

超詳盡!



房地合一稅制攻略

課稅對象

誰?

105年1月1日起交易下列房屋、土地者：

- 105年1月1日以後取得。
- 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。

103.1.1

105.1.1

舊制

(財產交易所得稅)

2年以內：新制
2年以上：舊制

新制

(房地合一稅)

無買價：房屋評定現值×稅率
有買賣價格：(房地收入-成本-費用^{註1})×房地比^{註2}
無買價豪宅：實際房地總成交金額×房地比^{註2}×15%

註1.如契稅、印花稅、代書費、規費、監證或公證費、仲介費等
註2.房屋評定現值(土地公告現值+房屋評定現值)

稅基

房地收入－成本－費用^{註1}－依土地税法計算之土地漲價總數額

註1.預計如契稅、印花稅、代書費、規費、監證或公證費、仲介費等

稅率



本國企業 — 17%併入營所稅結算申報
外(陸)資公司 < 持有1年以內 45%
持有逾1年 35%

自住優惠

自住條件

個人或其配偶及未成年子女設有戶籍，持有並居住該房屋連續滿6年，且無出租、供營業或執行業務使用。

稅率

獲利400萬元以下免稅。
獲利400萬元以上，超過400萬元部分，稅率10%。

限制

6年內僅適用1次。

防錯殺條款

非自願售屋

因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素，持有期間在二年以下房地，稅率20%。

合建分售

個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起算二年內完成銷售，稅率20%。

繼承取得

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。

案例

[案例一] 小太羊於104年12月買房子，在6年後出售，採舊制(財產交易所得稅)計算。

$$40\text{年老公寓} \quad (2,000\text{萬} - 1,500\text{萬}) \times \frac{50\text{萬}}{50\text{萬} + 950\text{萬}} = 25\text{萬}$$

售價 成本 房屋評定現值 土地公告現值 (計入綜所稅合併申報)

$$1\text{年新成屋} \quad (2,000\text{萬} - 1,500\text{萬}) \times \frac{200\text{萬}}{200\text{萬} + 800\text{萬}} = 100\text{萬}$$

售價 成本 房屋評定現值 土地公告現值 (計入綜所稅合併申報)

[案例二] 小太羊於105年2月買房子，在6年後出售，採新制(房地合一稅)計算。

$$\text{自用住宅} \quad 2,000\text{萬} - 1,500\text{萬} - 100\text{萬} = 400\text{萬}$$

售價 成本 土地漲價總數額

$$400\text{萬} - 400\text{萬} = 0\text{元}$$

課稅所得 免稅額

$$\text{非自用住宅} \quad 2,000\text{萬} - 1,500\text{萬} - 100\text{萬} = 400\text{萬}$$

售價 成本 土地漲價總數額

$$400\text{萬} \times 20\% = 80\text{萬}$$

課稅所得 稅率



太平洋房屋 Pacific Realtor



安新建經

太平洋房屋仲介股份有限公司 製作
歡迎原稿轉發 盜版重製必究