# 【個人稅務I】個人地主房地合一稅規定重點EP2

發布日期：2025-07-24

## 前言

個人地主參與合建分屋時，必須面對房地合一稅的課徵問題。房地合一稅2.0實施後，稅率結構、取得日認定及持有期間計算等規定更趨複雜。本文將針對個人地主在合建分屋過程中適用的房地合一稅重點規定進行解析，協助地主掌握稅負計算方式，合理安排不動產交易策略。

## 個人地主適用的稅率結構

個人地主出售合建分屋取得的房地，其適用稅率依持有期間長短及是否為境內居住者而有差異：

**境內居住者適用稅率**：

* 持有期間2年以內：45%
* 持有期間超過2年未逾5年：35%
* 持有期間超過5年未逾10年：20%
* 持有期間超過10年：15%

特別注意，若符合下列情況，不論持有期間長短，一律適用20%稅率：

* 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起算5年以內完成並銷售
* 提供土地依都市更新條例參與都更或依危老重建條例參與重建，建屋完成後取得房屋及坐落基地第一次移轉且持有期間5年以內

## 合建分屋的取得日認定

個人參與合建分屋取得房地的取得日認定，攸關稅率適用及持有期間計算，規定如下：

1. **土地取得日**：
   * 原土地所有權人以自有土地參與合建分屋，其分配取得之土地，仍以所有權人原取得合建前土地之日為準
2. **房屋取得日**：
   * 個人以自有土地參與合建分屋所取得之房屋，以房屋所有權移轉登記日為取得日
   * 但計算持有期間時，應以該土地之持有期間為準

這表示，即使房屋是新建的，但在計算稅率時，其持有期間可能因土地取得較早而適用較低稅率，這是合建分屋的一項稅務優勢。

## 持有期間的計算方法

個人出售合建分屋取得的房地，持有期間計算有特殊規定：

1. **標準計算**：自房屋、土地取得之日起算至交易之日止
2. **合建分屋特殊規定**：
   * 計算房屋持有期間時，應以該土地之持有期間為準
   * 即使房屋是新建的，仍可依土地持有期間長短適用較低稅率
3. **拆除自住房屋合建之特殊規定**：
   * 個人拆除自住房屋與營利事業合建分屋，適用自住優惠稅率計算持有期間時，可將拆除之自住房屋持有期間合併計算
   * 併計期間以個人或其配偶、未成年子女於該屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限

## 舉例說明

甲君於民國105年1月1日取得土地，113年與建商合建分屋，於115年1月房屋完工取得所有權，同年7月出售該房地。甲君應如何計算房地合一稅？

分析：

* 土地持有期間：105年1月至115年7月，共10年6個月
* 房屋持有期間：依規定以土地持有期間計算，同樣為10年6個月
* 適用稅率：持有期間超過10年，適用15%稅率
* 即使房屋實際僅持有6個月，仍可適用較低的稅率

**自住優惠條件**

個人出售合建分屋取得的房地，若符合自住條件，可享有優惠稅率：

* 課稅所得超過400萬元部分：10%
* 須符合「三個6」條件：本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記、持有並設籍超過6年、前6年內無出租、供營業或執行業務使用

然而，需特別注意，以下情況不適用自住優惠：

* 合建分售
* 以素地建屋（不含拆屋重建）

## 結論

個人地主參與合建分屋，在考量房地合一稅時，應特別關注取得日認定及持有期間計算方式。一般而言，土地持有期間越長，稅率越低，因此長期持有土地的地主在合建分屋後出售房地時，可能享有較低的稅率優惠。

此外，拆除自住房屋參與合建的地主，若符合自住條件，可能適用更優惠的稅率，建議在進行合建前妥善規劃，以合法節省稅負。

下期預告：【個人稅務II】個人地主成本認定與計算案例，我們將深入探討個人地主參與合建分屋的成本認定方式，並通過實際案例解析如何計算課稅所得，敬請期待！