

正本

檔 號：  
保存年限：

## 財政部中區國稅局 函

540

南投縣南投市忠孝一街72號一、二樓  
受文者：南投縣地政士公會

機關地址：403409臺中市西區民生路168號  
承辦人：蕭百純  
電話：04-23051111#2243或撥免付費服  
務電話0800-000321  
傳 真：04-23019903

發文日期：中華民國110年7月21日  
發文字號：中區國稅二字第1100006763號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

110. 7. 22 投縣地政士公字第1020223號

主旨：檢送房地合一稅2.0懶人包及常見問答各1份，請惠予轉知貴會會員瞭解相關規定，以利房地合一2.0新制順利施行，請查照。

說明：依110年4月9日立法院三讀通過所得稅法部分條文修正規定辦理。

正本：臺中市地政士公會、臺中市大臺中地政士公會、臺中市大墩地政士公會、臺中市直轄市地政士公會、社團法人苗栗縣地政士公會、彰化縣地政士公會、南投縣地政士公會、社團法人雲林縣地政士公會

副本：

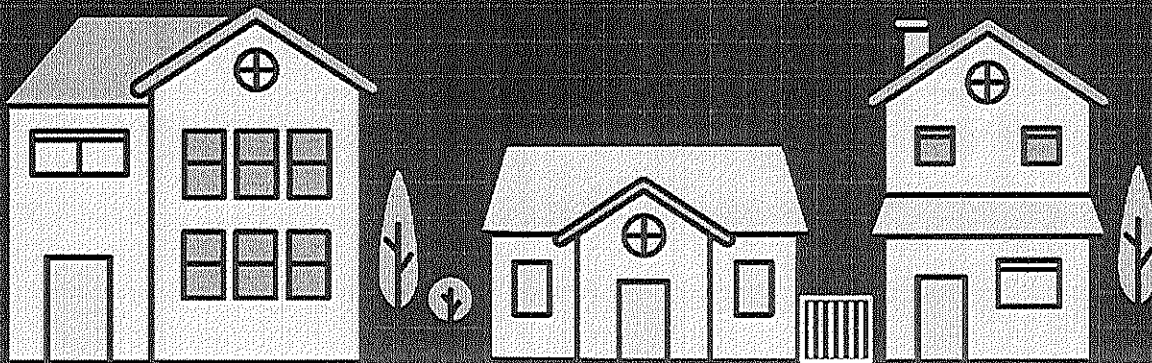
# 局長英蓮英

4/9立法院三讀通過

精準打炒房 健全房市

房地合一稅2.0

六大修法重點一次看！



財政部  
2021/4/9



# 重點一 短期套利者課重稅

延長個人短期炒不動產  
適用高稅率的持有期間



個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

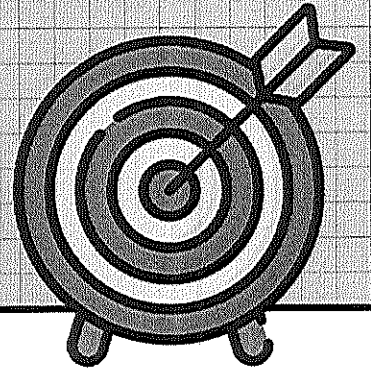
## 重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅  
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%		2年以內
	35%		超過2年未逾5年
	20%	未區分期間	超過5年
境外	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
申報方式		合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

