# 部分自用部分出租房屋之稅務處理

## 前言

在現代都市生活中，不少房屋所有權人將自己的房屋部分空間出租或用於營業，既可增加收入，又能滿足自住需求。然而，出售這類「部分自用部分出租」的房屋時，稅務處理較為複雜，尤其是在房地合一稅制度下，如何正確區分自用與出租部分的課稅方式，以及如何適用相應的稅率與免稅額度，常讓納稅義務人感到困惑。本文將詳細解析部分自用部分出租房屋的稅務處理原則，並透過實際案例說明申報要點，幫助納稅義務人合理規劃稅負，避免不必要的稅務爭議。

## 一、基本課稅原則

**1. 區分處理原則**

部分自用部分出租或供營業使用的房屋，在房地合一稅的處理上採「區分處理原則」，即：

* 符合自住條件的部分，可適用自住房屋的租稅優惠
* 非自住的部分（出租或供營業使用），則按一般稅率課稅

這種區分處理方式的立法目的，是為了平衡保障基本居住權益與防止租稅規避，讓真正的自住部分仍能享有租稅優惠。

**2. 判定自住部分的標準**

如何判定房屋的哪些部分屬於自住？主要參考以下標準：

* 物理區隔：是否有明確的物理空間區隔（如不同樓層、獨立出入口等）
* 使用事實：實際使用狀況如何，是否確實分別用於自住和出租/營業
* 契約約定：租賃契約或營業使用協議中如何約定使用範圍
* 稅籍登記：房屋稅、營業稅等稅籍登記的使用情形

## 二、計算方式與案例說明

**1. 標準計算公式**

部分自用部分出租房屋的課稅所得計算公式如下：

* 總課稅所得 = 交易價格 - 取得成本 - 相關費用
* 自住部分課稅所得 = 總課稅所得 × 自住部分比率
* 非自住部分課稅所得 = 總課稅所得 × 非自住部分比率

其中，自住部分課稅所得在400萬元以下的部分可免稅；超過部分以及非自住部分課稅所得則按持有期間適用相應稅率。

**2. 自住比率的認定**

自住部分比率的認定，通常依下列方式：

* 依各部分的房屋評定現值比率認定
* 多樓層建物可按樓層數比率認定
* 同一樓層內的部分使用，則按使用面積比率認定

以一棟三層樓房屋為例，若一樓出租、二三樓自住，且各樓層評定現值相同，則自住比率為2/3，非自住比率為1/3。

**3. 案例說明**

案例：賴先生105年以1,000萬元購入一棟5層樓的房屋，設有戶籍並實際自住使用，在110年將一樓供好友開設記帳士事務所，嗣於112年以1,500萬元出售，土地漲價總數額為25萬元，出售房屋的費用為75萬元，房地合一稅的課稅所得為400萬元。

計算步驟：

* 假設該房屋每層樓的評定現值均相同，一樓（供營業使用）占總價值的1/5，四層（自住使用）占總價值的4/5
* 自住部分課稅所得 = 400萬元 × 4/5 = 320萬元，全額可享受免稅優惠
* 非自住部分課稅所得 = 400萬元 × 1/5 = 80萬元，須按持有期間（7年）適用20%稅率課稅
* 應納稅額 = 80萬元 × 20% = 16萬元

## 三、特殊情形處理

**1. 不同時期變更使用的處理**

有些房屋在持有期間內可能多次變更使用性質，例如先全部自住，後來部分出租，或者先出租後收回自住。這種情況應如何處理？

原則：

* 以交易前的使用狀態為準，回溯檢視前6年的使用情形
* 若過去6年內有部分時間出租或供營業使用，則該部分不符合自住條件
* 需按時間比例或空間比例計算不符合自住條件的部分

例如：某房屋持有10年，前7年全部自住，後3年一樓出租二樓自住，出售時應如何認定？

* 交易前6年內，一樓有3年出租，不符合自住條件
* 二樓全部時間自住，符合自住條件
* 一樓部分按一般稅率課稅，二樓部分可適用自住優惠

**2. 同一空間不同時段使用的處理**

有些房屋可能在不同時段有不同用途，例如白天用於營業，晚上及假日自住。此類情形如何認定？

稽徵機關審查重點：

* 使用時間的比例及規律性
* 是否有明確的營業登記或執業地點登記
* 是否有租賃契約或營業收入證明
* 實際使用證據，如水電使用模式、訪客紀錄等

原則上，若同一空間確實同時兼具自住與營業/出租功能，稽徵機關傾向於認定為非自住使用，除非納稅義務人能提供充分證據證明主要用途為自住。

**3. 附屬建物與共用部分的認定**

主建物附屬的車庫、儲藏室等附屬建物，以及公寓大廈的共用部分，應如何認定？

一般原則：

* 直接附屬於自住部分的附屬建物（如自住樓層的陽台），隨自住部分認定
* 獨立的附屬建物（如獨立車庫），依實際使用情形認定
* 公寓大廈的共用部分（如樓梯間、電梯間），按主建物自住與非自住的比例分配

