房地合一法令與實務
【含申報常見錯誤樣態】

財政部高雄國稅局

錄製日期：110.06.15

簡報大綱

前言

相關法令
及申報介紹
(含新修正規定)

實務案例分享

常見申報
錯誤情形

前言/房地合一課徵所得稅(新制)及財產交易所得(舊制)比較

項目 \ 制度	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅範圍	土地： 免課徵所得稅 房屋： 計算財產交易所得課稅	交易105年1月1日以後取得之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、特定股份或出資額，所得合一按實價課稅(所得稅法第4條之4)
申報方式	併入年度綜合所得總額，於次年5月辦理結算申報	分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算30天內申報納稅(所得稅法第14條之5)

前言/房地合一課徵所得稅(新制)及財產交易所得(舊制)比較

項目 \ 制度	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅所得(稅基)計算	1. 原則：核實計算 1) 房、地價格均有劃分： 房屋收入 - 房屋成本 - 房屋費用 2) 房地價格均未劃分或僅劃分其一： (房地收入 - 房地成本 - 房地費用)×出售時房屋現值比 2. 僅查得成交價格(無取得成本)且屬高價房屋： 房地成交總價×出售時房屋現值比×15% 3. 無法提示或查得成交價格或成本： 以出售時房屋評定現值按財政部核定百分比計算財產交易所得	1. 原則：核實計算 房地收入 - 房地成本 - 房地費用 - 依土地稅法30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額 ★房地交易所得(A) = 出售房地總價額 - 取得成本 - 必要費用 1) A > 0，且(A - 漲價總數額)≧0， 課稅所得=A - 漲價總數額 2) A > 0，且(A - 漲價總數額) < 0， 課稅所得=0 3) A≦0，得自交易日以後3年內之房屋土地交易所得減除之 2. 無法提示成本費用： 房地成交價格 - (原始取得時房屋評定現值+公告土地現值)×消費者物價指數 - 費用(成交價格×3%) ★所得稅法14條之4、房地合一申報作業要點第8點、13、15點

相關法令介紹/出售房地適用房地合一作業流程 - 七大步驟

步驟一	步驟二	步驟三	步驟四	步驟五	步驟六	步驟七
屬新制或舊制	是否屬免稅	取得日及交易日	持有期間、適用稅率	所得計算 1.成交價額 2.成本及費用	損失減除重購退抵	申報繳稅

步驟一：判斷屬新制或舊制

適用對象	適用範圍 (房地合一課徵所得稅)
個人 營利事業	✓ 交易105年1月1日以後取得之房屋、土地者，所得合一按實價課稅。
	✓ 105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權 ✓ 105年1月1日以後取得預售屋及其坐落基地 ✓ 特定股份或出資額

視同房屋交易課徵所得稅



- ✓ 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，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屋、土地所構成者。
- ✓ 交易上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

步驟一:判斷屬新制或舊制/取得日的認定

判斷交易日

- 屬105年1月1日以後交易

判斷取得日

- 105年1月1日以後取得

取得日認定

- 原則：所有權移轉登記日
- 例外：繼承、受遺贈、配偶贈與、配合政府政策取得土地

步驟一:判斷屬新制或舊制/繼承及遺贈

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令
(108.9.11台財稅字第10804008540號令受遺贈取得比照繼承取得)

一、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定**計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額**，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：

(一)交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。

(二)交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

[續下頁]

步驟一:判斷屬新制或舊制/繼承及遺贈

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令
(108.9.11台財稅字第10804008540號令受遺贈取得比照繼承取得)

[接續上頁]

三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報。

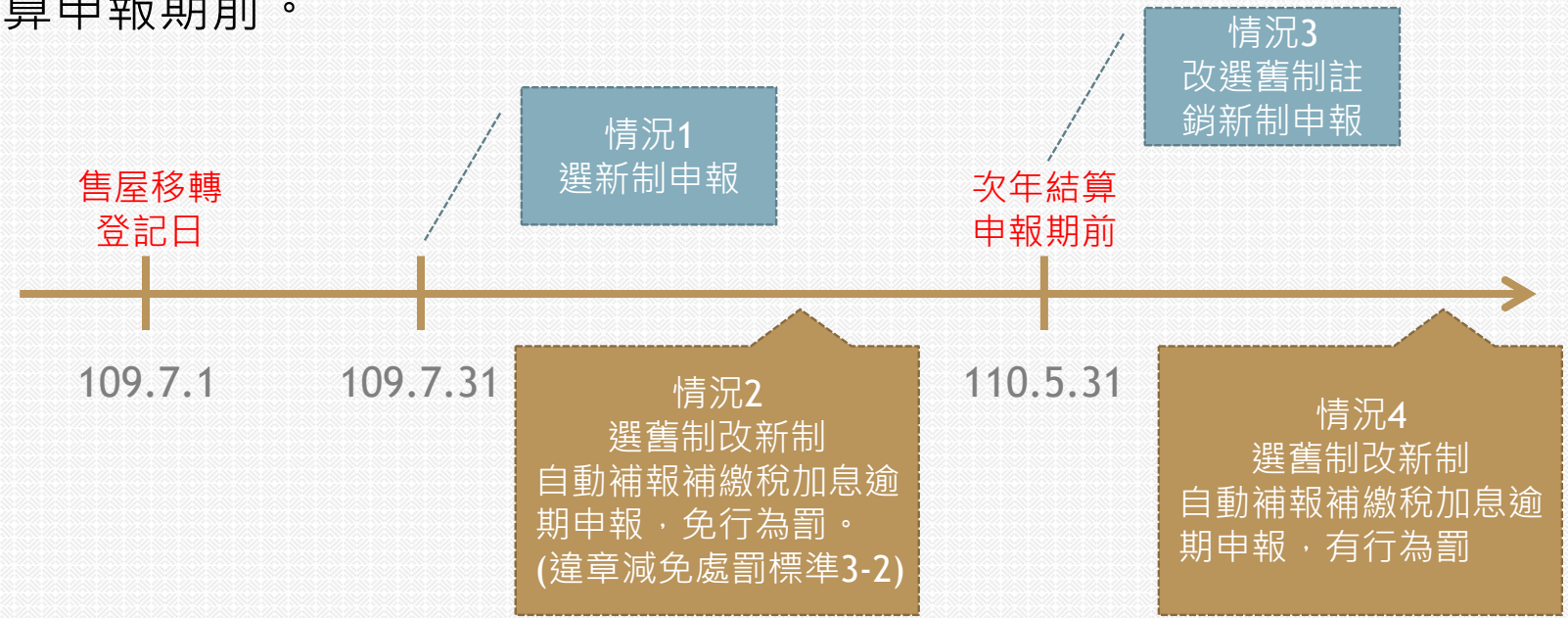
步驟一:判斷屬新制或舊制/繼承及遺贈

財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令
(108.9.11台財稅字第10804008540號令受遺贈取得比照繼承取得)

繼承人/受遺贈人	被繼承人/遺贈人及併計持有期間		一般案件	符合所得稅法4條之5自用住宅案件
105.1.1以後繼承/受遺贈取得	被繼承人/遺贈人於104.12.31前取得		舊制(10404620870令)	得選擇新制或舊制(10404620870令)
	被繼承人/遺贈人於105.1.1以後取得		新制	新制
104.12.31.以前繼承/受遺贈取得	被繼承人/遺贈人於103.1.1以前取得		舊制	舊制
	被繼承人/遺贈人於103.1.2以後取得	併計持有期間>2年	舊制	舊制
		併計持有期間≦2年	舊制(10404620870令)	舊制

