

關鍵詞：房地合一（共7篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:51

房地合一所得稅「免納(徵)」、「非課稅範圍」及「無所得」之釐清, 曾榮耀老師

文章編號：913820

發布日期：2025/05/13

其他關鍵詞：所得稅, 免納(徵), 非課稅範圍, 無所得

文章資訊

- 文章編號：913820
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/05/13
- 關鍵詞：所得稅、免納(徵)、非課稅範圍、無所得、房地合一
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913820>)

內文

「免納(徵)」、「非課稅範圍」及「無所得」是不同情況，茲整理說明如下：

• 一、免納(徵)

考量特殊政策目的或公共利益，而直接規範特殊情形免納所得稅，但可能還是需要向國稅局申報(自住)。

根據所得稅法第4條之5，房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅：（一）個人與其配偶及未成年子女符合下列規定之自住房屋、土地，其免稅所得額，以計算之餘額不超過四百萬元為限：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
2. 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

- (二)

符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

(三)被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

(四)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

- 二、非課稅範圍

非房地合一所得稅課徵範圍，亦即完全不需要申報，因為與房地合一稅無關。

房地合一稅課徵範圍如下：

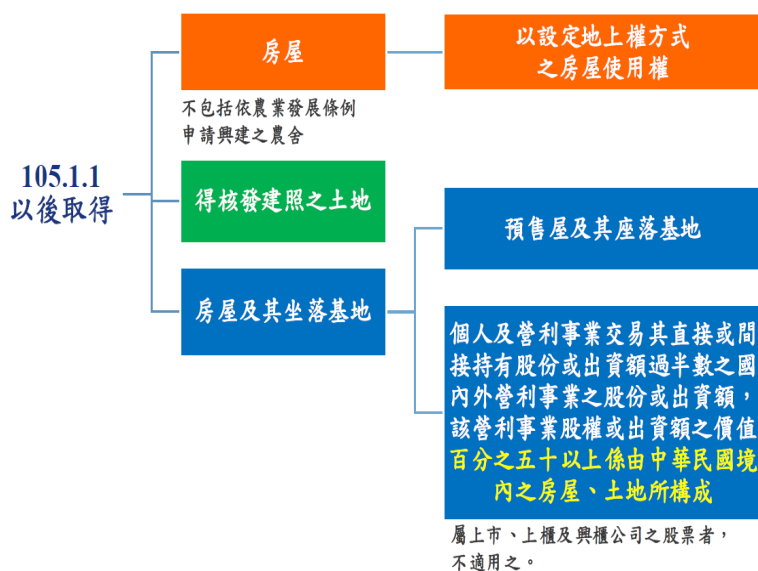
[圖片1]

因此，如夫妻贈與、不動產信託等，只要不是於105年後取得並出售或交換，則與房地合一稅之課徵無關。

- 三、無所得

指根據所得稅法之計算公式算完後，所得為零或負（虧損），仍須申報，但繳納單為0，此與特殊情形之「免納(徵)」概念並不相同。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房屋土地交換之房地合一稅, 曾榮耀老師

文章編號: 913752

發布日期: 2025/04/29

其他關鍵詞: 房地交換

文章資訊

- 文章編號: 913752

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/04/29

- 關鍵詞: 房地合一、房地交換

- 爬取時間: 2025-04-d 18:57:26

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913752>)

內文

曾大於110年4月以2,000萬元購買A房地,並於114年4月與熊大訂定房地交換契約,將A房地以相當市場行情之2,300萬元,交換熊大所有之B房地,且雙方未進行差價找補,即無收付價金。試問曾大是否需申報繳納房地合一所得稅?要的話,應納稅額為多少?(以公告土地現值計算之土地漲價總數額為50萬元)

首先,按照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第2點,房屋、土地交易日之認定,以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。

因此,個人換出105年1月1日以後取得之房屋、土地,無論有無收付價金,應以換出房地之成交價額減除原始取得成本、因取得、改良及移轉而支付之費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得,並檢附交換契約書、成本及必要費用相關證明文件與其他有關文件,辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

