



一、意義

最低稅負制係為使因適用租稅減免規定而繳納較低或無庸繳納稅負之高所得個人，都能繳納最基本稅額的一種稅制。最低稅負制，係設計一套計算標準，得出個人至少應繳納的稅額，稱為基本稅額，若個人當年度應繳納之所得稅（稱為一般所得稅額）高於或等於基本稅額，則免再繳納所得稅；若個人一般所得稅額低於基本稅額，則應就基本稅額與一般所得稅之差額補繳所得稅。

一般所得稅額 \geq 基本稅額 \Rightarrow 依一般所得稅額繳納所得稅
 一般所得稅額 $<$ 基本稅額 \Rightarrow 另就差額繳納所得稅

二、課稅主體

最低稅負制為《所得稅法》配套稅制，原則上綜合所得稅納稅義務人均須適用，但為簡化稽徵程序，下列個人排除適用：

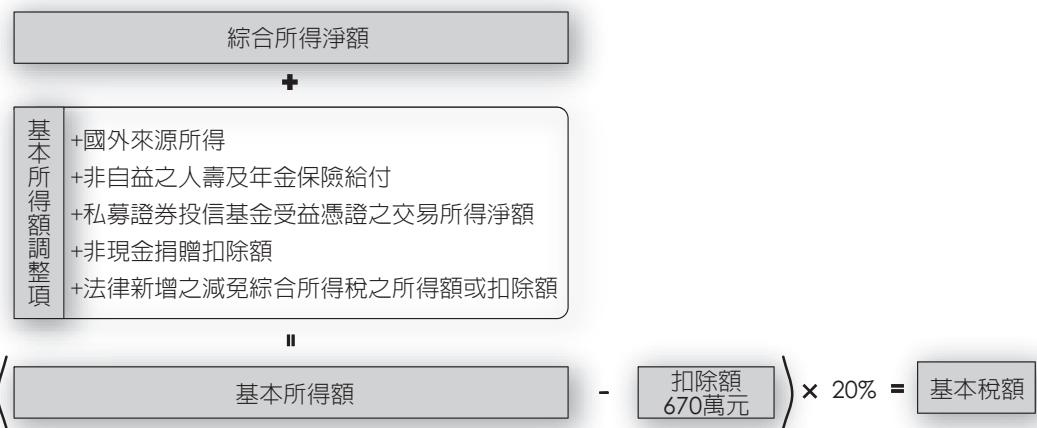
- (一) 非中華民國境內居住之個人（非居住者）。
- (二) 所得稅結算申報未適用法律規定之投資抵減獎勵，且無基本所得額調整項之個人。
- (三) 基本所得額在670萬元以下之個人。

最低稅負制納稅義務人為①無適用投資抵減且無基本所得額調整項、或②基本所得額在670萬元以下之居住者。

三、課稅基礎：基本所得額之計算

個人基本稅額，係以基本所得額扣除670萬元後，按20%計算之金額。基本所得額即為基本稅額之課稅基礎，個人基本所得額，為依所得稅法規定計算之綜合所

得淨額，加計部分免稅所得及減免所得後之合計數。基本所得額調整項有以下五項：



*「扣除額」及「非自益之人壽及年金保險給付」之金額有物價調整機制：每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達10%以上時，按上漲程度調整之。調整金額以新臺幣10萬元為單位，未達新臺幣10萬元者，按萬元數四捨五入。

(一) 國外來源所得

係指非中華民國來源所得、香港澳門所得（一申報戶全年國外來源所得合計數未達新臺幣100萬元者，免予計入；在100萬元以上者，全數計入）

(二) 非自益之人壽及年金保險給付（僅限條例施行後所訂立之保險）

1. 非死亡給付

係指受益人與要保人非屬同一人之人壽保險及年金保險，受益人受領之保險給付。

2. 死亡給付

死亡給付每一申報戶全年合計數在新臺幣3,330萬元以下部分，免予計入，超過3,330萬元者，以超過之餘額計入。

(三) 私募證券投信基金受益憑證之交易所得淨額。

係指私募證券投資信託基金之受益憑證之交易所得扣除交易損失後淨額。交易所得之計算，準用《所得稅法》關於財產交易所得之出價取得及繼承或受贈取得之規定。其交易如有損失者，得自當年度交易所得中扣除；當年度無交易所得可資扣除，或扣除不足者，得於發生年度之次年度起3年內，自其交易所得中扣除。但以損失及申報扣除年度均以實際成交價格及原始取得成本計算損益，並經稽徵機關核實認定者為限。

(四) 非現金捐贈扣除額

依所得稅法或其他法律規定於申報綜合所得稅時減除之非現金捐贈金額。

(五) 本條例施行後法律新增之減免綜合所得稅之所得額或扣除額，經財政部公告者。

四、稅額

個人如一般所得稅額低於基本稅額者，應就其差額繳納所得稅。該差額之數額，不得以其他法律規定之投資抵減稅額減除之，但可扣抵尚未抵繳之扣繳稅款、可扣抵稅額及國外來源所得稅款。

