



個人課徵房地合一 所得稅制度

財政部北區國稅局竹北分局

新制條文內容一個人所得稅(1/2)

項目		內 容
課稅範圍 (§4-4)		◎出售房屋(含已設定地上權方式之房屋使用權)、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地 ◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： • 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內 • 105年1月1日以後取得 ◎本項課稅範圍之土地不再免所得稅 ◎本項房屋之範圍不包括依農業發展條例申請興建之農舍
課稅稅基		房地收入-成本-費用-依土地稅法計算的土地漲價總數額(§14-4)
課稅稅率	中華民國境內居住者 (§14-4)	◎持有1年以內：45% ◎持有超過1年2年以內：35% ◎持有超過2年10年以內：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、土地者：20%
	非境內居住者	◎持有1年以內：45% ◎持有超過1年：35%

新制條文內容—個人所得稅(2/2)

項 目			內 容
租稅優惠	自住房地	減免 (§4-5)	(1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用 (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年內以適用1次為限
		重購 退稅 (§14-8)	● 換大屋：全額退稅(與現制同) ● 換小屋：比例退稅 ● 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，於所有權移轉之次日起算30天內申報納稅 (§14-5)
盈虧互抵			虧損得後抵3年 (§14-4)
稅收用途			用於住宅政策及長期照顧 (§125-2)

◆ 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)

➤ 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內(第1款)

➤ 105年1月1日以後取得(第2款)

✓ 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)

➤ 非屬上開新制適用範圍者，仍按現行規定課稅。

➤ 房地合一所得稅制規定——課稅範圍

105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點適用新、舊制：

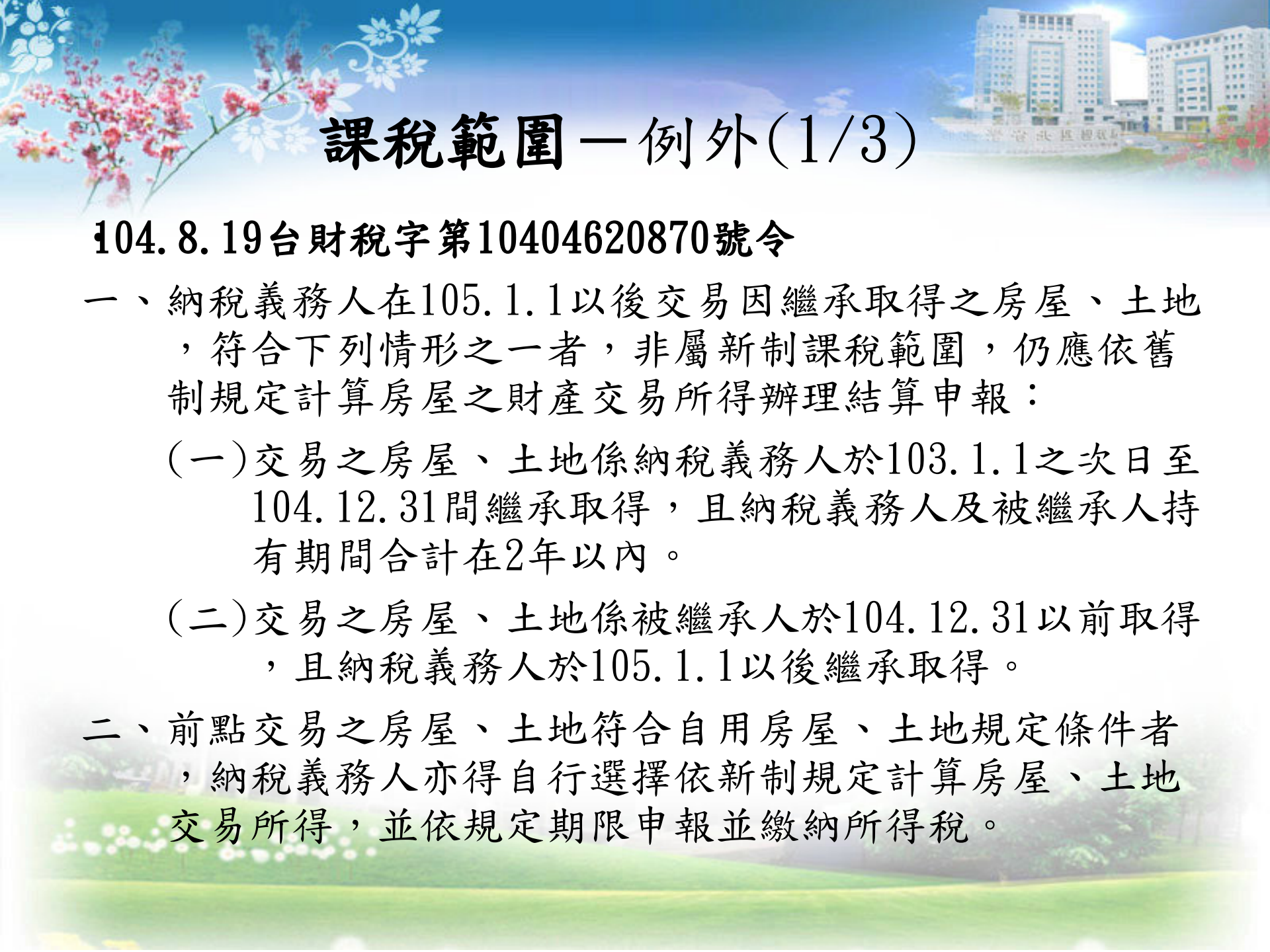


舊制：僅房屋課徵所得稅／新制：房地合一課徵所得稅



➤ 舉例說明

取得日期	出售日期	適用新制or舊制
99. 02. 13	108. 05. 06	舊制
103. 03. 24	104. 12. 20	新制
103. 03. 24	107. 12. 20	舊制
105. 11. 27	108. 5. 14	新制



課稅範圍－例外(1/3)

104.8.19台財稅字第10404620870號令

一、納稅義務人在105.1.1以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬新制課稅範圍，仍應依舊制規定計算房屋之財產交易所得辦理結算申報：

(一)交易之房屋、土地係納稅義務人於103.1.1之次日至104.12.31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104.12.31以前取得，且納稅義務人於105.1.1以後繼承取得。

二、前點交易之房屋、土地符合自用房屋、土地規定條件者，納稅義務人亦得自行選擇依新制規定計算房屋、土地交易所得，並依規定期限申報並繳納所得稅。

課稅範圍－例外(2/3)

