



房地合一稅2.0修正重點

【營利事業所得稅】



財政部北區國稅局竹北分局

112.10.12



大綱

01 背景

02 所得稅法修正條文

03 申報作業要點

補充 結算申報書修訂

01

背景



修法背景

- ◆我國自 105年1月1日起 實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展
- ◆配合行政院「健全房地產市場方案」
- ◆因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題



110年4月28日經總統公布~~

所得稅法部分條文修正案 【房地合一稅2.0】

適用房地合一新制之判斷三步驟：

1. 取得日
2. 持有期間
3. 出售日

取得日	持有期間	出售日	稅制
105/1/1以後		110年7月1日以後	新制2.0
105/1/1以後	-	110年6月30日以前	新制1.0
103/1/2 至 104/12/31	2年以內	105/1/1以後	新制1.0
	超過2年	-	舊制
103/1/1以前	-	-	舊制

02

所得稅法修正條文



主要修正條文

- ◆課稅範圍(§4-4)
- ◆免稅範圍(§4-5)
- ◆營利事業(§24-5)
- ◆施行日期(§126)



修正重點—營所稅

- ①110.7.1起施行(§126)
- ②擴大房地交易適用範圍(§4-4)
- ③營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅(§24-5)
- ④修正土地漲價總數額減除規定
- ⑤營利事業房地交易所得計算
- ⑥獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理



重點一：110.7.1起施行

◆施行日期—110年7月1日

105年1月1日以後取得之房地，於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0



110.6.30以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，不會受到房地合一稅2.0的影響，沒有溯及既往問題，無違反法律不溯及既往及信賴保護原則



重點二：擴大房地交易適用範圍

◆目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	營利事業
105年1月1日 以後	房屋、土地	●
	設定地上權方式之房屋使用權	新增
	預售屋及其坐落基地	新增
無	符合一定條件之股份或出資額 【交易其持有符合條件之 <u>境內外</u> 股份或出資額】	擴大範圍

1

新增營利事業交易以設定地上權方式之房屋使用權，視同房屋交易

交易105.1.1以後取得之設定地上權方式之房屋使用權

修正前

計入營利事業所得額
按營利事業所得稅稅率20%課稅

修正後

依持有期間適用45%至20%稅率
分開計稅合併報繳

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易

交易105.1.1以後取得之預售屋及其坐落基地

修正前

計入營利事業所得額
依20%稅率課稅

修正後

依持有期間適用45%至20%稅率
分開計稅合併報繳

相關疑義

■什麼是預售屋(含其購屋預約單，俗稱紅單)交易？其交易日及取得日如何認定？持有期間如何計算？成交價額(收入)如何認定？

1. 預售屋交易包括個人或營利事業與建設公司(地主)簽訂預售屋買賣契約書，在取得房地所有權前，將該預售屋買賣契約讓與第三人之交易，以及個人或營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，將取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據(即紅單)讓與第三人之交易。
2. 預售屋(含紅單)交易持有期間之計算，以取得日起計算至交易日止。
3. 預售屋(含紅單)交易取得日之認定，以訂定買賣契約日或簽訂紅單日為準，交易日之認定，以讓與人與受讓人訂定買賣契約日為準。
4. 讓與預售屋(含紅單)權利交易之成交價額(收入)，應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定，不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。
5. 舉例說明：A君111年2月5日與B建設公司簽訂預售屋買賣契約書，房地總價款共1,000萬元。A君依約支付簽約款計200萬元，嗣於112年8月9日與受讓人C君簽訂讓與預售屋權利買賣契約書，約定C君應支付A君230萬元，嗣後由C君依工程期支付餘款800萬元予B建設公司。

►A君預售屋權利之取得日為111年2月5日，交易日為112年8月9日，持有期間超過1年、未逾2年，預售屋權利讓與之成交價額(收入)為230萬元，成本為200萬元。

相關疑義

財政部1110526台財稅字第11104501470號令
納稅義務人轉售預售屋紅單交易所得課稅規定

一、個人及營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據（即購屋預約單，俗稱紅單），係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為。自110年7月1日起轉售紅單予第三人，屬所得稅法第4條之4第2項規定之預售屋及其坐落基地交易，應依110年4月28日修正公布所得稅法規定課徵所得稅。

