# 房地合一稅2.0制度概覽

## 前言

房地合一稅制度自105年1月1日實施以來，對於不動產交易市場產生重大影響。隨著社會經濟環境變化，政府於110年7月1日起實施「房地合一稅2.0」，調整了課稅範圍與稅率結構，進一步強化不動產交易課稅制度。本文將從稅制背景、課稅範圍與稅率等方面，為讀者全面解析房地合一稅2.0的制度概況，協助納稅義務人掌握相關稅務規定。

## 一、房地合一稅制度背景

房地合一課徵所得稅制度是為了健全不動產稅制，抑制不動產投機炒作而設計的稅制。在此制度下，個人出售房地，不論是自用或非自用，均應依所得稅法規定課徵所得稅。與過去僅課徵土地增值稅而房屋財產交易所得稅可併入綜合所得稅的舊制不同，房地合一稅採分離課稅方式，依持有期間長短採用不同稅率。

房地合一稅1.0於105年1月1日實施，主要針對105年1月1日以後取得的房地交易課徵所得稅。而2.0版則於110年7月1日起實施，主要調整內容包括課稅範圍擴大、持有期間區分更細緻、提高短期交易稅率等。

## 二、課稅範圍與適用對象

房地合一稅2.0的課稅範圍主要包括：

1. 個人交易105年1月1日以後取得的房屋、土地
2. 個人交易104年12月31日以前取得，且持有期間在2年以內的房屋、土地
3. 營利事業交易105年1月1日以後取得的房屋、土地

需特別注意的是，2.0版將104年12月31日以前取得且持有期間在2年以內的房地納入新制課稅範圍，這是與1.0版的主要區別之一。

適用對象包括：

* 個人（含國內外自然人）
* 營利事業（含國內外法人）

## 三、稅率結構

房地合一稅2.0依照持有期間長短，採用不同稅率進行課稅，具體稅率如下：

1. 持有期間在2年以內：稅率45%
2. 持有期間超過2年，未逾5年：稅率35%
3. 持有期間超過5年，未逾10年：稅率20%
4. 持有期間超過10年：稅率15%

若屬個人交易自住房屋土地（需符合一定條件），且交易所得在500萬元以下者，免納所得稅；超過500萬元部分，稅率為10%。

相較於1.0版，2.0版明顯提高了短期持有的稅率，將原本的持有1年以內稅率從17%提高到45%，持有1-2年從20%提高到35%，此舉主要是為了更有效抑制短期投機炒作。

## 四、課稅所得計算方式

房地合一稅課稅所得額的計算方式如下：

課稅所得額 = 交易價格 − 取得成本 − 相關費用 − 依土地稅法計算的土地漲價總數額

其中：

* 交易價格是指成交價格
* 取得成本包括原始購買價格及購入時支付的必要費用
* 相關費用包括因取得、改良及移轉而支付的費用，如契稅、印花稅、代書費、規費等
* 若無法提供實際費用證明文件，稽徵機關得按成交價額3%計算費用，並以30萬元為限

若無法提供房地的原始取得成本，稽徵機關會依照各地區的標準認定，例如臺北市房地總成交價6千萬元以上或每坪單價120萬元以上者，按房地總成交價的20%計算所得額。

## 五、繼承與贈與取得房地的特殊規定

對於因繼承或贈與取得的房地，適用以下規定：

1. 繼承取得：以被繼承人取得該房地的日期為取得日，並按被繼承人原始取得成本認列。
2. 受贈取得：以贈與人取得該房地的日期為取得日，並按贈與人原始取得成本認列。
3. 配偶贈與：依106年3月2日台財稅字第10504632520號令規定，將配偶間贈與房地視為對外未發生實質移轉效果，出售時應以配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該房地的日為取得日。

例如：夫於104年10月買入房地後贈與妻(於105年6月移轉登記)，嗣妻於107年4月死亡由夫繼承，夫於112年12月出售該房地，應以夫於104年10月原始取得該房地的日為取得日，適用舊制財產交易所得課稅。

## 六、非自願性交易適用優惠稅率

為保障因非自願性因素而必須交易不動產的納稅義務人權益，以下情形可適用較低稅率（20%）：

1. 依都市更新條例規定實施都市更新
2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，危險及老舊建築物重建
3. 因土壤、地下水污染而公告為控制場址或整治場址
4. 因地震、風災、水災等災害造成房屋毀損不堪使用
5. 其他非自願性因素，如政府因公共工程需要而徵收或協議價購

以上情形需檢附相關證明文件，經稽徵機關審核通過後，始可適用優惠稅率。

## 結語

房地合一稅2.0的實施進一步完善了我國不動產交易稅制，在抑制短期投機炒作的同時，也兼顧了自住需求的稅負公平。納稅義務人在進行不動產交易前，宜事先了解相關稅制規定，評估可能的稅負影響，做好適當的稅務規劃。下一篇文章將深入探討繼承與贈與取得房地的課稅處理，敬請期待。

標籤：房地合一稅、稅率、課稅所得、不動產交易、稅務規劃

發布日期：2025-05-06