋、土地及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，按20%稅率課徵。2.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。3.課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。 |

**註1**境內居住者係指符合下列條件之ㄧ者：

(1)在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。

(2)在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天者。

**註2**非境內居住者係指上述規定以外之個人。

**二、營利事業部分**

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 內容 |
| 課稅範圍 | 同個人 |
| 課稅稅基 | 房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額 |
| 課稅稅率 | 1.17%(與現制同)2.總機構在中華民國境外之營利事業： (1)持有1年以內：45%；(2)持有超過1年：35% |
| 課稅方式 | 併入年度結算申報課稅(與現制同) |