(一) 不得扣抵之稅額

依其他法律規定之投資抵減稅額。

(二) 得扣抵之稅額

1. 尚未抵繳之扣繳稅款（不含分離課稅之扣繳稅款）
2. 可扣抵稅額
3. 國外來源所得已依所得來源國法律規定繳納之所得稅，但不得超過因加計該國外來源所得增加之基本稅額。國外稅額扣抵限額計算如下：

$$\text{綜合所得稅應納稅額} = \text{綜合所得淨額} \times \text{稅率} - \text{累進差額}$$

$$\text{一般所得稅額} = \text{綜合所得稅應納稅額} - \text{投資抵減稅額}$$

$$\text{基本稅額} = (\text{綜合所得淨額} + \text{基本所得額調整項} - 670\text{萬元}) \times \text{稅率}$$

若：一般所得稅額 < 基本稅額 ➔ 另就差額繳納所得稅

應繳納之差額 = 差額 - 扣繳稅款及可扣抵稅額 - 國外稅額扣抵

結算申報實際繳納之稅額 = 一般所得額 + 應繳納之差額

= 基本稅額 - 扣繳稅款及可扣抵稅額 - 國外稅額扣抵

國外稅額扣抵限額 = (基本稅額 - 綜所稅應納稅額) × (國外來源所得
÷ Σ基本所得調整項)

五、申報

(一) 家戶申報制

最低稅負制為所得稅法配套稅制，故最低稅負制與綜合所得稅相同，以家戶為申報單位。納稅義務人與依所得稅法規定應合併申報綜合所得稅之配偶及受扶養親屬，有基本所得額調整項者，應合併計入並申報基本所得額，繳納基本稅額。

(二) 申報方式

1. 一般申報

(1) 最低稅負制之納稅義務人，應於辦理個人年度綜合所得稅結算申報時，一併辦理基本稅額申報。

(2) 個人依規定免辦結算申報者（即綜合所得總額未超過免稅額及標準扣除額之合計數），如其基本所得額超過670萬元，仍應依最低稅負制規定計算、申報及繳納所得稅。

2. 年度死亡申報

個人於年度中死亡，應由配偶合併辦理基本稅額申報，或由遺囑執行人、繼承人或遺產管理人辦理基本稅額申報。（同綜合所得稅結算申報規定）

3. 年度離境申報

個人於年度中廢止住所或居所離境者，應由配偶合併辦理基本稅額申報，或於離境前辦理結算申報時併同辦理基本稅額之申報。

Example

例題

某甲申報戶（單身），於104年申報103年度綜合所得稅時，有下列情形（均持有合於稅法規定憑證）：

1. 綜合所得淨額5,000,000元（104年度一般綜合所得稅適用稅率級距為40%，累進差額為805,000元）。
2. 投資生技新藥產業享有投資抵減稅額200,000元。
3. 全部已扣繳所得稅額及營利所得可扣抵稅額共1,000,000元。
4. 取得要保人與受益人不同之人身保險非死亡給付3,000,000元。
5. 取得父親過世給予之保險給付50,000,000元。
6. 出售某已上市股票交易所得5,000,000元。
7. 出售某非上市櫃股票交易所得10,000,000元。
8. 103年度甲任職公司辦理員工分紅配股，甲獲配公司股票面額1,000,000元，於股票交付日（同103年度），時價為4,000,000元。
9. 列舉扣除額中以藝術品（非現金）捐贈政府1,000,000元。
10. 海外證券交易所得5,000,000元，已繳納海外所得稅1,200,000元。

請依上列情況，為甲申報戶計算103年度綜合所得稅應申報自行繳納稅額，並列出計算式。

解 析

1. 計算一般所得稅額

$$\begin{aligned} \text{綜所稅應納稅額} &= \text{綜合所得淨額} \times \text{稅率} - \text{累進差額} \\ &= \$5,000,000 \times 40\% - \$805,000 = \$1,195,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{一般所得稅額} &= \text{綜合所得稅應納稅額} - \text{投資抵減} = \$1,195,000 - \$200,000 \\ &= \$995,000 \end{aligned}$$

2. 計算基本稅額

(1) 甲因基本所得額已超過670萬元，故應計算繳納所得基本稅額，計算說明如下：

綜合所得淨額	\$ 5,000,000
基本所得額調整項：	
+ 國外來源所得	5,000,000
+ 非自益之人壽及年金保險給付（非死亡給付）①	3,000,000
+ 非自益之人壽及年金保險給付（死亡給付）②	16,700,000
+ 非現金捐贈扣除額	<u>1,000,000</u>
基本所得額	<u>\$30,700,000</u>

