

---

# 房地產相關法規

1.房地合一稅2.0

2.遺產稅

3.贈與稅

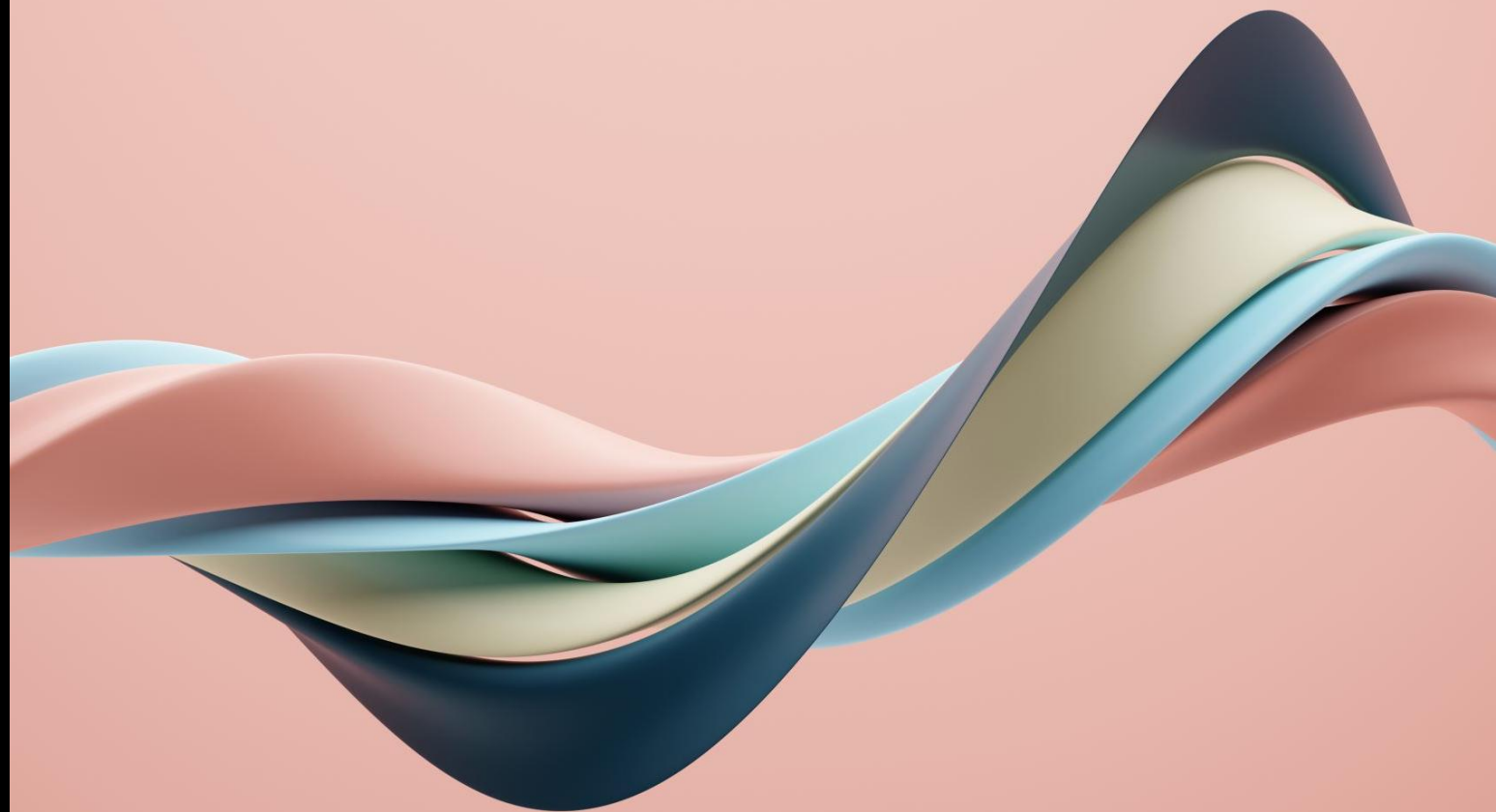
4.契稅

5.土地增值稅

6.重購退稅

7.平均地權條例

日期:2023.04



# 房地合一稅2.0(成屋)

房地合一稅:是指賣出房屋、土地『賣方』需要繳納所得稅  
(110年07月01正式啟用)

