

填寫須知：

一、自 110 年 7 月 1 日起，營利事業(含總機構在中華民國境外且在境內有固定營業場所或營業代理人之營利事業)交易下列房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件之股份或出資額(以下合稱房屋、土地)，除符合第二點情形外，應填報本表，並依 110 年 4 月 28 日修正公布所得稅法(下稱修正後本法)第 24 條之 5 第 1 項至第 3 項規定計算課徵所得稅：

- (一) 自 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，房屋的範圍，不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施。
- (二) 自 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權、預售屋及其坐落基地。
- (三) 直接或間接持有股份或出資額過半數的國內外營利事業(非屬上市、上櫃及興櫃公司)的股份或出資額，且該營利事業股權或出資額的價值 50% 以上係由中華民國境內的房屋、土地所構成者。

二、符合下列情形之一者，土地交易所得免納所得稅，其有交易損失者，亦不得自營利事業所得額中減除，請填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額第 101 欄，並免填入本表：

- (一) 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。
- (二) 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- (三) 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

三、本表資料填寫說明如下：

- (一) 本表交易項目代號為：1.土地；2.房屋、以設定地上權方式之房屋使用權；3.預售屋及其坐落基地；4.符合一定條件之股份或出資額。
- (二) 房屋(使用權)之稅籍編號請依房屋稅繳款書「稅籍編號」填報；預售屋明細資料請依合約記載房屋建造字號及坐落標示內容(如：建造字號、第 A 棟第 1 樓第 1 戶)填寫。
- (三) 「國家代碼」請依申報書附表國家代碼表填寫，或至各國稅局網站查詢；「稅務識別碼」請以境外被投資營利事業居住地國(地區)稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能之其他辨識碼(如我國營利事業稅務識別碼為統一編號)填報，如無稅務識別碼，請填報「NOTIN」。
- (四) 「取得日期」請分別填寫交易標的物之取得日期。
- (五) 同一交易之房屋、土地，如一房屋坐落於不同地號之土地者，其土地座落地號、移轉比率、取得日期，請擇一土地代表填寫(請於土地坐落欄位加註「擇一代表」)，並將各該筆土地之成交價額、成本、費用、損失及土地漲價總數額等與房屋彙總填報於上表。(同一交易之房屋、土地，如一土地上有多筆房屋者，請比照前述方式填報。)

四、營利事業填報本表之房屋、土地交易所得或損失之計算及應納稅額與申報方式如下：

- (一) 交易所得或損失(a1、a2、a3)＝交易時成交價額－相關取得成本－可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失。
- (二) 出售之房屋如帳列固定資產者，「取得成本」欄請填寫未折減餘額。
- (三) 依修正後本法第 24 條之 5 第 1 項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。
- (四) 依土地稅法規定繳納之土地增值稅不得列為費用。但屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額得列為費用，其計算公式如下：
【(交易時申報移轉現值—交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】× 已納土地增值稅
- (五) 各筆房地交易所得或損失(a1、a2、a3)加總後填入「【A1、A2、A3】」，當年度各該筆交易損失應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，計算當年度相同稅率之交易所得或損失合計數「【A1、A2、A3】」，當「【A1、A2、A3】」<0 者，應填入表四之【B0】欄，該欄損失金額得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除(即填入表一至表四之 B1、B2、B3)，尚有未減除餘額【B】部分，得自交易年度之次年度起 10 年內之房屋、土地交易所得中減除。
- (六) 土地漲價總數額(e1、e2、e3)請依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額填報。
- (七) 計算「得減除之土地漲價總數額(f1、f2、f3)」之金額時，當(a1)>0 且(a1)≥(e1)，(f1)之金額應填入(e1)欄金額；當(a1)>0 且(a1)<(e1)，(f1)之金額應填入(a1)欄金額；當(a1)<0，(f1)之金額應填入「0」，(f2)、(f3)之填寫方式以此類推。各筆房地交易之「(f1、f2、f3)」加總後填入「【F1、F2、F3】」。
- (八) 「【A1、A2、A3】」合計數【A】欄金額，應填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額第 134 欄，自營利事業所得額中減除。
- (九) 「【A1、A2、A3】」減除當年度交易損失「【B1、B2、B3】」及前十年核定交易損失本年度扣除額【C1、C2、C3】，計算課稅所得或損失「【D1、D2、D3】」，再減除「【F1、F2、F3】」據以計算「減除土地漲價總數額後之餘額【G1、G2、G3】」，並依修正後本法第 24 條之 5 第 2 項規定稅率分開計算應納稅額【G】欄，填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表第 135 欄，合併報繳。
- (十) 當年度交易 2 筆以上之房屋、土地者，應按前述原則逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額。

五、各欄位若不數填寫，可自行依式另加表格填寫，裝訂在本頁後。

六、獨資、合夥組織之營利事業 110 年 7 月 1 日以後交易第一點之房屋、土地，應由土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依修正後本法第 14 條之 4 至第 14 條之 7 規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織之營利事業所得額。

七、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人填寫本申報書及本表，向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅；該營利事業在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第 60 條第 2 項規定委託之代理人填寫「在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業所得稅申報書」及其附表，向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。