# 【個人稅務II】個人地主成本認定與計算案例EP3

發布日期：2025-07-31

## 前言

個人地主參與合建分屋，出售分得的房地時，正確計算交易成本是影響稅負的關鍵因素。房地合一稅制下，成本認定方式複雜且具有特殊規定，本文將詳細說明個人地主參與合建分屋的成本認定原則及計算方式，並透過實際案例解析不同情境下的課稅所得計算方法，協助地主精準掌握稅負。

## 個人地主成本認定原則

個人地主以自有土地與營利事業合建分屋，其取得房地的成本認定原則如下：

1. **土地成本**：以原取得合建前土地之取得成本為準
2. **房屋成本**：以換出土地之取得成本為準，並依情況調整

這個原則看似簡單，但實務上因房地互易價值差異，可能需要進行調整，以下分三種情況說明。

## 房地互易時的成本調整方式

依據房地互易的不同情境，成本認定有不同的調整方式：

**1. 換入房屋與換出土地價值相等（等值交換）**

當房屋與土地互易為等值交換時，無需調整成本：

* 土地成本：合建前土地之取得成本
* 房屋成本：合建前土地之取得成本

舉例：甲君以取得成本800萬元的土地40坪與建商合建，約定以等值方式交換取得房屋，則甲君取得房屋的成本為800萬元。

**2. 換入房屋價值低於換出土地價值（收取差價）**

當房屋價值低於土地價值，地主會收取差價補償，此時：

* 收取差價部分：視為出售部分土地，應計算交易所得並申報納稅
* 房屋成本：土地成本扣除已實現交易部分的成本

**3. 換入房屋價值高於換出土地價值（支付差價）**

當房屋價值高於土地價值，地主須支付差價，此時：

* 房屋成本：合建前土地取得成本加上支付的差價

## 舊制土地換入新制房屋的特殊規定

當個人以舊制免稅土地換入新制房屋時，有特殊成本認定規定：

* 房屋成本不以土地成本為準，而是按換入時之價值認定
* 即以營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格為房屋成本

這一規定對於長期持有舊制土地的地主十分有利，因為新制房屋的成本可按市價認定，未來出售時可降低課稅所得。

## 實際案例解析

**案例一：等值交換情境**

甲君於105年2月取得土地100坪，成本2,000萬元。107年1月與建商合建分屋，經重估土地每坪25萬元，約定以等值方式交換取得房屋。108年1月完工取得房屋，111年1月以2,500萬元出售房地。

計算：

1. 土地成本：800萬元（原取得成本中的相應部分）
2. 房屋成本：1,200萬元（原取得成本中的相應部分）
3. 房地出售總成本：2,000萬元
4. 交易所得：2,500萬 - 2,000萬 = 500萬元
5. 扣除必要費用及土地漲價總數額後計算應納稅額

**案例二：收取差價情境**

甲君於105年2月取得土地100坪，取得成本共2,000萬元。107年1月與建設公司合建分屋，經重估土地價值每坪25萬元，約定以60坪土地換得100坪房屋（價值900萬元），另收取600萬元現金。

計算：

1. 收取現金部分視為出售：
   * 土地出售成本 = 換出土地成本之2/5 = 480萬元
   * 土地交易所得 = 600萬元 - 480萬元 = 120萬元（應於收取現金時申報納稅）
2. 房屋部分：
   * 房屋成本 = 1,200萬元 - 480萬元 = 720萬元
   * 土地成本 = 800萬元（餘下40坪土地的成本）
3. 假設111年1月以2,500萬元出售房地：
   * 房地出售成本 = 800萬元 + 720萬元 = 1,520萬元
   * 房地交易所得 = 2,500萬 - 1,520萬 = 980萬元
   * 課稅所得 = 980萬 - 必要費用30萬 - 土地漲價總數額200萬 = 750萬元
   * 假設適用稅率20%，應納稅額 = 750萬元 × 20% = 150萬元

**案例三：支付差價情境**

甲君以取得成本1,200萬元的土地與建商合建，約定分得房屋價值1,800萬元，須另支付差價300萬元。

計算：

1. 房屋成本 = 土地成本 + 支付差價 = 1,200萬元 + 300萬元 = 1,500萬元
2. 出售時交易所得 = 售價 - 1,500萬元

**案例四：舊制土地換入新制房屋**

甲君於85年取得舊制土地（免徵房地合一稅），與建商合建分屋，房屋價值為1,000萬元。

計算：

1. 房屋成本 = 換入時的價值 = 1,000萬元（以建商開立發票金額認定）
2. 土地仍適用舊制規定（免稅）
3. 若日後以1,800萬元出售房地，房屋交易所得 = 售價分攤至房屋部分 - 1,000萬元

## 結論

個人地主參與合建分屋的成本認定，關鍵在於正確區分土地與房屋成本，並依據房地互易的不同情境進行調整。收取差價時，應注意部分土地交易所得的實現；支付差價時，則應將差價計入房屋成本。

特別提醒，舊制土地換入新制房屋時，房屋成本可按市價認定，有助於降低未來出售時的稅負。建議地主在進行合建分屋交易前，應事先模擬各種情境下的稅負影響，選擇最有利的交易模式。

下期預告：【個人稅務III】自住與差額補貼稅務處理，我們將探討合建分屋適用自住優惠的條件與差額補貼的稅務處理，敬請期待！