# 房地交易可認列之成本項目詳解

## 前言

在房地合一稅制度下，正確認列房地交易的各項成本與費用，對於降低稅負具有重要意義。許多納稅義務人對於哪些支出可以列為成本，哪些須於年度綜合所得稅申報，常感到困惑。本文將詳細解析房地交易可認列的成本項目，包括取得時的必要費用、持有期間的資本支出，以及出售時可扣除的費用，協助納稅義務人正確計算房地交易所得，合理節稅。

## 一、取得房地的原始成本

房地合一課稅所得計算的第一步是確認房地的取得成本。取得成本主要包括：

**1. 買賣取得**

購買房地所支付的價金即為取得成本。在實務上，應以買賣契約書所載金額及付款證明為準。若房地是拍賣取得，則以拍定價格加計應負擔的相關費用為成本。

**2. 自地自建**

自地自建房屋的成本計算較為複雜，包括：

* 土地原始取得成本
* 建築材料費用
* 人工費用
* 建築設計費
* 建築執照費用
* 其他直接成本

自地自建必須保存完整的建築費用支出證明，如統一發票、收據等。若無法提供完整證明，稽徵機關可能依照當地同類型建物的營造成本予以認定。

**3. 繼承或贈與取得**

繼承取得的房地，以被繼承人的原始取得成本為準，繼承人繳納的遺產稅可按比例計入成本。

受贈取得的房地，以贈與人的原始取得成本為準，受贈人繳納的贈與稅可按比例計入成本。

**4. 以房易房（互易）**

以房地交換取得新房地時，原則上以讓出舊房地的公平市價，加計支付的差額為取得成本。

## 二、取得房地的必要費用

除了原始購買價格外，取得房地時支付的必要費用也可計入成本。這些費用包括：

**1. 契稅**

購買房屋應繳納的契稅可全額計入取得成本。需注意的是，取得土地不課徵契稅，因此不會有此項費用。

**2. 印花稅**

房地買賣契約書應貼用的印花稅，可計入取得成本。通常按契約金額的0.1%計算。

**3. 代書費**

辦理產權移轉登記所支付的地政士（代書）費用可計入成本。建議取得正式收據或發票作為證明。

**4. 規費**

辦理產權移轉登記所繳納的各項規費，如登記費、書狀費等，均可計入成本。

**5. 公證費**

若買賣契約經公證人公證，所支付的公證費可計入成本。

**6. 仲介費**

透過不動產仲介業者購買房地所支付的仲介服務費可計入成本。通常按成交價的一定比例計算，建議取得合法發票。

**7. 借款利息**

於房屋土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款的利息可計入成本。這包括法拍屋的代墊尾款利息。但移轉登記完成後的借款利息則不得計入。

## 三、持有期間的資本支出

取得房地後，於使用期間支付的各項費用中，能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費（資本支出），可於出售時列為成本。這些支出包括：

**1. 屋頂、牆壁與結構改良**

* 屋頂、牆壁、地板、通風設備的增設或換置支出
* 氣溫調節、室內配電設備的升級改良
* 加開窗門將原有牆壁加強等支出

**2. 防水與安全設施**

* 地下室加裝不透水設備
* 貯藏池槽加裝防水設備
* 為防水加築水泥圍牆等支出
* 安全監控系統的安裝（如屬資本性質）

**3. 整建工程**

* 大規模的油漆、粉刷牆壁、天花板或屋頂
* 地板全面更換
* 籬笆、圍牆的整體修補
* 水電設備的全面更新（非局部修理）

需要注意的是，日常維修費用如小型修繕、定期保養等，屬於經常性支出，不得計入資本支出。判斷標準在於該支出是否能增加房屋的價值或效能，且使用年限超過2年。

## 四、土地改良費用

對於土地的改良支出，經主管稽徵機關核准，也可列為成本減除。這些費用包括：

**1. 直接改良費用**

開發土地、整地、填土等直接改善土地使用價值的費用。

**2. 工程受益費**

因公共工程的施作而被徵收的工程受益費。

**3. 土地重劃負擔總費用**

參與土地重劃所負擔的費用，包括公共設施用地的負擔、費用負擔及差額地價的負擔。

**4. 無償捐贈公共設施用地**

因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地的公告現值總額。

## 五、特殊情形的成本認列

**1. 外水、電管路費及瓦斯裝置費**

房屋若是向建設公司出價或自地自建取得，相關的外水、電管路費及瓦斯裝置費如已於成交價額外另行支付建設公司，並提示建設公司開立相關費用的分攤明細表，或於興建成本之外另行支付水電費用，且已提示取得所有權登記前支付予水電公司相關憑證者，可於成本中減除。

**2. 買方負擔土增稅或房地合一稅**

若買賣契約約定由買方負擔賣方應繳納的土地增值稅或房地合一稅，按實質課稅原則，買受人代為繳納的稅額可認列為其購入土地的成本，同時也應計入原所有權人出售土地的收入，據以計算交易所得。

例如：納稅人甲君申報土地售價400萬元、取得成本168萬元、必要費用12萬元，但契約書約定由買方支付房地合一稅。若甲君未將買方負擔的稅額列為售價的一部分，僅申報土地成交價額400萬元，則涉有短漏報課稅所得。

## 六、成本認列的審查重點

稽徵機關在審查房地交易成本時，特別注意以下幾點：

**1. 憑證查核**

列報取具統一發票或普通收據，稽徵機關會運用營業稅及營利事業所得稅稅務資訊系統，針對異常項目逐項詳實查核。

**2. 異常金額查核**

針對申報增置、改良、修繕費及仲介費金額大於一定金額且占申報成交價額大於一定比率的案件，會加強查核。

**3. 實地查證**

調查憑證所載增置、改良、修繕費的品名、項目及銷售數量是否異常，以及增置、改良、修繕內容與屋齡、屋況是否有不合理之情形。必要時會調查營業人的收款紀錄明細表、施作（交貨）地點及施作期間等資料，確認工程施作地點是否與交易標的相符。

**4. 交叉比對**

核對不動產買賣契約書中賣方附贈設備、特別約定事項或點交明細表等。必要時會函請買受人填復問卷調查表及提供點交房地時現場設備照片，以核實認定申報的設備支出。

**5. 通報個人所得**

列報給付個人勞務費用（如油漆工程工資），稽徵機關會通報歸課個人綜合所得稅。

## 七、無法提供成本證明的處理方式

若納稅義務人無法提供房地的原始取得成本或必要費用的證明文件，稽徵機關會依以下方式處理：

**1. 推計取得成本**

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。其他地區則有不同標準。

**2. 推計費用**

對於無法證明的必要費用，稽徵機關得按成交價額3%計算費用，並以30萬元為限。根據臺灣地區綜所稅稽徵業務第37次聯繫會提案，推計費用以1件契約為計算基準，不同類型案件的計算原則也有所不同。

## 結語

正確認列房地交易的各項成本與費用，是合理節稅的重要途徑。納稅義務人應妥善保存各項支出的原始憑證，包括統一發票、收據、契約書等，以便日後出售房地時能夠提供完整的證明文件。同時，了解稽徵機關的審查重點，有助於避免不必要的稅務爭議。下一篇文章將介紹房地交易費用列報與審查重點，敬請關注。

標籤：房地合一稅、成本認列、資本支出、稅務規劃、必要費用

發布日期：2025-05-20