# 重點三 擴大房地課稅範圍

增列兩項課稅標的  
防止透過移轉型態來避稅



① 交易預售屋及其坐落基地。

② 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成。



交易未上市櫃股票已課房地合一稅者  
免按所得基本稅額 (AMT) 課稅

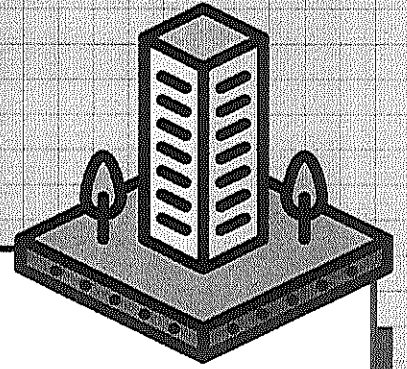


排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

## 重點四

# 土地漲價總數額 增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅  
稅率差異來避稅



課稅基礎=

房地收入-成本-費用-土地漲價總數額

減除  
上限

= 交易當年度公告土地現值  
- 前次移轉現值



超過上限部分不可減除

但超限部分計算繳納的土增稅可列費用

# 重點五 五種交易不受影響



## 維持稅率20%

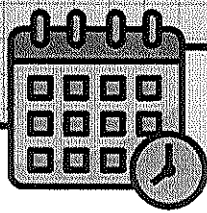
- 個人及營利事業非自願因素  
(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建  
分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建  
取得房地後第一次移轉
- 營利事業興建房屋完成後第一次移轉



## 維持稅率10%

- 自住房地持有並設籍滿6年  
(課稅所得400萬元以下免稅)

# 重點六 今年七月開始施行



## 房地合一稅2.0適用

個人及營利事業自110年7月1日起  
交易105年1月1日以後取得之房地





## 房地合一稅 2.0 常見問答

### 壹、 總則

#### 一、 為何要推動房地合一稅 2.0？

答：我國自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一稅制(下稱房地合一稅 1.0)，依房地持有期間區分適用稅率，持有期間在 1 年以內及超過 1 年未逾 2 年者，課以 45%及 35%較重稅率，以抑制短期炒作。配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部推動修正所得稅法(下稱房地合一稅 2.0)，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，以強化抑制短期炒作之政策目的，同時精進相關制度，回應外界期待。

#### 二、 房地合一稅 2.0 改革重點及預期效益為何？

答：本次改革重點及預期效益如下：

- (一)延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%，以抑制個人短期炒作不動產。
- (二)營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20%，以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。
- (三)修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以

自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負。

(四)納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。

(五)推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣(下同)30 萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。

(六)獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。

### 三、 哪些情形不受本次修法影響？

答：

(一)維持 20%稅率者

1. 個人及營利事業非自願因素交易持有期間在 5 年以下之房地。
2. 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在 5 年內之交易。

3. 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
4. 個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。

(二)個人及營利事業交易其持有超過5年之房地。

(三)自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度400萬元。

#### 四、房地合一稅2.0自何時開始實施？

答：自110年7月1日開始實施。個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年6月30日以前交易者，適用房地合一稅1.0規定課稅；於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0規定課稅。

#### 貳、適用範圍與稅率

##### 一、房地合一稅2.0適用範圍為何？

答：房地合一稅2.0適用範圍如下：

- (一)自105年1月1日以後取得之房屋、土地。
- (二)自105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- (三)自105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地。
- (四)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)，且該營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者。但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票

者，不適用之。

## 二、 房地合一稅 2.0 稅率為何？

答：

### (一)個人

#### 1. 我國境內居住之個人

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1年以內	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%	
超過2年，未逾5年	20%	35%
超過5年，未逾10年		同修正前
超過10年	15%	

註1：維持適用 20%稅率情形

- (1) 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 5 年以下之房地者。
- (2) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
- (3) 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。

註2：符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分適用 10%稅率。

#### 2. 非我國境內居住之個人

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1年以內	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%	
超過2年		35%

### (二)營利事業

#### 1. 總機構在我國境內之營利事業

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
2年以內	20%	45%
超過2年，未逾5年		35%
超過5年		同修正前
註1：維持適用20%稅率情形 (1) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在5年以下之房地者。 (2) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地者。 (3) 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後的第一次移轉且持有期間在5年內之交易。 註2：營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅(申報方式維持合併計算稅額及報繳)，稅率為20%。		

## 2. 總機構在我國境外之營利事業

適用稅率 持有期間	修正前	修正後
1年以內	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%	
超過2年		35%