二、個人及營利事業因違反平均地權條例第47條之3第6項規定轉售紅單，經主管機關依同條例第81條之2第6項第2款規定或其他相關法律科處之罰鍰（處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰），於計算交易所得時，不得自該課稅所得額減除。

三、個人及營利事業於110年7月1日以後至本令發布日前轉售紅單，並於111年6月30日以前依稅捐稽徵法第48條之1規定自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法第108條之2第2項、第3項、第110條第1項及第2項規定處罰。

3

符合一定條件之**股份或出資額**交易，視同房地交易(1/2)



持股認定標準
？



沒有取得時點
的規定

◆內容：

交易直接或間接**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



交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用

修正前	修正後
1、有價證券交易所得計入AMT課稅(稅率12%，免稅額50萬元) 2、出資額交易，屬財產交易所得	✓ 符合一定條件之股份或出資額交易，依持有期間適用45%至20%稅率分開計稅合併報繳 ✓ 上市櫃、興櫃股票交易不適用【維持課AMT】

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例(下稱AMT)規定課稅(要點第2點第4項)

釋例

- ✓ 甲公司100%持有乙公司(未上市櫃)，於持有1年內將乙公司之全部股份出售，乙公司股權價值100%由我國境內房屋組成
- ✓ 股份售價1億元、取得成本6千萬元，假設無其他必要成本費用



甲公司出售乙公司股份視為房地交易，應繳納房地合一稅
$$=(1\text{億元}-6\text{千萬元})\times 45\%=1,800\text{萬元}$$



【問題延伸】

倘甲公司僅出售乙公司30%股份~~

仍視同房地交易，就該出售股份計算所得課徵房地合一稅



重點三：持有期間按差別稅率分開計稅



1 稅率

適用對象	適用稅率 持有期間	修正前	修正後
境內 營利事業	2年以內	20%	45%
	超過2年，未逾5年		35%
	超過5年		20%
境外 營利事業	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%

申報方式(原則)—分開計算稅額，合併報繳

交易態樣		修正前	修正後
境內 營利事業	交易房地		✓ 依持有期間按差別稅率課稅 ✓ 分開計算稅額，合併報繳
	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地	✓ 稅率20%	✓ 維持稅率20% ✓ 分開計算稅額，合併報繳
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地	✓ 合併計算稅額及報繳	
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內		
境外營利事業交易房地		✓ 依持有期間按差別稅率課稅 ✓ 分開計算稅額，合併報繳	

2 申報方式(例外)—合併計算稅額及報繳

▶ 適用：興建房屋完成後第一次移轉之房地交易

	修正前	修正後
境內營利事業	✓ 稅率20% ✓ 合併計稅、合併報繳	✓ 稅率20% ✓ 合併計稅、合併報繳
境外營利事業	✓ 依持有期間按差別稅率課稅 ✓ 分開計稅、合併報繳	



指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。



重點四：修正土地漲價總數額減除規定

◆目的：

防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負

▶ 課稅基礎

超過限額部分，不得減除

= 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

超限部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支



重點五：營利事業房地交易所得計算



1

因應按差別稅率分開計稅，明定營利事業房地交易損失之減除順序

2

增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之成本費用計算方式

3

營利事業於房地合一稅2.0施行後之未分配盈餘計算



因應按差別稅率**分開計稅**，明定營利事業房地 交易損失之減除順序



步驟1：

當年度房地交易損失，**應**先自當年度適用**相同稅率**之房地
交易所得中減除



步驟2：

不足減除部分，**得**自當年度適用**不同稅率**之房地交易所得
中減除



步驟3：

減除後尚有未減除餘額部分，**得**自交易年度之**次年起10年
內**之房地交易所得減除



興建房屋完成後第一次移轉之房地交易損失，併計營利事業所得計算，
如全年所得為虧損，符合所得稅法第39條要件，可於以後10年扣抵

增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之 成本費用計算方式

- ① 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
- ① 成本或費用無查得資料者，比照個人房地交易推計成本、費用規定：
 - ◆ 成本
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
 - ◆ 費用
按成交價額3%計算，並以30萬元為限

