

肆) 個人及營利事業

之課稅及申報規定

一 課稅所得之計算方式

課稅所得 = 房地交易時之成交價額 - 取得成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額。

註：土地增值稅，除屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分(詳第五、土地漲價總數額之計算方式)所繳納之土地增值稅外，不得列為成本費用。

二 應納稅額之計算方式

應納稅額 = 課稅所得 × 適用稅率。

三 無法提示取得成本證明文件時，其金額如何認定？

未提示取得成本證明文件者，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，核定其成本。

四 無法提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

未提示相關費用證明文件者，稽徵機關以查得資料核定費用；無查得資料，得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。

五 土地漲價總數額之計算方式

土地漲價總數額 =

交易當年度公告土地現值^{註一} - 前次移轉現值。

註：如自行申報土地移轉現值超過當次交易公告土地現值部分，屬當次交易不得自房地交易所得額減除之土地漲價總數額；但超過該土地漲價總數額部分計算繳納之土地增值稅，可列為費用減除。

六 申報期限及方式

個人

應於房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日或房屋使用權、預售屋交易日的次日起算30日內填具「個人房屋土地交易所得稅申報書」，檢附契約書影本及其他有關文件，向國稅局辦理申報；如有應納稅額，應先繳納後檢附繳款收據併同申報。

營利事業

應檢附申報書、契約書影本及其他有關文件，併交易年度營利事業所得稅辦理結算申報，分開計算稅額，合併報繳。

七 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，其申報及課稅方式

獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

伍) 注意事項

個人及營利事業交易房地合一稅2.0課稅範圍的房屋、土地交易所得，未依規定申報納稅或計入營利事業所得額辦理結算申報，將依法補稅及處罰。

房地合一 課徵所得稅制度 2.0



更多有關房地合一課徵所得稅規定

歡迎至財政部賦稅署網站 <https://www.dot.gov.tw>

重要賦稅政策 → 房地合一 → 房地合一2.0 專區查詢



財政部中區國稅局
National Taxation Bureau of the Central Area
Ministry of Finance



廣告

壹 目標

一 為改善房屋、土地交易所得分開課稅，致未能按實際利得課稅等不公平情形，我國自105年1月1日起實施房地合一稅制（下稱房地合一稅1.0），建立合理透明稅制，並與國際接軌。

二 配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部推動修正所得稅法（下稱房地合一稅2.0），延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，以強化抑制短期炒作之政策目的。

貳 房地合一稅2.0 實施日期

自110年7月1日開始實施。
個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年6月30日以前交易者，適用房地合一稅1.0規定課稅；於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0規定課稅。

參 適用範圍及稅率

一 房地合一稅2.0 適用範圍

- 自105年1月1日以後取得之房屋、土地。
- 自105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- 自105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地。
- 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份（或出資額）過半數之國內外營利事業之股份（或出資額），且該營利事業股權（或出資額）之價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者，但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

二 房地合一稅2.0 稅率

個人 我國境內居住之個人

持有期間	適用稅率	修正前	修正後
1年以內		45%	
超過1年，未逾2年		35%	45%
超過2年，未逾5年			35%
超過5年，未逾10年		20%	
超過10年		15%	
			同修正前

註1：維持適用20%稅率情形

- 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5年以下之房地者。
- 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地者。
- 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。

註2：符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在400萬元以下免稅，超過400萬元部分適用10%稅率。

個人 非我國境內居住之個人

持有期間	適用稅率	修正前	修正後
1年以內		45%	
超過1年，未逾2年		35%	45%
超過2年			35%

營利事業 總機構在我國境內之營利事業

持有期間	適用稅率	修正前	修正後
2年以內			45%
超過2年，未逾5年		20%	35%
超過5年			同修正前

註1：維持適用20%稅率情形

- 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房地者。
 - 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地者。
 - 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後的第一次移轉且持有期間在5年內之交易。
- 註2：營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅（申報方式維持合併計算稅額及報繳），稅率為20%。

營利事業 總機構在我國境外之營利事業

持有期間	適用稅率	修正前	修正後
1年以內		45%	
超過1年，未逾2年		35%	45%
超過2年			35%