基本所得額調整項說明：

①非自益之人壽及年金保險給付（非死亡給付）全額計入。

②非自益之人壽及年金保險給付（死亡給付）超過3,330萬元部分計入。

非屬基本所得額調整項說明：

①上市櫃、未上市櫃股票交易所得：自102年度起，個人證券交易所得課徵證券交易所得稅，稅率15%，採分開計稅、合併報繳之方式，不再併入基本所得額計算。

②員工分紅所得：自99年度起，員工分紅改按時價課稅，不再計入基本所得額計算。

$$(2) \text{基本稅額} = (\text{綜合所得淨額} + \text{基本所得額調整項} - 670\text{萬元}) \times \text{稅率}$$

$$= (\$30,700,000 - \$6,700,000) \times 20\% = \$4,800,000$$

甲之一般所得稅額\\$995,000 < 基本稅額\\$4,800,000，須另就差額\\$3,805,000 (= \\$4,800,000 - \\$995,000) 繳納所得稅。

3. 計算甲綜合所得稅應申報繳納之稅額

$$(1) \text{國外稅額扣抵限額} = (\text{基本稅額} - \text{綜所稅應納稅額}) \times \frac{\text{國外來源所得}}{\sum \text{基本所得調整項}}$$
$$= (\$4,800,000 - \$1,195,000) \times \frac{\$5,000,000}{\$25,700,000} = \$701,533$$

$$(2) \text{基本稅額應繳納之差額} = \text{差額} - \text{扣繳稅款及可扣抵稅額} - \text{國外稅額扣抵}$$
$$= \$3,805,000 - \$1,000,000 - \$701,533 = \$2,103,467$$

$$(3) \text{結算申報實際繳納之稅額} = \text{一般所得額} + \text{應繳納之差額}$$
$$= \$995,000 + \$2,103,467 = \$3,098,467$$

六、罰則

(一) 已申報案件：處2倍以下罰鍰

個人已依本條例規定計算及申報基本所得額，有漏報或短報致短漏稅額之情事者，處以所漏稅額2倍以下之罰鍰。

(二) 未申報案件：處3倍以下罰鍰

個人未依本條例規定計算及申報基本所得額，經稽徵機關調查，發現有依本條例規定應課稅之所得額者，除依規定核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額，處3倍以下之罰鍰。



一、扣繳所得

並非各類中華民國來源所得均適用扣繳制度，目前僅下列所得，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，繳納之。

(一) 非居住者

1. 營利所得

- (1)公司分配予非居住者及總機構境外營利事業之股利淨額。
- (2)合作社、合夥組織或獨資組織分配予非居住者之盈餘淨額。

2. 營利事業所得

- (1)中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得。
- (2)總機構在中華民國境外，在中華民國境內經營國際運輸、承包營建工程、提供技術服務或出租機器設備等業務之營利事業，依規定由營業代理人或給付人扣繳所得稅款之營利事業所得。（國際運輸按營業收入10%；其餘按15%）

3. 中華民國境內無分支機構，由營業代理人出租影片之國外影片事業，在中華民國境內之營利事業所得額。（出租收入50%）

(二) 居住者

所得類別	所得型態
執行業務所得	執行業務者報酬、佣金
薪資所得	薪資
利息所得	利息
租賃及權利金所得	租金、權利金
競技、競賽或機會中獎之獎金或給與	比賽獎金、抽獎摸彩所得
退職所得	退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金。
其他所得	告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得。

二、扣繳義務人及納稅義務人

各項扣繳所得，其扣繳義務人及納稅義務人如下：

(一) 非居住者

1. 營利所得

(1) 扣繳義務人

公司、合作社、獨資組織或合夥組織負責人（給付人）。

(2) 納稅義務人

非居住者或總機構在中華民國境外營利事業之股東、社員、合夥組織合夥人或獨資資本主（取得所得者）。

2. 營利事業所得

(1) 扣繳義務人

營業代理人或給付人。

(2) 納稅義務人

總機構在中華民國境外之營利事業（取得所得者）。

(二) 居住者

1. 扣繳義務人

機關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責人、破產財團之破產管理人及執行業務者（給付人）。

2. 納稅義務人

取得所得者。

三、繳納及申報

(一) 非居住者之扣繳稅款：代扣稅款之日起10內繳庫申報

非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，

有各類扣繳所得時，扣繳義務人應於代扣稅款之日起10日內，將所扣稅款向國庫繳清，並開具扣繳憑單，向該管稽徵機關申報核驗後，發給納稅義務人。

（二）居住者之扣繳稅款：次月10日前繳庫，次年1月底前申報

1. 繳庫

扣繳義務人應於每月10日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清。

2. 申報

扣繳義務人應於每年1月底前將上一年內扣繳各納稅義務人之稅款數額，開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關查核。

