

# 房地合一課徵所得稅新制介紹

臺北國稅大安分局

林世卿

# 大綱

- ▶ 壹、修法前後之變革
- ▶ 貳、課稅範圍
- ▶ 叁、免稅範圍
- ▶ 肆、所得之計算
- ▶ 伍、重購退稅
- ▶ 陸、申報及核定
- ▶ 柒、罰則

# 不動產交易查核架構(修法前)

## 一、特種貨物及勞務稅條例：

第1條：在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。

第2條：特種貨物：房屋、土地持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建照之都市土地。

## 二、所得稅法第14條第7類財產交易所得

# 不動產交易查核架構(修法前)

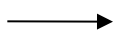
## 三、一課稅年度出售6戶以上不動產者：

個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售者，如符合下列要件之一者，自97年1月1日起，應依法課徵營業稅：

1. 設有固定營業場所(除有形營業場所外，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。
2. 具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)。
3. 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
4. 其他經查核足以構成以營利為目的之營業人。

(財政部95年12月29日台財稅字第09504564000號令)

**營業稅**      **營利事業所得稅**      **個人綜合所得稅之營利所得**



# 不動產交易查核架構(修法後)

## 一、特種貨物及勞務稅條例：

### 增訂第6條之1

自中華民國105年1月1日起，訂定銷售  
契約銷售第2條第1項第1款規定之特種貨  
物，停止課徵特種貨物及勞務稅。

# 不動產交易查核架構(修法後)

## 二、所得稅法：

(一)預售屋交易：維持現行查核作業

(二)不動產交易：

1. 新制：105年1月1日起交易房屋、土地  
符合下列情形之一者：

(1)交易之房屋、土地在103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。

(2)交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

2. 舊制：除符合前述情形以外之案件，適用舊制。

# 不動產交易查核架構(修法後)

## 三、個人從事房地交易認定為營利事業原則

(要點第18點)：

個人符合下列情形之一者，該個人認屬本法第11條第2項規定之營利事業，應依本法第24條之5規定課徵所得稅，不適用本法第14條之4至第14條之8規定：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第4條第1項第2款所稱關係人。

# 不動產交易查核架構(修法後)

2. 個人5年內參與之興建房屋案件達2案以上。

3. 個人以持有期間在2年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理土地銷售。

(三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

# 修正條文內容

- 修正所得稅法部分條文  
(新增10條條文，修正1條條文)
- 增訂特種貨物及勞務稅條例  
第6條之1

# ● 所得稅法部分條文

- 課稅範圍(§4-4)
- 免稅範圍(§4-5)
- 個人部分
  - 自住房地免稅優惠(§4-5)
  - 稅基、稅率及盈虧互抵(§14-4)
  - 重購退稅(§14-8)
  - 報繳期限(§14-5)
  - 未申報或未提示成本費用(§14-6)
  - 未申報案件處理、稽徵程序(§14-7)
  - 罰則(§108-2)
- 營利事業(§24-5)
- 稅收用途(§125-2)
- 施行日期(§126)

# 納入新制課稅範圍(§4-4)

## ■ 適用新制範圍：

### □ 105年1月1日起交易下列房屋、土地：(第1項)

➤ 105年1月1日以後取得

➤ 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內(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(§14-4第4項))

