



房地合一2.0的課稅範圍？

110/7/1起，個人及營利事業交易下列項目所得須按新制課稅：

- 1 105/1/1以後取得房地
- 2 105/1/1以後取得以設定地上權方式之房屋使用權
- 3 105/1/1以後取得預售屋及其坐落基地
- 4 符合一定條件之股份或出資額



短期房地交易課多少稅？

境內個人及營利事業短期出售房地：

- 持有**2年內**課**45%**
- 持有**超過2年未逾5年**課**35%**

境外個人及營利事業短期出售房地：

- 持有**2年內**課**45%**
- 持有**超過2年**課**35%**

何謂一定條件之股份或出資額？

同時符合2要件：

- 1 交易日起前一年內任一日（110/6/30以前不計入）直接/間接持有**過半數**國內外營利事業的股份或出資額
- 2 上述被投資營利事業的股權或出資額**價值50%以上**是由我國境內房地構成

排除 屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易



交易日及取得日如何認定？

- 1 房地：完成所有權移轉登記日
- 2 以設定地上權方式之房屋使用權：權利移轉日
- 3 預售屋及其坐落基地：買賣契約簽訂日
* 並非與建商換約之日
- 4 符合一定條件之股份或出資額
 - 有價證券：買賣交割日
 - 有價證券以外：買賣契約簽訂日
* 證券交易稅條例所稱之有價證券

Q5

房地合一稅20 7/1上路

財政部
2021.07.01

持有期間如何計算？

原則上持有期間
→ 取得日起至交易日止

以自有土地與營利事業合建分屋、
參與都更或危老重建所分配取得房屋
→ 以該土地持有期間為準



營利事業房地交易所得課稅方式？

一般交易

營利事業交易房地申報營所稅，應依持有期間適用差別稅率，**分開計稅並合併報繳。**

興建後第一次移轉交易

營利事業為**起造人申請建物所有權第一次登記**所取得的房屋及其坐落基地，應計入營利事業所得依20%課稅，**不適用分開計稅規定。**

Q7

房地合一稅20 7/1上路

財政部
2021.07.01

獨資合夥交易房地如何申報？

獨資、合夥組織營利事業交易房地所得，須由該房地登記所有權的**獨資資本主**或**合夥組織合夥人**依個人房地合一課稅規定報繳，不計入營利事業所得額。

哪些交易型態不受修法影響？

維持20%

- 非自願因素交易(如調職、房地遭強制執行等)
- 以自有土地與營利事業合建分回房地第一次移轉
- 以自有房地參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- 營利事業興建房屋完成後第一次移轉

維持10%

自住房地設籍並居住滿6年
(課稅所得400萬元以下免稅)