步驟一:判斷屬新制或舊制/繼承及遺贈

- 適用自住房屋土地優惠，選擇適用新制或舊制申報之期限為交易次年結算申報期前。



步驟一:判斷屬新制或舊制/配偶贈與

財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令

贈與者 原始取得日	受贈者 取得日	持有期間	新舊制	取得成本認定
105年1月1日以後	配偶間第1次贈與前，配偶原始取得該房屋、土地之日	併計	新制	自第三人出價取得者：配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋土地的成本 自第三人繼承或受贈者：繼承或受贈時之評定(公告)現值按**物價指數調整後**之價值。
104年12月31日~ 103年1月2日		併計≦2年	新制	
		併計>2年	舊制	自第三人出價取得者：配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋的成本 自第三人繼承或受贈者：繼承或受贈時之房屋評定現值
103年1月2日前		-	舊制	

步驟一:判斷屬新制或舊制/農舍、農業設施

- 不論何時取得，不適用新制仍按**舊制**課稅

農舍	依農發條例申請興建
	所得稅法第4條之4第3項後段
農業設施	依農發條例申請興建
	財政部107年8月20日台財稅字第10704534300號令

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

所得稅法第4條之5

內　　容	申報與否
個人自住房地課稅所得在400萬元以下部分免稅。 須符合3條件(第1項第1款)	要申報(無論盈虧)
符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地（第1項第2款）	1.免申報 2.不適用盈虧互抵
被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物（第1項第3款）	
尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地（第1項第4款）	

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

(一)個人自住房地免稅優惠，課稅所得在400萬元以下部分

優惠	條件
自住房地適用要件	1.個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋**連續滿6年**。 【繼承或受遺贈、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋、以自住房屋參與都更或危老重建者，得將持有期間合併計算(§14-4第4項、要點5)】
	2.**交易前6年**內，無出租、供營業或執行業務使用。
	3.個人與其配偶及未成年子女於**交易前6年**內未曾適用本款規定。 *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2條(註)規定，該個人與其配偶得個別認定。(要點14)

(註)「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2條

- ✓ 符合民法第1010條第2項難於維持共同生活，不同居已達6個月以上之規定，向法院聲請宣告改用分別財產制者。
- ✓ 符合民法第1089條之1不繼續共同生活達6個月以上之規定，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定關於未成年子女權利義務之行使或負擔者。
- ✓ 因受家庭暴力，依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令者，或取得該通常保護令前，已取得暫時或緊急保護令者。

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

(二)符合農發條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土增稅之土地

範圍	1. 作農業使用之農業用地移轉與自然人(農37 I)。 2. 農業用地經依法律變更為非農業用地，細部計畫未完成，未能准許依變更後計畫用途使用等。(視同農業用地，農38-1)

- 符合農發條例規定得申請不課徵土增稅，並經地方稅稽徵機關核發「土增稅不課徵證明書」，始得適用所得稅法第4條之5第1項第2款免納所得稅。
- 如其未申請不課徵土增稅，應提供「**農業用地作農業使用證明書**」或「**符合農發條例第38條之1土地作農業使用證明書**」，並經國稅稽徵機關函詢該管地方稅稽徵機關認定符合得申請不課徵土增稅要件者，始可適用上開免納所得稅規定。

步驟二:判斷是否屬免稅範圍

(三)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地

一、公共設施用地：依都市計畫法規定之程序及第42條劃設之公共設施用地，其土地不論取得興闢與否或是否供公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得興闢者，均稱之為公共設施用地。例如：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地等用地類型。

二、公共設施保留地：上開公共設施用地中留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。至由當地地方政府獎勵私人或團體投資辦理，或依法由私人或團體自行負擔經費興建之公共設施用地，或配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地等，因非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬公共設施保留地範圍。

三、既成道路：與政府依法闢建供大眾使用之道路不同，而係符合一定要件而成立公用地役關係者，其要件如下：

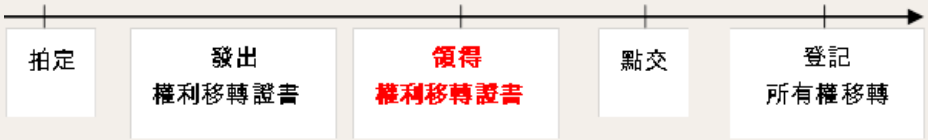
（一）為不特定之公眾通行所必要。

（二）於公眾通行之初，土地所有權人無阻止情事。

（三）公眾通行事實經歷年代久遠且未曾中斷之土地。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

一、交易日之認定(要點3)

項目	內容(交易日)
原則	以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。 (同現行舊制規定：73.5.28台財稅第53875號函)
例外	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。(同現行舊制規定：94.4.22台財稅字第09404526320號令) 
	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。 (與舊制規定不同：74.2.16台財稅第12076號函→交付尾款日/申報契稅日)

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

一、交易日之認定(要點3)

項目	內容(交易日)
原則	以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。 (同現行舊制規定：73.5.28台財稅第53875號函)
例外	房屋使用權為權利移轉之日。
	預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
	符合一定條件之股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 出價取得

取得情形	取得日之認定	取得成本
買賣取得	原則以取得房地完成所有權移轉登記日為準	成交價額
因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	拍定人領得權利移轉證書日	
買入無法辦理建物所有權登記的房屋(未辦保存登記)	訂定買賣契約日	
買入設定地上權方式的房屋使用權	權利移轉日	
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日	

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 出價取得

取得情形		取得日之認定	取得成本
符合一定條件股份或出資額	證券交易稅條例所稱有價證券者	買賣交割日	個人： 能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之加權平均法計算。
	證券交易稅條例所稱有價證券以外者	訂定買賣契約之日	
	因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者	股款繳納日	
	以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者	作價抵繳認股股款	
	其他方式取得者	實際交易發生日	

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	1. 自行興建的房屋(興建房屋完成後第1次移轉)	核發使用執照日 (無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日)	土地：取得成本 房屋：實際建造成本
	2. 原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日	原取得被徵收土地的取得成本 (徵收時如有領取補償金，該已領取補償金部分，應自成本中扣除)
	3. 原有土地，經土地重劃後重行分配與原所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日	原取得重劃前土地的取得成本 (重劃時如有領取補償金，該已領取補償金部分，應自成本中扣除)

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	4. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)	重劃計畫書核定之日	依營利事業所得稅查核準則規定認定
	5. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項規定起造人，參與重建所取得之房屋、土地	重建計畫核准之日	原則：核實認定(要點22)

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	6. 都市更新條例第3條第6款規定實施者，實施都市更新事業所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日	原則：核實認定(要點22)
	7. 原土地所有權人依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，取得更新後或重建後應分配之土地	所有權人原取得土地之日	原取得土地之成本
	8. 因**分割共有物**取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日	原取得共有物之成本

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

	內容	取得日	取得成本
非出價取得	9. 婚姻關係消滅，配偶之一方依民法§1030之1**行使剩餘財產差額分配請求權**取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日	配偶之他方原取得房屋、土地的成本
	10. 因**繼承**或**受贈**取得的房屋、土地	繼承：繼承開始日 受贈(含受遺贈)：移轉登記日	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布的消費者物價指數調整後之價值。
	11. 因配偶贈與取得的房屋、土地	配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋、土地之日	配偶間第1次相互贈與前，配偶原始取得該房屋、土地之成本(依106年3月2日令)