### □ 個人於105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權(第2項)

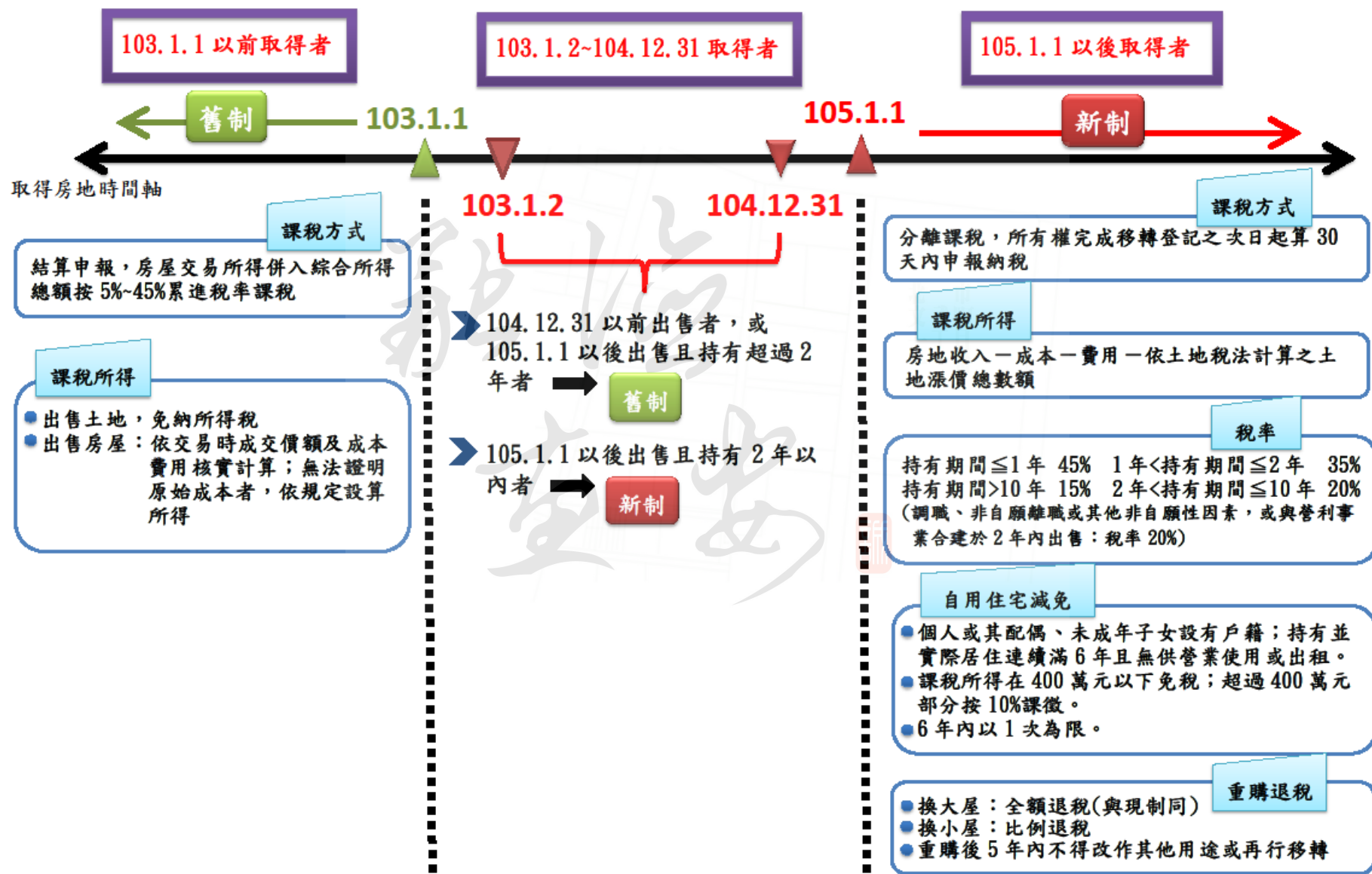
■ 土地不再免所得稅。(第3項前段)

■ 農舍不適用新制仍按現制課稅。(第3項後段)

■ 個人採分離課稅(§14-5)；營利事業仍合併申報(§24-5第1項)。(本條說明)

~~不適用新制者仍適用現行課稅規定。(本條說明)~~

# 讓你輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制——個人所得稅篇



# 舉例說明

| 取得日期      | 出售日期      | 適用新制or舊制 |
|-----------|-----------|----------|
| 99.02.13  | 105.05.06 |          |
| 103.03.24 | 104.12.20 |          |
| 103.03.24 | 105.12.20 |          |
| 104.08.15 | 105.06.06 |          |
| 104.03.26 | 106.06.06 |          |
| 105.03.24 | 106.01.01 |          |
|           |           |          |

# 財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令

- 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。

# 財政部104.8.19台財稅字第10404620870號令

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。



# 舉例說明

| 被繼承人<br>取得日期 | 繼承日期       | 出售日期        | 適用新制或舊<br>制                                        | 適用稅率                                                   |
|--------------|------------|-------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 99. 3. 24    | 105. 1. 6  | 105. 4. 6   | 新制(依104. 8. 19<br>釋令為舊制，但如<br>符合自住優惠有利<br>者，可選擇新制) | 新：自住優惠400<br>萬以下免稅，超<br>過部分10%，不符<br>合自住者，其稅<br>率為20%。 |
| 100. 3. 24   | 104. 3. 24 | 106. 12. 20 | 舊制                                                 | 併個人綜合所得<br>稅稅率。                                        |
| 103. 6. 24   | 104. 5. 6  | 105. 6. 6   | 新制(依104. 8. 19<br>釋令為舊制)                           | 新：併計被繼承<br>人持有期間未達2<br>年，其稅率為35%。                      |