104.12.31以前適用舊制  
土地、房屋**分離**課稅

105.01.01以後適用新制  
土地、房屋**合併**課稅

土地增  
值稅

所得稅

房地合一稅

境內

個人

兩年

45%

五年

35%

十年

20%

15%

法人

45%

35%

20%

境外

個人

兩年

45%

&  
法人

35%

裝潢費可計算**原購買金額**

**可認列**:泥作工程、水電管線、衛浴設備(洗手台/馬桶/浴缸)等

**不可認列**:冷氣、家電、系統家具鐵鋁窗、廚具、窗簾、壁紙、洗碗機

**相關費用**:仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費等

**土地漲價總數額**=交易當年土地公告現值-前次移轉現值

**計算方式:**

**成交金額-原購買金額-相關費用-土地漲價總數\*稅率**  
**=應繳納稅金**

例子:

小白購買1戶房地產總價1000萬元，持有4年後轉售賣了1455萬元，其中另支付仲介及代書費用約45萬元，而持有期間計算土地增值稅的土地漲價總數額約10萬元。

小白出售房地產的課稅所得為400萬元 ( **成交金額1455萬 - 原購買金額1000萬元 - 相關費用45萬元(仲介、代書費) - 土地漲價總數額10萬元** )，再乘上持有4年35%稅率，需繳交140萬的房地合一稅。

五項交易不受影響 維持課稅20%

- 1.個人、營利事業 **非自願因素**交易(離職、遭他人越界建屋、遭法院強制執行、重大意外、疾病需支付醫藥費、持有保護令者、繼承者無力償還)
- 2.個人、營利事業 以自有土地與建商**合建分回**房地交易
- 3.個人、營利事業 參與**都更**或**危老重建**取得房地後第一次移轉
- 4.營利事業興建房屋後**第一次移轉**

自用住宅 維持課稅10%

5.自用住宅持有並設籍滿6年(課稅所得400萬以下免稅)

# 房地合一稅2.0 (預售屋)

房地合一稅:是指賣出房屋、土地『賣方』需要繳納所得稅  
(110年07月01正式啟用)

104.12.31以前適用舊制  
土地、房屋**分離**課稅

土地增  
值稅

所得稅

105.01.01以後適用新制  
土地、房屋**合併**課稅

房地合一稅

五項交易不受影響 維持課稅20%

- 1.個人、營利事業 **非自願**因素交易(離職、遭他人越界建屋、遭法院強制執行、重大意外、疾病需支付醫藥費、持有保護令者、繼承者無力償還)
- 2.個人、營利事業 以自有土地與**建商合建**分回房地交易
- 3.個人、營利事業 參與**都更**或**危老重建**取得房地後第一次移轉
- 4.營利事業興建房屋後**第一次移轉**

自用住宅 維持課稅10%

- 5.自用住宅持有並設及滿6年(課稅所得400萬以下免稅)

計算方式:

**權利價金-取得成本-相關費用\*稅率=應納稅金額**

相關費用:仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費等(如未提示證明文件, 案**成交價**\*3%計算)

例子:

A先生 110年7月1日以總金額**1,000萬元**簽約購買 E建設公司推出建案之預售屋,已支付工程款計**300萬元**, A先生 於111年4月30日與受讓人 B先生簽訂預售屋權利買賣契約書,約定買賣總金額**1,100萬元**

B先生支付購買權利價金**400萬元**予 A先生, B先生 還須支付餘款**700萬元**予 E建設公司,則A先生 交易預售屋的課稅所得為**88萬元**

〔權利價金400萬元-取得成本300萬元-相關費用12萬元(未提示證明文件,按成交價額400萬×3%)〕,因持有期間在2年以內,適用稅率45%,應納稅額396,000元。

特別提醒,預售屋交易日及取得日為訂定**買賣契約之日(合約書)**,民眾如交易預售屋,記得於**交易日之次日**起**30日**內申報個人房屋土地交易所得稅,以維護自身權益。

# 遺產稅

包含不動產、動產和其他一切有財產價值之權利，如土地、房屋、現金、黃金...等，以及死亡前2年內贈與之財產皆為**遺產**。(遺產稅應課徵 **當年綜合所得稅**)