105/1/1以後交易因繼承取得之房地案件

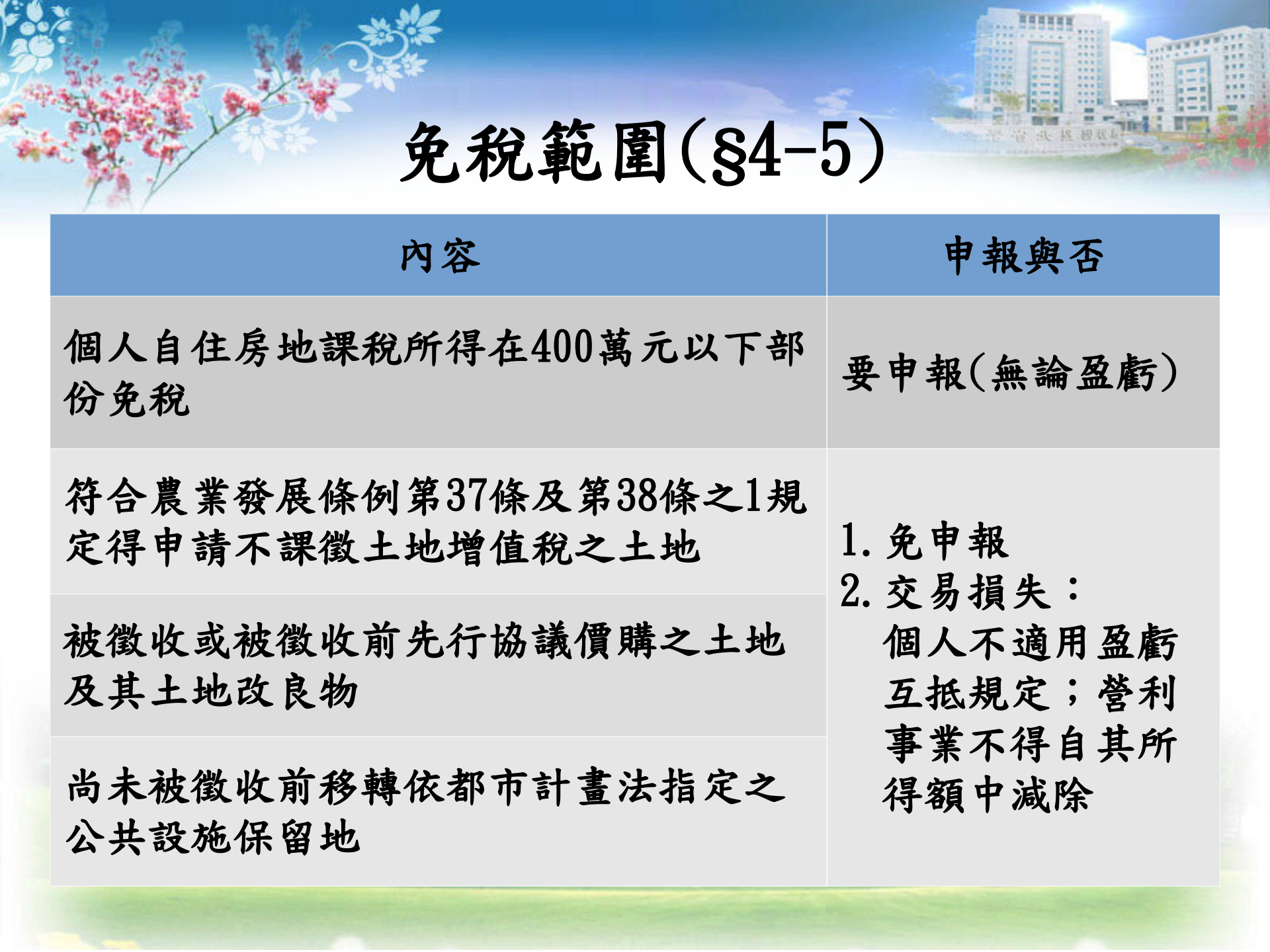
繼承人	被繼承人及併計持有期間		一般案件	所4-5自用住宅案件
105/1/1以後繼承取得	被繼承人於104/12/31以前取得		舊制 (8/19令規定)	得選擇新或舊制 (8/19令規定)
	被繼承人於105/1/1以後取得		新制	新制
104/12/31以前繼承取得	被繼承人於103/1/1以前取得		舊制	舊制
	被繼承人於103/1/1次日以後取得	併計持有期間2年以上	舊制	舊制
		併計持有期間未超過2年	舊制 (8/19令規定)	舊制



課稅範圍一例外(3/3)

舉例說明，老王取得A房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於105/1/1以後出售A房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(老王) 取得房地日期	繼承人(小王) 繼承取得日期	出售時間	適用規定
103年2月1日	104年2月1日	108年4月1日	舊制
105年1月2日	105年2月2日	108年4月1日	新制
104年6月1日	105年6月1日	110年6月2日	原則舊制 但如符合自住房 地租稅優惠適用 條件者，得改採 新制。



免稅範圍(§4-5)

內容	申報與否
個人自住房地課稅所得在400萬元以下部份免稅	要申報(無論盈虧)
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	1. 免申報 2. 交易損失： 個人不適用盈虧互抵規定；營利事業不得自其所得額中減除
被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物	
尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地	

自住房地租稅優惠(§4-5)