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容				取得日	取得成本
非出價取得	12.信託	(1)自益信託(受益人=委託人)		委託人取得該房屋、土地之日	依委託人原取得房地原因認定
		(2)他益信託(委託人與受益人非屬同一人或受益人不特定或尚未存在)	①交付信託	訂定信託契約之日	視信託契約情況認定
			②委託人追加房屋、土地為信託財產	追加房屋、土地之日	視信託契約情況認定
			③變更受益人情形	變更受益人之日	視信託契約情況認定
			④受益人由不特定或尚未存在而為確定	確定受益人之日	視信託契約情況認定

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容				取得日	取得成本
非出價取得	12.信託	(3)信託關係存續中	①受託人交易信託財產	受託人取得房地之日	視信託契約情況認定
			②變更受益人	變更受益人之日	視信託契約情況認定
			③受益人由不特定或尚未存在而為確定	確定受益人之日	視信託契約情況認定
		(4)因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託，返還委託人		委託人原取得之日	依委託人原取得房地原因認定

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容			取得日	取得成本
非出價取得	13. 符合一定條件股份或出資額	因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者	除權基準日	個人： 能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之加權平均法計算。
		其他方式取得者	實際交易發生日	

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日		取得成本	
非出價取得	14. 個人**自地自建**房屋	土地	以實際取得時點為取得日	土地	取得成本
		房屋	以房屋核發使用執照日為取得日	房屋	實際建造成本
	15. 個人提供土地與營利事業**合建分成**或**合建分售**	個人	土地以實際取得時點為取得日	土地	該土地之取得成本
		營利事業	以房屋核發使用執照日為取得日	房屋	實際建造成本

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日	取得成本
非出價取得	16.個人以自有土地與營利事業**合建分屋**、原土地所有權人依都更條例參與都更或依危老條例參與重建取得之房屋、土地	土地：原取得土地之日	土地以取得成本為準
		房屋：完成所有權移轉登記日	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，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以適用所得稅法第4條第1項第16款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋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。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日	取得成本
非出價取得	17.個人以合法建築物、他項權利或資金依都更條例參與都更取得之房屋、土地	合法建築物或他項權利取得日	以**換出**合法建築物、他項權利之**取得成本**或提供資金金額為準，並依下列情形調整(認定)： ①換入房地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，收取價金部分之成本，應自成本中扣除。 ②換入房地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定版本為準。

步驟三:判斷取得日及交易日以認定持有期間

二、取得日及成本之認定(要點4) - 非出價取得

內容		取得日	取得成本
非出價取得	18.其他情形	依實際取得情形認定取得日	其他情形或無法依上述規定認定成本者，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。

步驟四:持有期間及適用稅率

一、原則：房屋、土地取得之日起算至交易之日止(**預售屋及成屋不可併計**)

二、例外：持有期間合併計算(要點5)

項目		內容
因身分取得	繼承或受遺贈取得者	得將被繼承人/遺贈人/配偶持有期間合併計算；如主張適用自住租稅優惠，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、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。(§4-5第1項第1款)
	個人取自其配偶贈與之房地	
興建取得	1. 拆屋重建 2. 與營利事業合建分屋-適用自住優惠 3. 以自住房屋參與都更或危老條例參與重建取得	如主張適用自住優惠稅率，**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。

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟四:持有期間及適用稅率

二、例外：持有期間合併計算(要點5)

項目		內容
興建取得	1.自地自建 2.與營利事業合建分屋 3.以自有土地參與都更或危老條例參與重建取得	個人出售自地自建之房屋、以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、以自有土地依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建所取得應分配之房屋，依所得稅法第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，應**以該土地之持有期間為準**。
	以合法建築物、他項權利參與都更取得	個人及營利事業出售以合法建築物、他項權利，依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋及其坐落基地，依本法第14條之4第3項及第24條之5第2項規定計算房屋、土地 持有期間，應以該**合法建築物、他項權利取得之日計算至房屋、土地交易之日**止。

步驟四:持有期間及適用稅率

三、按持有期間適用稅率-個人(所14條之4)

身分	房地持有期間	房地持有情形	適用稅率
境內居住者	2年以內		45%
	超過2年未逾5年		35%
	超過5年未逾10年	✓ 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5年內完成並銷售(含合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建) ✓ 因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下之房屋、土地 ✓ 以土地、合法建築物、他項權利或資金參與都更或依危老條例取得房地，持有期間未滿5年	20%
	超過10年		15%
		符合自住房地租稅優惠	✓ 課稅所得400萬元內：免稅 ✓ 課稅所得>400萬元：10%
非居住者	2年以內		45%
	2年以上		35%

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

一、定義(§4之4、要點2)

(一)原則：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，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屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。

(二)例外：交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，**不**適用之。

(三)特別規定：已依前揭規定課稅者，**不**適用財交所得及基本稅額條例規定。

二、持股比率認定方式(要點6第1項)

(一)原則：**交易時**持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額50%認定。

(二)但書：交易日前1年內有藉股權移轉或其他安排，不當規避持有股份或出資額比率計算者，稽徵機關得以交易日前1年內任一日之持有該國內外營利事業股份或出資額最高比率認定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

三、境內房地構成之認定方式(要點6第2項)

交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，占該營利事業全部股權或出資額時價之比率在50%以上。

四、股權或出資額時價認定方式(要點6第3項)

以交易日前1年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值計算；交易日前1年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產每股淨值計算之。但稽徵機關查得時價高於每股淨值者，按查得資料認定。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

五、房屋、土地、使用權及預售屋時價認定方式(要點6第4項)

在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，參酌下列時價資料認定：

(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)法院拍賣或財政部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。

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

六、應檢附文件(要點6第5項)

(一)股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額轉讓前、後之股權或資本額登記資料、關係企業(含股權)結構圖。

(二)該交易之國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告(無會計師簽證者，應附財務報表)、該營利事業所控制且持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之公司最近一期財務報表。

(三)中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依第四項規定認定時價之相關文件。

(四)股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。

(五)其他足資證明文件。

✓ 資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限

2.0新增:符合一定條件股份或出資額交易

七、持有期間(要點7第1項)

自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

八、成本計算(要點7第2、3項)

(一)個人：能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第46條規定之加權平均法計算之。

(二)營利事業：應與其依本法第44條、第48條及所得稅法施行細則第46條規定擇採之計算方式一致。

2.0新增:獨資資本主及合夥人併入個人課稅

- ✓ 獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第14條之4至第14條之7規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前5項規定。(§24條之5第6項)

- ✓ 修正後：按個人課稅規定辦理【獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得額，依第8點至第19點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得額不計入獨資合夥組織營利事業之營利事業所得額。(要點27)】

- ✓ 修正前：按營利事業課稅規定辦理【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

一、房屋、土地交易所得(或損失)之計算(要點8)

項目	內　容	
出價取得	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	
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 註：按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。
	房屋使用權 預售屋 股份或出資額	交易所得＝交易時成交價額－繼承或受贈時依遺贈稅法規定之時價－因取得、改良及移轉而支付之費用
課稅所得＝交易所得－依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額		

★本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

二、房屋、土地交易成交價額認定

(二)未申報成交價額之認定(要點第11點)

個人未依規定申報交易所得、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：

項次	時 價 資 料
1	金融機構貸款評定之價格。
2	不動產估價師之估價資料。
3	大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
4	法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋土地之價格。
5	報章雜誌所載市場價格。
6	其他具參考性之時價資料。
7	時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點13、14)