其中,換出房地之成交價額,原則上國稅局會調查A、B房地交換當時金融機構貸款評定價格及同棟或鄰近同類大樓相近樓層之實價登錄資訊,約定交換價格是否與交換當時A、B房地之市場行情相當,如否,即會參酌時價資料認定。

因此,曾大換出A房地之課稅所得為220萬元(成交價額2,300萬元-原始取得成本2,000萬元-移轉必要費用30萬元-土地漲價總數額50萬元),應納稅額77萬元(220萬元×適用稅率35%)

參考來源:個人換出適用房地合一稅制之房屋、土地,應於規定期限內辦理房屋土地交易所得稅申報-財政部全球資訊網

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

自住之意涵, 許文昌老師

文章編號: 910837

發布日期: 2024/03/21

其他關鍵詞: 自住, 房屋所有權人, 房地所有權人, 重購房地

文章資訊

- 文章編號: 910837
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/03/21
- 關鍵詞: 自住、房屋所有權人、房地所有權人、房地合一、重購房地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:40
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910837>)

內文

地價稅及土地增值稅所採用之「自用住宅用地」，法有明文定義（詳見土地稅法 § 9），適用上較明確。然，房屋稅及房地合一所得稅所採用之「自住」，法無明文定義，其意涵因適用情形而異。茲就其適用情形分析其自注意涵如下：

•（一）自住之房屋稅優惠稅率：

1. 條件：(1) 戶籍條件：房屋所有權人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，並供房屋所有權人、配偶或直系親屬實際居住使用。(2) 使用條件：房屋無出租或營業使用。(3) 戶數條件：房屋所有權人、配偶及未成年子女持有住家用房屋全國合計三戶內。
2. 優惠稅率：自住房屋，按房屋現值之1.2%課徵。全國僅持有一戶，按房屋現值之1%課徵。

•（二）自住之房地合一所得稅免稅及優惠稅率：

1. 條件：(1) 戶籍條件：房地所有權人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，且連續滿六年。(2) 持有條件：房地所有權人或其配偶、未成年子女持有並居住於該房屋連續滿六年。(3) 使用條件：交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。(4) 次數條件：房地所有權人或其配偶、未成年子女於交易前六年內未曾適用本項免稅規定。換言之，每六年享用一次。
2. 優惠規定：自住房地，房地交易所得在400萬元以下，免徵；超過400萬元部分，稅率10%。

• (三) 自住之房地合一所得稅重購退稅：

1. 條件：(1) 戶籍條件：房地所有權人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。(2)

使用條件：出售前一年內，房屋無出租、供營業或執行業務使用。(3) 時間條件：自完成移轉登記之日起二年內重購。先購後售亦適用之。(4) 名義條件：出售或重購房地限以納稅義務人本人或其配偶名義登記。(5) 時效條件：自完成移轉登記之日起五年內申請退還。(6) 移轉條件：重購後五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。

2. 退稅金額：(1) 重購房地價格大於出售房地價格：退還全部納稅金額。(2) 重購房地價格不及出售房地價格：就納稅金額按重購價格占出售價額之比率申請退稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

連續多次繼承之房地合一稅課徵認定：臺中高等行政法院110訴字第161號判決，曾榮耀老師

文章編號：907121

發布日期：2023/02/21

其他關鍵詞：多次繼承，繼承

文章資訊

- 文章編號：907121
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/21
- 關鍵詞：多次繼承、房地合一、繼承
- 爬取時間：2025-02-02 19:56:03
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907121>)

內文

■案例事實：

甲的父親於94年2月22日購買A房地，後於106年7月25日死亡，為考量喪偶心情，甲與其母協議將系爭房地全數辦理分割繼承登記予其母，嗣後母於民國108年7月5日死亡，原告繼承取得該A房地，並於同年8月12日辦妥分割繼承登記，以及於109年1月21日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記與丙，並依限於同年2月18日辦理房地合一稅申報。國稅局核定課稅所得3,144,018元，按適用稅率20%，核定應納稅額628,803元。原告不服，申請復查，未獲變更，訴願決定亦予維持，遂提起本件行政訴訟。

[圖片1]