1. 設有戶籍 ✓
2. 持有並實際居住連續滿 6 年 ✓
3. 交易前 6 年無供營業使用或出租 ✓
4. 6 年內以 1 次為限 ✓

適用
條件

取得

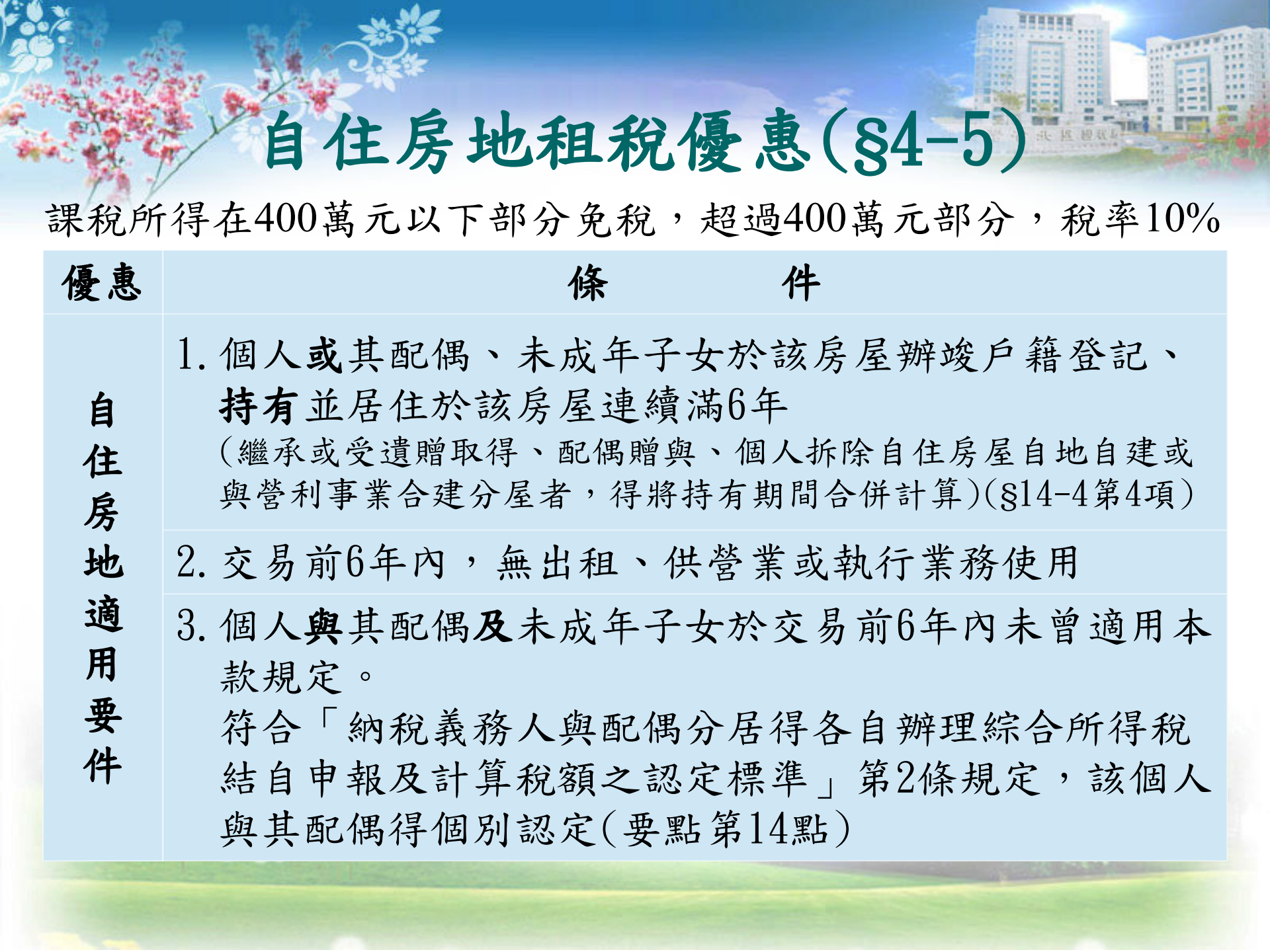
6 年

出售

獲利
部分

超過 400 萬元部分，
課徵 10% 稅率

400 萬元以下，
免稅



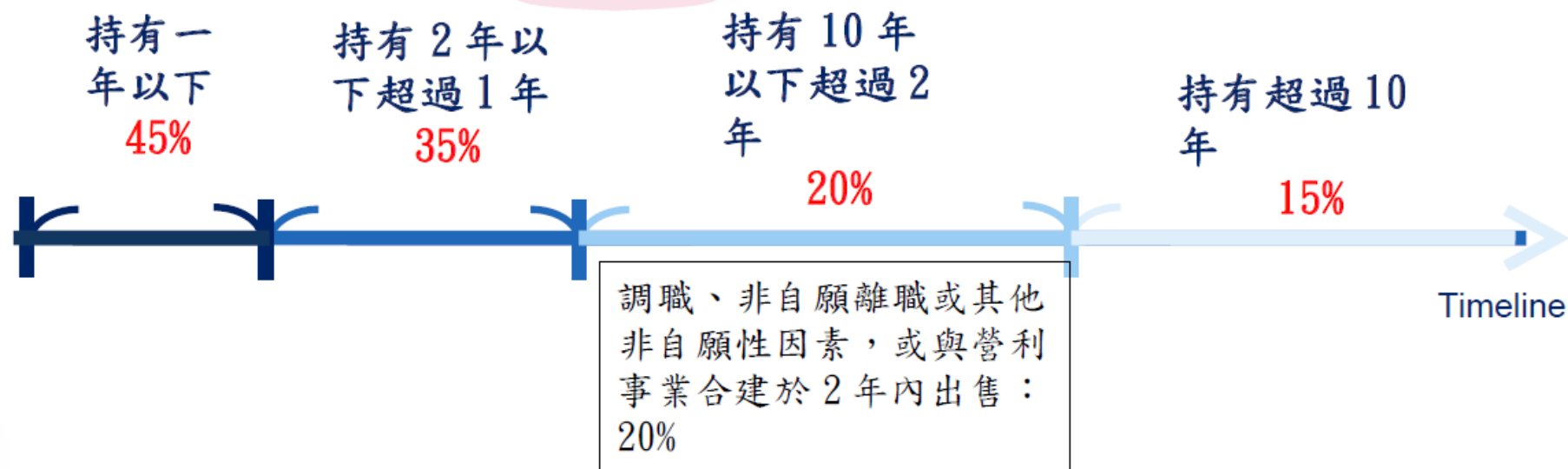
自住房地租稅優惠(§4-5)

課稅所得在400萬元以下部分免稅，超過400萬元部分，稅率10%

優惠	條件
自住房地適用要件	1. 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、配偶贈與、個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋者，得將持有期間合併計算)(§14-4第4項)
	2. 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用
	3. 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。 符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結自申報及計算稅額之認定標準」第2條規定，該個人與其配偶得個別認定(要點第14點)

稅率 (§14-4)

境內居住者

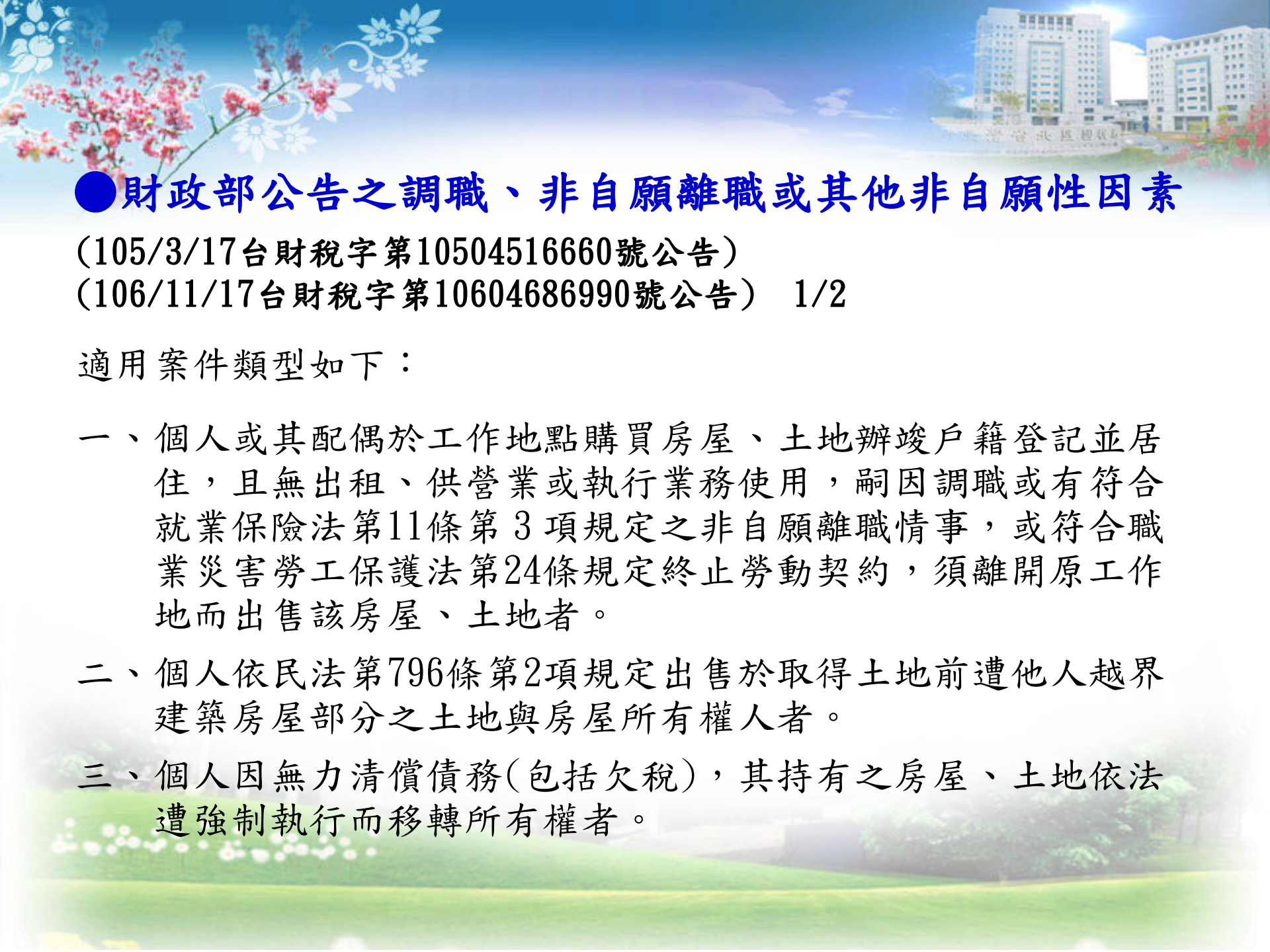


非境內居住者



稅率 (§14-4)

身分	內 容	稅 率
居 住 者	持有 1 年以內	45%
	持有超過 1 年 & 2 年以內	35%
	持有超過 2 年 & 10 年以內	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(包括合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建)，自土地取得之日起自 2 年內完成並銷售該房屋、土地者	20%
	自用住宅(所得超過400萬元部分)	10%
非居 住者	持有 1 年以內	45%
	持有超過 1 年	35%



●財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素

(105/3/17台財稅字第10504516660號公告)

(106/11/17台財稅字第10604686990號公告) 1/2

適用案件類型如下：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。



●財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素

(105/3/17台財稅字第10504516660號公告)

