

取得-----> 持有時間----> 稅率-----持有特別規定

取得
22種
：
兩大作用
1. 適用法規。
2. 計算持有

- (1)以買賣有地政登記之不動產：取得以登記日為主。
- (2)以受贈為取得(夫妻贈與除外)：取得以登記日為主。
- (3)以交換為取得：取得以登記日為主。
- (4)因強制執行(法拍)：權利移轉證書上面之發證日期
- (5)無法辦理建物所有權登記之房屋(3種)：以買賣簽訂日為取得日
- (6)土地係設定地上權方式之房屋，取得以其房屋使用權移轉之日。
- (7)興建後銷售成屋為使用執造或完工證明之日
- (8)區段徵收領回抵價地再出售為原土地取得日
- (9)土地重劃後分配與原土地所有權人之土地再出售為原土地取得日
- (10)營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，取得房屋、土地為計畫書核定之日
- (11)夫妻行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋土地：為配偶之他方原取得該房屋土地之日。
- (12)繼承取得之房屋、土地：為繼承(死亡)開始日。
- (13)分割共有物取得權利範圍相當之房屋、土地：為原取得共有物之日。
- (14)信託財產，受託人交易該信託財產或依信託本旨交付與受益人後，受益人出售者：
 - (a)自益信託：為委託人取得該房屋、土地之日。
 - (b)他益信託或受益人不特定或尚未存在：為訂定信託契約之日；追加信託者，為追加之日。
 - (c)變更受益人：為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在，為確定受益人之日。
- (15)信託關係受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，為受託人取得該房屋、土地之日。
- (16)信託財產，嗣因信託不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，為委託人原取得之日。
- (17)夫妻相互贈與之取得時間、成本及適用法規
- (18).因繼承而取得：以被繼承人取得為適用法規認定標準。
- (19).興建違章建物，興建取得時間(不能用私契)：房屋稅籍起課時一房屋生出來時
- (20).境外法人適用【股權移轉】：1/2 股權為中華民國不動產，移轉 1/2 公司股權時
- (21).交易預售屋及其坐落基地為契約日'
- (22)符合一定條件之股權交易為股權移轉之日

持有期間：
1. 計算稅率
2. 特別持有期間
4 大類

境內外居住(所得稅法第 7 條及台商華僑特例)

境內居住
持有 2 年以內
稅率訂 45%
持有超過 2 年在 5 年以內者
稅率為 35%。
持有逾 5 年在 10 年內者
稅率為 20%。
持有逾 10 年者 稅率訂 15%
自用住宅優惠(超過 400 萬)
稅率為 10%。

境外個人及營利事業
持有在 2 年內
稅率為 45%。
持有超過 2 年
稅率為 35%

- 1.繼承案件取得，得將繼承人與被繼承人、持有期間合併計算
- 2.夫妻相互贈與房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。(辦自用，得併計期間)
- 3.個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，適用自用規定計算持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算。
- 4.個人出售自地自建房屋或以土地與營利事業合建分屋取得之房屋，其持有期間，以該土地之持有期間為準。
- 5.興建房屋出售及合建分屋
- 6.農舍不課徵房地合一稅之申報方式
- 7.繼承案件 4 大節稅關鍵
 - (1)被繼承人取得時間
 - (2)繼承前後合併持有期間
 - (3)備繼承人銀行貸款餘額扣回
 - (4)夫妻剩財的回復時間成本

房地合一稅架構表一：課稅稅基及扣除成本項目

房地出售收入 - 取得成本 - (認定成本) - 各項費用 -

公告土地現值漲價總數額

損扣除額或重購退稅扣抵額

====> 房地合一稅(稅基)

房地出售收入價額，為納稅義務人應自行提供。
但如在納稅義務人未自行申報或無提供出售價格者，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第九點，國稅局將參酌自行認定其成交價額

取得成本：
1. 買賣價額
2. 公告現值評定現值
3. 興建成本
4. 權利變換價額
5. 實際支出視為成本
6. 股權價額
7. 買進成本是關係稅額的重要關鍵，如資料無法查得或遺失、滅失，國稅局將依原始取得當時的房屋評定現值及公告土地現值以物價指數調整後，核定其成本(所得稅法第十四條之六)。
買進成本資料
1. 原買賣地政士(代書)之留存副本契約書。
2. 履保公司留存契約書。(原契約書，原謄本影本，結案明細表)
3. 貸款銀行的貸款資料契約書影本
4. 實價登錄資料部份〈地政局處單位地價課申調原始資料〉。

作業要點第 11 點等同成本：
(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二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
裝修費成本原則
1. (1.增加房屋價值或效能。2.非二年內所能耗竭之增置設備。3.確實是必要之修繕費。)
2. 取得 2 年內之裝修費
3. 憑證：統一發票及免用統一發票之收據。
4. 裝修費逾 2 年不能申報扣除(使用期間維護費用)

作業要點第 12 點費用，分列舉提示及未提示單據
1. 列舉式：仲介費、廣告費、搬運費、清潔費等(不限制最高金額)。* 中人費用-
2. 未列舉式：個人未提示因取得、改良及移轉而支付之各項費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用(並最高新台幣 30 萬元)

土地漲價總數額的扣除額。
 $(\text{土地謄本當期的公告現值}) \times (\text{土地面積}) \times (\text{個人土地持份})$
-
 $(\text{土地謄本前次移轉的公告現值}) \times (\text{當月公佈之消費者物價指數}) \times (\text{土地面積}) \times (\text{個人土地持份})$
= 土地漲價總數額的扣除額。

房地合一所得如為損失者，得留存申報資料，自交易日後三年內之房地交易所得中申報實列為扣除，逐次減除
◆ 營利事業為十年
重購退稅有兩種在
1. 所得稅法 14-8 第一項，重購退稅。(申請書)
2. 所得稅法 14-8 第二項，重購扣抵額(申報書附表四)
重購退稅優惠
1. 出售自住房地，自完成登記起算二年內，重購自住房地者(且先買先賣，相距 2 年內皆可。於重購房地登記之次日起五年內。
2. 自住條件：個人或配偶、未成年子女於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者為自住條件。
3. 重購後之自住房屋、土地 5 年內不得改作其他用途或再行移轉
4. 夫妻名義之變換之通用(夫賣妻買適用)

申報：
1. 登記完成後 30 日內申報
2. 權利、股權等移轉後次日 30 日內申報
未申報
1. 未按時申報
未於完成所有權移轉登記日次日起算三十日內申報處三千元 以上三萬元以下罰鍰。
2. 未申報
未依法自行辦理房屋、土地交易所得申報除補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。
漏報或短報
已依本法規定辦理申報，而有漏報或短報情事處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。
如涉及詐術或不當方法逃漏稅捐等行為，依相關規定科以刑罰
強制執行
滯納金及移送強制執行個人逾規定繳納房屋、土地交易所得稅額者，依法加徵滯納金及移送強制執行。(所得稅法第 112 條)