項目	內 容	
得列為成本	1.購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用	(1)契稅　(2)印花稅 (3)代書費　(4)規費 (5)公證費　(6)仲介費 (7)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。
	2.取得房地所有權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能，且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。	
	3.經主管機關核准減除之改良土地已支付之費用	(1)改良土地費用 (2)工程受益費 (3)土地重劃負擔總費用 (4)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。

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點15)

項目	內 容	
得列為費用	出售房屋及土地支付之必要費用	(1)仲介費(2)廣告費(3)清潔費(4)搬運費(5)換約費
	符合一定條件股份或出資額	(1)證券交易稅(2)手續費(3)其他相關必要費用。
	未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。	
不得列為成本及費用	✓ 使用期間所支付之費用(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)。 ✓ 依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第16點規定計算之部分外，不得列為費用減除。	

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點16)

項目	內 容
得列為費用	當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額： 【（交易時申報移轉現值ㄧ交易時公告土地現值）/以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】X已納土地增值稅

交易時申報移轉現值	A	以申報移轉現值計算之土地漲價總數額	C
交易時公告土地現值	B	本次得列為費用減除之土地增值稅	$\frac{A-B}{C}$ × 已納土地增值稅

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用(要點16)

CASE：A君出售適用房地合一稅2.0之土地(符合土增稅自用住宅用地，稅率10%)，持有期間1年內，實際出售價格為100，取得成本為60。該次出售時之申報土地現值為80，公告土地現值為40，前次移轉現值為40；假設無其他費用。)

	修正前		修正後
	按「申報現值」計算漲價總數額	按「公告現值」計算漲價總數額	按「公告現值」計算漲價總數額超過部分之土地增值稅得以費用減除
土增稅	(80-40)*10%=4	(40-40)*10%=0	以「申報現值」計算土地增值稅 (80-40)*10%=4
房地合一稅	【(100-60)-(80-40)】*45%=0	【(100-60)-(40-40)】*45%=18	【(100-60)-(40-40)-4】*45%=16.2
總稅負	4+0=4 → A	0+18=18 → B	4+16.2=20.2

★不得減除部分之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅：
[未減除之土地漲價總數額(80-40)÷申報現值計算之土地漲價總數額40]×土地增值稅4=4

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用

- 能提示全部成本及費用
  - 成本：按實際取得成本認定
    - ①購入房屋及土地價款
    - ②達可供使用狀態前支付之必要費用
  - 費用：按實際支出費用認定
- 未能提示全部成本及費用(§14之6)
  - 成本：
    - ①稽徵機關得依查得資料核定其成本。
    - ②稽徵機關查無成本資料者

      以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定(以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)。(要點第10點)
  - 費用：按成交價額3%計算，並以30萬元為上限。
- 改良土地費用均可再行減除

步驟五:所得計算-成交價額、成本及費用

三、可減除之成本、費用

- 物價指數如何查得？
  - www.stat.gov.tw/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價指數/稅務專用



步驟六:所得計算-盈虧互抵、重購退抵稅

一、房屋土地交易損失減除

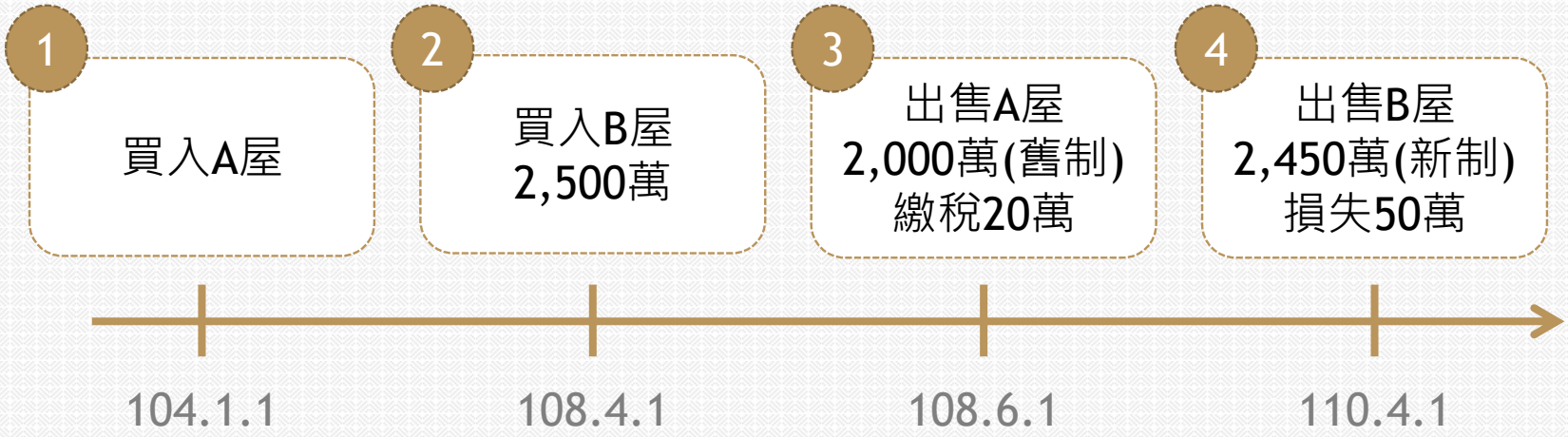
- 盈虧互抵舊制與新制之比較

	舊制(§17第1項第2款第3目)	新制
延後年限	✓ 財產交易損失特別扣除額，其每年度財產交易損失扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限。 ✓ 當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除。	個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除。(§14-4第2項)
互抵情形	納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失可互抵。 （財政部650915台財稅第36230號函）	✓ 個人與配偶不得互抵。 ✓ 適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。(要點第18點)

步驟六:所得計算-盈虧互抵、重購退抵稅

一、房屋土地交易損失減除

- 舊制新制所得及損失不可互抵：



步驟六:所得計算-盈虧互抵、重購退抵稅

一、房屋土地交易損失減除

例1：張夫人105年6月買入A房地，購入成本1,300萬元，於106年以1,000萬元出售A房地時，繳納土地增值稅10萬元(土地漲價總數額為100萬元)，因取得、改良及移轉而支付的費用50萬元，應如何計算交易所得(或損失)?

ANS:交易損失 = 成交1,000萬元 - 成本1,300萬元 - 費用50萬元 = -350萬元(<0)

交易損失350萬元，可扣抵3年內之交易所得

例2：蕭老闆105年6月買入B房地，購入成本1,300萬元，於106年以1,000萬元出售B房地時，繳納土地增值稅10萬元(土地漲價總數額為100萬元)，未能舉證取得、改良及移轉而支付的費用，應如何計算交易所得(或損失)?