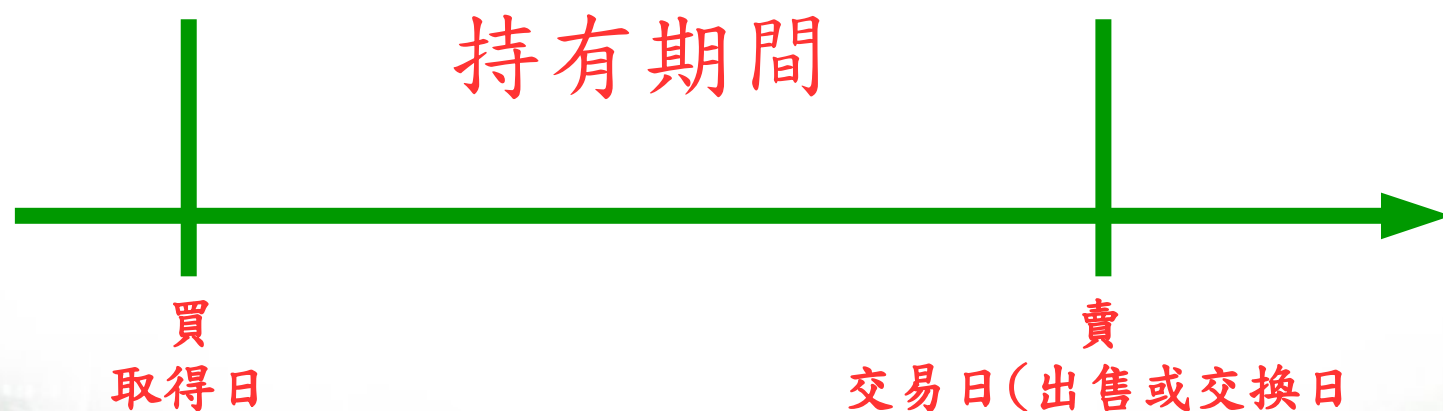
(106/11/17台財稅字第10604686990號公告) 2/2

適用案件類型如下：

- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

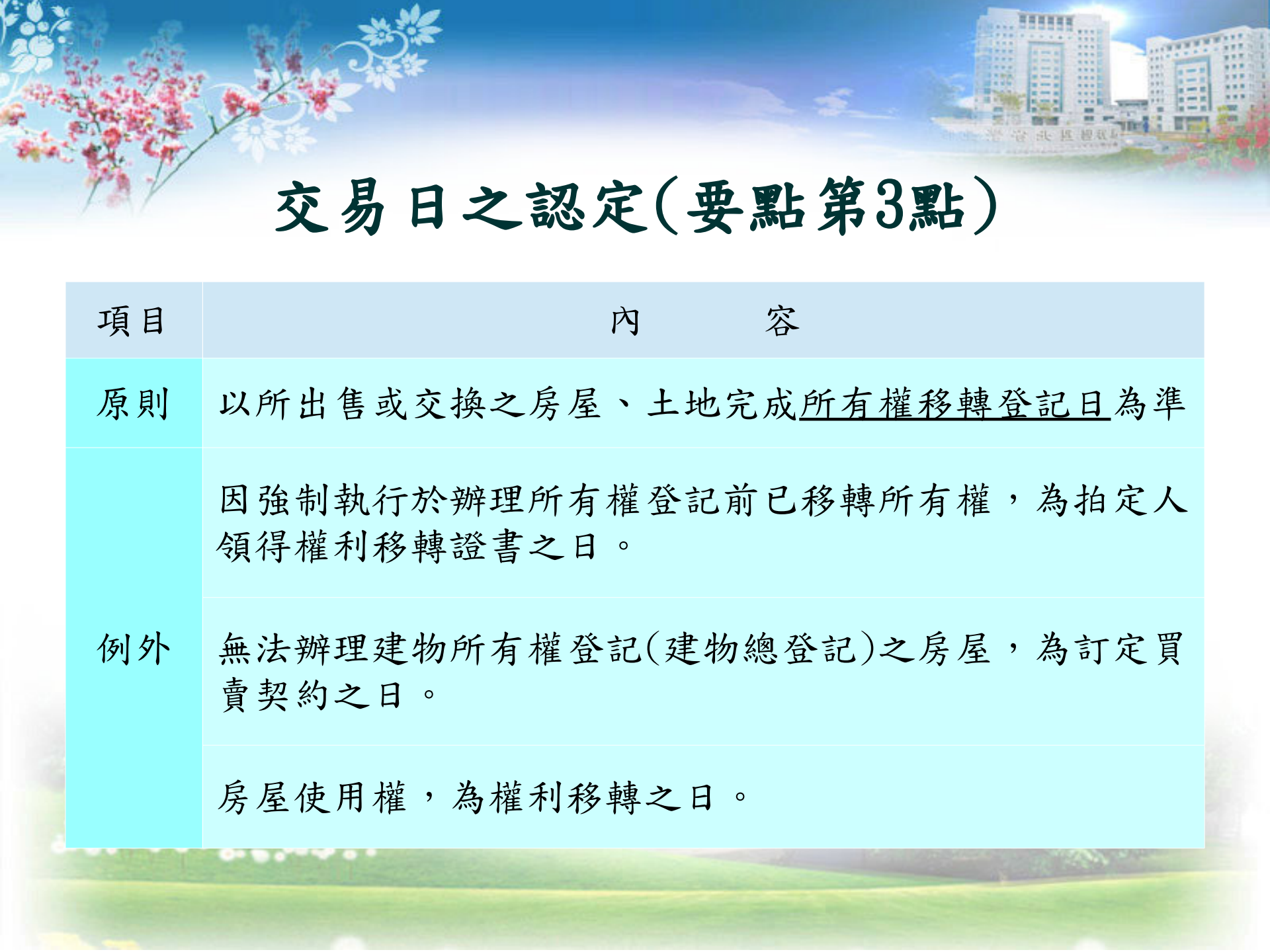
交易日、取得日及持有期間(要點第3、4、5點)

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。



*原則：在105/1/1以後
少數：103/1/2~104/12/31取得
且在2年內交易之案件

*應在105/1/1以後



交易日之認定(要點第3點)

項目	內 容
原則	以所出售或交換之房屋、土地完成 <u>所有權移轉登記日</u> 為準
例外	因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
	無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。
	房屋使用權，為權利移轉之日。

取得日之認定(要點第4點)

項目	內 容	
原則	以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。	
例外	出價取得	因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
		無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。
		房屋使用權，為權利移轉之日。
	非出價取得	興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
		因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
		經土地重劃後重行分配予原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日
		營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
		營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。
		配偶之一方依民法第1030條之1規定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。
		繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
		因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
		因配偶贈與取得之房屋、土地，為配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日。

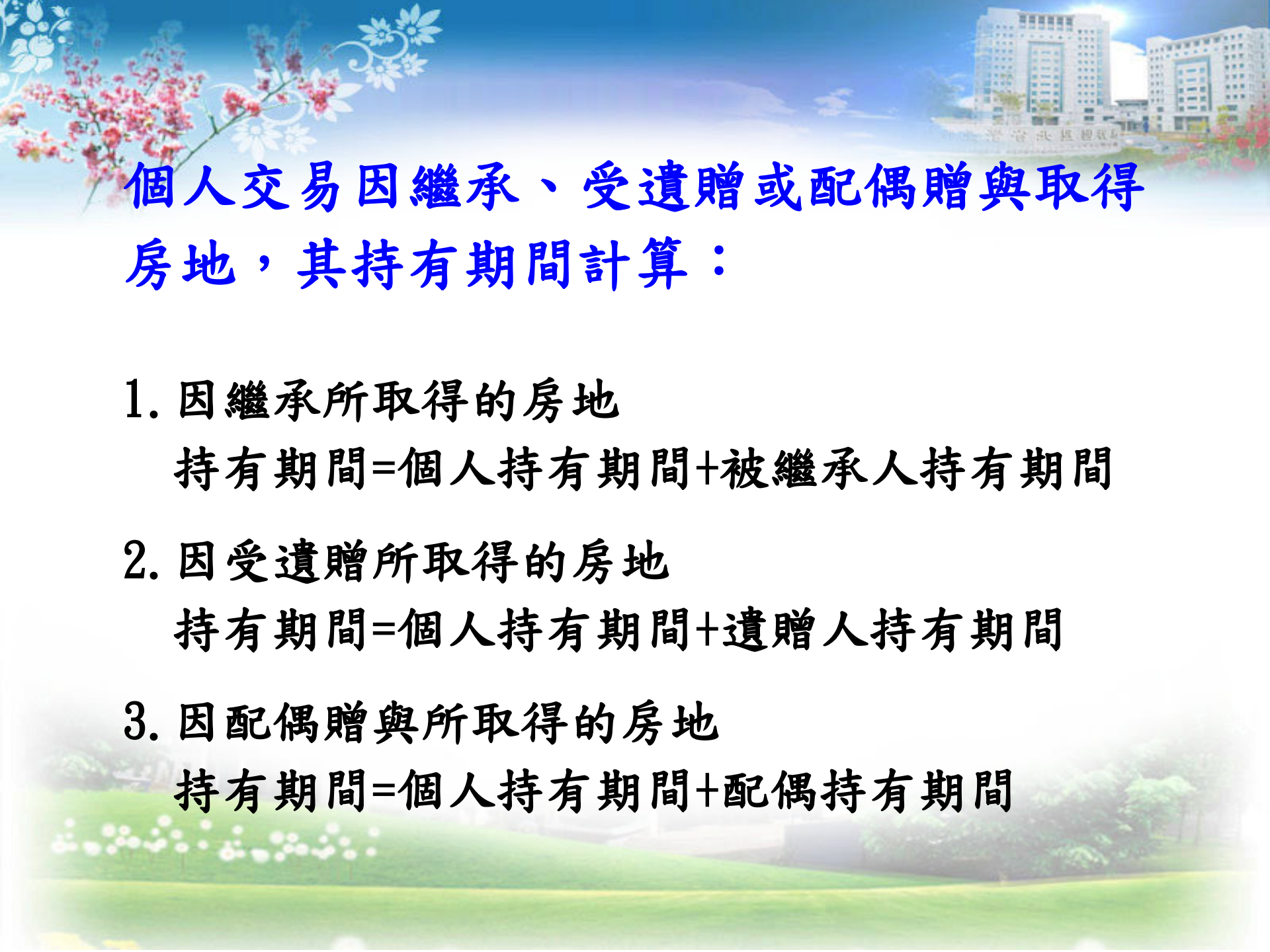
●財政部106/3/2台財稅字第10504632520號

- 一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益(以下簡稱舊制房屋交易損益)或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(以下簡稱新制房屋土地交易損益)，並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。
- 二、舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：
 - (一)配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
 - (二)配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。
- 三、新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：
 - (一)配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
 - (二)配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈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之價值。