營利事業於房地合一稅2.0施行後之未分配盈餘計算

- ① 未分配盈餘之計算，係以營利事業依財務會計處理之可供分配而保留不分配之財務會計盈餘為準
- ① 本次修正房地合一稅制僅係提高營利事業短期房地交易所得適用之稅率，亦即提高其應納之營利事業所得稅，至於其財務會計盈餘仍係依循財務會計規定計算



重點六：獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

理由：

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

修正前	修正後
按營利事業課稅規定辦理 ↓ 房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅	按個人課稅規定辦理 ↓ 房地交易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

03

申報作業要點

交易日、取得日及持有期間

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得日起算至交易日止。



◆配合擴大房地交易範圍，新增有關交易日規定

新增交易日之認定

房屋使用權	權利移轉之日(非增訂)
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	有價證券：買賣交割日 有價證券以外：訂定買賣契約之日

(第3點)

有價證券：各級政府發行之債券，公司發行之股票、公司債及經政府核准得公開募銷之其他有價證券。

◆配合擴大房地交易範圍，增修有關取得日規定

新增取得日之認定-出價取得

房屋使用權	權利移轉之日(非增訂)
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	有價證券：買賣交割日 有價證券以外：訂定買賣契約之日
股份或出資額為公司現金增資、股票公開承銷、公司新設立採發起或募集方式	因發起或募集取得：股款繳納日 作價入股取得：作價抵繳認股股款日 其他方式取得：實際交易日



預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

- ▶ **不可併計**，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日（興建完成即登記予買受人）或移轉所有權登記日（興建完成登記予建商再過戶予買受人）為取得日，計算持有期間
- ▶ 成屋持有期間倘併計預售屋持有期間，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，將**弱化抑制短期炒作之政策目的**



預售屋交易所得稅釋例

- ▶ 甲公司向建商購買1戶預售屋1,000萬元，於購入2個月後以1,200萬元將該「權利」轉售給A(假設此交易無其他必要費用)

甲公司預售屋 交易所得稅	依持有期間適用45%至20%稅率 分離課稅
	(售價1,200萬元-成本1,000萬元)×持有期間2年內稅率45%=90萬元

◆配合擴大房地交易範圍，增修有關取得日規定

修訂取得日之認定-非出價取得	
因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地	所有權人原取得土地之日
起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建取得之房地	重建計畫書核准之日
原土地所有權人與其他營利事業合建分屋、參與都更或危老重建，分配取得之土地	所有權人原取得土地之日
符合一定條件之股份或出資額	盈餘或資本公積轉增資：除權基準日 其他方式：實際交易發生日(第4點)

3

持有期間之例外規定

◆配合擴大房地交易範圍，新增有關持有期間規定

新增持有期間日之認定

以自有土地與其他營利事業**合建、參與都更或危老重建**取得應分配之房屋

以該土地之持有期間為準

（第5點第2項）



以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都更或危老重建取得日與持有期間認定

類別	分配取得，與原權利範圍相當部分		增購取得	
	土地	房屋	土地	房屋
合建分屋	取得日： 原土地取得日 持有期間： 自取得日起算	取得日： 所有權移轉登記日 持有期間： 依原土地持有期間	取得日： 所有權移轉登記日 持有期間： 自取得日起算	
參與都更				
危老重建				



營利事業以自有土地與其他營利事業合建並為起造人：房屋之取得日則以新建房屋核發使用執照日為準。



非自願性因素之短期(5年)房地交易

① 營利事業非自願性因素

110年6月11日台財稅字第11004575361號公告發布

- ① 土地遭他人越界建築房屋
- ② 無力清償債務致遭強制執行
- ③ 未經同意遭他共有人出售共有部分房地
- ④ 金融機構依有關規定應自取得之日起4年內處分者



持有期間在5年
以下者，得適用
20%稅率



以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易

- ☑ 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五年內完成並銷售該房地，仍適用稅率20%之規定，其適用範圍包括合建分屋、合建分售、合建分成