項目		金額
遺產稅	免稅額	新臺幣 1,333萬元(軍公教 兩倍 2666萬元)
	扣除額	1、配偶扣除額： <b>493萬元</b> 。 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 <b>50萬元</b> 。其有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬元。 (例:繼承者14歲，距離成年還需4年，50*4年=200萬) 3、父母扣除額： <b>每人123萬元</b> 。 4、重度以上身心障礙特別扣除額： <b>每人618萬元</b> 。 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額： <b>每人50萬元</b> 。兄弟姊妹中有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬元。 6、喪葬費扣除額： <b>123萬元</b> 。
	不計入遺產總額之金額	1、被繼承人日常生活必需之器具及用具： <b>89萬元</b> 以下部分。 2、被繼承人職業上之工具： <b>50萬元</b> 以下部分。
	課稅級距金額 (累進差額)	1、遺產淨額5,000萬元以下者， <b>課徵10%</b> 。 2、超過5,000萬元至1億元者，課徵500萬元，加超過5,000萬元 <b>部分之15%</b> 。 3、超過1億元者，課徵1,250萬元，加超過1億元 <b>部分之20%</b> 。

1 遺產總額 - 免稅額 - 扣除額 = 課稅遺產淨額

2 課稅遺產淨額\*累進差額=應繳遺產稅

黃伯伯於 112 年 6 月 13 日過世，留有 5750 萬的遺產，繼承配偶小芳、子女阿明、阿貴。遺產稅為多少？

遺產淨額 = 5750 萬 - ( 1333 萬 ( 免稅額 ) + 493 萬 ( 配偶免稅額 ) + 100 萬 ( 直系血親卑親屬兩位 ) + 123 萬 ( 喪葬費 ) ) = 3701 萬。

3701 萬級距為 5000 萬以下，適用稅率為10%

應繳遺產稅 = 3701 萬 x 10% = 370 萬又 1,000 元

# 贈與稅

## 適用範圍:

- 1.經常居住在**我國境內的我國國民**，要將他在我國境內或境外的財產贈送給別人的時候。
- 2.經常居住在**我國境外的我國國民或者是外國人**，如果要將他在我國境內的財產贈送給別人的時候。
- 3.贈與行為發生的前2年內，雖然**贈與人自願喪失我國國籍**，但是如果將他在中華民國境內或境外的財產贈送給別人的時候

項目		金額
贈與稅	免稅額	244萬元/年(人)
	課稅級距金額 (累進差額)	1.贈與淨額2500萬元以下者，課徵 <b>10%</b> 2.超過2500萬元-5000萬元者，課徵250萬元+超過2500萬元 <b>部分之15%</b> 3.超過5000萬元者，課徵625萬元+超過5000萬元 <b>部分之20%</b>
	扣除額 婚嫁贈與(100萬免稅)	子女登記結婚 <b>前後6個月內</b> 辦理贈與稅申報時，須檢附「贈與契約書」、「贈與人及受贈人雙方身分證明文件」、「子女結婚登記的戶籍資料」

## 贈與公式:

$$\text{贈與總額} - \text{免稅額} - (\text{扣除額}) * \text{累進差額} = \text{課稅贈與淨額}$$

例:一對夫妻，兩個小孩，父親贈與兒子200萬，同年女兒結婚，爸爸、媽媽分別給女兒 300萬、300萬，贈與稅為多少？

答:爸爸先贈與兒子200萬+女兒結婚300萬-婚嫁贈與100萬=400萬(400萬\*10%=40萬)贈與稅為40萬  
媽媽贈與女兒300萬-婚嫁贈與100萬=200萬(<免稅額244萬)因此免繳稅



# 契稅

適用範圍:契稅是在**房屋所有權轉移**時所徵收的租稅，由買方或建物所有權人繳納，需要在契約成立日起三十日內申報。

1.契稅課徵對象：

因**買賣、承典、交換、贈與、分割**或因**占有**而依法取得所有權之不動產。

2.契稅的計算方式: 房屋現值×契稅稅率

「**房屋現值**」並非買房時的市價，通常會比市價低很多，評定方式跟房屋的面積、地段、屋齡、樓層、建材都有關。

**申報契稅金額(房屋現值)×契稅種類適用之稅率=應納稅額。**

例子：

房屋(不含土地)買賣契約所載價額為新臺幣800,000元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為500,000元