●財政部107.10.31台財稅字第10704604570號令

個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。

依此，**個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以前取得者**，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款、第2點至第4點規定辦理。



個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間計算：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間=個人持有期間+被繼承人持有期間

2. 因受遺贈所取得的房地

持有期間=個人持有期間+遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間=個人持有期間+配偶持有期間

持有期間合併計算(要點第5點)

項目	內 容
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	1. 新制課稅範圍認定(§4-4) 103/1/2以後購入且2年內出售
	2. 自住房地租稅優惠(§4-5) 自住滿6年→適用自住租稅優惠，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人、個人或其配偶、未成年子女已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為限
	3. 適用稅率認定(§14-4) 依持有期間決定適用稅率
拆除自住房屋重建適用優惠稅率	個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，適用自住優惠稅率，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已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為限
依持有期間適用稅率	個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第14條之4第3項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準

持有期間合併計算

取得原因	取得日期	持 有 期 間		
		判斷適用新舊制	判斷適用稅率	判斷是否適用自住房地稅優惠
繼承取得	105/1/1以後	被繼承人105/1/1以後取得-新制 (與持有期間無關)	個人持有期間 +被繼承人持有期間	個人符合自住持有期間 +被繼承人符合自住持有期間
		被繼承人104/12/31以前取得 原則適用舊制 符合自住房地稅優惠條件得選擇新制	—	— 個人符合自住持有期間 +被繼承人符合自住持有期間
受遺贈取得	103/1/2~104/12/31	個人持有期間+遺贈人持有期間≤2年-新制	個人持有期間 +遺贈人持有期間	個人符合自住持有期間 +遺贈人符合自住持有期間
	105/1/1以後	新制(與持有期間無關)		
自地自建或提供土地與營利事業合建分而分得之房屋	103/1/2~104/12/31	個人持有期間≤2年-新制 (不以土地持有期間認定)	以土地持有期間為準 (若土地持有期間≤2年：稅率20%)	個人符合自住持有期 +拆除之房屋個人符合自住持有期間
	105/1/1以後	新制(與持有期間無關)		

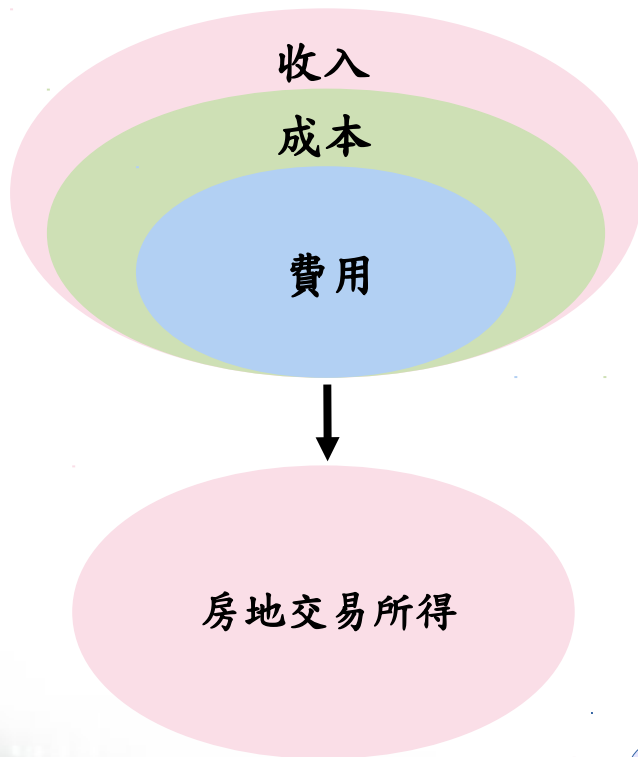
新舊制、自住年數及稅率認定

取得日期	出售日期	適用新制 or舊制	是否適用 自住優惠	適用稅率
103/03/23	105/07/14	舊制	X	累進
104/09/15	105/07/14	新制	X	45%
105/01/27	111/07/14	新制	V	400萬以下免稅； 超過部分10%

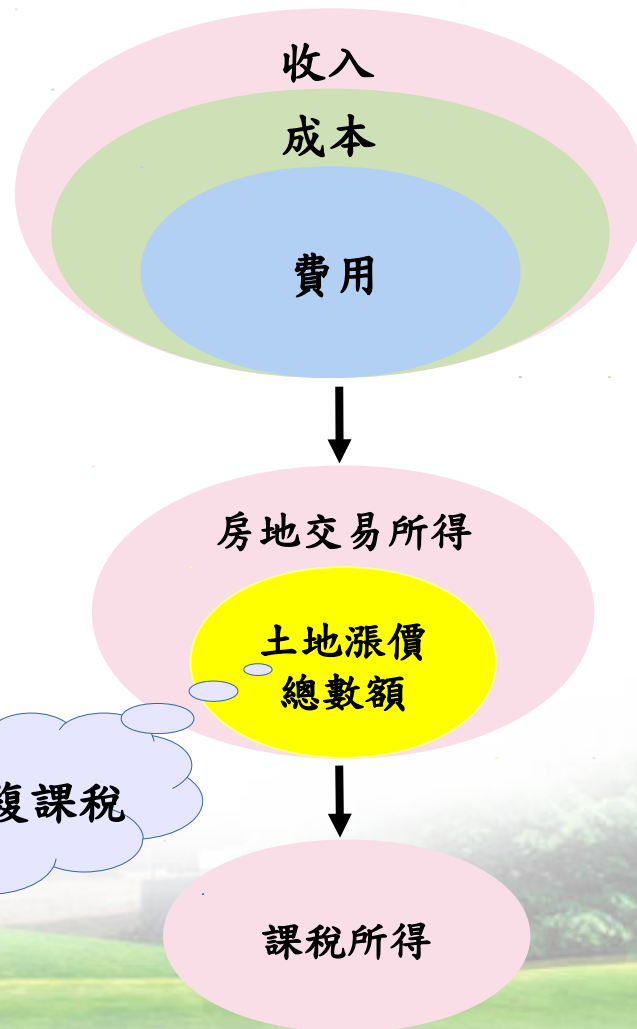
被繼承人或 配偶取得日期	繼承或配偶 贈與日期	出售日期	適用新制 or舊制	是否適用 自住優惠	適用稅率
99/03/24	105/01/06	105/04/06	繼承：舊制 配偶贈與：舊制	如符合自住條件 可使用新制	繼承：累進 配偶贈與：累進
103/06/24	104/05/06	105/06/01	繼承：舊制 配偶贈與：新制	—	繼承：累進 配偶贈與：35%
105/01/06	107/01/06	111/06/06	新制	是	400萬以下免稅； 超過部分10%

課稅所得之計算

改制前
僅房屋課徵所得稅



改制後
房地合一課徵所得稅



避免重複課稅

課稅所得之計算(§14-4第1項)

項目	內 容
出價取得者	$\text{交易所得} = \text{交易時成交價額} - \text{原始取得成本} - \text{因取得、改良及移轉而支付之費用}$ $\text{課稅所得} = \text{交易所得} - \text{依土地稅法計算之土地漲價總數額}$
繼承或受贈取得	$\text{交易所得} = \text{房地收入} - \text{成本} (\text{繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值}) - \text{因取得、改良及移轉而支付之費用}$ $\text{課稅所得} = \text{交易所得} - \text{依土地稅法計算之土地漲價總數額}$

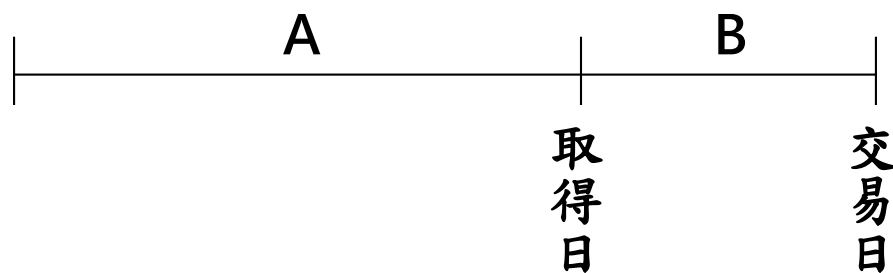


●財政部107/9/10台財稅字第10704570950號令

- 一、個人交易所得稅法第4條之4規定課徵所得稅之土地，如前次移轉屬依土地稅法第39條之2第1項規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依同條第4項或第5項規定課徵土地增值稅者，其依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為同條第3項規定得減除之土地漲價總數額；至其本次交易未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之土地增值稅，得於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除。
- 二、前點後段得減除之土地增值稅，應以本次交易依土地稅法第39條之2第4項或第5項規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額占本次交易依同條項規定計算之全部漲價總數額之比例計算。
- 三、個人交易自配偶受贈取得之土地，依前2點規定計算其持有期間得自房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額或土地增值稅時，以該個人依本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定計算之持有期間為準。

