

## 關鍵詞：自用住宅（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:23

## 土地增值稅與房地合一所得稅之連結, 許文昌老師

文章編號：906377

發布日期：2022/12/15

其他關鍵詞：土地增值稅，房地合一所得稅，課徵，課稅

### ## 文章資訊

- 文章編號：906377
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/12/15
- 關鍵詞：土地增值稅、房地合一所得稅、自用住宅、課徵、課稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:52:53
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906377)

### ## 內文

- （一）課徵對象 土地增值稅之課徵對象為土地的資本利得，房地合一所得稅之課徵對象為房地的資本利得。兩者課徵對象皆有土地，房地合一所得稅再擴及房屋。
- （二）課徵時機 土地增值稅於移轉時課徵，房地合一所得稅於交易時課徵。兩者課徵主要時機皆為買賣。
- （三）課稅基礎 土地增值稅之課稅基礎為土地漲價總數額，房地合一所得稅之課稅基礎為房地交易所得。兩者皆以本次賣價與前次買價之差額作為稅基。差在房地合一所得稅以實價認定，土地增值稅以申報移轉現值（參考公告土地現值申報）認定。
- （四）稅率結構 土地增值稅之基本稅率為20%，累進稅率（即懲罰性稅率）為30%及40%，長期持有另有稅率減徵之優惠。以中華民國境內居住之個人為例，房地合一所得稅之基本稅率為20%，短期持有之懲罰性稅率為35%及45%，長期持有之優惠稅率為15%。總之，兩者之基本稅率皆為20%。

- （五）自用住宅 土地增值稅對自用住宅用地（包括一生一次及一生一屋）之優惠稅率為10%。房地合一所得稅對自住房地，課稅所得於400萬元以下，免徵；課稅所得超過400萬元部分，稅率為10%。總之，兩者對自用住宅之優惠稅率皆為10%。
- （六）重購退稅 土地增值稅對自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農業用地適用重購退稅，並採差額退稅。房地合一所得稅對自住房地適用重購退稅，並採比例退稅。總之，兩者對自用住宅皆有重購退稅之優惠。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 自用住宅用地應設籍之直系親屬, 曾榮耀老師

文章編號: 906347

發布日期: 2022/12/13

其他關鍵詞: 直系親屬

## ## 文章資訊

- 文章編號: 906347
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/12/13
- 關鍵詞: 自用住宅、直系親屬
- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:44
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906347>)

## ## 內文

自用住宅用地指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記, 且無出租或供營業用之住宅用地。其地價稅、土地增值稅如符合相關條件, 則可適用優惠稅率。

其中, 直系親屬於該地設戶籍實際可包含哪些人? 養子女、非婚生子女之母、媳婦、繼父等等設籍是否符合?

本期專欄茲將適用自用住宅設籍之直系親屬整理如下:

- 一、直系血親: (曾)(祖)父母、(曾)(孫)子女
- 二、直系姻親:
  - (一) 直系血親之配偶
    1. (曾)(孫)媳婦
    2. (曾)(孫)女婿
    3. 繼(曾)(祖)父
    4. 繼(曾)(祖)母
  - (二) 配偶之直系血親

1. 配偶之（曾）（祖）父【又稱岳父、公公、外（曾）祖父】
2. 配偶之（曾）（祖）母【又稱岳母、婆婆、外（曾）祖母】
3. 配偶死亡後再婚之前夫或前妻之子、女【離婚或撤銷者不算】
4. 配偶死亡後再婚之前夫或前妻之父、母【離婚或撤銷者不算】

• （三）配偶直系血親之配偶：

1. 配偶之繼（曾）（祖）父
2. 配偶之繼（曾）（祖）母
3. 繼（曾）（孫）子女之配偶

• 三、擬制血親：養（曾）（祖）父母、養（曾）（孫）子女

※非自用住宅者：

1. 非婚生子女之父【小王】、母【小三】設籍
2. 養子女的不動產，生父母設籍【養父母設籍才符合】

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 自用住宅認定原則, 曾榮耀老師

文章編號: 411913

發布日期: 2018/04/19

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411913

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/04/19

- 關鍵詞: 自用住宅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:21

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411913>)

## ## 內文

上課時都跟各位提醒過自用住宅的口訣，絕對是考試重點，切記！

惟有些觀念強化瞭解，以因應實例題，例如其中針對不得供出租、營業之要件，如果有以下情形是否符合：

1. 利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業？
2. 領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩？
3. 屋簷下供擺設攤販？
4. 土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金？

根據「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

●上述1與2情形，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。●上述3情形，如無租賃關係，且屋內未供營業使用，視為無出租或供營業用之情形。●上述4情形亦視為無出租或供營業用。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*