類型	合建分屋 合建分售 合建分成	自地自建
期間	II 自土地取得之日起算5年內 完成並銷售該房地 II 分開計稅、合併報繳	✓ 屬「興建房屋完成後第一次移轉」適用範圍 ✓ 併計營利事業所得額課稅
稅率	20%	

(第24點第1項)



房地交易所得計算-分開計稅(1/3)



房地	內容
單筆	▶ 房地交易所得(A) = 【交易時房地成交價額 - 取得成本 - 必要費用】 $A > 0$ ✔ $(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{漲價總數額}$ ✔ $(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 ▶ $A \leq 0$ 不得減除漲價總數額，A應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除
多筆	按上開規定 逐筆 計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額
虧損扣除	其依前項計算之當年度房屋、土地交易損失，減除當年度房屋、土地交易所得後尚有未減除餘額部分， 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。



房地交易所得計算-分開計稅(2/3)



成本及費用	
個別歸屬	以成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失。
比例分攤 (以買賣房地為業)	1、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； 2、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。
未提示帳證	1、應依查得資料核定。 2、成本無查得資料者，按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價值，核定其成本 3、費用無查得資料者，按成交價額3%計算，並以30萬元為限。

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

(第21、22點)



房地交易所得計算-分開計稅(3/3)



項目	土地	房屋
以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都更或危老重建	以土地原取得成本為準	以換出土地之成本，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本
提供合法建築物、他項權利或資金參與都市更新	以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本	

(第24點第2、3項)



房地交易所得計算-合併計稅(1/2)



- ◆ 適用：興建房屋完成後第一次移轉之房地交易

房地	內容
單筆	▶ 房地交易所得(A) = 【出售房地總成交價額 - 取得成本 - 必要費用】 $A > 0$ ✓ $(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{漲價總數額}$ ✓ $(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 ▶ $A \leq 0$ A 得自營利事業所得額中減除，但不得減除漲價總數額。
多筆	按上開規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額，計入營利事業所得額或自營利事業所得額中減除。

(第25點)



房地交易所得計算-合併計稅(2/2)



- ◆ 適用：興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
- ▶ 依所得稅法第24條之5第4項計算之房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理
- 適用主體
- 所得稅法第83條及第24條之5第5項競合

(第25點)



土地漲價總數額減除規定

- ▶ 超限部分之土地漲價總數額得列為費用減除之計算方式準用第16點規定

(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

(第21點)

土地漲價總數額計算釋例(1/2)

- ① 乙公司出售適用房地合一稅2.0之土地1筆(土地增值稅率20%)，持有期間1年內(同一年度內買賣)，實際出售價格為200，取得成本為60
- ② 本次出售時之申報土地現值為150，公告土地現值為100，前次移轉現值為90；假設無其他費用

(續下頁)

土地漲價總數額計算釋例(2/2)

	修正前	修正後
	按「申報現值」 計算漲價總數額	按「公告現值」計算漲價總數額
漲價總數額	$150 - 90 = 60$	$100 - 90 = 10$
土地增值稅	$60 \times 20\% = 12$ 不得減除	不得減除部分之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅： 未減除之土地漲價總數額 $(150 - 100) \div$ 申報現值計算之土地漲價總數額 $(150 - 90) \times$ 土地增值稅 $12 = 10$ 超過部分之土地增值稅 10 得以費用列支



符合一定條件之**股份或出資額**交易(1/5)

110年6月30日前不計入

- ① **持股比率**：交易日起前一年內任一日直接或間接持有被投資營利事業之股份或出資額，占其已發行股份總數或資本總額50%
- ② **股權價值**：**交易時**，上述被投資營利事業持有我國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占其股權或出資額價值50%以上

以持股比率、
股權價值二項
條件是否同時
符合認定。

(第6點)



符合一定條件之**股份或出資額**交易(2/5)



被投資營利事業股權或出資額之**價值**：

- ① **得**以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；
- ② 交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。
- ③ 但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。



(第6點)



符合一定條件之**股份或出資額**交易(3/5)



境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列**時價**資料認定：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

(第6點)



符合一定條件之**股份或出資額**交易(4/5)