●未作農業使用之農地並依法課徵土地增值稅，
減除土地漲價總數額規定

土地漲價總數額



全部 土地漲價總數額	$A + B$	全部 土地增值稅	C
本次得減除之 土地漲價總數額	B	本次得列為 費用減除之 土地增值稅	$C \times \frac{A}{A+B}$

以時價資料認定成交價額(要點第9點)

個人未依規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

項目	時 價 資 料
1	金融機構貸款評定之價格
2	不動產估價師之估價資料
3	大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價
4	法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋土地之價格
5	報章雜誌所載市場價格
6	其他具參考性之時價資料
7	時價資料同時有數種者，得以其平均數認定

成本之認定(要點第10點)1/2

取得原因	成本
1. 買賣	成交價額
2. 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售	土地之取得成本
3. 個人以自有土地與營利事業合建分屋之房屋、土地	土地 以取得成本為準
	房屋 以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)： 1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除 2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本 3. 以適用所得稅法第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時之價值(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)認定
4. 個人自地自建房屋	土地 以取得成本為準
	房屋 以實際建造成本為準

成本之認定(要點第10點)2/2

取得原因	成 本
5. 因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地	以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除
6. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，信託財產房屋、土地所有權回復登記於委託人名下	以委託人原取得房屋、土地之成本為準
7. 配偶之一方依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地	以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準
8. 因繼承或受贈(配偶贈與除外)取得之房屋、土地	以繼承或受贈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之價值為準
9. 因配偶贈與取得之房屋、土地	以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之成本為準
10. 分割共有物取得房屋、土地	以原取得共有物之成本為準
11. 其他情形或無法依前9項規定認定成本者	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

成本費用(要點第11、12、13點)

項目	內 容	
得列為 成本	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於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息
	2. 取得房地所有權後，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、改良或修繕費等	
	3. 經主管機關核准減除之改良土地已支付之右列費用	①改良土地費用②工程受益費③土地重劃負擔總費用④因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地，其捐贈土地之公告現值總額
得列為 費用	出售房屋及土地支付之必要費用	①仲介費②廣告費③清潔費④搬運費。未提示上開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，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用
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	

成本及費用申報類型及認定方式

◆ 能提示全部成本及費用

- ◎ 成本：按實際取得成本認定，包括：
 - » 購入房屋及土地價款
 - » 達可供使用狀態前支付之必要費用
- ◎ 費用：按實際支出費用認定

未能提示全部成本及費用且稽徵機關查無資料者

- ◎ 成本：以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定（以交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整）（要點第10點）
- ◎ 費用：按成交價額5%設算

◆ 能提示部分成本，未能提示費用

- ◎ 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除達可供使用狀態前支付之必要費用（屬成本之一部分）可核實認例外，其出售之相關費用仍得按成交價額5%設算

◆ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除



民國 108年 8月 以各年月為基期之消費者物價總指數—**稅務專用**
(本表係以各年(月)為100時，108年8月所當之指數)

基期：各年月 = 100

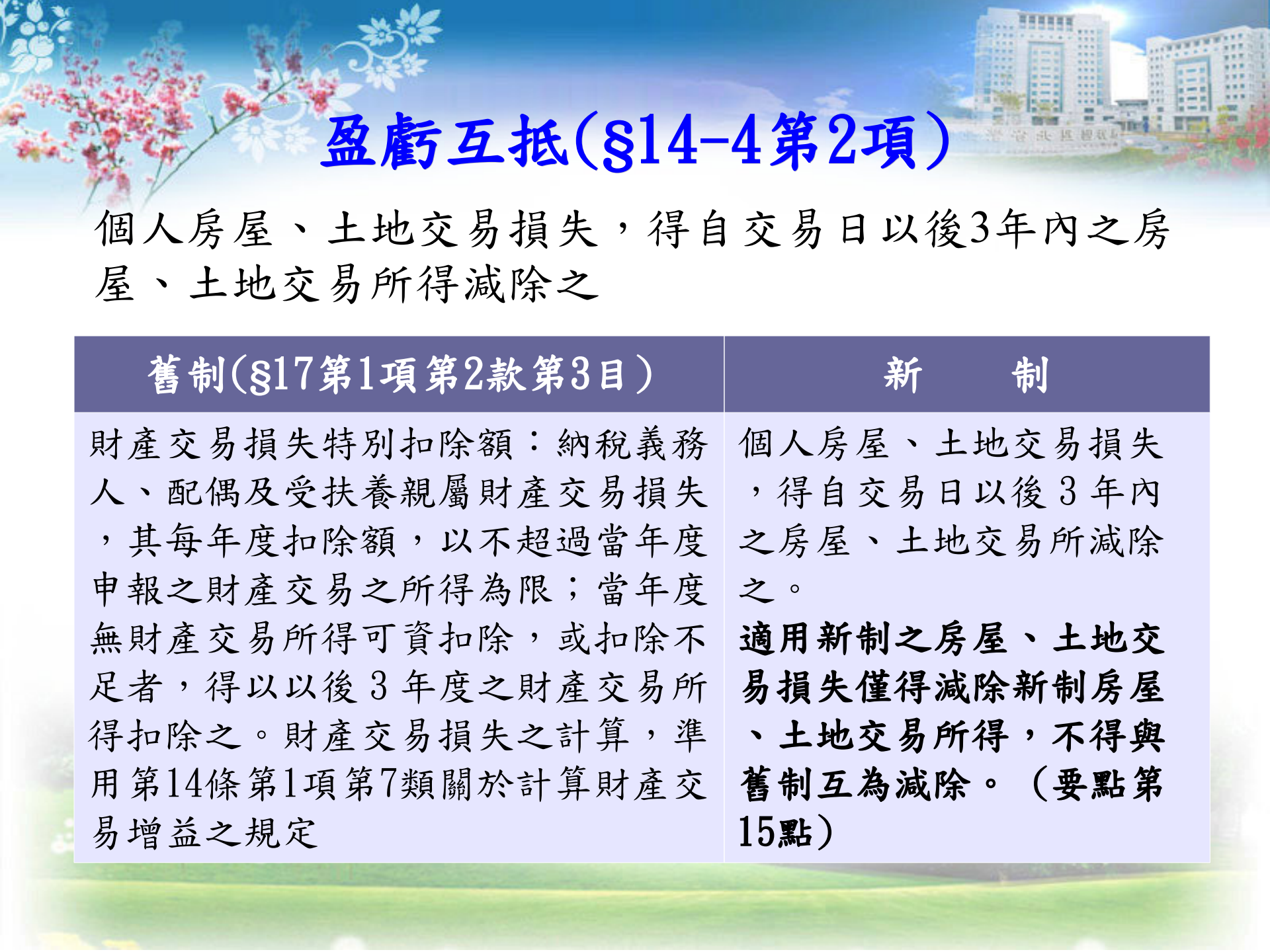
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
48	999.4	991.7	976.6	977.6	976.6	961.1	931.5	883.5	857.0	870.8	895.8	897.4	932.4
49	888.9	869.3	839.5	801.6	805.3	782.6	776.7	744.1	734.6	741.5	740.4	754.0	786.8
50	752.3	738.3	738.3	733.0	732.5	732.5	735.6	726.8	716.2	711.2	717.2	723.7	729.4
101	106.7	108.2	108.0	107.0	106.5	105.8	105.4	104.4	104.7	104.8	105.6	105.3	106.0
102	105.5	105.0	106.6	105.9	105.7	105.2	105.3	105.2	103.9	104.1	104.9	105.0	105.2
103	104.7	105.1	104.9	104.2	104.0	103.5	103.5	103.1	103.1	103.1	104.0	104.4	104.0
104	105.7	105.3	105.5	105.0	104.8	104.1	104.2	103.5	102.8	102.7	103.5	104.2	104.3
105	104.8	102.8	103.5	103.1	103.5	103.1	102.9	103.0	102.5	101.0	101.5	102.5	102.8
106	102.5	102.9	103.3	103.0	102.9	102.1	102.1	102.0	102.0	101.4	101.1	101.3	102.2
107	101.6	100.7	101.7	101.0	101.1	100.7	100.4	100.4	100.3	100.2	100.8	101.3	100.8
108	101.4	100.4	101.1	100.3	100.2	99.9	100.0	100.0					100.4