ANS:交易損失 = 成交1,000萬元 - 成本1,300萬元 = -300萬元(<0)

交易損失300萬元，可扣抵3年內之交易所得。

成交價額扣除原始取得成本後為損失者，其損失金額不得再扣除推計費用。

步驟六:所得計算-盈虧互抵、重購退抵稅

二、重購退抵稅優惠(所第14條之8、要點20)

適用條件

- 出售及重購房地的時間(以完成移轉登記日為準)差距在**2年**以內
- 自住房地：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，且該等房屋出售**前１年內無出租、供營業或執行業務**使用。

適用範圍

- 換大屋(以金額區分)全額退稅(與舊制同)；換小屋(以金額區分)按比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅。
- 先售後購(移轉登記次日起 5 年內申請退稅)或先購後售(申報不超過限額內扣抵)均可適用。
- 以配偶之一方出售自住房屋、土地，他方名義重購者，亦得適用

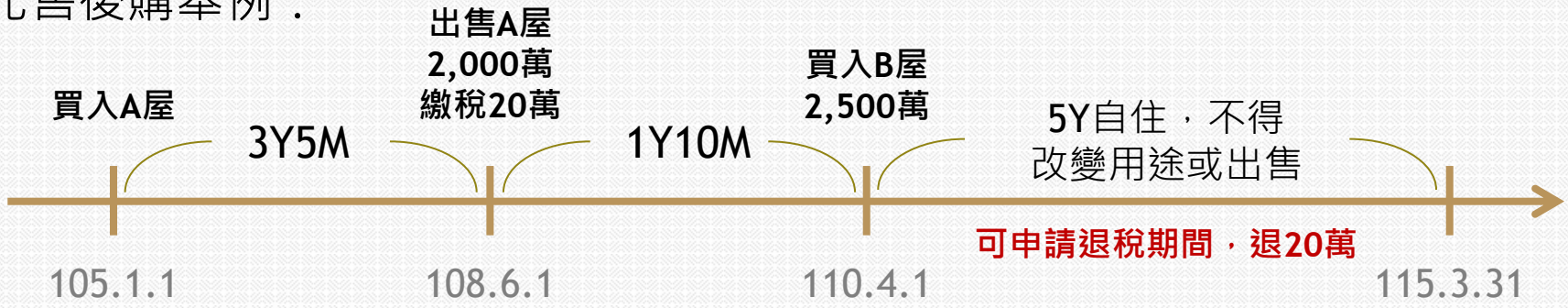
限制

- **重購後5年內不得改作他用或移轉**，違者追繳原退抵稅額

步驟六:所得計算-盈虧互抵、重購退抵稅

二、重購退抵稅優惠

先售後購舉例：



先購後售舉例：



步驟七:個人申報繳稅程序/申報程序-個人

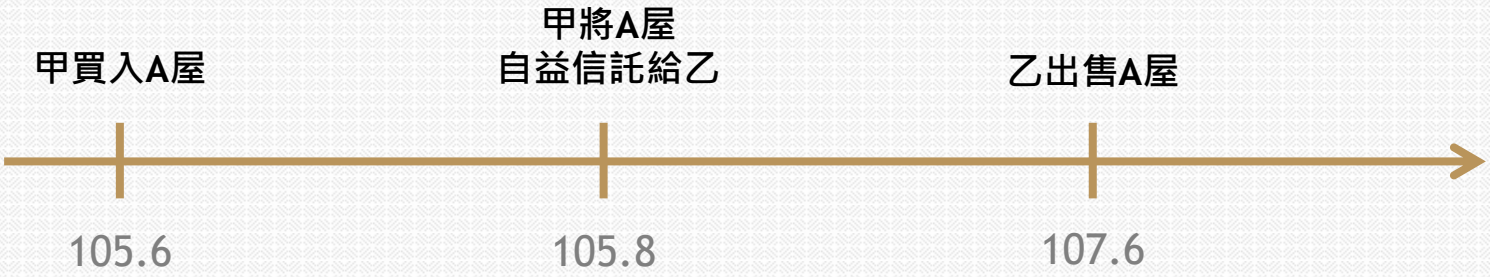
項目	內容	
申報方式	人工	依下列順序認定： 1.戶籍所在地稽徵機關 2.居留地稽徵機關 3.房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。 4.中央政府所在地之稽徵機關。
	網路	至財政部電子申報繳稅服務網站下載「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」(https://www.tax.nat.gov.tw)
申報期限	所有權移轉登記日之次日起算30日內	
檢附文件	契約書影本、其他有關文件及繳納稅款證明	
繳稅方式	現金、票據、晶片金融卡、信用卡、活期儲蓄存款	
更正程序	人工	填寫更正後申報書向原申報稽徵機關更正
	網路	申報期限內，重新上傳即可覆蓋原先申報檔案

★ 本講義依110.5.13「房地合一課徵所得稅申報作業要點」修正草案編製，仍依財政部頒定正式版本為準。

步驟七:個人申報繳稅程序/申報程序-個人

信託行為：交易之房屋、土地為信託財產者

① 申報人：除受益人為營利事業外，得由受託人代為向該管稽徵機關申報納稅
② 受益人亦可自行申報(同現行舊制規定)
③ 未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單核定
④ 於信託申報書仍應申報，附房地合一申報資料影本，毋須轉開憑單



罰則/個人未申報及短漏報處罰(§108-2)

<table>
<tr><th colspan="2">類型</th><th colspan="2">內容</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未申報
(行為罰與漏稅罰擇一從重)</td><td>行為罰</td><td>處3,000元以上30,000元以下罰鍰。</td><td rowspan="2">108年11月12日台財稅字第10800689010號令：屬105年1月1日以後第一次裁罰者，按應處罰鍰減輕1/2。</td></tr>
<tr><td>漏稅罰</td><td>應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。</td></tr>
<tr><td>已申報</td><td>漏稅罰</td><td>處以所漏稅額2倍以下之罰鍰。</td><td>108年4月24日台財稅字第10804556110號令：於105年1月1日後經第1次裁罰者，依規定倍數酌減50%處罰。</td></tr>
<tr><td colspan="4">如有以詐術或不正當方法逃漏稅捐，應依稅捐稽徵法相關規定科以刑罰。</td></tr>
</table>

漏稅罰則/減免處罰(稅務違章案件減免處罰標準第3條之2)

有下列情形之一者，免予處罰：

未經他人檢舉及稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，自動補報補繳所漏稅款及加計利息。

被繼承人於104年12月31日以前取得且於105年1月1日以後繼承且符合自住房屋、土地規定，交易日次年綜所稅結算申報期限前已自動補報補繳及加計利息。

短漏報應課稅之**所得額在新台幣300,000元以下**或其**所漏稅額在新台幣45,000元以下**且無利用他人名義交易房屋、土地情事者

實務案例分享

案例一	配偶贈與房地以配偶間第1次原始取得日及取得原因認定
案例二	繼承留有金融機構貸款之不動產，該貸款得否計入取得成本？
案例三	購入土地代繳前手應納土增稅得否計入取得成本？ 買方代繳房地合一稅為收入?
案例四	個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報房地交易所得時，減除土地漲價總數額及相關費用規定
案例五	部分繼承部分受贈房地出售 (混合)未申報房地合一
案例六	個人得到折讓未減列成本

案例一：配偶贈與房地以配偶間第1次原始取得日及取得原因認定

蘇君106年7月1日取得配偶王君贈與之房地(房地現值800萬元)，107年4月1日以總價1,600萬元出售，該房地又為其配偶繼承取得(繼承時房地現值600萬元)，該遺產係王父以500萬元購買取得，其個人房屋土地交易應如何申報?