3. 填單

扣繳義務人應於每年2月10日前將前一年度之扣繳憑單填發納稅義務人，但扣繳義務人已依規定申報，且憑單內容符合下列情形者，得免填發憑單予納稅義務人：

- (1)納稅義務人為在中華民國境內居住之個人、在中華民國境內有固定營業場所之營利事業、機關、團體、執行業務者或信託行為之受託人。
- (2)扣繳或免扣繳資料經稽徵機關納入結算申報期間提供所得資料查詢服務。
- (3)其他財政部規定之情形。

4. 延長期限

每年1月遇連續3日以上國定假日者，扣繳憑單彙報期間延長至2月5日止，扣繳憑單填發期間延長至2月15日止。（增加5日）

四、罰則

（一）應扣未扣或短扣

1. 第1次：限期責令補繳及補報，處1倍以下罰鍰

扣繳義務人未依規定扣繳稅款者，除限期責令補繳應扣未扣或短扣之稅款及補報扣繳憑單外，並按應扣未扣或短扣之稅額處1倍以下之罰鍰。

2. 第2次：處3倍以下罰鍰

扣繳義務人未於限期內補繳應扣未扣或短扣之稅款，或不按實補報扣繳憑單者，應按應扣未扣或短扣之稅額處3倍以下之罰鍰。

(二) 已扣未申報或未填單

1. 逾期自動申報或填發：按扣繳稅額處10%之罰鍰（\$750～\$10,000）

2. 第1次：限期責令補報或填發，處20%罰鍰（\$1,500～\$20,000）

扣繳義務人已依本法扣繳稅款，而未依規定期限按實填報或填發扣繳憑單者，除限期責令補報或填發外，應按扣繳稅額處20%之罰鍰。但最高不得超過2萬元，最低不得少於1,500元；逾期自動申報或填發者，減半處罰。

3. 第2次：處3倍以下罰鍰（\$3,000～\$45,000）

經稽徵機關限期責令補報或填發扣繳憑單，扣繳義務人未依限按實補報或填發者，應按扣繳稅額處3倍以下之罰鍰。但最高不得超過45,000元，最低不得少於3,000元。

(三) 已扣逾繳

扣繳義務人逾規定期限繳納所扣稅款者，每逾2日加徵1%滯納金。



一、意義

分離課稅係指某項所得係以單一比例稅率課徵所得稅，不列入綜合所得總額計算，分離課稅所得之扣繳稅款，亦不得抵扣年度結算申報應納稅額。分離課稅所得完稅方式多為就源扣繳。

二、目的

(一) 稽徵便利

分離課稅因採單一比例稅率且就源扣繳免辦結算申報，有效節省稽徵成本。

(二) 租稅獎勵

分離課稅因採單一比例稅率（通常為10%或20%），對於邊際稅率高於扣繳率者（例如40%或45%高所得者）有利，故通常立法者將分離課稅作為租稅獎勵措施。

三、現行稅法關於分離課稅之規定

所得性質	所得來源	扣繳率
利息所得	1. 公債、公司債及金融債券之利息所得	10%
	2. 短期票券到期兌償金額超過首次發售價格部分之利息所得	10%
	3. 依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息所得	10%
	4. 以上述1.~3.之有價證券或短期票券從事附條件交易，到期賣回金額超過原買入金額部分之利息所得	10%
	5. 短期票券利息	10%
機會中獎	政府舉辦機會中獎	20%
其他所得	告發或檢舉獎金	20%
	證券商或銀行之結構型商品交易	10%

重要專題 2-4 Special Topic
房地合一

一、房地交易所得稅制

(一) 房地交易所得屬財產交易所得

房屋及土地，屬於個人非經常買進、賣出之營利活動而持有之財產，故個人出售房屋及土地之所得，屬個人之「財產交易所得」，理論上應依所得稅法規定，併入綜合所得總額，課徵綜合所得稅。

(二) 舊制：房地分離課稅，房屋綜所稅（評定現值），土地土增稅（公告現值）

然而，我國於104年所得稅法修正前，不動產稅制係採房屋、土地交易所得分離課稅，土地按公告現值（通常低於實價）課徵土地增值稅，免徵所得稅¹⁰；房屋除少數按實價計徵所得稅，絕大多數按房屋評定現值（通常低於實價）計徵所得稅。

房地採分離稅制、非實價課稅結果，導致不動產交易計徵所得稅之稅基及稅率偏低，間接促成有心人士炒作墊高不動產價格，導致多數人民無力負擔高漲之不動產價格，而冀求政府建立合理、公平之不動產稅制，協助不動產市場回歸穩定發展。