# 結 論

納稅義務人交易因繼承取得房地之案件，其課稅方式如下：

- 一、屬**被繼承人**於**105年1月1日**以後取得者，應適用**新制**課稅。
- 二、其餘案件一律適用舊制課稅，但**原依法應適用新制**課稅之案件，如符合本法第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**可選擇**採用新制或舊制課稅。

房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地**完成所有權移轉登記日**為準。（取得日之認定，其目的在於新舊制之判斷）

▶ 取得日認定之例外（作業要點第4點）

## 免稅範圍(§4-5)

- ▶ 個人自住房地免稅優惠（第1項第1款）。
- ▶ 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）
- ▶ 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）
- 第2至4款房地交易損失，個人不適用盈虧互抵規定，亦免申報；營利事業不得自其所得額中減除。
- 第1款房地交易，無論盈虧均需依規定申報。

# 免稅範圍(§4-5)

- 個人自住房地免稅優惠（第1項第1款）

**課稅所得**在400萬元以下部分

- 自住房地適用要件

- 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(繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算(§14-4第4項))。
- 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- 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。

# 舉例說明

- ▶ 例1：99. 2. 13取得，105. 5. 6出售
- ▶ 例2：104. 10. 01繼承取得(被繼承人99. 1. 1取得)，105. 2. 1出售
- ▶ 例3：105. 1. 1取得 3 間房地
  - 112. 1. 1年先出售1間
  - 114. 1. 1年再出售1間
  - 118. 2. 1年再出售1間
- ▶ 例4：105. 1. 3繼承取得(被繼承人99. 1. 1取得)，106年出售

# 房屋、土地交易所得或損失之計算

- 出價取得者：

房地交易所得(損失) = 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：

房地交易所得(損失) = 房地收入  
— 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

# 課稅所得之計算 (§14-4第1項)

- 出價取得者：

課稅所得＝房地交易所得

－依土地稅法計算之土地漲價總數額

- 繼承或受贈取得：

課稅所得＝房地交易所得

－依土地稅法計算之土地漲價總數額

◎在計算交易損失時，不須扣除土地漲價總數額

# 成本及費用(§14-4說明)

## ➤ 得列為成本及費用：

### 1. 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)取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

### 2. 出售房屋及土地支付之必要費用

(1)仲介費、(2)廣告費、(3)出售時之清潔費、(4)搬運費。

### 3. 改良土地已支付之全部費用（參考土地稅法§31第1項第2款）

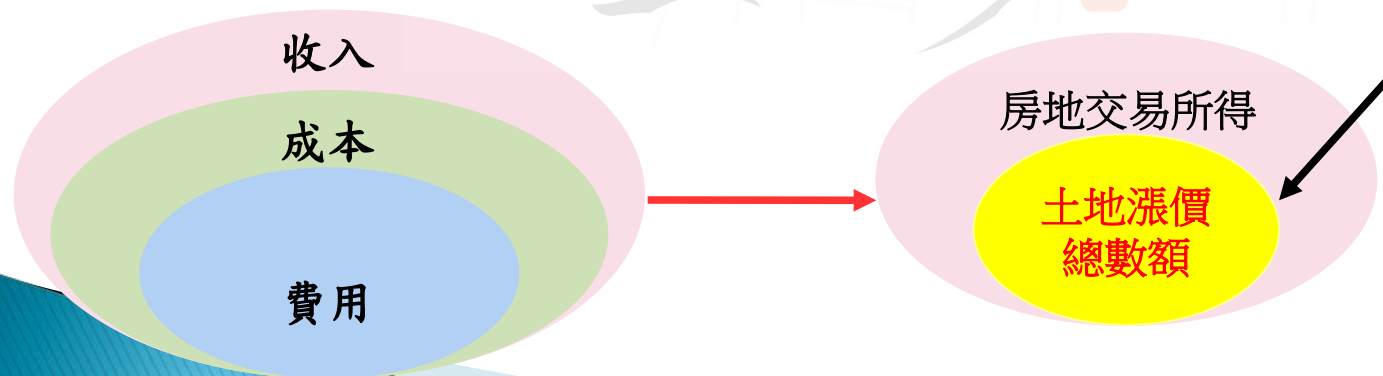
(1)已繳納之工程受益費、(2)土地重劃費用、(3)因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