應檢附文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

- （一）轉讓合約、交易之被投資營利事業股份或出資額**交易後及交易日起算前一年內**之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- （二）交易之被投資營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所**控制**之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之**事業**最近一期財務報表。
- （三）中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定**認定時價之相關文件**。
- （四）股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
- （五）其他足資證明文件。（例如：鑑價報告）

（第6點）



符合一定條件之股份或出資額交易(5/5)



持有期間計算：

自股份或出資額自取得日起算至交易日止，並採先進先出法認定



成本計算方式：

應與其依所得稅第44條、第48條及同法施行細則第46條規定擇採之計算方式一致。



未提示帳證

1、應依查得資料核定。

2、成本無查得資料者，按原始取得時被投資營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本

3、費用無查得資料者，按成交價額3%計算，並以30萬元為限。

(第7、26點)



獨資、合夥組織營利事業交易房地

- ▶ 獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其**所有或持分共有部分**，計算房屋、土地交易所得，依要點第8點至第19點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得，**不計入**獨資合夥組織營利事業之營利事業所得額。

(第27點)



刪除申報要點第18點

◆理由

配合本法第24條之5第2項及第6項規定，營利事業房屋、土地交易所得比照個人依持有期間按差別稅率課稅及獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第14條之4至第14條之7規定課稅，爰個人交易房屋、土地，不論其是否認屬獨資、合夥組織營利事業，均按申報要點有關個人課稅方式辦理，本點認屬營利事業之規定已無必要，爰予刪除。



境外營利事業辦理申報管轄機關

總機在中華民國境內	固定營業場所或營業代理人	管轄機關
	有	固定營業場所或營業代理人申報時登記地之稅捐稽徵機關
	無	委託代理人申報時所轄稽徵機關

應依所得稅法施行細則第60條第2項規定，報經稽徵機關核准，委託在中華民國境內居住之個人或有固定營業場所之營利事業為代理人

本局網頁路徑



房地合一稅2.0專區

本局網頁首頁>主題專區>稅務專區>營利事業所得稅
>房地合一稅2.0專區



相關書表

本局網頁首頁>分稅導覽>營所稅>書表下載/涉及房地合
一稅2.0營所稅相關書表

簡報結束
謝謝聆聽



補充

結算申報書修訂

課稅及填報方式

● ■ 房地合一稅2.0之課稅及填報方式-其他申報書表

(105.1.1以後取得且110.7.1以後交易)

申報方式 填報頁次、欄位	合併計稅及報繳 【營利事業(起造人)交易其興建 房屋完成後第1次移轉之房地】	分開計稅、合併報繳	獨資合夥組織
房地交易所得或損失	1. 非以房地買賣為業者，計入第1頁第40欄(利益)或第48欄(損失)。 2. 以房地買賣為業者，分別填入第1頁之01欄(營業收入)、05欄(成本)及所屬費用、損失欄位。	填入第1頁第134欄(即由第C1-1頁【A】欄計算結果填入)減除或加回	1. 填入第1頁第134欄減除或加回。 2. 第1頁第134欄填入第9頁第(22)欄「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」，第(5)欄應分配盈餘減除第(22)欄後之金額，即第(23)欄餘額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人列為營利所得課徵綜合所得稅。 3. 仍須辦理營所稅申報，惟不計入營利事業所得額。
得減除之土地漲價總數額	第1頁第58欄(即C1-2頁【D】欄)	第C1-1頁第F欄	個人房地合一稅2.0
應納稅額	第1頁第60欄	第1頁第135欄(即第C1-1頁【G】欄)	無



增加房地交易相關頁次



其他申報書表附冊

項目	適用分開計稅	適用合併計稅
結算申報書	第C1-1頁	第C1-2頁
清算申報書	第5-1頁	第5-2頁
機關團體申報書	第13-1頁	第13-2頁
在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人申報書	附表1	附表2