(三) 新制：房地合一課稅，房地所得（實價）

為解決房地分離稅制缺失，發揮抑制炒作房地效果，並在不影響地方政府稅收前提下，我國於104年修正所得稅法，修正後，不動產稅制採房屋、土地交易所得

¹⁰ 所得稅法第4條：「下列各種所得，免納所得稅：十六、個人及營利事業出售土地……」；土地稅法第28條：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」

合一按實價課徵所得稅，土地按實價課徵土地增值稅及所得稅（因土地增值稅是地方政府的財政收入仍予以保留，但已列入土增稅稅基部分可以作為所得稅稅基的減除項目），房屋亦按實價課徵所得稅。但與理論有所不同的，房地交易所得，仍然未依所得稅法規定，併入綜合所得總額，依累進稅率課徵綜合所得稅；現行法下，房地交易所得，係獨立適用房地合一稅率（單一稅率，非累進稅率），課徵房地合一稅，亦即採分離課稅制¹¹。

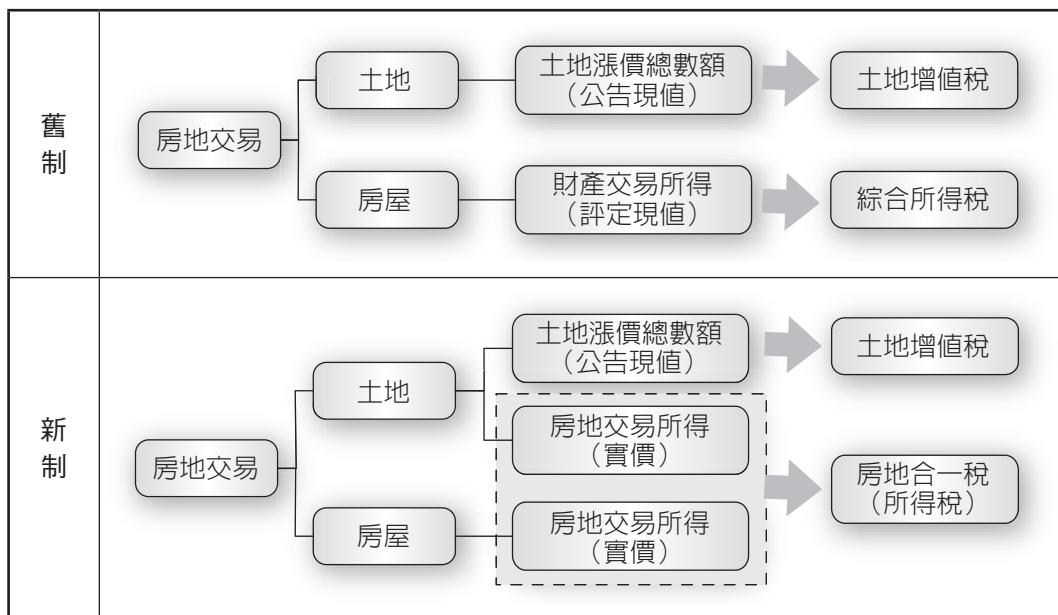


圖2-4 房地交易所得稅制之新舊制比較

二、房地合一稅制之適用範圍（新舊制判斷）

房地合一稅制並非一律適用所有房地交易，依所得稅法規定，僅有符合以下條件者，適用房地合一新制，其餘維持舊制。

¹¹ 「房地合一稅採分離課稅」這句話，讀者千萬不能搞混，房地合一的「合一」是指房屋土地交易所得須一起合併起來課稅；分離課稅的「分離」是指房地交易所得不再併入個人綜合所得總額，課徵綜合所得稅，而是另外適用稅率，繳納房地合一稅，分離於綜合所得稅之外。

(一) 房屋土地要件

1. 非農舍之房屋。
2. 以設定地上權方式取得之房屋使用權（捷運共構宅、國有地共構宅）。
3. 房屋坐落基地之土地。
4. 依法得核發建照之土地。

(二) 取得及交易時點要件

房地合一稅制之交易日及取得日認定原則：以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。惟如房地係因繼承或受遺贈取得，則取得日以被繼承人或遺贈人（亡者）原始取得日為準；如房地係因配偶贈與取得，則取得日以配偶原始取得日為準，

1. 交易時點：105年1月1日（含）以後交易。
2. 取得時點：
 - (1)交易房地於103年1月2日（含）以後取得，且持有期間在2年以內。
 - (2)交易房屋地於105年1月1日（含）以後取得。

(三) 新舊制判斷要件（口訣）

1. 舊制買，舊制賣，適用舊制。
2. 新制買，新制賣，適用新制。
3. 舊制買，新制賣，持有滿2年，適用舊制。
4. 舊制買，新制賣，持有未滿2年，適用新制。

（註：新制係指105年1月1日以後，舊制係指104年12月31日以前。）

例題

下表所列各筆房地交易是否適用房地合一稅（新制）？假設取得日與出售日皆為所有權移轉登記日

	取得日	出售日
1.	103.01.01	103.01.01
2.	103.01.01	103.01.02
3.	103.01.01	105.01.01
4.	103.01.02	104.12.31
5.	103.01.02	105.01.02
6.	103.01.02	105.01.01