## ➤ 不得列為成本及費用：

1. 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）。

2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

|                                                                                                            |                     |                     |                       |       |                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------|-------------------------|--|
| 地方稅                                                                                                        |                     | (稽徵機關全銜)<br>土地增值稅 書 |                       |       | 查定表                     |  |
| 承受人或贈與人                                                                                                    |                     |                     |                       |       |                         |  |
| 土地標示                                                                                                       |                     |                     |                       |       |                         |  |
| 年 月 日 立契，                                                                                                  |                     | 年 月 日 收件 第          |                       | 號 共 張 |                         |  |
| 每m <sup>2</sup> 移轉現值                                                                                       | 每m <sup>2</sup> 原地價 | 物價指數%               | 宗地面積(m <sup>2</sup> ) | 移轉持分  | 移轉持分面積(m <sup>2</sup> ) |  |
| <p>移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用=漲價總數額</p> <p>漲價總數額×稅率—累進差額—長期減徵=查定稅額</p> <p>查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額=應納稅額</p> |                     |                     |                       |       |                         |  |



# 稅率 (§14-4)

- 居住者

- ▶ 持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%  
持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15%
- ▶ 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2年以下之房屋、土地者：20%
- ▶ 個人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2年內完成並銷售該房屋、土地者：20%
- ▶ 自用住宅：10%(所得超過400萬元部分)

- 非居住者

- 持有1年以內：45%
- 持有超過1年：35%

# 持有期間(第5點)

## ◆ 原則

自房屋、土地**取得之日起算至交易之日止**。(持有期間之認定，其目的在判斷是否符合自住優惠及稅率)

## ◆ 例外的分類

### ➤ **因身分取得(持有期間合併計算)**

- ✓ 因繼承、受遺贈取得(第1項第1款)
- ✓ 配偶贈與(第1項第2款)

### ➤ **興建取得房屋**

- ✓ 合併計算第4條之5第1項第1款持有期間(第1項第3款)
- ✓ 第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，以土地持有期間為準(第2項)

持有期間之例外 (作業要點第5點)

土地、房屋取得成本之認定 (作業要點第10點)

# 興建取得房屋持有期間之例外

## ✓ 個人參與興建房屋之態樣

### ● 自地自建(個人出售房屋、土地)

- 個人持有素地，自行建屋出售。
- 個人持有房屋、土地，自行拆屋重建出售。

### ● 合建分屋(個人出售房屋、土地)

個人提供土地(亦區分為以純素地合建，或拆屋合建)與建設公司合建，個人換出部分土地，換入部分房屋；公司換出部分房屋，換入部分土地，個自出售持有之房地。

### ● 合建分售(個人出售土地；營利事業出售房屋)

個人提供土地與建設公司合建，分別由個人出售土地；公司出售房屋。

### ● 合建分成(個人與營利事業共同出售房屋、土地)

又分為售價分成(同合建分售)及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回價款或利潤。

# 興建取得房屋持有期間之例外

| 問題<br>態樣                   |          | 取得土地時點<br>[新(舊)制及適用稅率的判斷] | 房屋適用新<br>(舊)制 (§4-4)   ①認定      | 房屋適用自用住宅優<br>惠 (§4-5)   ①認定                    | 房屋適用稅率<br>優惠 (§14-4) III  |
|----------------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 個人提供土地<br>與建商合建分<br>售或合建分成 |          | 以實際取得時<br>點為準             | 屬營利事業：<br>以房屋核發使<br>用執照為取得<br>日 | 屬營利事業：不適用                                      | 屬營利事業：<br>不適用             |
| 自地建屋                       | 素地       |                           | 以房屋核發使<br>用執照為取得<br>日           | 以房屋核發使用執照<br>為取得日                              | 以土地取得時<br>點為準(第5點<br>第2項) |
|                            | 拆屋<br>重建 |                           |                                 | 拆屋前房屋符合自用<br>住宅者，得併合計算<br>其持有期間(第5點第1<br>項第3款) |                           |
| 個人提供<br>土地與建<br>商合建分<br>屋  | 素地       |                           | 因交換而完成<br>所有權移轉登<br>記日          | 以房屋核發使用執照<br>為取得日                              |                           |
|                            | 拆屋<br>重建 |                           |                                 | 拆屋前房屋符合自用<br>住宅者，得併合計算<br>其持有期間(第5點第1<br>項第3款) |                           |

