# 自住房屋免稅條件與實務認定

## 前言

房地合一稅制度在課徵不動產交易所得的同時，特別為自住房屋提供租稅優惠，以保障民眾基本居住權益。然而，何謂「自住房屋」？如何符合免稅條件？實務上又如何認定？這些問題常讓納稅義務人感到困惑。本文將詳細解析自住房屋免稅的法定條件、實務認定標準、特殊情形處理，以及常見爭議，幫助納稅義務人充分了解並適用這項重要的租稅優惠。

## 一、自住房屋免稅的法定條件

依所得稅法第4條之5規定，個人交易自住房屋、土地符合下列條件者，免納所得稅：

**1. 三個「六」條件**

* 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
* 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用
* 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用自住房屋、土地租稅優惠

**2. 免稅額度**

符合條件的自住房屋土地交易所得，在400萬元以下的部分完全免稅。因此，若課稅所得超過400萬元，超過部分仍需課稅，只是前400萬元免稅。

**3. 重要認定原則**

* 自住房屋免稅優惠以「一生一次」為原則，即個人與其配偶及未成年子女一生中只能享有一次免稅額度
* 自住房屋不限定只能有一戶，並未規定納稅義務人本人、配偶及未成年子女僅有一戶房屋才能適用
* 免稅額度以「完整一戶房地」為計算單位，若僅交易部分持分，應按持分比例計算免稅額

## 二、「自住」的實務認定標準

**1. 辦竣戶籍登記**

* 需在交易的房屋辦理戶籍登記
* 戶籍登記應為「實際居住」，非僅為申請優惠而為的形式登記
* 外僑無法辦理戶籍登記者，依臺灣地區第37次聯繫會外僑綜所稅第2案提案，可以居留證的居留地址視同辦竣戶籍登記

**2. 實際居住認定**

稽徵機關主要從以下幾方面判斷是否「實際居住」：

**(1) 基本條件認定**

* 房屋達可供居住狀態
* 依客觀事實確有人居住
* 房屋由本人或其配偶、未成年子女所居住

**(2) 居住事實的佐證資料**

* 水、電、天然氣使用情形（用量應與居住習慣相符）
* 裝修情形（是否有足夠家具、電器等生活必需品）
* 本人或其配偶、未成年子女的就醫、工作、就學地點是否與房屋所在地接近
* 水費、電費、信用卡費、行動電話月租費等繳費帳單通訊地
* 綜合所得稅結算申報書所載通訊地
* 網路購物或實體店面購物的送貨地
* 大樓管理委員會、村里長或鄰居出具的相關證明文件
* 房屋稅、地價稅是否適用自用住宅優惠稅率
* 戶籍登記申請書所載遷入原因

**3. 無出租、供營業或執行業務使用**

* 出租認定：有否出租合約、報稅時有否申報租金收入
* 供營業使用認定：設立營業登記、開立發票、廣告宣傳等
* 執行業務使用認定：是否作為醫師、律師、會計師等執行業務場所

## 三、特殊情形的處理

**1. 部分樓層出租或營業**

如果一棟多層樓房屋中，部分樓層作為自住，部分樓層出租或供營業使用，應如何處理？

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。

處理方式：

* 假設該房屋每層樓的評定現值均相同，一樓部分（占總價值的1/5）不能適用自住房屋的租稅優惠
* 其餘四層（占總價值的4/5）符合自住條件，可以適用免稅優惠
* 若課稅所得為400萬元，則4/5 × 400萬元 = 320萬元可適用免稅，其餘80萬元仍需課稅

**2. 騰空待售情形**

個人或其配偶、未成年子女於房屋辦竣戶籍登記、持有並居住已連續滿6年，之後因準備出售而遷出戶籍，導致交易日（移轉登記日）前未設戶籍的情形如何處理？

根據臺灣地區第37次聯繫會綜所稅第4案提案，參照72年8月17日台財稅第35797號函釋：

* 只要個人或其配偶、未成年子女於房屋辦竣戶籍登記、持有並居住已連續滿6年
* 且遷出戶籍期間，該自住房地無出租、供營業或執行業務使用
* 如遷出戶籍期間距出售移轉登記期間未滿1年
* 仍認定符合自住條件

這項規定主要是考慮到實務上，有些賣方為了讓房子更容易銷售，會先行遷出戶籍並整理房屋，此種情況下仍可認定為自住房屋。

**3. 部分持分交易**

個人僅交易自住房地的部分持分，應按交易持分比例計算免稅額。例如：

* 甲與乙共有一棟房屋，分別持有70%及30%的產權
* 若甲出售其持有的70%持分，且符合自住條件
* 甲可享有的免稅額度為400萬元 × 70% = 280萬元