爭議點：依所得稅法，甲房地持有期間計算，是算到母親取得，還是可算到其父親取得時，將影響其適用新、舊制，以及稅率之問題。

■先來看看原告理由，這是目前許多人也有碰到的誤解：

原告主張出售之系爭房地自94年起即105年所得稅法新法施行前為原告家庭所持續持有，持有期間已超過15年，顯非短期炒作投資，自原始持有94年起算，更應適用財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令（下稱財政部104年8月19日令）之例外適用舊法課徵所得稅之情形。

其中，按財政部104年8月19日令對於「被繼承人」之定義，並未限縮於「一世代」，亦未有僅限於直接繼承之情形，被告擴張解釋遽認原告繼承自父親之系爭房地，有違租稅法定主義之虞。又所得稅法第4條之4第1項及第14條之4第4項觀之，僅規定「第4條之4第1項第1款、第4條之5第1項第1款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。」並無限定「被繼承人」為單純繼承或再轉（多次）繼承之情形，且所得稅法第14條之4第4項規定，繼承取得者，得將被繼承人持有期間合併計算，亦即被繼承人之取得原因如為繼承取得者，則應追溯至最前手被繼承人之取得日期，始符立法目的。（此案件關鍵爭議在此！）

■國稅局理由：

原告之被繼承人為甲母，依行為時所得稅法第14條之4第4項規定，僅得併計甲母持有系爭房地期間，與甲父取得時點無涉。又有關個人105年1月1日以後交易因連續多次繼承取得之房屋、土地，究應如何認定「被繼承人」取得時點、計算持有期間及其適用稅率疑義，經財政部於109年5月25日以台財稅字第10904508590號函復：「有關納稅義務人交易因繼承取得房屋、土地（下稱房地），倘該房地係被繼承人於105年1月1日以後取得者，尚無本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令規定之適用。」（也就是被繼承人在105年後取得者，就會適用新制房地合一稅）甲母係於106年7月25日取得系爭房地，並非於104年12月31日以前取得，核與財政部104年8月19日令規定不符，自無該令釋規定得適用舊制之餘地。另被告機關已依行為時所得稅法第14條之4第4項規定，計算持有期間為甲母取得日106年7月25日起至甲交易之日109年1月21日（移轉登記與買受人）止，超過2年，未逾10年（注意這個案件適用房地合一1.0，如果是現在的房地合一2.0版本，稅率會是35%「超過2年未逾5年」），適用稅率為20%。是甲主張持有期間應自其父親購買取得日94年起算，應適用舊制課稅，核無足採。

■行政法院判決：

1. 依本件應適用行為時所得稅法第14條之4第4項規定「得將被繼承人持有期間合併計算」之文義，並未明定包括納稅義務人之再轉繼承之被繼承人，且該項關於繼承取得者，得將被繼承人持有期間合併計算之例外規定，旨在合理必要範圍內適度減輕新制實施之影響，故適用上不宜擴張解釋，應認該項規定之被繼承人係指納稅義務人之被繼承人，不包括再轉繼承之被繼承人，故僅合併計算納稅義務人與被繼承人之持有期間。
2. 關於行為時所得稅法第14條之4第4項及房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點第1項第1款前段規定「得將被繼承人持有期間合併計算」，應僅指納稅義務人之被繼承人持有期間可合併計算；本件雖有「連續多次繼承取得房地」之情形，惟僅得合併計算甲及其被繼承人甲母持有系爭房地之期間，無從將甲父親持有期間依行為時所得稅法第14條之4第4項規定合併計算。
3. 本件「連續二次繼承取得」系爭房地之事實，除甲之母死亡時即108年7月5日繼承取得外，其前一次係甲之父於106年7月25日死亡由其母親繼承之時，依前開說明