# 舉例說明：

◆假設老張於民國90年1月1日取得一不動產，100年1月1日由配偶於該房屋辦竣戶籍登記並居住，105年1月1日因都市更新與建商合建分屋，新建物於110年1月1日完工，並於同日辦妥不動產移轉登記，老張於110年10月1日出售該不動產：

問題(一)：老張出售該不動產時，適用新制或舊制

問題(二)：持有期間為何？適用稅率為何？

問題(三)：取得成本如何計算？

# 舉例說明：

問題一：判斷取得日期

土地：原土地取得日為民國90年，採舊制

房屋：以辦妥建物所有權移轉登記之日，即110年1月1日，故採新制。

# 舉例說明：

## 問題二：持有期間

土地：因適用舊制，故非屬課稅範圍。

房屋：

1. 符合自住優惠：得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，課稅所得額400萬元以下免稅，超過400萬者，就超過部分10%。

2. 不符合自住優惠：以土地持有期間為準(要點第5點第2項)

本案因配偶僅設籍5年(100.1.1~105.1.1)，故不符合自住優惠，改以土地持有期間20年9個月，適用稅率為15%

# 舉例說明：

## 問題三：取得成本之計算

土地：因取得日在105年1月1日以前，採舊制，適用所得稅法第4條第1項第16款免納所得稅。

房屋：以適用本法第4條第1項第16款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本，應按換入之價值認定（即營利事業開立之統一發票所載含稅銷售額）

# 稅率 (§14-4)

- 繼承或受遺贈取得者，在審認持有期間以決定稅率時，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算(第4項)
- 舉例：
  1. 老王於100年購入A屋，後於104年間過世，由其子小王繼承A屋；小王嗣於105年將A屋出售。  
→ 因繼承發生於104年，小王於計算A屋之持有期間時，得將老王持有期間合併計算，爰A屋持有期間超過2年，適用舊制。
  2. 老李100年購入B屋後，於105年間過世，其女小李繼承B屋；小李嗣於112年將B屋出售。  
→ 因繼承發生於105年，B屋適用新制並按併計老李持有期間後(已超過10年)之稅率(15%)課徵所得稅。

# 舉例



- 105. 1. 2繼承房地(被繼承人90年取得)，於106. 10. 2出售。房地售價2,000萬元，費用100萬元，土地漲價總數額500萬元(繼承時房屋評定現值80萬元，土地公告現值220萬元)：

- ✓ 課稅所得=房地收入－成本(繼承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；假設每年物價指數調整2%)－費用(未提示者得按成交價額5%計算)－依土地稅法計算之土地漲價總數額(假設為500萬)

$$2,000 - (220 + 80) * 102\% - 100 - 500 = 1,094 \text{ (萬元)}$$

- ✓ 出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。

持有超過10年，按15%稅率課徵：應納稅額  
 $1,094 * 15\% = 164.1 \text{ (萬元)}$

# 承前例

- 假設被繼承人設籍已滿6年，則本案可適用自住房屋優惠，則**應納稅額**為：  
 $(1,094 - 400) * 10\% = 69.4$ 萬
- 104.8.19釋令發布後，用舊制計算**課稅所得額**：  
 $[2,000 - (220 + 80) - 100] * \text{房地比} [80 / (80 + 220)] = 427$ 萬  
427萬應併入原所有權人當年度綜合所得稅課徵所得稅。

## 盈虧互抵(§14-4第2項)

- ▶ 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。

| 現制<br>(§17第1項第2款第3目)                                                                                                                      | 新制                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 財產交易損失特別扣除額：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，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，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。 | 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。<br>(免納所得稅之房屋土地不適用) |

# 新舊制之房屋土地交易損失

## 不得互為減除(要點第15點)

- ◆ 個人依本法第14條之4第1項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後3年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，**不適用本法第17條有關財產交易損失扣除之規定**。依本法第14條第1項第7類規定計算之財產交易損失，**不得自依本法第14條之4第1項規定計算之房屋、土地交易所得中減除**。