	取得日	出售日
7.	105.01.01	110.06.07
8.	103.03.24	104.12.20
9.	103.03.24	105.12.20
10.	104.08.15	105.06.06

解 析

1. 舊制買，舊制賣，適用舊制。
2. 舊制買，舊制賣，適用舊制。
3. 舊制買，新制賣，持有滿2年，適用舊制。（2年計算：103.01.01～104.12.31）
4. 舊制買，舊制賣，適用舊制。
5. 舊制買，新制賣，持有滿2年，適用舊制。（2年計算：103.01.02～105.01.01）
6. 舊制買，新制賣，持有未滿2年，適用新制。（2年計算：103.01.02～105.01.01，須持有超過105.01.01）
7. 新制買，新制賣，適用新制。
8. 舊制買，舊制賣，適用舊制。
9. 舊制買，新制賣，持有滿2年，適用舊制。
10. 舊制買，新制賣，持有未滿2年，適用新制。（2年計算：104.08.15～106.08.14）

三、新制（房地合一稅制）**(一) 房地交易所得（損失）**

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以交易時成交價額減除成本，及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。

$$\text{房地交易所得（損失）} = \text{房地交易總價款} - \frac{\begin{array}{l} \text{1. 成本} \\ \hline \text{(1)原始取得成本} \\ \text{(2)繼承贈與時價} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{2. 取得改良移轉費用} \\ \hline \text{(1)核實認定} \\ \text{(2)成交價額5%} \end{array}}$$

1. 房地交易成本之計算

(1)房地出價取得

按原始取得成本計算交易成本。

(2)房地繼承贈與取得

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成本。

(3)成本包含房屋、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、廣告費、搬運費等，及於房地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

2. 取得、改良、移轉費用

(1)核實認定

①取得費用→併入成本計算

②改良費用

(a)房屋：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年內所得耗竭之增置、改良或修繕費。

(b)土地：依土地稅法施行細則規定之改良土地費用、工程受益費、土地重劃負擔總費用、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。

(c)不包括取得房屋、土地所有權後，屬房地所有權人使用房地期間之相對代價，如房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息。

③移轉費用：係移轉房屋、土地所有權所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、搬運費，但不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

(2)推計認定：以成交價款5%

個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

(二) 免稅所得

以下土地或土地改良物之交易，免納房地合一稅，其有交易損失者，亦不得適用房地合一虧損扣抵之規定，此外個人有以下之交易，免依房地合一規定申報。

1. 符合農業發展條例規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
3. 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) 免稅額及扣除額

1. 自住房地之免稅額

納稅義務人、配偶及未成年子女之自住房地，其房地交易所得免稅額為400萬元。自住房地條件有三：

- (1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。
- (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年內未曾適用本免稅額。

2. 土地漲價總數額之扣除額

依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。惟當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，得作為房地交易所得之扣除額。

(四) 虧損扣抵

個人房地交易損失，得自交易日以後3年之房地交易所得減除之。（以交易日為基準，非課稅年度，與財產交易損失特別扣除額不同）

(五) 課稅基礎

$$\text{課稅基礎} = \text{房地交易所得} - \text{免稅所得} - \text{自住房地免稅額} 400\text{萬元} \\ - \text{土地漲價總數額扣除額} - \text{虧損扣抵}$$

(六) 稅率

1. 居住者

(1) 持有期間 \leq 1年	45%
(2) 1年 < 持有期間 \leq 2年	35%
(3) 2年 < 持有期間 \leq 10年	20%
(4) 持有期間 > 10年	15%
(5) 自住房地超過免稅額部分	10%

(6)財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願因素，持有期間≤2年	20%
(7)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 內完成並銷售該房地	20%
2. 非居住者	
(1)持有期間≤1年	
(2)持有期間>1年	35%

(七) 重購退稅

因應老年化社會，房地合一新制之自住房地重購退稅不限以小屋換大屋，大屋換小屋者亦可按比例退稅。

1. 條件

(1)僅限自住房地（同舊制）

→條件同綜所稅（舊制）自用住宅重購退稅，但與自住房地免稅額條件不同。

①自用住宅係納稅義務人本人、配偶或受扶養之直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且於出售前一年無出租或供營業用之情事。

②出售重購自用住宅之所有權人，不限同一人，以本人或配偶名義均可。

③須出售時及重購後均辦竣戶籍登記。

(2)以小屋換大屋或以大屋換小屋均可（不同舊制，較寬鬆）

①小屋換大屋：全額退稅（與舊制相同）。

②大屋換小屋：比例退稅（舊制不可大屋換小屋），比例 = $\frac{\text{重購價額}}{\text{出售價額}}$

③須出售時及重購後均辦竣戶籍登記。

(3) 2年內完成重購（同舊制）

個人出售自住房地，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起2年內，重購自住房地，始有適用。先購後售者亦適用之。