依現行規定當事人應以評定標準價格核計契稅，則該房屋的契稅為30,000元。

即500,000元×6%=30,000元

契稅種類	稅率	納稅義務人
買 賣	6%	買 受 人
典 權	4%	典 權 人
交 換	2%	交 換 人
贈 與	6%	受 贈 人
分 割	2%	分 割 人
占 有	6%	占 有 人
※不動產以交換取得其所有權，如有給付價差，其差額價款部分必須按6%買賣稅率計課契稅。		

(典權是指占有、使用、收益他人不動產的一種物權)

# 土地增值稅

『土地增值稅』：土地所有權移轉時要課的稅，課稅範圍是土地的持有期間～出售期間的**增值部分**。主要分為一般增值稅率(20-40%)、自用住宅地優惠稅率(10%)。

土地增值稅公式：

公告現值 \* 面積 \* 持分比例 (大樓) = 土地增值稅

(110年07月01正式啟用)

104.12.31以前適用舊制  
土地、房屋**分離**課稅

105.01.01以後適用新制  
土地、房屋**合併**課稅

土地增  
值稅

所得稅

房地合一稅

一生一次  
優惠稅率10%

一生一屋  
優惠稅率10%

同時擁有多戶自用住宅房屋，也都符合自用住宅條件，可以在同一天簽訂買賣契約同一天到稅捐機關申報土地增值稅，在都市**土地3公畝**或非都市**土地7公畝範圍**自用住宅優惠稅率。

出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外房屋。

自用住宅建築完成**1年內者**，其房屋評定現值須達所**占基地公告現值 10%**。

出售前持有該土地**6年以上**。

土地所有權人出售前1年內**未曾供營業或出租之住宅用地**，地上之建物須為**土地所有權人或其配偶、直系親屬**所有，並已在該地辦竣戶籍登記。

土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅**連續滿六年**。  
**出售前5年內，無供營業使用或出租。**

假設市場先生想要出售面積80平方公尺的土地，資訊如下：

- 申報現值 = 20萬/平方公尺
- 前次移轉時所申報之現值總額 = 8萬
- 臺灣地區消費者物價總指數 = 100%
- 工程受益費 = 5萬
- 持有土地25年

1. 土地漲價總數額 = 申報現值總額 - 前次移轉時所申報之現值總額 × 臺灣地區消費者物價總指數 - 工程受益費

土地漲價總數額 = (20萬 × 80平方公尺) - (8萬 × 80平方公尺 × 100%) - 5萬 = 9,550,000

2. 漲價倍數 = 土地漲價總數額 ÷ (前次移轉時所申報之現值總額 × 臺灣地區消費者物價總指數)

漲價倍數 = 9,550,000 ÷ (8萬 × 80平方公尺 × 100%) = 149.2% -> 100%以上，未達200% -> 第二級

3. 累進差額 = 原規定地價或前次移轉現值 × 臺灣地區消費者物價總指數 × 看級數及持有年數決定的數字

累進差額 = 8萬 × 80平方公尺 × 100% × 0.08 = 512,000

4. 應徵稅額 = 土地漲價總數額 × {稅率 - [(依級距規定的%數) × 減徵率]} - 累進差額

應徵稅額 = 9,550,000 × {30% - [(30% - 20%) × 20%]} - 512,000 = 9,550,000 × 28% - 512,000 = 2,162,000

如果不想自己算，也可以參考[財政部的土地增值稅試算網頁](#)。

### 一般用地稅率 分級整理

級數	漲價倍數	稅率	累進差額： 持有土地多久→看 級數及持有年數決 定的數字	應徵稅額： 依級距規定的%數	持有土地多久→減徵率
一	沒超過100%	20%	無	無	無
二	100%以上 但未達200%	30%	未滿20年→0.10 超過20年→0.08 超過30年→0.07 超過40年→0.06	30% - 20% (減)	未滿20年→無 超過20年→20% 超過30年→30% 超過40年→40%
三	200%以上	40%	未滿20年→0.30 超過20年→0.24 超過30年→0.21 超過40年→0.18	40% - 20% (減)	未超過20年→無 超過20年→20% 超過30年→30% 超過40年→40%