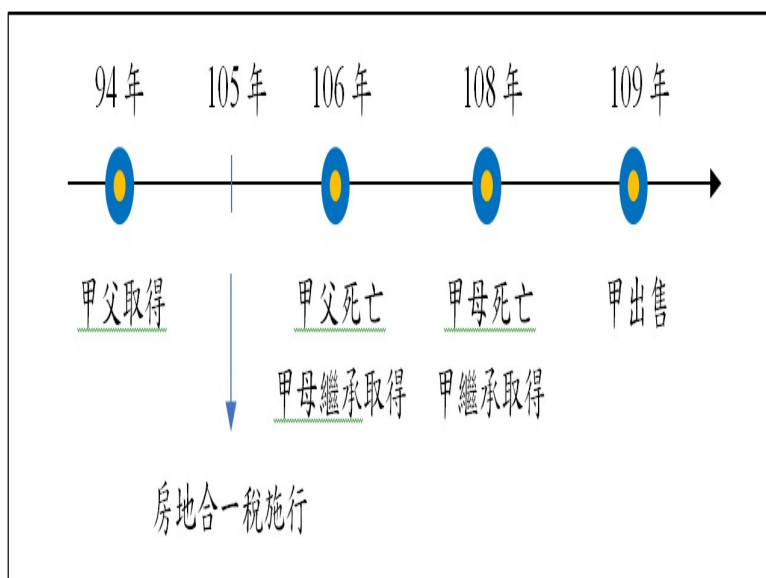
，僅合併計算原告及其被繼承人即母親持有系爭房地之期間，不再合併甲父親持有之期間。故本件無從將甲父持有期間依行為時所得稅法第14條之4第4項規定合併計算，或主張合併計算連續多次繼承取得房地持有期間，認定甲之被繼承人母親的被繼承人即甲的父親取得系爭房地在104年12月31日前，而適用財政部104年8月19日令釋之內容主張依舊制計算財產交易所得稅。

因此，被告以原告於108年7月5日繼承且其被繼承人係於106年7月25日取得系爭房地，並於109年1月21日出售系爭房地為由，核定系爭房地交易課稅所得額3,144,018元，按適用稅率20%（現制應為35%），核定應納稅額628,803元，並無違誤。