案況一(新制或舊制?)-取得日認定



- 財政部107年10月31日台財稅字第10704604570號令
- 財政部106年03月02日台財稅字第10504632520號令
- 財政部104年08月19日台財稅字第10404620870號令

案例一：配偶贈與房地以配偶間第1次原始取得日及取得原因認定

ANS:

- 被繼承人（王父）101年1月1日購入房地，於105年2月1日以後死亡，由繼承人（子）繼承取得該房地，並將該房地贈與配偶（媳），該配偶（媳）日後出售該房地時，其交易所得依被繼承人取得日認定應依舊制規定課稅
- 如該房地為自住且符合新制適用自住優惠要件，依新制課稅較為有利時，配偶（媳）得選擇改按新制規定課稅，此與繼承人（子）未贈與配偶而自行出售之課稅方式一致。

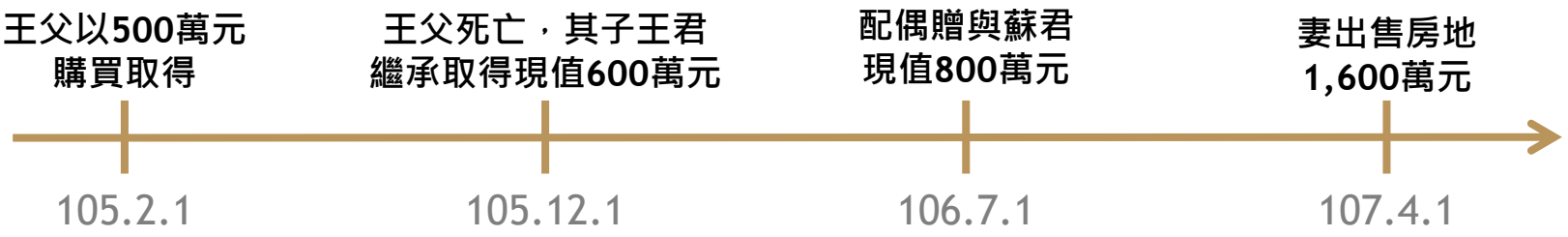
(財政部107年10月31日台財稅字第10704604570號令)

案例一：配偶贈與房地以配偶間第1次原始取得日及取得原因認定

案況二(新制或舊制?)



案況三(新制或舊制?)



(財政部107年10月31日台財稅字第10704604570號令)

案例二：繼承留有金融機構貸款之不動產，該貸款得否計入取得成本？

財政部109.07.15台財稅字第10904601200號令

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

案例二：繼承留有金融機構貸款之不動產，該貸款得否計入取得成本？

A君107年繼承其父105年購入房地(繼承時房地現值合計300萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額600萬元，A君109年以1,000萬元出售該房地時(必要費用為0元；107年至109年物價指數未調整；土地漲價總數額100萬元)，係適用房地合一新制，如何計算房地之課稅所得？

ANS:

①房地交易所得=售價1,000萬-繼承時房地現值300萬=700萬

②繼承取得房地額外負擔=實際負擔貸款餘額600萬-繼承時房地現值300萬=300萬

③應課稅所得=房地交易所得700萬-額外負擔300萬-土地漲價總數額100萬=300萬

案例三：購入土地代繳前手應納土增稅得否計入取得成本疑義

不得計入取得成本理由

- 已減除漲價總數額，土增稅不得列為成本費用
- 違反所得稅法第14條之4第1項規定
- 土增稅納稅義務人為原所有權人

得計入取得成本理由

- 買賣雙方已於契約書約定
- 提供買方支付土增稅資金流程
- 實際交易價格之一部分

調增原所有權人售地收入

案例三：買方代繳房地合一稅為收入一部分

財政部訴願決定書（案號：第10700685號）

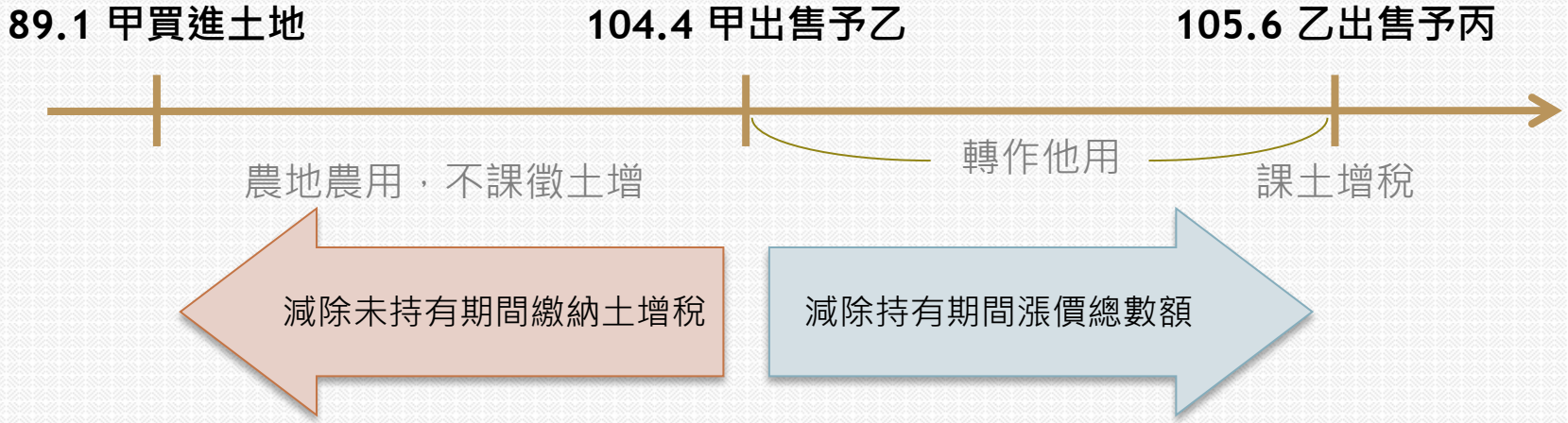
茲據**訴願人訴稱**略以：買方除支付約定買價外，並未額外增加支付價金予賣方，其代賣方負繳納義務，所繳納之稅款，應認定**純係贈與行為**，基於課稅法定原則，似不應擴張解釋，請准予撤銷原處分等，資為爭議。

訴願人與買受人就系爭土地持分之買賣，係以**買受人給付價款**1,928,400元，**加**計代為繳納**訴願人法定應負擔之稅捐債務**243,956元，**始達成價金之合意及契約成立**故買受人代訴願人負擔之房屋土地交易所得稅，其性質自屬土地交易成交價額之一部分。

核定本次應補徵稅額85,824元，經核並無違誤。訴願人所訴，委無足採，本件原處分應予維持。

案例四：個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報房地交易所得時，減除土地漲價總數額及相關費用規定

甲於89/1買進土地一筆，買入後該地持續做農業使用，甲於104/4將土地出售給乙，出售時因土地在89/1至104/4間農地農用，故得不課徵土增稅；乙嗣後於105/6將土地出售給丙，因乙買入後轉作他用，故其繳納之土增稅是自89/1至出售105年6月計算之漲價總數額，則於計算房地合一所得稅時，應如何認列土地漲價總數額?非其所有期間繳納之土增稅可否列為費用減除?



