

專題報導



輕鬆看懂房地合一新制

文/員林地政 王紹仲

一、前言

爭議多時有關「所得稅法」修正之房地合一課徵稅收修正案（以下簡稱房地合一）業於 104 年 6 月 5 日經立法院三讀通過並經總統 6 月 24 日公布後，已確定自 105 年 1 月 1 日正式上路施行，由於台灣地區近十年來不動產價格一路向上攀升，都會區房地產價格屢破新高，連帶其他非都會地區房價亦水漲船高，近幾年更因政經局勢動盪不安，再加上物價及工資等問題，有關居住正義、社區住宅、學運、食安風暴等各種關注社會層面議題陸續發燒引爆，多數民眾對於政府稅負賦政策及打房力道意見多有分歧，政府為建立合理透明稅制，遂由財政部提出房地合一課徵所得稅之租稅改革方案，在配合所得稅法修正實行的同時一併停徵特種貨物及勞務稅（即奢侈稅），期能健全稅制並合理分配政府資源，達到維護居住正義政策性目標。

二、房地合一概述

目前在不動產交易過程中，因房屋、土地的交易採分開課稅原則，土地按當期公告現值計徵土地增值稅後不再另課徵所得稅，由於公告土地現值與實際交易價格仍有部分差距，依據內政部網站公布資料顯示，全台 103 年度直轄市、縣（市）之公告土地現值占一般正常交易價格比例約在 60.75% 至 89.47% 區間，全國之平均值為 86.25%，該數據已實際反應以公告土地現值核計之漲價總數額低於實際交易價

彰化縣地政電子報 104 年第四季

專題報導



格之情形，再加上房屋交易大多採房屋評定現值來計徵所得稅，致使現行土地增值稅及房屋所得稅稅賦均有偏低及課稅不公平的情形，在無法真實反應實際交易利得下，被民眾歸咎為房地產被炒作共犯之一當然不無道理。



圖 1. 現行房地利得課稅示意圖（圖片來源：財政部稅賦署網站）

然而政府大力推動房地合一的用意即在促使不動產買賣交易中將房屋及土地合併後的實價總額，在扣除實際取得成本後，以其實際獲利課徵所得稅來取代前述有關現行按公告現值課徵之土地增值稅及房屋評定現值交易時較低的稅負賦基準，藉由較為合理的房地合一所得稅制度，達到不動產交易實價課徵最終目的。

三、房地合一相關規定說明

針對上述有關房地合一政策及基本面概略說明後，相信可以給大家建立一個基本概念，以下並就有關現行房地交易課稅制度缺失、房地合一有關規定為大家做一簡單扼要的整理，提供給大家參考。



專題報導



(一) 房地交易現行課稅制度缺失

- 1、房屋及其坐落土地未合併課稅前，在不動產交易時建商或原不動產所有權人可透過調整房地價格比例的投機方式，一則以低報房屋售價並高報原建築成本費用，二來可間接提高土地價格，大幅減少房屋交易所得稅及土地增值稅繳納稅額。
- 2、按所得稅法及其施行細則規定，在個人出售房屋所得原則上依實際交易價格核實認定，而未申報或未能提出證明文件者，國稅稽徵機關得依照房屋評定現值之一定比例來核課所得稅額，如果當初房屋之取得時間太過久遠，其原始取得成本及相關費用很難查證，如依規定按房屋評定現值一定比例來核算之稅額將遠低於實際獲利利得。
- 3、前項房屋評定現值係由地方稅捐稽徵機關參酌各直轄市、縣（市）政府提供之房屋標準價格（即房屋造價）乘上面積再乘以地段率等資料後核計，由於房屋標準價格長期以來未能作合理及適當的調整，推估而來的房屋評定現值與實際價格當然存一定程度的差距。
- 4、因公告土地現值每年僅公告 1 次，同 1 筆土地如在該年度內進行 2 次以上之移轉買賣時，因本次移轉現值與前次移轉現值相同，所有權人無須繳納任何土地增值稅。