# 重購退稅

退稅項目	重購退稅 新制 房地合一稅	重購退稅 舊制 綜合所得稅	重購退 土地增值稅
適用標準	<ul style="list-style-type: none"><li>取得房地時間為:2016/01/01</li><li>賣舊置新須皆為自用</li><li>賣舊買新須2年內完成</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>取得房地時間為2015/12/31日前</li><li>賣舊置新須皆為自用</li><li>賣舊買新2年內完成</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>賣舊置新須皆為自用</li><li>賣舊買新須2年內完成</li></ul>
條件限制	買賣須為本人或配偶	買賣須為本人或配偶	新舊買賣須同一人
退稅額度	<ul style="list-style-type: none"><li>低總價換高總價:全額退稅</li><li>高總價換低總價:按比例退稅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>以小屋換大屋:全額退稅</li><li>以大屋換小屋:按比例退稅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>新地價格-(舊地價格-土地增值稅)</li><li>以大換小:無法退稅</li></ul>
注意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>無論『先賣後買』或『先買後賣』，只要新舊房地移轉時間，在2年內符合自住規定者，皆可申請</li><li>原房屋土地出售前1年，須無出租或營業用途。</li><li>重購自住房地須本人或配偶、未成年子女設籍並居住，且5年內無出租、營利或執業等情形。</li><li>重購自住房地完成移轉登記次日起5年內，可以申請退還所繳納的房地合一稅款。</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>本人或配偶或『直系親屬』須在該地</li><li>設有戶籍。</li><li>重購土地面積限制:出售土地面積無限制:</li><li>取得都市土地面積不可超過3公畝</li><li>(90.75坪):</li><li>取得非都市土地面積不可超過7公畝</li><li>(211.75坪)</li></ul>

## 注意事項:

- 1、不可以移轉（例如出售或贈與給配偶）。
- 2、不可出租、供營業使用。
- 3、不能將戶籍遷出，戶籍如需辦理遷出，至少需保留本人或其配偶、直系親屬任何1人於原戶籍內。

# 重購退稅

重購條件:

- 1.換屋時間需在**2年內**
- 2.房子需為自用住宅，出售前一年須無出租或營業用途。

範例1:

小黑110年購買1000萬的房子，持有1年後賣1650萬，仲介&代書費用50萬房地和一稅為多少？

成交價-取得成本-相關費用&土地漲總數額=課稅所得

1650萬-1000萬-50萬= 600萬

持有2年內賣掉 = 600萬\*45%= **270萬(房地合一稅)**

再購入1800萬的退稅方式

房地合一稅 x (重購價額/出售價額) = 退稅額度

270萬 X (1800萬/1650萬)= 294萬( **>270萬 可全額退款**)

範例2:

小黑110年購買1000萬的房子，持有1年後賣1650萬，仲介&代書費用50萬房地和一稅為多少？

成交價-取得成本-相關費用&土地漲總數額=課稅所得

1650萬-1000萬-50萬= 600萬

持有2年內賣掉 = 600萬\*45%= **270萬(房地合一稅)**

再購入800萬的退稅方式

房地合一稅 x (重購價額/出售價額) = 退稅額度

270萬 X (800萬/1650萬)= 129萬( **<270萬 依比例退**)

# 平均地權條例

## 1.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，**不得讓與或轉售第三人**。

(建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違者可按戶處**50萬元**以上**300萬元**以下罰鍰。)

## 2.重罰炒作行為

任何人不得**散播不實資訊**，影響不動產交易價格、透過通謀虛偽交易，**營造熱銷假象**、利用違規銷售影響或加價轉售，且明顯影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利。

(違者可按交易戶數，處**100萬元**以上**5000萬元**以下罰鍰，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。)

## 3.建立檢舉獎金制度

建立檢舉獎金制度，民眾可檢具證據，向地方政府檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，如經縣市政府查證屬實，將由實收罰鍰總金額中，提充一定比率金額作為**檢舉獎金**。

## 4.新增管制私法人購屋

增訂私法人購屋許可制，私法人買受住宅應檢具使用計畫，並經中央主管機關許可，

(同時限制私法人取得房屋後，於**5年內**不得辦理移轉、讓與或預告登記)

## 5.解除申報登錄

預售屋買賣契約如有解約情形，建商應在**30日內**申報登錄資訊；申報登錄價格不實者。

(將按戶棟處罰**3萬元**以上**15萬元**以下罰鍰，並得按次處罰。)