### 叁、個人之課稅及申報規定

#### 一、課稅所得如何計算？

答：課稅所得＝房地交易時之成交價額－取得成本－相關費用－土地漲價總數額。

#### 二、應納稅額如何計算？

答：應納稅額＝課稅所得×適用稅率。

#### 三、取得成本包含哪些項目？

答：交易之房地為買賣取得者，取得成本以買入成交價額為準；因繼承或受贈取得者，取得成本以繼

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為準。另可提示證明文件核實列報下列成本：

- (一) 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)，及於房地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (二) 取得房屋後，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。

#### 四、 相關費用包含哪些項目？

答：可提示證明文件核實列報交易房地所支付之必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等)，但不包括依土地稅法繳納之土地增值稅(註)。

註：屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分(詳第七題情形)所繳納之土地增值稅【[(申報移轉現值－公告移轉現值)÷土地漲價總數額]×已納土地增值稅】，可以列為費用。

#### 五、 無法提示取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示取得成本證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本；無查得資料，得依原始取得時之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。

#### 六、 無法提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示相關費用證明文件者，稽徵機關得按成交價額 3% 計算其費用，並以 30 萬元為限。

## 七、 土地漲價總數額如何計算？

答：土地漲價總數額＝交易當年度公告土地現值－前次移轉現值。例如：A君出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其申報土地增值稅之自行申報土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元，則 A 君計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額為 10 萬元(出售時之公告土地現值 40 萬元-前次移轉現值 30 萬元)。至於自行申報土地移轉現值 60 萬元超過當次交易公告土地現值 40 萬元部分，屬當次交易不得自房地交易所得額減除之土地漲價總數額，不得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

## 八、 申報期限及檢附文件為何？

答：應檢附申報書、契約書影本及其他有關文件，於下列日期起算 30 日內向稽徵機關辦理申報：

- (一) 房地完成所有權移轉登記日之次日。
- (二) 房屋使用權交易日之次日。
- (三) 預售屋及其坐落基地交易日之次日。
- (四) 符合視為房地交易之股份或出資額交易日之次日。

## 肆、 營利事業之課稅及申報規定

### 一、 課稅所得如何計算？

答：課稅所得＝房地交易時之成交價額－取得成本－相關費用－土地漲價總數額。

### 二、 應納稅額如何計算？

答：應納稅額＝課稅所得×適用稅率。

### 三、取得成本包含哪些項目？

答：交易之房地為買賣取得者，取得成本以買入成交價額為準。另可提示證明文件核實列報下列成本：

(一)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)。

(二)取得房屋後，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。

### 四、相關費用包含哪些項目？

答：可提示證明文件核實列報交易房地所支付之必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等)，但不包括依土地稅法繳納之土地增值稅(註)。

註：屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分(詳第七題情形)所繳納之土地增值稅【[(申報移轉現值－公告移轉現值)÷土地漲價總數額]×已納土地增值稅】，可以列為費用。

### 五、無法提示取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示取得成本證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本；無查得資料，得依原始取得時之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。

### 六、無法提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：未提示相關費用證明文件者，稽徵機關以查得資料核定費用；無查得資料，得按成交價額 3%計算其費用，並以 30 萬元為限。



七、 土地漲價總數額如何計算？

答：土地漲價總數額＝交易當年度公告土地現值－前次移轉現值。例如：A 公司出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其申報土地增值稅之自行申報土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元，則 A 公司計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額為 10 萬元(出售時之公告土地現值 40 萬元-前次移轉現值 30 萬元)。至於自行申報土地移轉現值 60 萬元超過當次交易公告土地現值 40 萬元部分，屬當次交易不得自房地交易所得額減除之土地漲價總數額，不得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

八、 申報期限及檢附文件為何？

答：應檢附申報書、契約書影本及其他有關文件，併交易年度營利事業所得稅辦理結算申報。