專題報導

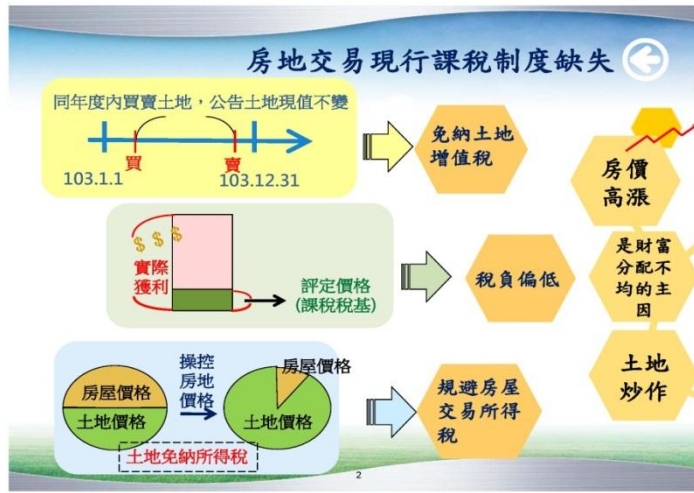


圖 2. 現行課稅制度缺失示意圖 (圖片來源：同上)

(二) 節錄「房地合一課徵所得稅申報作業要點」(以下簡稱本要點)相關重點如下：

1、個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地應適用本要點規定課徵所得稅：

- (1) 103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年以內之房屋、土地。
- (2) 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。
- (3) 個人交易 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。



圖 3. 房地合一課稅時間點示意圖 (圖片來源：同上)

專題報導



2、房屋、土地「交易日」及「取得日」之認定，原則以完成所有權移轉登記日為準。另配合其他法令及實務作業為例外規定，例如：

- (1) 因強制執行交易者，按領得權利移轉證書之日認定。
- (2) 交易屬無法辦理建物所有權登記之房屋(如違章建築)，以訂定買賣契約日認定。

3、房屋、土地持有期間之計算，以自房屋、土地取得之日起算至交易之日止為原則，個人因繼承或受遺贈等取得情形為例外規定，例如：

- (1) 因繼承、受遺贈或配偶贈與取得之房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人或其配偶之持有期間合併計算。
- (2) 適用自住房屋、土地租稅優惠時，個人、配偶及未成年子女應符合於該房地辦竣戶籍登記時持有並居住連續滿 6 年之條件，如該房地係因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得者，得再加計被繼承人、遺贈人或配偶持有該房地且符合自住條件之期間。

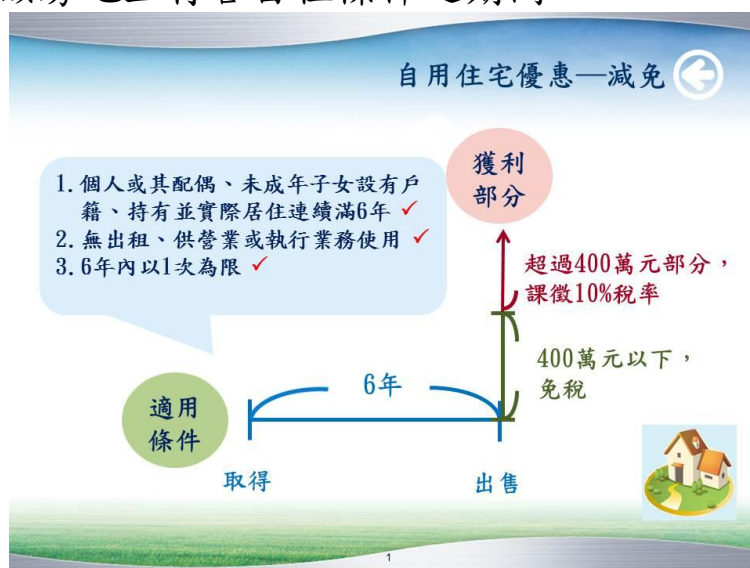


圖 4. 自用住宅優惠減免示意圖 (圖片來源：同上)

專題報導



4、個人交易房屋、土地，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內申報納稅。

- (1) 居住者：向戶籍所在地稅捐稽徵機關辦理。
- (2) 非居住者：向房屋、土地所在地稅捐稽徵機關辦理。
- (3) 交易之房屋、土地屬信託財產者，得由受託人代為申報。

5、個人房屋、土地交易所得之計算，以成交價額減除房地取得成本及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。取得成本及費用認定如下：

- (1) 取得成本：買賣取得者，以成交價額為準。另下列支出經提示證明文件，亦得包含於成本中減除：
 - A. 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)，以及房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
 - B. 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
- (2) 費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等交易房屋、土地所支付之必要費用等，但不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。個人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 5%者，稅捐稽徵機關得按成交價額 5%計算其費用。

6、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。

專題報導



- 7、適用自住房屋、土地重購退稅或扣抵時，個人或其配偶、未成年子女應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；如以配偶之一方名義出售自住房地，並以配偶之他方名義重購者，亦得適用。
- 8、依營利事業之總機構在中華民國境內、境外，分別規定其房屋、土地交易所得計算及申報方式。總機構在中華民國境外之營利事業，交易境外公司股權符合本法第 24 條之 5 第 4 項規定應適用新制課稅規定，於第 20 點明定其股權持有期間、持有股權比例之認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附證明文件等規定。