(4) 5年內不得變更自住用途或再行移轉（新條件，不同舊制）

重購之自住房地，於重購後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。

2. 抵減稅額

(1)先售後購，申請退稅

於重購完成移轉登記之次日起算5年內申請退稅。

(2)先購後售，申報抵稅

於出售申報房地合一所得時申報扣抵。

Example

例題

甲為居住者，於115年3月6日購買房地一筆，並於該日完成所有權移轉登記，117年2月18日簽約出售，117年3月1日完成所有權移轉登記。該房地出售成交價1,500萬，取得、改良及移轉費用計60萬，土地增值稅40萬，土地漲價總數額200萬。請問：

1. 該屋原為甲出價購買，原始取得成本700萬，請就①該屋符合自住房地要件；②該屋不符合自住房地要件，計算甲出售該房地之所得稅。
2. 如該屋為繼承甲父取得，甲父原始於105年1月10日購買，房屋評定現值及公告土地現值按物價指數調整後計400萬，則出售該房地之所得稅。

解 析

1. (1)房地合一新舊制判斷

甲出售日為117年3月1日，在105年1月1日以後；取得日115年3月6日，屬105年1月1日以後取得。新制買，新制賣，適用新制，房地須合併課稅。

(2)甲取得、改良及移轉房地之費用為60萬（土地增值稅不得作為費用減除），低於法律以出售價額設算5%之75萬，故甲應不提示相關費用之證明文件，而直接按成交價額5%計算費用。

房地交易所得 = 售價 - 成本 - 費用

$$\begin{aligned} &= 1,500\text{萬} - 700\text{萬} - 1,500\text{萬} \times 5\% \\ &= 725\text{萬元} \end{aligned}$$

(3)計算房地合一應納稅額

①該屋符合自住房地要件：甲可主張自住房地免稅額400萬及土地漲價總數額扣除額200萬，並享受自住房地優惠稅率10%。

課稅基礎 = 房地交易所得 - 自住房地免稅額 - 土地漲價總數額扣除額

$$= 725\text{萬} - 400\text{萬} - 200\text{萬} = 125\text{萬元}$$

房地合一應納稅額 = $125\text{萬} \times 10\% = 12.5\text{萬元}$

②該屋不符自住房地要件：甲僅可主張土地漲價總數額扣除額200萬，甲出售日117年3月1日，取得日115年3月6日（以所有權移轉登記日為基準），持有期間超過1年而未滿2年，稅率35%。

$$\begin{aligned}\text{課稅基礎} &= \text{房地交易所得} - \text{土地漲價總數額扣除額} \\ &= 725\text{萬} - 200\text{萬} = 525\text{萬元}\end{aligned}$$

$$\text{房地合一應納稅額} = 525\text{萬} \times 35\% = 183.75\text{萬元}$$

2. (1)房地合一新舊制判斷

甲出售日117年3月1日，在105年1月1日以後；為繼承取得，雖繼承過戶日115年3月6日，但繼承係以被繼承人（亡者）原始取得日為準，故取得日為105年1月10日，屬105年1月1日以後取得。新制買，新制賣，適用新制，房地須合併課稅。

(2)甲取得、改良及移轉房地之費用為75萬，詳上題說明。

$$\text{房地交易所得} = \text{售價} - \text{繼承時價} - \text{費用}$$

$$\begin{aligned}&= 1,500\text{萬} - 400\text{萬} - 1,500\text{萬} \times 5\% \\ &= 1,025\text{萬元}\end{aligned}$$