填報說明-營利事業



房地等項目交易所得或損失

- ▶ 出售商品：分別填入第1頁之營業收入、營業成本及所屬營業費用、損失欄位。
- ▶ 固定資產：分別計入第1頁第40欄或第48欄。



出售符合所得稅法第24條之5第1項至第3項者：

- ▶ 應填報第C1-1頁計算交易所得或損失(第A欄)，按規定稅率分開計算應納稅額(第G欄)。
- ▶ 再將交易所得或損失填入損益及稅額計算表第134欄自營利事業所得額中減除，稅額填入第135欄合併報繳。



易符合所得稅法第24條之5第4項規定者：(興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地)：

- ▶ 應填報第C1-2頁，並就得減除之土地漲價總數額合計數(第D欄)填列於第58欄。



填報說明-獨資、合夥組織(1/2)

☑ 交易房屋、土地等項目之所得或損失，由獨資資本主或合夥組織合夥人依所得稅法規定申報課稅，不計入營利事業所得額，其交易所得或損失分別計入第40欄或第48欄，再填入損益及稅額計算表第134欄減除，免填第C1-1頁及第C1-2頁。



以買賣不動產為業者，相關收入、成本及費用仍請填列第1欄、第5欄及相關費用損失各欄位



填報說明-獨資、合夥組織(2/2)



☑ 獨資、合夥組織之營利事業交易符合房地合一2.0稅之交易房屋、土地等項目之所得或損失，即申報書第1頁**第134欄金額**，填入投資人明細及盈餘分配表第(22)欄「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」



若為合夥組織，第(22)欄按所有或持分共有部分，計算填列。

☑ 營利所得：
第(5)欄「應分配盈餘」減除第(22)欄「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」後之金額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人列為營利所得課徵綜合所得稅。

課稅及填報方式

(所24-5條第3項)當年度房地交易損失之減除順序：

➢應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除。

➢不足減除部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除。

➢減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除。

C1-1頁：2.0分開計稅+合併報繳

110年7月1日以後交易符合110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4規定

房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地暨股份或出資額之收入、成本、費用、損失明細表

□表一適用20%稅率：僅適用總機構在中華民國境內之營利事業：

交易原因代號：1.交易房地之持有期間超過5年，2.符合財政部公告非自願因素交易房地情形，3.以自有土地與其他營利事業合作興建房屋，4.依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建。

序號	交易原因代號	交易項目 【代號：0.房屋及其坐落基地、1.土地坐落、2.房屋(使用權)、3.預售屋、4.股份或出資額】 代號 明細資料(註1及註2)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a1)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B1)	前十年核定交易損失減除額(C1)	課稅所得或損失【D1】	土地漲價總數額(e1)	得減除之土地漲價總數額(f1) a1與e1擇低填入；a1為負，以0填入	減除土地漲價總數額後之餘額【G1】=【D1】-【F1】
1									600				400	400	
2									-900				50	0	
合計										【A1】-300 (A1≤0，以0填入)	【C1】 (A1≤0，以0填入)	【D1】-300 =【A1】-【B1】-【C1】		【F1】 (A1≤0，以0填入)	【G1】 (D1≤F1，以0填入)

□表二適用35%稅率：交易房地之持有期間超過2年，未逾5年(含總機構在中華民國境外之營利事業交易房地之持有期間超過2年者)

序號	交易原因代號	交易項目 【代號：0.房屋及其坐落基地、1.土地坐落、2.房屋(使用權)、3.預售屋、4.股份或出資額】 代號 明細資料(註1及註2)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a2)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B2)	前十年核定交易損失減除額(C2)	課稅所得或損失【D2】	土地漲價總數額(e2)	得減除之土地漲價總數額(f2) a2與e2擇低填入；a2為負，以0填入	減除土地漲價總數額後之餘額【G2】=【D2】-【F2】
1									600				100	100	
2									-200				50	0	
合計										【A2】400 (A2≤0，以0填入)	【C2】 (A2≤0，以0填入)	【D2】200 =【A2】-【B2】-【C2】		【F2】100 (A2≤0，以0填入)	【G2】100 (D2≤F2，以0填入)

□表三適用45%稅率：交易房地之持有期間在2年以內(含總機構在中華民國境外之營利事業交易房地之持有期間在2年以內者)