案例四：個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報房地交易所得時，減除土地漲價總數額及相關費用規定

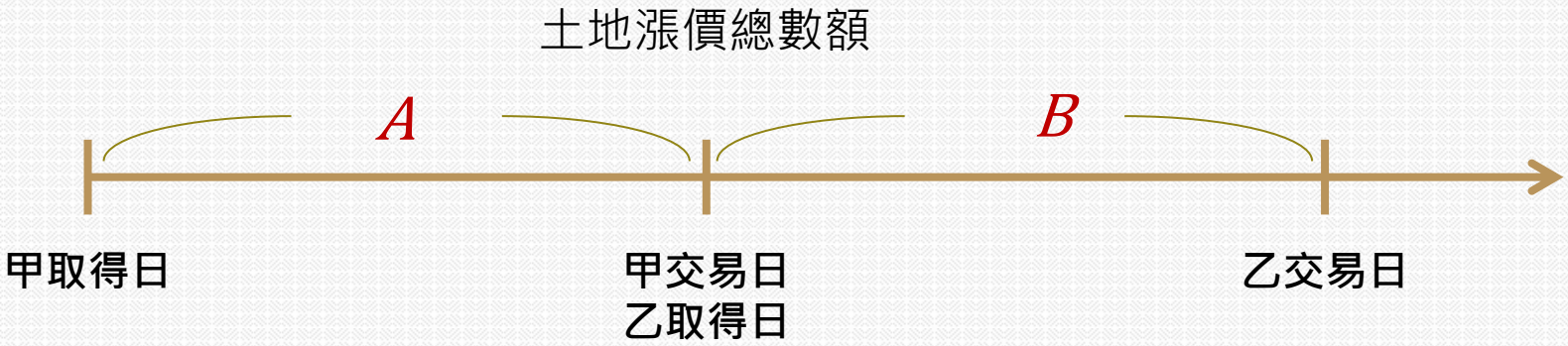
財政部107.09.10台財稅字第10704570950號令

個人交易所得稅法第4條之4規定課徵所得稅之土地，如**前次移轉**屬依土地稅法第39條之2第1項規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而**本次移轉**個人依同條第4項或第5項規定課徵土地增值稅者，其依所得稅法第14條之4規定計算房屋土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為同條第3項規定得減除之土地漲價總數額；至其本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之土地增值稅，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除。

前點後段得減除之土地增值稅，應以本次交易依土地稅法第39條之2第4項或第5項規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依同條項規定計算之全部漲價總數額之比例計算。

個人交易自配偶受贈取得之土地，依前2點規定計算其持有期間得自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額或土地增值稅時，以該個人依本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定計算之持有期間為準。

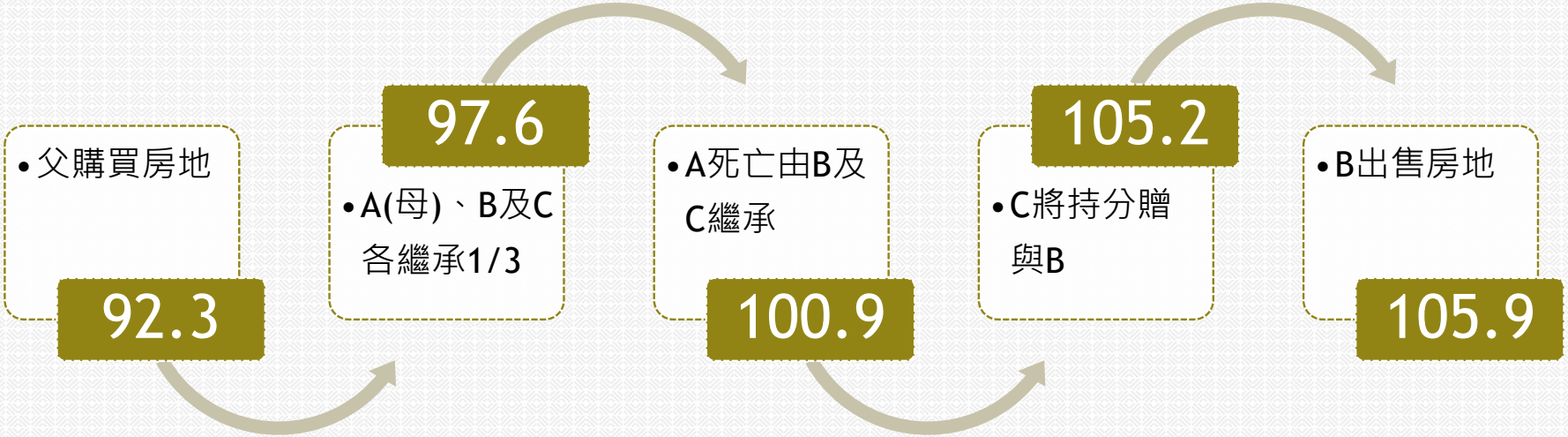
案例四：個人交易未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，於申報房地交易所得時，減除土地漲價總數額及相關費用規定



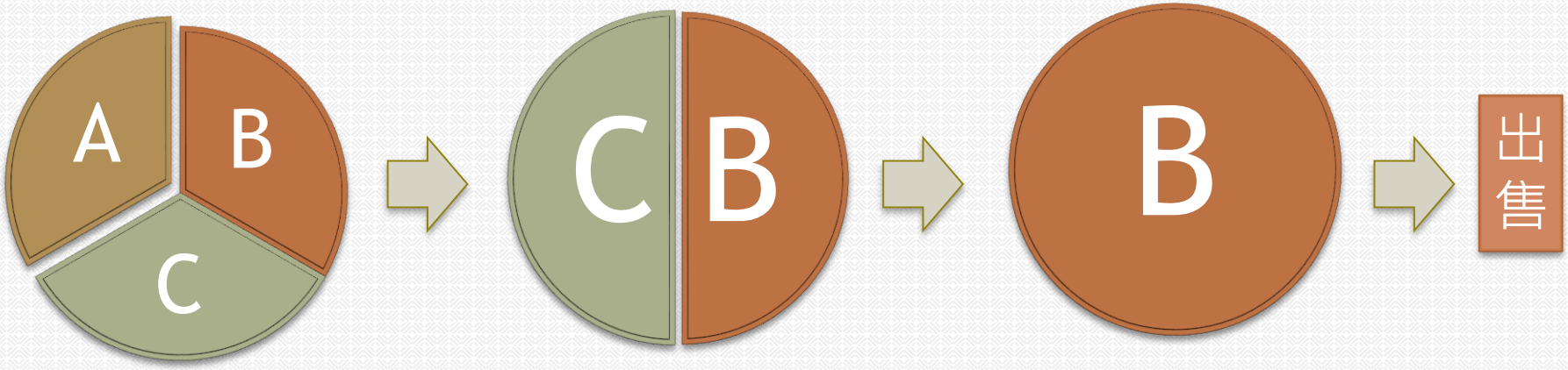
全部土地漲價總數額	$A+B$	全部土地增值稅	C
本次得減除之土地漲價總數額	B	本次得列為費用減除之土地增值稅	$C \times \frac{A}{A+B}$

案例五：部分繼承部分受贈房地出售(混合)未申報房地合一稅案例

92年父購買房地，A(母)、B及C 97年共同繼承取得各1/3房屋土地，100年A死亡，由B及C共同繼承，105年2月C將全部持分贈與B，B於105年9月將房地出售，房地取得日為何? 房地交易所得如何計算。