# 重購退稅(§14-8)

- 換大屋(以金額區分)：全額退稅(與現制同)
- 換小屋(以金額區分)：比例(按重購價額占出售價額之比率)退稅
- 先售後購(第1項)(申請退稅)
  - 完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，重購自住房屋、土地或房屋使用權者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記(或房屋使用權交易)之次日起算5年內申請按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。
- 先購後售(第2項)(申報扣抵)
  - 自完成移轉登記(或房屋使用權登記)之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者者，於申報時，得按比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。
- 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉(第3項)，違者應追繳原扣抵或退還稅額。

## 重購自住房地以本人或配偶名義出售 並重購者均得扣抵稅款(要點第17點)

- ◆ 本法第14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，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，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。
- ◆ 前項重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。  
<依本法第14條之8及參照現行77.1.18台財稅第761151061號函訂定>

# 舉例說明1

- ▶ 假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定
- 小明在100年購入A屋，104年為了換屋而購入B屋，於105年將A屋賣掉。
  - A屋係於105年1月1日以前取得，且持有期間超過2年，應適用舊制。
  - 應按舊制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅)
- 小華在104年購入A屋，105年出售A屋，並同時購入B屋
  - A屋係於105年1月1日以前取得，且持有期間在2年以內，應適用新制。
  - 應按新制規定辦理重購退稅(小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅)

# 舉例說明2

- ▶ 個人適用重購退稅後，如5年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額(假設以下房屋皆符合自住房屋、土地規定)：
  - 1.小張於105年購入A屋，106年出售A屋，繳納新制所得稅50萬元。
  - 2.小張復於107年購入B屋(價值高於A屋)，並申請重購自用住宅退稅50萬元。
  - 3.小張於109年出售B屋，繳納新制所得稅100萬元，加計追繳前次退還稅額50萬元，共須繳納150萬元。
  - 4.小張再於110年購入C屋(價值高於B屋)，其得申請之重購自用住宅退稅金額，應以前次出售B屋而繳納之新制所得稅為準，即申請退稅100萬元。

# 報繳期限(§14-5)

- ▶ 課稅方式(分離課稅)
- ▶ 不論有無應納稅額(所得、損失、自用住宅減免優惠)，應於**所有權移轉(房屋使用權交易日)之次日起算30天內向該管稽徵機關申報納稅**
- ▶ 檢附文件  
契約書影本及其他有關文件辦理申報；  
有應納稅額者，應一併檢附繳納收據

# 申報人及申報地(要點第8點)

## ➤ 原則

申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。

同現行舊制規定。(本法施行細則第49條第1項)

## ➤ 非中華民國境內居住之個人

應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。

## ➤ 信託行為

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人向該管稽徵機關辦理申報納稅。

- ✓ 原則上由受託人代為申報
- ✓ 受益人亦可自行申報(同現行舊制規定)
- ✓ 未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單

## 自住房地優惠適用分開計算(要點第14點)

- ◆ 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條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第4條之5第1項第1款第3目有關交易前6年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，**該個人與其配偶得個別認定**。
- 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

# 未申報或未提示成本及費用(§14-6)

- ▶ 未申報或申報成交價額偏低：

稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。

- ▶ 未提示成本：

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。

- ▶ 未提示費用：

稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

# 未申報案件處理 稽徵程序(§14-7)

- ◆ 個人未依限申報，稽徵機關得核定所得額及應納稅額，通知繳納。
- ◆ 稽徵程序之準用
  - ▶ 新制稽徵機關之調查核定：準用§80第1項
  - ▶ 核定通知書送達及查對更正：準用§81
  - ▶ 溢繳退稅：準用§100（第2項及第4項）
  - ▶ 成本費用或損失超限：準用§100-2

## 罰則(§108-2)

- ▶ **行為罰**：個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。（第1項）
- ▶ **漏稅罰**：個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。（第2項）
- ▶ 個人未依本法規定 自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。（第3項）
- ◆ 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。

# 問題研討

- 一、成本及費用有無上限？整修費用大於售價的1/2，是否只要提出收據就可認列？
- 二、境內營利事業與個人出售不動產所得稅率大不相同，將來如購置不動產皆登記為法人所有，財政部如何因應？
- 三、申報房屋土地交易所得稅時，倘發生費用或成本認列認定差異，而發生補徵稅額之情事時，有無處罰規定？
- 四、自用住宅優惠應課稅所得額400萬元以下免稅，但日後被檢舉或國稅局認定非自用住宅，應如何舉證？

# 問題研討

五、繼承後持有滿6年，但戶籍設籍未滿6年，是否可適用自用住宅優惠？



簡報結束，謝謝指教