**4. 土地持分的認定**

房屋坐落土地的持分如何認定自住部分？

原則：土地持分的自住認定原則上跟隨房屋的使用情形，按比例計算。例如，若房屋的4/5為自住，則土地持分的4/5也視為自住。

**四、重購退稅的適用**

部分自用部分出租房屋出售後重購的情形，如何適用重購退稅優惠？

**1. 基本適用原則**

依財政部規定，納稅義務人重購的多樓層房屋一棟，僅部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其餘仍供自住使用的樓層及按比例計算的所屬基地，仍准適用重購退稅或扣抵的規定。

**2. 計算方式**

* 若原屋部分自住部分出租，出售後重購全部自住的房屋，則按原屋自住部分的比例計算可退稅金額
* 若原屋全部自住，重購後部分出租，則按重購屋自住部分的比例計算可退稅金額
* 若原屋部分自住部分出租，重購後也是部分自住部分出租，則以兩者自住比例較低者計算可退稅金額

**3. 案例說明**

案例：王先生出售一棟兩層樓房屋，一樓出租、二樓自住，繳納房地合一稅30萬元。之後重購一棟三層樓房屋自住，重購價格高於原出售價格。

計算：

* 原屋自住比例為1/2
* 重購屋自住比例為3/3 = 1（全部自住）
* 可退稅金額 = 30萬元 × 1/2 = 15萬元

## 五、實務查核重點

稽徵機關在審查部分自用部分出租房屋的申報案件時，特別注重以下幾點：

**1. 自住與非自住部分的區分**

* 檢視房屋格局圖、使用執照記載用途
* 調查水電費用的使用模式
* 查核是否有營業登記或執業登記
* 比對房屋稅籍資料的使用情形

**2. 出租或營業使用的證據**

* 調閱營業稅、房屋稅、地價稅的稅籍資料
* 查核租賃所得申報扣繳或調查資料
* 檢視銀行帳戶是否有規律的租金收入
* 訪查鄰居或管理委員會確認使用情形

**3. 高風險案件的重點查核**

針對下列高風險案件，稽徵機關會加強實地查核：

* 交易金額特別高的案件
* 自住比例申報異常的案件
* 短期內頻繁變更使用性質的案件
* 申報資料與稅籍資料不符的案件

## 六、納稅義務人應注意事項

為避免不必要的稅務爭議，納稅義務人在處理部分自用部分出租房屋的稅務問題時，應留意以下事項：

**1. 完整保存證明文件**

* 租賃契約或營業使用協議
* 水電費等生活費用單據
* 房屋稅、地價稅繳納憑證
* 室內格局與使用分區的相關證明
* 管理費或社區費的繳納紀錄

**2. 慎重規劃使用變更**

* 若計劃將自住房屋部分空間出租或供營業使用，應事先考慮稅務影響
* 若可能在短期內出售房屋，宜慎重考慮是否變更使用性質
* 變更使用後應及時更新相關稅籍登記，保持稅務資料的一致性

**3. 出售前的稅務規劃**

* 評估不同出售時點的稅負差異
* 考慮是否先終止出租或營業使用，以增加自住比例
* 分析是否適合採用分次出售策略

## 結語

部分自用部分出租房屋的稅務處理雖然複雜，但只要掌握「區分處理原則」，並了解自住比率的認定標準，仍能合理規劃稅負。納稅義務人應保存充分的使用證明文件，以便在申報時能夠清楚區分自住與非自住部分，正確計算應納稅額。若遇到複雜的使用變更情形或特殊案例，建議諮詢專業稅務顧問，以確保申報的正確性。下一篇文章將介紹重購自用住宅退稅機制解析，敬請關注。

標籤：房地合一稅、自住房屋、出租房屋、混合使用、稅務規劃

發布日期：2025-06-12