

正本

檔 號：
保存年限：

財政部中區國稅局臺中分局 函

403

臺中市西區華美西街一段142號6樓之3
受文者：臺中市不動產仲介經紀商
業同業公會

機關地址：40758臺中市西屯區文心路2段99號
承辦人：張家銘
電 話：(04)22588181分機205 (或撥免付
費服務電話0800-000321，本分局
上班時間上午8時至12時、下午1
時至5時)
傳 真：(04)22580919

發文日期：中華民國106年7月7日
發文字號：中區國稅臺中綜所字第1060156896A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答及「房地合一
新制申報注意事項及未辦理申報常見類型表」，請協助
曉示所屬會員及納稅義務人，以維護其權益，請查照。
說明：為配合「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答經財政部
賦稅署於106年3月30日修正，另避免民眾因不熟悉房地
合一新制申報規定，出售或交換房屋、土地後誤認仍係
併入綜合所得總額於次年5月辦理結算申報，或誤認其交
易之房屋、土地不屬新制課徵範圍，而未依新制規定辦
理申報，經稽徵機關查獲而遭受處罰，謹特別製作旨揭
申報注意事項及未辦理申報常見類型表，惠請協助宣導
，以傳達正確法令規定。

正本：臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



副本：

分函于秋姑

房地合一新制申報注意事項、未辦理申報常見類型 及申報應檢附文件一覽表

申報 注意 事項	<p>一、自 105 年 1 月 1 日起，凡個人交易下列房屋、土地及房屋使用權(以下合稱房屋、土地)，其<u>交易所得或損失，不論有無應納稅額</u>，均應於<u>房屋、土地完成所有權移轉登記日</u>或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內，自行填具申報書向申報時戶籍地的國稅局辦理申報(以下簡稱新制)；該筆所得免再併入年度綜合所得總額於次年 5 月辦理結算申報(以下簡稱舊制)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交易 105 年 1 月 1 日以後取得或 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。 2. 交易 105 年 1 月 1 日(含)以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。 <p>二、個人在 105 年 1 月 1 日以後出售的房屋、土地，如屬 104 年 12 月 31 日以前繼承取得者，仍適用舊制課稅規定；105 年 1 月 1 日以後繼承取得者，如該房地係被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得，則應適用新制，如係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，原則適用舊制規定，惟符合新制規定之自住房屋、土地，得選擇改按新制規定申報納稅。</p> <p>三、個人取得配偶贈與之房屋、土地，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用舊制或新制，並按該房屋、土地原始取得之原因及相關成本，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。</p>
未 辦 理 申 報 常 見 類 型	<p>一、因不熟悉房地合一新制申報規定，誤認該筆所得仍係併入綜合所得總額於次年 5 月辦理結算申報，致未依規定申報。</p> <p>二、因房屋、土地交易係虧損，誤認因無所得而無須申報，致未依規定申報。</p> <p>三、誤以為交易日及取得日係簽訂買賣契約之日，誤認其交易之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>四、誤以為交換之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>五、房地合一新制實施前後陸續取得同地號之土地持分或取得不同地號之土地後合併，105 年以後出售時僅出售部分土地持分，誤認不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>六、誤以為因自地自建、合建分屋或合建分售等情形出售之房屋、土地，如同特種貨物及勞務稅規定(簡稱奢侈稅)規定免稅，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>七、自行認定交易之農地屬免申報範圍，卻無法檢附農地農用證明及免課徵土地增值稅證明，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>八、二親等買賣案件有給付價金，但誤以為已申報贈與稅即不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>九、受託人於信託關係存續中，以其他信託財產(如存款)取得之房屋、土地，後續交易房地時，誤認以訂定信託契約日為取得日而不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p>

房地合一新制申報注意事項、未辦理申報常見類型 及申報應檢附文件一覽表

申報應檢附文件	<p>辦理申報時請備齊並填妥下列書表：</p> <p><input type="checkbox"/> 個人房屋土地交易所得稅申報書，申報書應由納稅義務人簽名或蓋章，如係委託代理人申報者，代理人並應簽名或蓋章。</p> <p><input type="checkbox"/> 自繳稅款繳款書證明聯。</p> <p><input type="checkbox"/> 房屋、土地或房屋使用權買入及賣出的買賣契約書影本(私契及公契，公契如有登記完畢之章，可確認地政機關完成所有權移轉登記日期)。</p> <p><input type="checkbox"/> 建物、土地登記謄本或所有權狀影本(確認交易或取得之移轉登記日期)。</p> <p><input type="checkbox"/> 繼承或受贈取得房屋、土地之遺贈稅證明書或取得房屋使用權之證明。</p> <p><input type="checkbox"/> 信託關係存續中交易案件，請檢附信託契約書。</p> <p><input type="checkbox"/> 取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用(稅款繳款書、發票或收據)影本：</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 契稅 <input type="checkbox"/> 印花稅 <input type="checkbox"/> 代書費 <input type="checkbox"/> 規費 <input type="checkbox"/> 公證費 <input type="checkbox"/> 仲介費</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 於房屋土地所有權移轉登記完成前向金融機構借款的利息。</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。</p> <p><input type="checkbox"/> 經主管機關核准減除之改良土地已支付之費用。</p> <p><input type="checkbox"/> 出售房屋及土地支付之必要費用(收據或發票)影本：</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 仲介費 <input type="checkbox"/> 廣告費 <input type="checkbox"/> 清潔費 <input type="checkbox"/> 搬運費</p> <p><input type="checkbox"/> 土地增值稅及房屋稅繳款書(確認土地漲價總數額及房屋稅籍編號)。</p> <p><input type="checkbox"/> 辦竣戶籍登記的戶口名簿影本(確認符合自住房地租稅優惠及重購自住房地扣抵稅額規定)。</p> <p><input type="checkbox"/> 買入及賣出收付價款證明文件(如簽收單、匯款單、存摺影本、履約保證之履約明細證明書等)。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他相關之證明文件。</p>	
備註	<p>如有稅務疑難問題歡迎撥打免費服務電話 0800-000321 或至財政部中區國稅局網站(http://www.ntbca.gov.tw) 點選「房地合一專區」查閱相關資訊 或下載「房地合一新舊制簡易判定小幫手」</p>	 房地合一專區
	<p>如欲先行估算房地合一新制相關稅負 歡迎至財政部稅務入口網(http://www.etax.nat.gov.tw) 點選「房地移轉稅務試算」專區進行試算</p>	 房地移轉稅務試算