# 【個人稅務III】自住與差額補貼稅務處理EP4

發布日期：2025-08-07

## 前言

個人地主參與合建分屋時，除了基本稅率適用及成本認定外，自住優惠條件與差額補貼的稅務處理也是影響稅負的重要因素。本文將詳細解析合建分屋中如何適用自住優惠，以及差額補貼款的稅務處理方式，協助地主在稅務規劃時掌握這些關鍵細節，合理降低稅負。

## 合建分屋適用自住優惠的條件

房地合一稅制下，符合自住條件的房地交易可享有優惠稅率，但在合建分屋情境中，適用自住優惠有特殊規定：

**自住優惠稅率**

符合自住條件的房地交易，課稅所得在400萬元以下免稅，超過400萬元部分適用10%稅率。

**「三個6」自住條件**

申請自住優惠須同時符合：

1. 個人、配偶或未成年子女設有戶籍
2. 持有並設籍連續滿6年
3. 交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用

## 合建分屋特殊規定

在合建分屋中，以下情況**不適用**自住優惠：

* 合建分售模式
* 以素地建屋（未涉及拆屋重建）

能夠適用自住優惠的情況：

* 拆除自住房屋與營利事業合建分屋
* 以自住房屋依都更條例參與都更
* 依危老條例參與重建分配取得房屋

**自住房屋拆除重建的持有期間計算**

當個人拆除自住房屋參與合建分屋時，持有期間的計算有特殊規定：

**持有期間合併計算規定**

拆除自住房屋參與合建分屋，在適用自住優惠稅率計算持有期間時，可將拆除前的自住房屋持有期間合併計算。

**合併計算的限制條件**

能夠合併計算的期間，以個人或其配偶、未成年子女符合以下條件為限：

* 於該屋辦竣戶籍登記並居住
* 無出租、供營業或執行業務使用

## 實例說明

王先生於民國100年取得並設籍於A房屋，於110年拆除該自住房屋與建商合建，115年完工取得新房屋並立即設籍居住，116年因工作調動需出售該房屋。

計算持有期間：

* 舊屋持有期間：100年至110年，共10年
* 新屋持有期間：115年至116年，共1年
* 合併計算後的持有期間：共11年

結果：持有期間超過6年，且符合其他自住條件，可適用自住優惠稅率。

**差額補貼款的稅務處理**

合建分屋時，若房地價值不對等，常有差額補貼的情況，此時稅務處理方式如下：

**地主收取差價的情況**

當地主以土地換入房屋，且收取差價時：

* 收取的差價視為出售部分土地，應計算交易所得並申報納稅
* 稅率依原取得土地之移轉登記日至移轉該土地予建商之移轉登記日計算持有期間決定
* 並非出售以自有土地與營利事業合建分屋取得之房地，不適用固定20%稅率

## 計算方式示例

甲君以108年10月受贈取得之土地與建商合建分屋，111年4月與建商交換取得房屋及找補款570萬元。

稅務處理：

1. 收取找補款視為出售部分土地
2. 持有期間：108年10月至111年4月，約2年6個月
3. 適用稅率：超過2年未逾5年，為35%
4. 交易所得計算：找補款減除相關成本、費用及土地漲價總數額後之餘額
5. 應納稅額：交易所得 × 35%

**地主支付差價的情況**

當地主以土地換入房屋，且支付差價時：

* 支付的差價視為購入房屋的額外成本
* 計入房屋取得成本，未來出售時可減少課稅所得

**合建房地於房地合一稅制下的契稅處理**

合建分屋涉及不動產移轉，除了房地合一稅外，還需關注契稅的處理：

**契稅計算原則**

地主與建商合建分屋，實際上是建商出資興建，地主再以土地與建商交換取得房屋：

* 即使直接以地主為起造人取得房屋，仍應申報交換契稅
* 交換等值部分按2%交換稅率課徵
* 差額部分按6%買賣稅率課徵

**起造人不同情況的契稅處理**

若地主以子女名義為起造人取得房屋：

* 因子女是無償受贈取得房屋，應按6%的贈與契稅課徵
* 申報期限為使用執照核發之日起60日內

## 常見稅務爭議案例

**案例一：合建互易營業稅負擔爭議**

A君與建商簽訂合建分屋契約，未明確約定營業稅負擔方。完工交屋時，A君收到須繳納100萬元營業稅的繳款書。

爭議點：

* 依司法院大法官釋字第688號解釋，營業稅係對買受貨物或勞務之人課徵之稅捐
* 營業稅法第32條規定營業人對於應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅
* 實務上法院會依據契約明文約定判斷營業稅由哪一方負擔

建議：合建契約中應明確約定營業稅負擔方，避免日後爭議。

**案例二：自建合建新舊制自住年數及稅率認定**

納稅義務人甲君父親在110年8月購入土地，與建設公司協議合建，房屋在111年9月完成並由父親登記為所有權人。父親死亡後，甲君在111年12月繼承登記取得並出售。

爭議點：

* 甲君誤認依規定房地是自土地取得日起算5年內完成合建，應按20%稅率計算
* 實際上甲君並非以自有土地參與合建，不適用20%稅率
* 應依持有期間在2年以內，按稅率45%計算

## 結論

個人地主參與合建分屋的自住優惠適用與差額補貼稅務處理是稅務規劃的重要環節。合建分屋若涉及拆除自住房屋重建，可合併計算持有期間，有助於滿足自住優惠條件；而差額補貼的稅務處理則直接影響課稅所得的計算。

建議地主在簽訂合建契約前，應明確考量這些稅務因素，尤其是營業稅負擔方的約定，以避免日後產生不必要的稅務爭議。同時，若有自住需求，應注意合建模式的選擇，以確保能夠適用自住優惠稅率。

下期預告：【營利事業I】營利事業地主稅率與持有期間認定，我們將轉向探討營利事業作為地主參與合建分屋的稅率規定與持有期間認定方式，敬請期待！