(三) 房地合一課徵所得稅制度簡要說明

為配合房地合一稅制實行，自 105 年 1 月 1 日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得應按新制(實價)課徵所得稅。另外針對 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內之房屋、土地交易案件，自 105 年 1 月 1 日納入新制所得稅課稅範圍，特種貨物及勞務稅不動產部分(奢侈稅)將於同日停徵，以下就有關房地合一所得稅制度以簡表表示：

專題報導



1、個人部分

項目		內容		
課稅範圍 (含日出條款)		1. 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 2. 105年1月1日起交易下列房屋、土地者： (1) 105年1月1日以後取得。 (2) 103年1月1日之次日以後取得，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)。		
課稅稅基		房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額。		
課稅稅率	境內居住者	1. 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%。 2. 因財政部公告之調識、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、土地及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:20%。		
	非境內居住者	1. 持有1年以內:45% 2. 持有超過1年:35%		
	境內居住者 自住 房地	減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租。 2. 按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。 3. 6年內以1次為限。	
		重購退稅	1. 換大屋：全額退稅(與現制同)。 2. 換小屋：比例退稅。 3. 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。	
課稅方式		分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅。		
稅收用途		課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。		

專題報導



2、營利事業部分

項目	內容
課稅範圍及稅收用途	同個人
課稅稅基	房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額。
課稅稅率	1. 17% (與現制同)。 2. 總機構在中華民國境外之營利事業： (1) 持有1年以內：45%。 (2) 持有超過1年：35%
課稅方式	併入年度結算申報課稅 (與現制同)

(以上表格資料來源：同上)

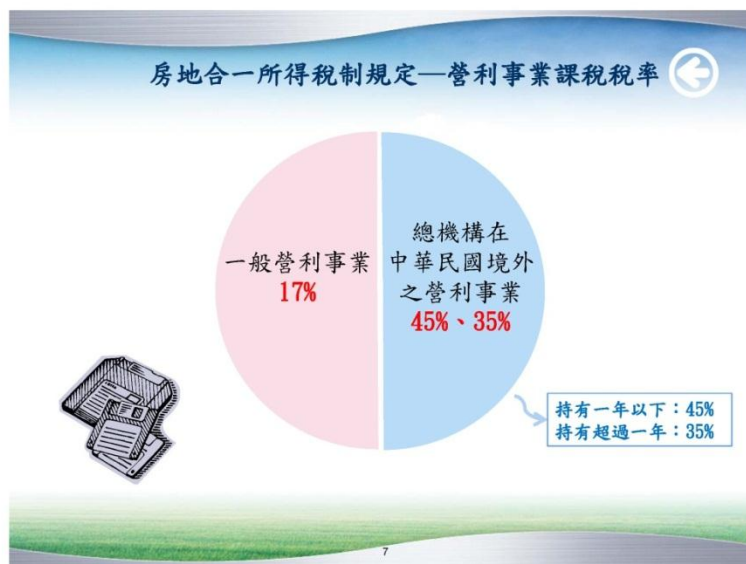


圖 5. 營利事業課稅稅率示意圖 (圖片來源：同上)

四、總結

自 105 年 1 月 1 日起，個人及營利事業有所得稅法第 4 條之 4 規定之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地交易所得，應按新制申報所得稅，若依上述房地合一課徵所得稅申報作業要點及簡表來看，對於符合一定條件之自住房地交易所得設有 400 萬元免



專題報導



稅額不僅可保障出售自住房地者權益同時針對個人持有期間之長短亦訂定差別稅率，不動產所有權人如在境內居住且持有期間超過 10 年者，在交易時最低可按 15% 課稅，對於短期投機交易以及非居住者加重稅負至最高 45%，政府此次修訂所得稅法以抑制房地炒作合理手段看來真的出重招了。

參考資料

- 1、總統府公報第 7199 號（104 年 6 月 24 日）。
- 2、行政院全球資訊網-重大政策資訊專區
(<http://www.ey.gov.tw/News4.aspx?n=0AD1AB287792C301&csn=F47628F8417A083E>)
- 3、財政部稅賦署網站-房地合一專區
(<http://www.dot.gov.tw/dot/index.jsp>)
- 4、內政部網站
(http://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?type_code=02&sn=9090)



彰化縣地政電子報 104 年第四季