(3)計算房地合一應納稅額

題旨未說明該屋符合自住房地要件，以該屋不符自住房地要件說明。

甲僅可主張土地漲價總數額扣除額200萬，甲出售日117年3月1日，取得日105年1月10日（以被繼承人原始取得日為準），持有期間超過10年，稅率15%。

$$\text{課稅基礎} = \text{房地交易所得} - \text{土地漲價總數額扣除額}$$

$$= 1,025\text{萬} - 200\text{萬} = 825\text{萬元}$$

$$\text{房地合一應納稅額} = 825\text{萬} \times 15\% = 123.75\text{萬元}$$

四、舊制（房地分離稅制）

(一) 房地交易所得（損失）

個人出售土地，依所得稅法第4條規定，免稅。故在舊制，房地交易所得或損失之計算，僅限房屋交易所得或損失。房屋交易所得之計算方式有二：核實認定及推計認定，說明如下：

1. 核實認定

房屋交易所得，以交易時成交價額減除成本，及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。

$$\text{房屋交易所得（損失）} = \text{房屋交易價額} - \text{成本} - \text{取得改良移轉費用}$$

2. 推計認定

房屋交易所得，因納稅義務人未申報或未能提供實際交易資訊、稽徵機關未查得實際交易資訊者，以交易時成交價額或房屋評定現值，乘上財政部核定標準利潤率計算所得。

$$\text{房屋交易所得} = \text{房屋交易價額或房屋評定現值} \times \text{標準利潤率}$$

(二) 核實認定房屋交易所得

1. 房屋交易價額

(1) 契約分列房地價額

依合約所載房屋價額為準。

(2) 契約合列房地總價

以房屋時價占房地總時價比例計算。

$$\text{房屋價額} = \text{房地總價額} \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}}$$

2. 房屋成本

(1) 房地出價取得

以原始取得成本為成本。

(2) 房地繼承贈與取得

以繼承或受贈時之房屋評定現值為成本。

(3) 成本包含房屋、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、廣告費、搬運費等，及於房地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

3. 取得、改良、移轉費用

僅得核實認定。包括個人取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能，且非2年內所得耗竭之增置、改良或修繕費。不包括取得房屋、土地所

有權後，屬房地所有權人使用房地期間之相對代價，如房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息。

(三) 推計認定房屋交易所得

1. 以房地實際交易總價額作為推計基礎

(1) 豪宅交易

- ①臺北市，房地總成交金額7,000萬元以上。
- ②新北市，房地總成交金額6,000萬元以上。
- ③臺北市、新北市以外地區，房地總成交金額4,000萬元以上。

(2) 房屋交易所得

稽徵機關以房地實際成交總金額，按出售時房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總額計算歸屬房屋收入，再以該收入15%計算房屋交易所得。

$$\text{房屋收入} = \text{房地實際成交總價額} \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}}$$

$$\text{房屋交易所得} = \text{房屋收入} \times 15\%$$

2. 以房屋評定現值作為推計基礎

(1) 非豪宅交易

(2) 房屋交易所得，依房屋評定現值乘以利潤率計算。

$$\text{房屋交易所得} = \text{房屋評定現值} \times \text{利潤率}$$

Example

例題

甲為居住者，於104年10月8日出售臺北市房地一戶，該屋房屋評定現值為500萬元，土地公告現值1,500萬元，房屋財產交易所得利潤率為42%，試就下列情形計算其房屋交易所得。

1. 房地實際總成交價額為8,000萬元，國稅局僅查得房地實際成交總價款，其餘相關交易資訊，甲未提供且國稅局亦無查得。
2. 房地實際總成交價額為3,000萬元，契約房地價款分列，房1,000萬，地2000萬，甲得提供完整房地原始取得交易資訊，房成本600萬，地成本1,500萬。
3. 房地實際總成交價額為3,000萬元，契約房地價款合列，甲僅得提供房地原始取得總價額2,100萬元。

4. 房地實際總成交價額為3,000萬元，但國稅局並無法查得房地實際成交總價款，甲亦未提供相關資訊。

解 析

房地合一新舊制判斷：甲出售日104.10.08，在105.01.01以前，不符合要件①，適用房地分離課稅（舊制），僅就房屋交易所得課所得稅。

1. 甲房地交易總成交金額達7,000萬元以上，屬豪宅交易。

$$\begin{aligned}\text{房屋交易所得} &= \text{房地實際成交總價款} \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}} \times 15\% \\ &= 8,000\text{萬} \times \frac{500\text{萬}}{500\text{萬} + 1,500\text{萬}} \times 15\% = 300\text{萬元}\end{aligned}$$

2. 甲房地交易總成交金額未達7,000萬元以上，非屬豪宅交易。房地買賣合約分列房地出售價款，且甲得提供完整房地原始取得之交易資訊。

$$\begin{aligned}\text{房屋交易所得} &= \text{房屋出售價款} - \text{房屋原始取得成本} \\ &= 1,000\text{萬} - 600\text{萬} = 400\text{萬元}\end{aligned}$$

3. 甲之出售及原始取得契約皆合併計載房地總價額，僅得依房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總額計算歸屬房屋所得。

$$\begin{aligned}\text{房屋交易所得} &= (\text{出售總價款} - \text{取得總價款}) \\ &\quad \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}} \\ &= (3,000\text{萬} - 2,100\text{萬}) \times \frac{500}{500\text{萬} + 1,500\text{萬}} = 225\text{萬元}\end{aligned}$$

4. 因國稅局無法查得實際交易價款，甲亦未提供，故房屋交易所得為房屋評定現值乘上利潤率。

$$\begin{aligned}\text{房屋交易所得} &= \text{房屋評定現值} \times \text{利潤率} \\ &= 500\text{萬} \times 42\% = 210\text{萬元}\end{aligned}$$
