

法條依據： 財政部110年6月11日台財字第11004575360號公告 相關文章

共 1 篇文章

1. 所得法 § 14-4 | 房地合一：非自願性因素交易

發布日期：2025 年 4 月 6 日

摘要：容摘要：為抑制短期炒作不動，並防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避負，房地合一2.0在所得法上規範短期處分不動適用高率，但此一規範恐生不公平之現象，故特頒佈此令，設有適用高率之例外規定的配套措施。

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e6%89%80%e5%be%97%e7%a8%85%e6%b3%9514-4%e6%88%bf%e5%9c%b0%e5%90%88%e4%b8%80%e7%a8%85_%e9%9d%9e%e8%87%aa%e9%a1%98_%e6%80%a7%e5%9b%a0%e7%b4%a0%e4%ba%a4%e6%98%93/

非自願性因素交易適用情形

1. 非自願離職情事：

個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之「非自願離職情事」，或符合職業災害勞工保護法第24條規定「終止勞動契約，須離開原工作地」而出售該房屋、土地者。

2. 遭他人越界建屋：

個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。

3. 依法遭強制執行：

個人因無力清償債務(包括欠)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

4. 因重大疾病或意外需支付醫藥費：

個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。

5. 取得通常保護令為避家暴相對人：

個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為避相對人而出售自住房屋、土地者。

6. 未經同意遭他共有人出售共有部分房地：

個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。

非自願性因素交易適用率

取得後5年出售，房地合一之率為20%。

舉個例子

Lemon於113年取得之小套房，然公司因發展考量，決議遷址遣散新進同仁，故Lemon於114年出售該小套房。其自行申報課所得新臺幣200萬元，並按非自願離職適用率20%計算繳納應納額88萬餘元，惟Lemon未於小套房辦理籍登記，且不符合財政部110年6月11日公告情形，經該局改按持有期間2年以出售房地率45%核課補徵額111萬餘元