註：1.本表可由月報表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。

2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

中華民國統計資訊網站(<http://www.stat.gov.tw>)/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用





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

舊制(§17第1項第2款第3目)

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3年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第14條第1項第7類關於計算財產交易增益之規定

新 制

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所減除之。

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。（要點第15點）

重購退稅(§14-8及要點第17點)

換大屋(以金額區分)：全額退稅(與舊制同)

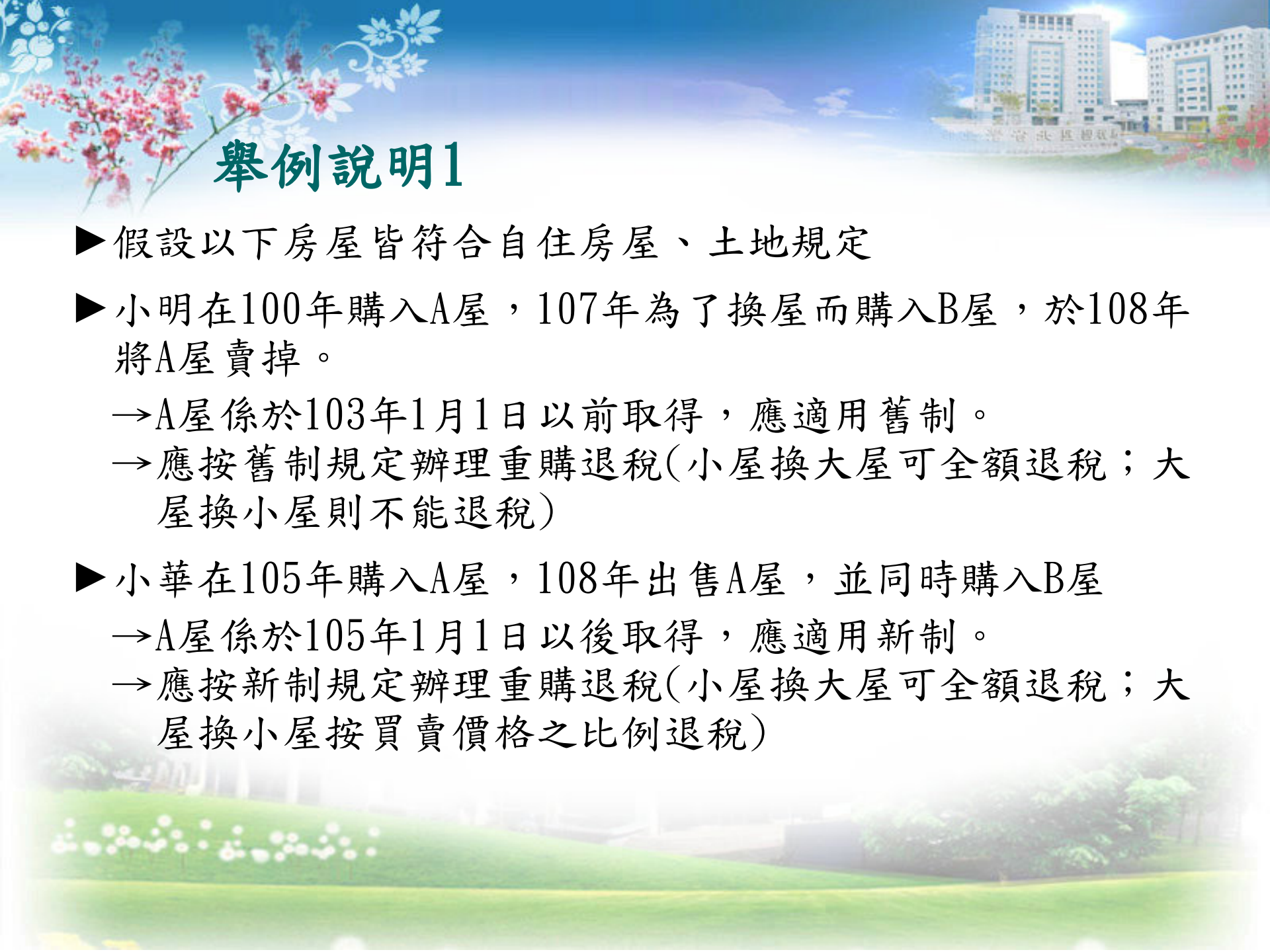
換小屋(以金額區分)：比例(按重購價額佔出售價額之比率)退稅

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

項目	內 容
先售後購 (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，申請按重購價額佔出售價額之比率，自繳納稅額計算退還
先購後售 (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，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

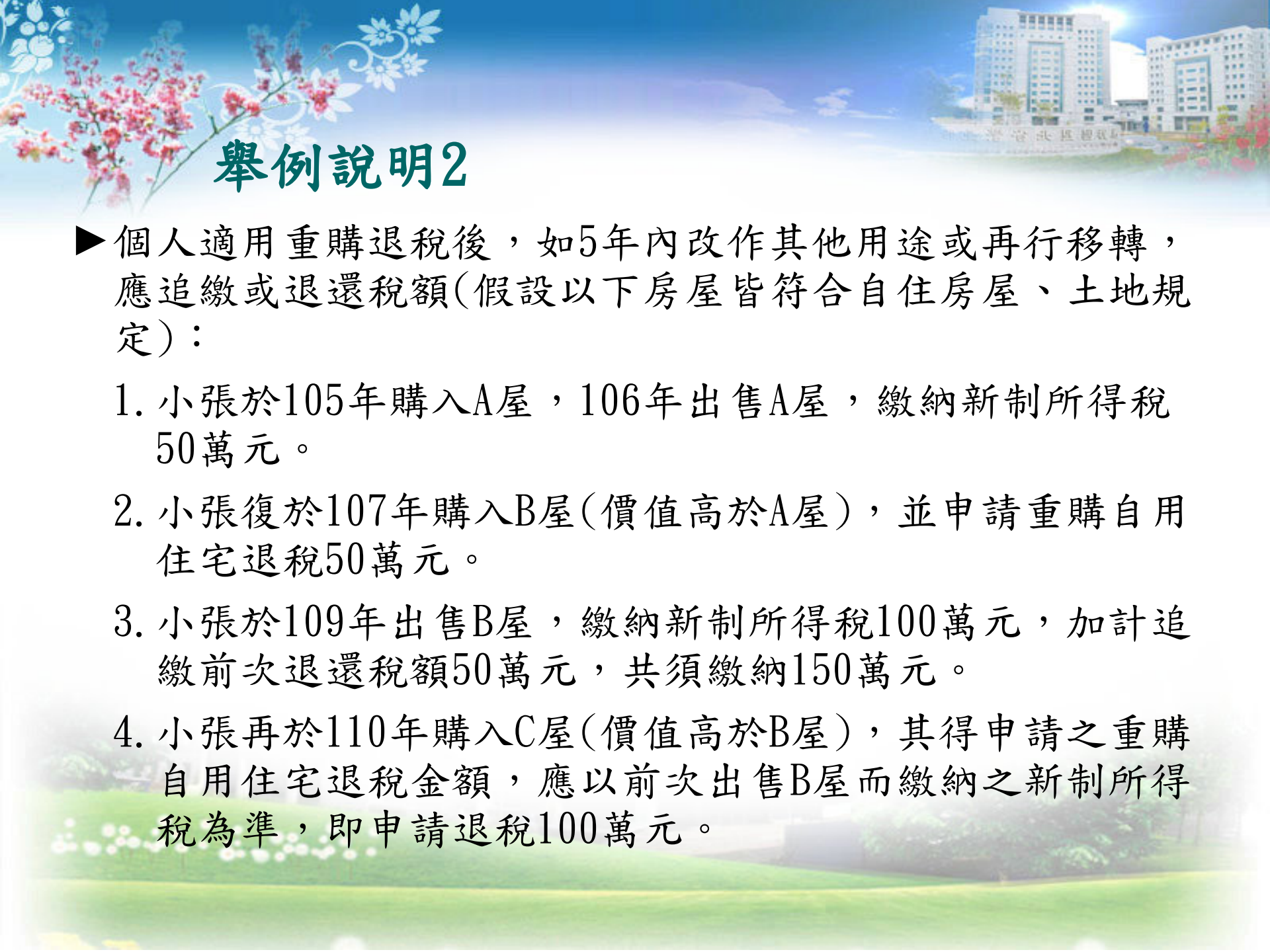


舊/新制	內 容
舊制	納稅義務人出售並重購自用住宅房屋者，其重購價額超過原出售價額者，其所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，得申請自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還(所得稅法第17條之2)
新制	1. 個人出售並重購自住房屋、土地者，得申請按重購價額佔出售價額之比例，退還其依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額(所得稅法第14條之8) 2. 重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額之規定(所得稅法第14條之8第3項)