序號	交易原因代號	交易項目 【代號：0.房屋及其坐落基地、1.土地坐落、2.房屋(使用權)、3.預售屋、4.股份或出資額】 代號 明細資料(註1及註2)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a3)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B3)	前十年核定交易損失減除額(C3)	課稅所得或損失【D3】	土地漲價總數額(e3)	得減除之土地漲價總數額(f3) a3與e3擇低填入；a3為負，以0填入	減除土地漲價總數額後之餘額【G3】=【D3】-【F3】
1									600				400	400	
2									-100				50	0	
合計										【A3】500 (A3≤0，以0填入)	【C3】 (A3≤0，以0填入)	【D3】 =【A3】-【B3】-【C3】		【F3】400 (A3≤0，以0填入)	【G3】 (D3≤F3，以0填入)

□表四：當年度交易損失抵減明細

當年度交易損失【B0】 (=A1負數、A2負數、A3負數之合計數)	抵減當年度其他不同稅率之交易所得	尚未減除餘額【B】 =【B0】-【B1】-【B2】-【B3】
	【B1】 【B2】 【B3】	
4 -300	200 100	0

□表五：符合所得稅法第4條之4第3項規定之股份或出資額交易明細

序號	被投資營利事業中、英文名稱	交易日前一年內直接及間接最高持股或出資額比例(%)	被投資營利事業所有境內房地 【代號：0.房屋及其坐落基地、1.土地坐落、2.房屋(使用權)、3.預售屋】	交易時境內房地價值(T)	交易時被投資營利事業全部股權或出資額價值(S)	房地價值占股權或出資額價值比例(T)/(S)(%)
1	國家代碼 統一編號或稅務識別碼		代號 明細資料(註1)			

※分開計稅之房屋、土地、房屋使用權、預售屋暨股份或出資額之交易所得或損失【A】(應填入申報書第1頁損益及稅額計算表第134欄) 600 • (=【A1】 -300 +【A2】 400 +【A3】 500)

※分開計稅之應納稅額【G】(應填入申報書第1頁損益及稅額計算表第135欄) 35 • (=【G1】 0 x20%+【G2】 100 x35%+【G3】 0 x45%)

註1：交易項目代號0.房屋及其坐落基地，請參照代號1.及代號2.分別填寫於第1列及第2列。代號1.土地坐落，請填寫鄉鎮市區/段/小段/地號。代號2.房屋(使用權)，請填寫稅務編號/段/小段/建號/地址。代號3.預售屋，請填寫建物坐落/建築名稱/建照字號/建照核發日/交易棟、樓、戶/土地坐落。

註2：交易項目代號4.股份或出資額，請填寫「表五」，並於表五依格式填列交易相關資料。



課稅及填報方式

C1-1頁：2.0合併計稅+合併報繳

110年7月1日以後交易符合110年4月28日修正公布所得稅法 第24條之5第4項規定房屋、土地之收入、成本、費用、損失明細表

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 房屋稅籍編號/段/小段/建號/地址	移轉比率 (持分)	交易 日期	取得 日期	成交 價額	取得 成本	相關 費用(損失)	交易 所得額(A)	土地漲價 總數額(B)	得減除之土地 漲價總數額(C)	應計入營利事 業所得額之餘 額(A)-(C)
1		/									
2		/									
合 計										【D】	【E】

填寫須知：

一、營利事業110年7月1日以後交易其105年1月1日以後興建完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(下稱房屋、土地)，符合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4項規定者，應填報本表，並依該規定計入營利事業所得額課徵所得稅。所稱營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋、土地，係指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋、土地。

二、填寫說明如下：

- 「房屋稅籍編號」請依房屋稅繳款書「稅籍編號」填報。
- 「取得日期」請分別填寫交易標之物之取得日期。
- 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，請擇其一土地代表填寫(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。(同一交易之房屋、土地，如一土地上有許多筆房屋者，請比照前述方式填報。)

三、營利事業填報本表之房屋、土地交易所得或損失之計算，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算所得額及應納稅額與申報方式如下：