**4. 新舊制混合的自住房地**

個人交易的自住房地如係分次取得而部分適用財交舊制、部分適用房地新制，其免稅額應按適用新制部分的比例計算後，再按交易該新制部分的持分比例計算。

例如：

* 王先生分別於103年及106年各取得一筆房地，面積相同
* 103年取得的部分適用舊制，106年取得的部分適用新制
* 若王先生同時出售這兩筆房地，且符合自住條件
* 新制部分的免稅額度為400萬元 × 50% = 200萬元

## 四、常見爭議與處理

**1. 多戶自住房屋的認定**

實務上，有些人可能同時持有多戶房屋，且在不同房屋都有戶籍登記。此時如何認定自住房屋？

要點：

* 自住房屋的租稅優惠並未限定房屋所有人本人、配偶及未成年子女僅有一戶房屋才能適用
* 關鍵在於是否符合「三個六」條件，特別是實際居住的事實
* 若同時在多戶房屋設籍，稽徵機關會審查實際生活中心在哪一戶
* 第一次申請自住免稅的房屋獲准後，6年內不得再申請其他房屋的自住免稅

**2. 設籍時間的爭議**

部分納稅義務人可能在出售房屋前短期內才設籍，此時如何認定？

稽徵機關審查重點：

* 設籍的真實目的是否為實際居住
* 是否有實際居住的客觀事證
* 是否有規避稅負的意圖

例如：買入房屋多年，但在決定出售前才突然設籍，且無法提供實際居住的證明，可能會被認定為規避稅負的安排。

**3. 婚姻關係變動的影響**

婚姻關係的變動（結婚或離婚）對自住房屋認定的影響：

* 結婚前各自取得並居住的房屋，結婚後出售其中一戶，是否符合自住條件？答：關鍵在於交易時是否符合實際居住要件
* 離婚後出售原共同居住的房屋，是否可適用自住免稅？答：需視實際居住情況及產權歸屬而定

**4. 高風險案件的審查重點**

稽徵機關對以下高風險案件會特別加強查核：

* 出售房地適用稅率為45%的短期交易案件
* 出售房地適用稅率為35%且課稅所得達400萬元的案件
* 房地交易價額漲幅達30%的案件
* 其他特殊異常情事（如申報資料顯示疑似無居住事實）

## 五、自住認定案例分析

**案例一：部分自住部分出租**

情境：張先生在臺北市擁有一棟三層樓房屋，一樓出租給商店，二、三樓自住。他持有並居住該房屋已超過10年，現決定出售。

分析：

* 一樓出租部分不符合自住條件
* 二、三樓自住部分符合條件
* 假設三層樓評定現值相同，則自住部分占2/3
* 若課稅所得為600萬元，則可免稅額度為400萬元 × 2/3 = 266.67萬元
* 其餘333.33萬元需按一般稅率課稅

**案例二：暫時遷出戶籍**

情境：李女士在新北市擁有一間公寓，已設籍並居住超過8年。為了照顧生病的母親，她暫時遷出戶籍到母親家中居住。3個月後，她決定出售原公寓。

分析：

* 李女士已符合持有居住連續滿6年的條件
* 雖然交易時未設籍，但遷出戶籍距離出售不到1年
* 期間房屋無出租或供營業使用
* 依臺灣地區第37次聯繫會決議，仍可認定為自住房屋

**案例三：多戶房屋同時有戶籍**

情境：王先生在臺北市和新竹市各有一戶房屋，兩處都有設籍（與配偶、子女不同戶籍）。王先生主要在臺北市工作和生活，偶爾周末才去新竹市住。他現決定出售新竹市的房屋。

分析：

* 雖然新竹市房屋有設籍，但實際居住時間有限
* 水電使用紀錄、生活中心等客觀證據顯示主要居住地在臺北
* 稽徵機關可能質疑新竹市房屋是否符合「實際居住」的條件
* 需提供充分證據證明確實有在新竹市房屋居住

## 結語

自住房屋免稅優惠是房地合一稅制度中對基本居住權益的保障措施。要成功適用這項優惠，納稅義務人不僅需符合法定的「三個六」條件，更重要的是能夠證明「實際居住」的事實。在準備出售自住房屋前，建議納稅義務人事先整理相關證明文件，包括戶籍資料、水電費單據、生活中心證明等，以便在稽徵機關審查時能夠充分舉證。若遇到部分出租、多戶房屋等特殊情況，更應尋求專業稅務顧問的協助，以確保稅務規劃的合法性與合理性。下一篇文章將探討部分自用部分出租房屋的稅務處理，敬請關注。

標籤：房地合一稅、自住房屋、免稅條件、稅務規劃

發布日期：2025-06-05