

## 所得稅法部分條文修正草案總說明

所得稅法(以下簡稱本法)自四十四年修正公布全文以來，迄今已六十年，其間為健全稅制，促進租稅公平，歷經多次修正，最近一次修正，係於一百零四年一月二十一日公布施行。鑒於現行房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無土地增值稅及所得稅負擔；同一年度買賣土地，公告土地現值尚未調整，無需繳納土地增值稅；納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。為解決現制房屋及土地分開課稅之缺失，延續特種貨物及勞務稅抑制炒作房地之效果，並呼應社會各界對改革之企盼，經審慎檢討，在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，以建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，健全不動產市場發展為目標，參考各國不動產交易稅制及衡酌我國經濟財政狀況，並舉辦北中南多場座談會，廣泛蒐集各界意見，研擬不動產交易課稅制度，改以房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，並輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵、所得稅增加之稅收用於提供住宅政策及社會福利支出等配套措施，以改善貧富差距，落實居住正義，爰擬具「所得稅法」部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、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)，符合特定情形者，其交易所得應按新制課徵所得稅。(修正條文第四條之四)
- 二、符合條件之自住房屋、土地於不超過四百萬元之交易所得，以及農業用地、被徵收或被徵收前協議價購之土地及公共設施保留地之交易所得，免納所得稅。(修正條文第四條之五)
- 三、個人出售房屋、土地應按實際交易價格減除成本費用計算交易所得，並以減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，按其持有期間依規定稅率計算應納稅額，不併計綜合所得總額。另為避免非中華民國境內居住之個人炒作境內不動產，其交易我國境內房屋、土地之所得稅率，從高訂定。(修正條文第十四條之四)
- 四、個人房屋、土地交易所得應於所有權移轉登記或房屋使用權完成

交易之次日起算三十日內申報並繳納所得稅。(修正條文第十四條之五)

五、個人未依規定申報房屋、土地交易所得或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由、或未提示原始取得成本、費用之證明文件者，稽徵機關之核定方式。(修正條文第十四條之六)

六、稽徵機關之調查核定、核定通知書送達及查對更正、退稅等事項，準用本法相關規定。(修正條文第十四條之七)

七、個人自住房屋、土地之重購，無論係先售後購或先購後售，均得按重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額。(修正條文第十四條之八)

八、營利事業出售房屋、土地應按實際交易價格減除成本費用計算交易所得，並以減除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。另為避免外國公司將資金投入不動產市場獲取鉅額資本利得而未進行實質投資，營利事業之總機構在中華民國境外，交易我國境內房屋、土地之交易所得，其交易我國境內房屋、土地之所得稅率，從高訂定。(修正條文第二十四條之五)

九、個人未依限辦理房屋、土地交易所得申報、短漏報房屋、土地交易所得或未申報者之處罰。(修正條文第一百零八條之二)

十、實施新制所增加之稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及社會福利支出。(修正條文第一百二十五條之二)

十一、本法本次修正條文，自一百零五年一月一日施行。(修正條文第一百二十六條)