案例五：部分繼承部分受贈房地出售(混合)未申報房地合一稅案例



97年A母、B及C
自父繼承取得1/3

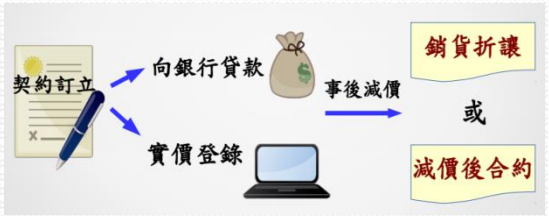
100年B、C各自母A
繼承取得1/3×1/2

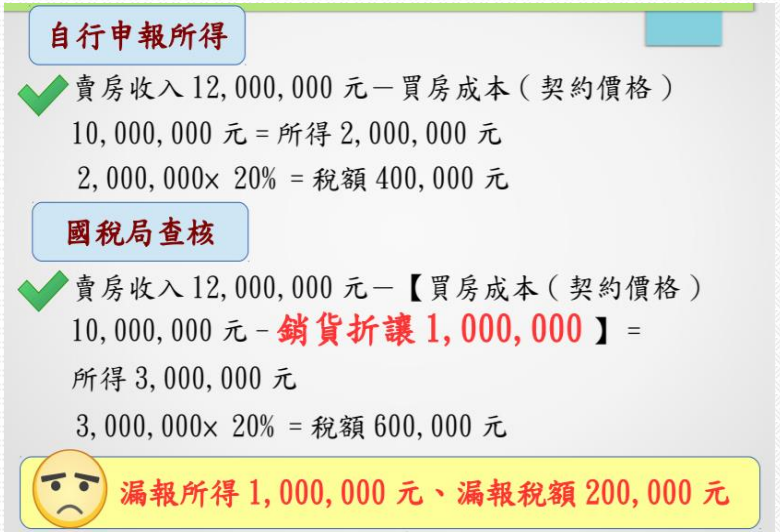
105年B自兄弟C
受贈取得1/2

房地合一範圍

案例六：個人得到折讓未減列成本

小芳105年向建設公司買了A棟房子1,000 萬元，立契約後向銀行貸款及實價登錄，但事後減價100 萬元，建設公司因此開了一張銷貨折讓單給小芳，但小芳沒跟原訂立之契約放在一起，所以時間一久就弄丟了。過了2年，小芳要換B屋，因此以1,200萬元賣了A房子，向國稅局申報房地合一所得稅時，只提示原訂立契約當做她當時的買入成本，卻忘了當初買房時還有1張銷貨折讓單。





常見申報錯誤情形/個人

錯誤類型(X)	正確申報方式(O)
一、出售土地誤認無須申報	交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，均屬房地合一新制的課稅範圍。
二、交換誤認無須申報	房屋或土地與他人交換，仍屬交易應辦理申報。
三、虧損無應納稅額誤認無須申報	交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。
四、誤認交易應併入綜合所得稅結算申報	除符合免辦理申報者外，均應於完成所有權移轉登記次日起算30日內辦理申報。
五、房地合一新制實施前後陸續取得同地(建)號之土地(房屋)持分，嗣後一併出售，誤認不屬於新制課徵範圍	出售103年及104年取得未滿2年或105年以後取得持分，仍屬房地合一新制的課稅範圍。
六、二親等「買賣」案件，已申報贈與稅誤認無須申報房地合一新制	贈與稅與房地合一稅課徵目的及範圍不同，應分別辦理申報。

常見申報錯誤情形/個人

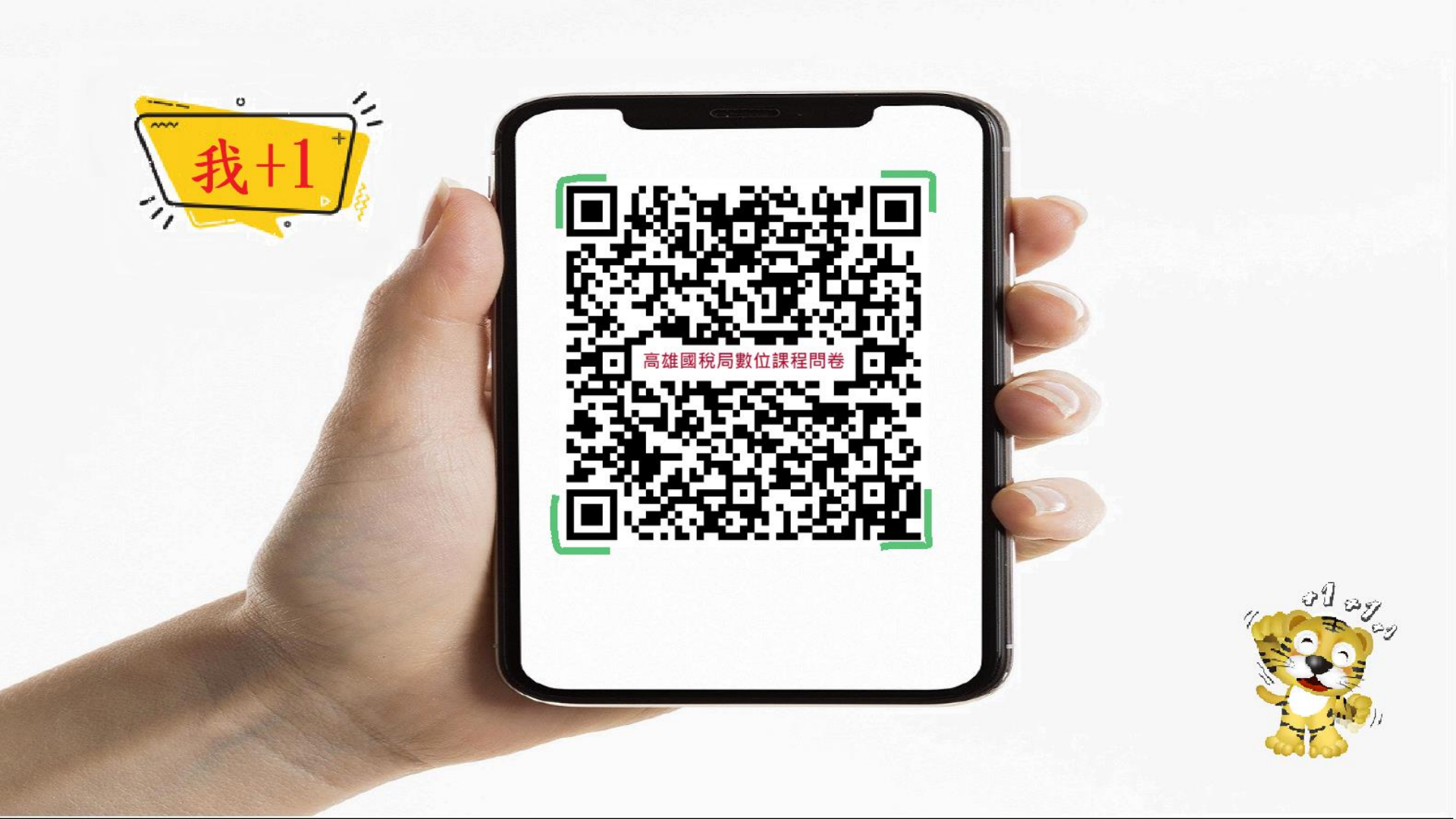
錯誤類型(X)	正確申報方式(O)
七、105年以前繼承土地或建物部分持分，103年1月2日以後取得親人贈與部分持分未滿2年或105年以後取得親人贈與部分持分併同出售，新持有部分誤認無須申報房地合一新制	103年1月2日以後取得親人贈與持分部分未滿2年或105年以後取得親人贈與持分部分，屬於房地合一新制課徵範圍，該部分持分應辦理申報。
八、不動產係繼承或受贈取得，誤以被繼承人或贈與人買入價格為取得成本。	不動產係繼承或受贈取得，應以繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按物價指數調整後之價值為取得成本
九、誤將房屋稅、土地增值稅、管理費、地價稅及房貸利息等不符規定之項目列報為費用減除。	使用期間所支付之費用，不得列報減除。

簡報結束
感謝聆聽

房地合一2.0專區



諮詢電話：0800-000-321
或洽任一分局、稽徵所


我+1
高雄國稅局數位課程問卷