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，107年為了換屋而購入B屋，於108年將A屋賣掉。
 - A屋係於103年1月1日以前取得，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105年購入A屋，108年出售A屋，並同時購入B屋
 - A屋係於105年1月1日以後取得，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。

申報繳稅期限(§14-5及要點第8點)

- 課稅方式：分離課稅

- 申報期限：

不論有無應納稅額，除符合免辦理申報外，應於所有權移轉(房屋使用權交易日)之次日起算30天內申報。

- 申報地點：

原則：申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。

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。未申報核定仍以受益人為納稅義務人出單。

- 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。

罰則(§108-2)

項目	內 容	
行為罰	個人未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰	
漏稅罰	已申報	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2倍以下之罰鍰。(第2項)
	未申報	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，並應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。(第3項)

網路申報軟體下載

財政部電子申報繳稅服務網 <https://tax.nat.gov.tw/>



財政部電子申報繳稅服務網

The e-Filing and Tax Payment Service of the
Ministry of Finance (R.O.C)



[回首頁](#)

[網站導覽](#)

[聯絡我們](#)

[網站連結](#)

[小](#)

[中](#)

[大](#)



[常用服務](#)

[個人稅](#)

[非個人稅](#)

[最新消息](#)

[相關連結](#)

關鍵字搜尋

節能減碳綠色消費



108年6月15日~110年6月14日

購買節能電器退還減徵貨物稅稅額



國稅局免付費專線 0800-000-321

購買能源效率第1級、第2級節能電器退還減徵貨物稅稅額



個人 Individuals

非個人 Organizations

綜合所得稅

年度申報 5/1~5/31

房地合一

全年申報

營業稅

服務期間 每月1~17日

各類所得(含信託)

年度申報 1/1~1/31

執行業務暨其他所得者

外僑綜合所得稅

營利事業所得稅

境外電商專區

網路申報軟體下載

首頁 個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅 開始報稅

...

...

個人房屋土地交易所得稅電子
申報繳稅

開始報稅

開始報稅

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-使用說明教學

軟體下載與報稅

房地合一申報作業教學檔

最新消息

首頁 個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅 軟體下載與報稅

...

...

個人房屋土地交易所得稅電子
申報繳稅

軟體下載與報稅

開始報稅

注意(公告)事項

軟體下載與報稅

- 電子報繳稅服務已停用SSL V3.0傳輸加密服務，請用戶改用TLS V1.1及以上傳輸加密。
- 晶片金融卡繳稅方式元件支援之Microsoft .Net Framework最低版本為4.5.2。

最新消息

申報查詢

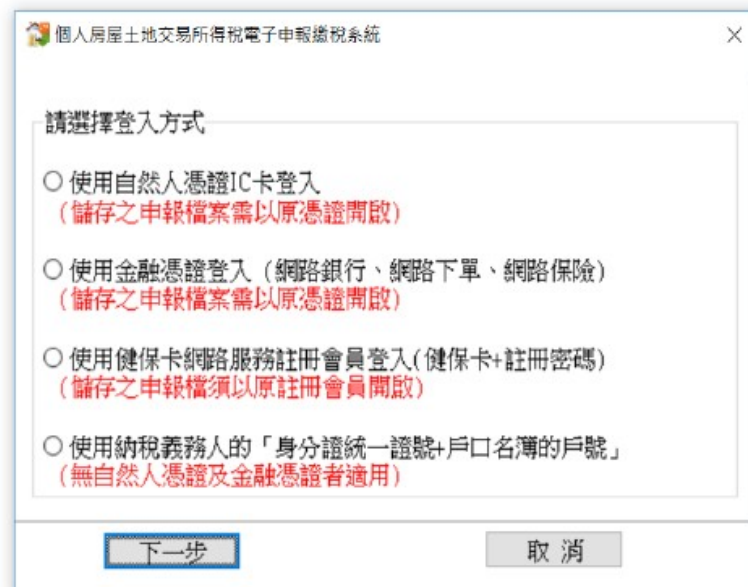
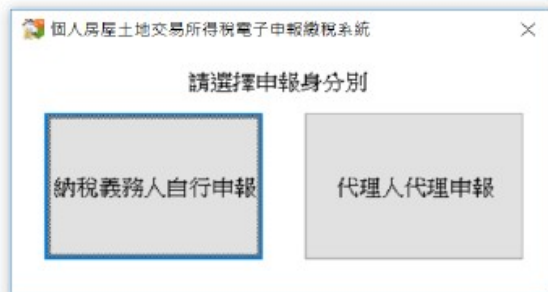
申報軟體下載 -版本108.5.27

常見問題

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統V10803版 [17,485,824 位元組]，下載完成後直接執行即可進行安裝。
下載SHA-2驗證檔

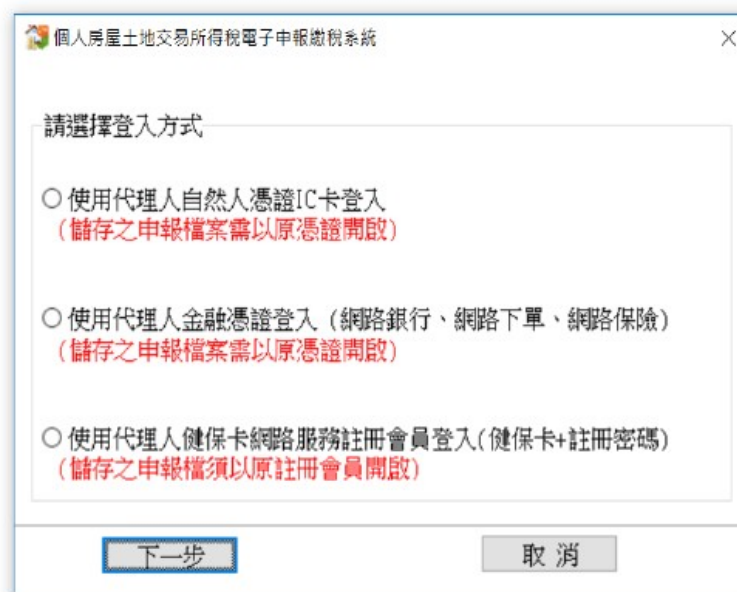
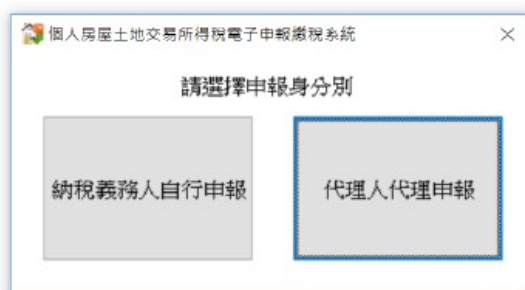
網路申報-申報通行碼

納稅義務人自行申報



網路申報-申報通行碼

代理人自行申報



網路申報

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

說明

客服：0809-085-188
Email:irn@etax.tradevan.com.tw
傳真：04-37039798

房地交易所得總額	0
本次應繳納稅額	0

版本：108.02 1080123 交易日：民國108年04月01日 請於108年05月01日前申報完成，如遇假日則順延至次一上班日

基本資料 → 交易資料 → 房屋、土地交易損失金額 → 應納稅額計算 → 重購自住房屋、土地扣抵稅額明細 → 計算及上傳

納稅義務人基本資料 維護交易成本資料 建立房屋、土地交易損失 應納稅額計算 建立重購自住房屋、土地扣抵稅額明細 計算及申報上傳

↓

列印收執聯或繳款書等

儲存檔案 讀取檔案 離開

納稅義務人或申報代理人以網路完成申報後，應於法定申報期限屆滿後10日內，將應檢附文件及自繳稅款明寄送或遞送該管稽徵機關



簡報結束
敬請指教