## 所得稅法部分條文修正草案條文對照表

| 修 正 條 文  | 現 行 條 文 | 說 明   |
|--|---------|---|
| <p>第四條之四 個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、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)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：</p> <p>一、交易之房屋、土地係於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。</p> <p>二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</p> <p>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。</p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。</p> |         | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為改善現行不動產交易稅制缺失，健全不動產稅制，促使房屋、土地交易正常化，於第一項定明自一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定(以下簡稱新制)，個人採分離課稅，不適用第十四條合併計算規定。另配合特種貨物及勞務稅條例不動產部分之停徵，將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、土地交易案件，亦納入新制課稅。至非屬上開新制課稅範圍者，仍適用現行課稅規定。</p> <p>三、個人就設定地上權方式之房屋使用權之交易，雖屬權利交易性質，惟考量其經濟實質與房屋交易類同，為使該類型交易所得得適用自住房屋、土地及長期持有等租稅優惠，爰於第二項規定該房屋</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>使用權之交易視同房屋交易。至營利事業上開房屋使用權交易所得與房屋交易所得，均係計入營利事業所得額課稅，其課稅並無不同，且營利事業並無自住房屋、土地及長期持有等租稅優惠問題，爰無須納入本項規範。</p> <p>四、符合第一項規定之土地應適用新制課徵所得稅，爰於第三項前段規定該等土地不適用第四條第一項第十六款土地交易所得免稅之規定。另配合農業政策，於第三項後段將農舍排除適用新制，俾農舍維持適用現行課稅規定。</p> |
| <p>第四條之五 前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：</p> <p>一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：</p> <p>(一)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六年。</p> <p>(二)交易前六年內，無出租、供營業或執</p> |  | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、第一項規定得免納所得稅之房屋、土地：</p> <p>(一)為保障自住需求，落實居住正義，第一款規定家庭自住房地交易得定額免納所得稅，但須符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年、交易前六年內無出租、供營業或執行業務使用，及交易前六年內未曾適用免稅等要件，以避免投機行為。</p> <p>(二)為配合農業政策，第二款規定符合農業發展條例第三十七條及第</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>行業務使用。</p> <p>(三)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。</p> <p>二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。</p> <p>三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。</p> <p>四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。</p> <p>前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。</p> |  | <p>三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地，得免納所得稅。</p> <p>(三)為鼓勵民間配合政府基於政策目的推動之土地開發及徵收等政策，提高行政效率，第三款及第四款分別規定被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，及尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地，得免納所得稅。</p> <p>三、為簡化稅政，個人符合第一項第二款至第四款規定免納所得稅者，免除其申報義務，且不適用損失減除相關規定，至營利事業部分，仍應申報，但其損失不得自營利事業所得額中減除，爰為第二項規定。</p> |
| <p>第十四條之四 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地</p>   |  | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、第一項規定個人房屋、土地交易所得或損失之計算方式，說明如下：</p> <p>(一)成本及費用之認列：</p> <p>1. 原則係按實際取得成本認定，包括取得房屋、土地之價金。至於繼承或受贈取得者，其取得時之價值以房屋評定現值</p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。</p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、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，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。</p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房</p> |  | <p>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。</p> <p>2. 取得房屋、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、取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。</p> <p>3. 出售房屋、土地支付之必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。</p> <p>4. 交易標的包含土地者，改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。</p> <p>(二)不得列為成本或費用減除者：例如使用期間繳納之房屋稅、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。</p> <p>三、參照現行條文第十七條第一項第二款第三目之</p> |
|---|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(六)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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於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。</p> |  | <p>一有關財產交易損失扣除規定，於第二項規定房屋、土地交易損失減除規定。</p> <p>四、為避免已課徵土地增值稅之稅基重複課徵所得稅，且使土地增值稅減免優惠得同步轉軌至所得稅，避免影響土地增值稅之徵免，於第三項程序文規定計算房屋、土地交易所得時，得減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額。至已繳納之土地增值稅則不得再列為成本費用減除，亦不得扣抵所得稅。</p> <p>五、第三項第一款規定中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得按其持有期間分別適用百分之四十五、百分之三十五、百分之二十及百分之十五之稅率。為免個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素等緊急情事，須交易持有期間在二年以下之房屋、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二年內完成並銷售該房屋、土地者，如適用短期高稅率，未盡合理，爰規定有該等情事，經財政部公告者，稅率為百分之二</p> |
|--|--|---|

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>十。另符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，經依規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。至非中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得按其持有期間分別適用百分之四十五及百分之三十五之稅率。另有關中華民國境內居住個人及非中華民國境內居住個人之定義，依第七條第二項及第三項規定認定。</p> <p>六、繼承人或受遺贈人取得之房屋、土地可能因不能使用、有分割遺產需求或須繳納擔保之遺產稅等因素，而須將繼承或受遺贈取得房屋、土地短期出售，如適用短期高稅率，未盡合理，爰就第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及第三項有關期間之規定，定明得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p> |
| <p>第十四條之五 個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報</p> |  | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、房屋、土地交易所得或損失及稅額之報繳期限及應檢附之文件。</p>  |