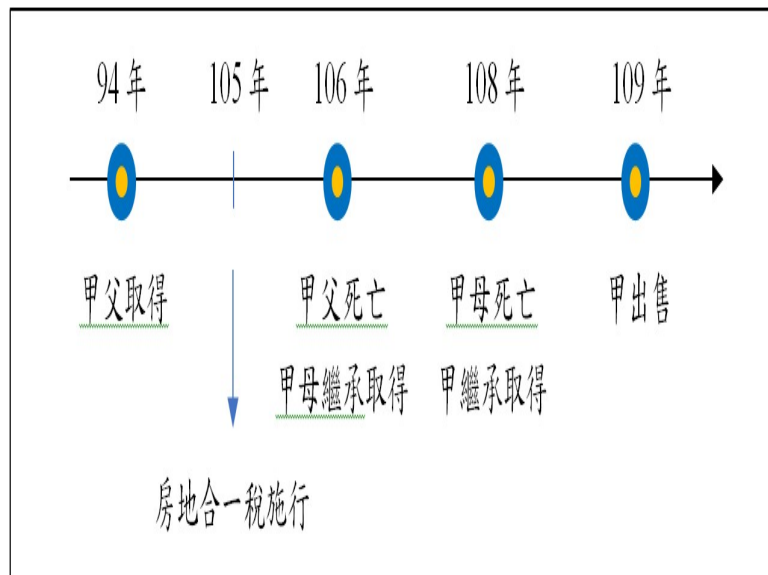
■ 結論

繼承僅算至前一手，即該次被繼承人的持有期間而已，並不會一直往回合併加計連續多次繼承取得持有期間！

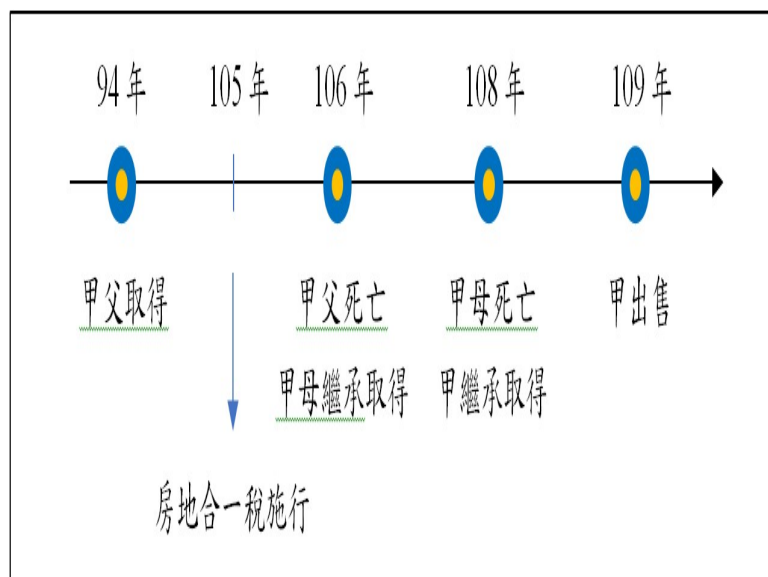
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

依土地法第34條之1交易之房地合一所得稅, 許文昌老師

文章編號: 905973

發布日期: 2022/11/03

其他關鍵詞: 所得稅, 共有房地

文章資訊

- 文章編號: 905973
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/11/03
- 關鍵詞: 房地合一、所得稅、共有房地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905973>)

內文

就中華民國境內居住之個人而言, 持有房地之期間在2年以內者, 房地合一所得稅之稅率為45%; 逾2年, 未逾5年, 稅率為35%; 逾5年, 未逾10年, 稅率為20%; 逾10年, 稅率為15%。惟個人與他人共有房地, 因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房地, 致須交易其應有部分, 屬於非自願因素交易, 若持有期間在5年以下之房地者, 稅率為20% (106.11.17台財稅字第10604686990號)。如甲、乙、丙三人共有一筆建地, 應有部分各為三分之一, 甲持有期間3年, 乙持有期間1年, 丙持有期間半年。今, 甲、乙二人未經丙之同意, 依土地法第34條之1規定出售於丁, 則甲之房地合一所得稅率為35%, 乙為45%, 丙為20%。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋轉讓之房地合一稅課徵方式, 曾榮耀老師

文章編號: 905731

發布日期: 2022/10/04

其他關鍵詞: 預售屋

文章資訊

- 文章編號: 905731

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/10/04

- 關鍵詞: 預售屋、房地合一

- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905731>)

內文

首先, 自110年7月1日起個人交易預售屋及其坐落基地, 依所得稅法第4條之4第2項規定視同房屋、土地交易, 須辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

[案例]

阿耀110年8月8日購買A建商所推的預售屋, 簽約總價為2,000萬元, 並按工程進度已支付工程款500萬元。阿耀於111年9月30日與將該預售屋轉讓給阿昌, 約定買賣總價2,100萬元, 阿昌支付購買權利價金600萬元予阿耀, 之後還需付給A建商1500萬。試問阿耀此次預售屋交易(換約)應支付多少的房地合一所得稅?

[擬答]

- (一) 稅基 = 成交價額600萬元 - 取得成本500萬元 - 可減除費用18萬元 (未提示證明文件故按成交價額600萬 \times 3%) = 82萬元
- (二) 稅率 因持有期間1年多, 未滿2年, 適用稅率為45%
- (三) 稅額 = 82萬元 \times 45% = 36.9萬元

因此, 阿耀應於交易日之次日起30日內申報個人房屋土地交易所得稅, 並繳納36.9萬元之所得稅。

參考資料來源: 110年7月1日起個人轉讓預售屋, 如何計算房地合一稅-財政部全球資訊網 (mof.gov.tw)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅取得日之認定, 曾榮耀老師

文章編號: 901487

發布日期: 2021/08/26

文章資訊

- 文章編號: 901487

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/08/26

- 關鍵詞: 房地合一

- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:42

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901487>)

內文

各位同學好

根據房地合一課徵所得稅申報作業要點（110.06.30）第4點，房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有特殊情形，幫各位同學抓出幾個考試比較有可能考的情形如下：

• （一）出價取得：

1.

因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

2. 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。

3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。

5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

• （二）非出價取得：

1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。

2. 因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。

3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
4. 實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
5. 新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
6. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。
7. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
8. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
9. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
10. 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：
 1. 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
 2. 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
 3. 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下