- 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- 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：

$$\text{【(交易時申報移轉現值—交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】} \times \text{已納土地增值稅}$$
- 土地漲價總數額(B)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。
- 交易所得額(A) > 0 且 (A) ≥ (B) 者，(C) 之數額以 (B) 欄金額填入；(A) > 0 且 (A) < (B) 者，(C) 之數額以 (A) 欄金額填入；(A) ≤ 0 者，(C) 之數額以「0」填入。
- 得減除之土地漲價總數額 (C) 之合計數【D】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欄第58欄。
- 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後，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

四、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，向其申報時登記地之稽徵機關辦理申報納稅。

損益及稅額計算表

110年度損益及稅額計算表

所得期間：自民國 年 月 日起至 年 月 日止

☐申報適用房地合一稅新制者（請打✓），並請分別填報第C1頁、第C1-1頁或第C1-2頁。

損益及課稅所得	53 全年所得額(33+34-45)	53		
	54 純益率〔53÷(04+34)×100〕	54	%	%
	93 國際金融(證券、保險)業務分行(分公司)免稅所得(損失) (請附計算表)	93		
	99 停徵之證券、期貨交易所得(損失) (請附計算表)	99		
	101 免徵所得稅之出售土地利益(損失) (請附計算表)	101		
	57 合於獎勵規定之免稅所得	57		
	125 適用噸位稅制收入之所得(損失) (請填附第C2頁)	125		
	126 依船舶淨噸位計算之所得 (請附計算表)	126		
	132 智慧財產權讓與或授權收益範圍內之研發支出加倍減除金額	132		
	133 嚴重特殊傳染性肺炎員工防疫隔離假薪資費用加倍減除金額	133		
	134 110年7月1日以後交易符合110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4規定房屋、 土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地暨股份或出賣額之所得(損失)	134		
	58	58		
所得	55 前十年核定虧損本年度扣除額【詳申報須知五、(八)及(九)】	55		
	59 課稅所得額(53-93-99-101-57-132-58-55-125-133-134+126)	59		

131 總機構在中華民國境外，在境內有固定營業場所或營業代理人者，110年6月30日以前交易符合110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4第1項及第24條之5第4項規定之房屋、土地暨脫權所得應納稅額(即第C1頁E1F欄)	131	元
135 110年7月1日以後交易符合110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地暨股份或出賣額所得應納稅額(即第C1-1頁G欄)	135	元

投資人明細及盈餘分配表

110年度營利事業投資人明細及分配盈餘表

☐營利事業如有下列情形之一者(請於☐中打✓)，請填報第C4頁「109年度公司股東(獨資資本主、合夥人)股份(股票、出資額)轉讓通報表」，該表單係以電子檔案提供，請至各地區國稅局網站下載，依式填寫後併同申報。

(1)上櫃及興櫃之場外交易。(2)本年度始核准興櫃，其興櫃前之股份、股權、股票轉讓。(3)未發行股票或股票未上市、未上櫃且未登錄興櫃之公司股東、獨資資本主、合夥人於年度中有轉讓過戶登記者。

☐股份有限公司採行無票面金額股，請於☐打✓

投資 人 (股東) (1)	統 一 編 號 (2)	出生 年度 (19)	居住 地或 區代 碼 (20)	稅務 識別 碼 (TIN) (20)	投資額 (4)				本 年 度 分 配 盈 餘 (分配盈餘屬 87 年及以後年度)		法定(特別)盈餘公 積 分 配 金 額		資本公積 配股金額 (10)	資本公積發給現 金		獨資、合 夥組織之 房屋、土 地交易所 得額(22) 【詳背面 填寫須知 三(三) 至(五)】	獨資、合 夥組織之 扣繳 稅額 (16) 【詳背 面填寫 須知三 (二)】	分配86年以 前股利 給付總額 (12)		
					技術或智慧財產權作 價		技術或智 慧財產權 作價以外 投資金額 (15)	合 計	持有 股份 數 (21)	現金股利 (應分配 盈餘) (5)	股 票 股 利			現 金	股 票				不具出 資額性 質(股 利) (17)	具出 資額性 質(非 股 利) (18)
					非 緩 課 (13)	延緩繳稅 或 緩 課 (14)					非 緩 課 (6)	緩 課 (7)								