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>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。</p>   |  |   |
| <p>第十四條之六 個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，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；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。</p> |  | <p>一、本條新增。<br/>二、個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由、未提示原始取得成本之證明文件，或未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關之核定方式。</p>   |
| <p>第十四條之七 個人未依第十四條之五規定期限辦理申報者，稽徵機關得依前條規定核定所得額及應納稅額，通知其依限繳納。</p> <p>稽徵機關接到個人依第十四條之五規定申報之申報書後之調查核定，準用第八十條第一項規定。</p> <p>前項調查結果之核定通知書送達及查對更正，準用第八十一條規定。</p> <p>第二項調查核定個</p>                          |  | <p>一、本條新增。<br/>二、第一項規範個人未依限申報案件之核定。<br/>三、考量本法第四章稽徵程序部分條文，係專指結算申報，而新制個人房屋、土地交易所得採分離課稅，與綜合所得稅採結算申報之方式有別，為資相關稽徵程序有所依循，爰就新制稽徵機關之調查核定、核定通知書送達及查對更正、退稅及成本、費用或損失超限等事項，於第二項至第五</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>人有應退稅款者，準用第一百條第二項及第四項規定。</p> <p>個人依第十四條之四及前條規定列報減除之各項成本、費用或損失等超過規定之限制，致短繳自繳稅款，準用第一百條之二規定。</p>  |  | <p>項定明準用現行結算申報之稽徵程序規定。</p>  |
| <p>第十四條之八 個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，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五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。</p> <p>個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。</p> <p>前二項重購之自住房屋、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。</p> |  | <p>一、本條新增。</p> <p>二、參照現行條文第十七條之二有關自用住宅重購退稅規定，於第一項及第二項規定自住房地重購，無論係先售後購或先購後售，均得按重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額。</p> <p>三、第三項規定自重購後五年內如改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額，以免投機。</p> |
| <p>第二十四條之五 營利事業當年度之房屋、土地交</p>   |  | <p>一、本條新增。</p> <p>二、為避免已課徵土地增</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>易所得額，減除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。</p> <p>前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。</p> <p>營利事業之總機構在中華民國境外，交易中中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；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代為申報納稅：</p> <p>一、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>二、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十</p> |  | <p>值稅之稅基重複課徵所得稅，並使土地增值稅減免優惠得同步轉軌至所得稅，於第一項規定營利事業房屋、土地交易所得額得減除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。</p> <p>三、第二項規定房屋、土地交易所得或損失之計算方式；另考量房屋、土地交易所得已減除土地漲價總數額，爰規定土地增值稅，不得再列為成本費用或損失及扣抵所得稅。</p> <p>四、為衡平總機構在中華民國境外之營利事業及外國公司在我國設立子公司從事房屋、土地交易所得之租稅負擔，避免總機構在中華民國境外之營利事業藉由租稅負擔之差異，賺取高額資本利得，而未進行實質投資，影響我國房地產市場正常發展，第三項爰規定該等總機構在我國境外之營利事業，處分我國境內房屋、土地之交易所得，應按百分之四十五或百分之三十五稅率分開計算應納稅額，無需與其他營利事業所得額或損失合併計算。</p> |
|--|--|--|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。</p>  |  | <p>五、另為避免總機構在中華民國境外之營利事業，藉由交易其境外公司之股權規避其實質經濟事實係移轉位於我國境內之房屋、土地交易所得應繳納之稅負，於第四項規定交易該等境外公司股權之交易所得額，應按前項規定稅率申報納稅。</p>  |
| <p>第一百零八條之二 個人違反第十四條之五規定，未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。</p> <p>個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。</p> |  | <p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、第一項規定個人未依第十四條之五規定辦理申報應處之行為罰。</p> <p>三、參照現行條文第一百十條第一項、第二項規定，於第二項及第三項規定個人短漏報或未申報房屋、土地交易所得應處之漏稅罰。另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。</p> |
| <p>第一百二十五條之二 依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課徵之所得稅稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出；其分配及運用辦法，由財政部會同內政部及衛生福利部定之。</p>  |  | <p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、本次修法所增加稅課收入，扣除由中央統籌分配予地方政府之餘額，將運用於住宅貸款利息補貼、住宅租金補貼、社會住宅經費等相關住宅政策支出及長期照顧服務支出，爰不影響地方政府所得稅稅課收入。另上開收入之分配及運用辦法，授權由財政部會同相關主管機關</p>            |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月六日修正之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十六年十二月十四日修正之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月十二日修正之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月一日修正之第五條第二項及九十九年五月二十八日修正之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月七日修正之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年七月二十五日修正之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月五日修正之條文，自一百零五年一月一日施行。</p> <p>本法中華民國九十年五月二十九日修正之條文及一百零二年十二月二十四日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年五月十六日修正之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零</p> | <p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月六日修正之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十六年十二月十四日修正之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月十二日修正之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月一日修正之第五條第二項及九十九年五月二十八日修正之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月七日修正之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年七月二十五日修正之條文，自一百零二年一月一日施行。</p> <p>本法中華民國九十年五月二十九日修正之條文及一百零二年十二月二十四日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年五月十六日修正之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零</p> | <p>定之。</p> <p>一、修正第一項，規定本次修正條文之施行日期。</p> <p>二、第二項未修正。</p> |
|---|---|---|

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 四年度施行。 |  |  |
|--------|--|--|