

關鍵詞：房地合一稅（共11篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:16

房地合一稅計算範例, 曾榮耀老師

文章編號：914144

發布日期：2025/07/08

其他關鍵詞：繼承, 受贈

文章資訊

- 文章編號：914144
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/08
- 關鍵詞：房地合一稅、繼承、受贈
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914144)

內文

黃母77年購買一處房地後，103年1月15日死亡後，由黃先生及哥哥2人繼承登記各二分之一，而後哥哥考量整筆出售較為有利，故於107年11月1日將二分之一持分贈與給黃先生，受贈時房屋評定現值17.6萬元、土地公告現值66萬元，並繳納契稅、土地增值稅、規費等合計2萬元，接著由黃先生於113年6月1日以550萬元出售該房地，未提示費用收據，無土地漲價總數額（公告土地現值無調漲），試問黃先生應繳納多少的房地合一所得稅？（以107年11月為基期，113年6月消費者物價指數105.1%）

- （一）繼承而來的二分之一 係於103年1月15日繼承取得，屬舊制財產交易所得課稅範圍，土地交易所得免稅，房屋交易所得應併計113年度綜合所得稅申報課稅。
- （二）受贈而來的二分之一 係於107年11月1日受贈取得，因取得日期為105年1月1日以後，故屬房地合一稅制課稅範圍。其計算如下：

1. 稅基 (1)成交價額： $550 \times 1/2 = 275$ (萬元) (2)原始取得成本：繼承無取得成本，故以繼承時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 = $(17.6 + 66) \times 1/2 \times 105.1\% = 43.9318$ (萬元) (3)必要成本 = 2 (萬元)

(4) 費用：因未提示費用收據，故以成交價3%計 $=275 \times 3\% = 8.25$ (萬元)。
(5) 土地漲價總數額：0。(6) 所得餘額 $=$ 成交價額 $-$ (繼承時公告土地現值+房屋評
定現值) \times 物價調整 $-$ 費用 $-$ 依土地稅法計算之土地漲價總數額
 $=275 - 43.9318 - 2 - 8.25 - 0 = 220.8182$ (萬元)

2. 稅率 持有期間應為取得日107年11月1日至交易日113年6月1日，共計5年7個月，
故稅率為20%。

3. 甲房地交易所得稅額 $220.8182 \times 20\% = 44.1636$ (萬元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅課徵對象：個人、營利事業, 曾榮耀老師

文章編號：908466

發布日期：2023/07/11

其他關鍵詞：營利事業

文章資訊

- 文章編號：908466

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2023/07/11

- 關鍵詞：房地合一稅、營利事業

- 爬取時間：2025-02-02 20:00:48

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908466>)

內文

適用應徵房地合一稅之稅捐主體，依據所得稅法第4條之4第1項規定為個人及營利事業。所謂「個人」，依據同法第7條第1項第2句規定，指「自然人」；所謂「營利事業」，依據同法第11條第2項規定，指「公營、私營或公私合營，以營利為目的，具備營業牌號或場所之獨資、合夥、公司及其他組織方式之工、商、農、林、漁、牧、礦冶等營利事業」。1

其中，房地合一所得稅之稅率尚會依照境內與境外居住區分不同稅率結構，其分辨方式如下：

• (一) 個人

1. 境內居住之個人 (1)指在中華民國境內有住所，並經常居住在中華民國境內，或者雖在境內並無住所，但於一課稅年度內在境內居留合計滿183天要件者。(2)惟稅捐稽徵實務上另依據財政部公布之「中華民國境內居住之個人認定原則」的標準，以「個人於一課稅年度內在中華民國境內設有戶籍，且有下列情形之一」，包括：

1. 於一課稅年度內在中華民國境內居住合計滿31天。

2. 於一課稅年度內在中華民國境內居住合計在1天以上未滿31天，其生活及經濟重心在中華民國境內。所稱生活及經濟重心在中華民國境內，應衡酌個人之家庭與社會關係、政治文化及其他活動參與情形、職業、營業所在地、管理財產所在地等因素，參考下列原則綜合認定：

(A)享有全民健康保險、勞工保險、國民年金保險或農民健康保險等社會福利。

(B)配偶或未成年子女居住在中華民國境內。(C)在中華民國境內經營事業、執行業務、管理財產、受僱提供勞務或擔任董事、監察人或經理人。

(D)其他生活情況及經濟利益足資認定生活及經濟重心在中華民國境內

2. 非境內居住之個人：上述以外者。

• (二) 營利事業

1. 總機構在中華民國境內 係以營利事業之設立準據法，也就是倘若依照我國法律而設立之事業，包括依公司法而設立之各種類型的公司、依合作社法而設立之各種型態的合作社，或依照有限合夥法設立之「有限合夥」商業組織，即屬「總機構在中華民國境內」之營利事業。

2. 總機構在中華民國境外：上述以外者。

1. 柯格鐘，2021，房地合一稅之規避防杜條款—談所得稅法第4條之4的修正，月旦財稅實務釋評，第21期。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農地交易屬房地合一稅課徵範圍：臺中高等行政109簡上字第31號, 曾榮耀老師

文章編號：907147

發布日期：2023/02/28

其他關鍵詞：所得稅法，農業發展條例，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：907147
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/28
- 關鍵詞：房地合一稅、所得稅法、農業發展條例、土地增值稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:56:08
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907147)

內文

實務上仍有許多人誤解農地免徵房地合一稅，同學應予釐清。農地本就屬於依法得核發建築執照之土地，例如可以蓋農舍、相關農業設施（資材室）等，故屬房地合一稅課徵範圍，惟為鼓勵農業政策，所得稅法也規定如有取得「土地增值稅不課徵證明書」者，則可免納房地合一稅。因此判斷原則如下：

- ◎有課徵土地增值稅的農地→要繳房地合一稅
- ◎不課徵土地增值稅的農地→免繳房地合一稅

以下透過一行政判決為例，予以補充觀念：

■事實 甲於民國106年3月2日以拍賣原因登記取得花蓮縣A地（持分4分之1，所屬面積1,106.25平方公尺），旋於同年月出售，106年3月17日完成所有權移轉登記，經國稅局查得甲持有A地期間在1年以內，且未於該土地完成所有權移轉登記之次日起30日內，辦理個人房屋土地交易所得稅（下稱房地合一稅）申報，乃依查得資料核定應納稅額25,875元，並裁處罰鍰20,000元。甲不服，申請復查後猶表不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起行政訴訟。

■甲主張依所得稅法第4條之4第1項規定核課房地合一稅的標的，包含個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法「得核發」建造執照之土地；該條第3項規定，第1項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。本件上訴人出售的是共有持分的農地，面積不足0.25公頃，根本無法申

請農舍建照，不是所得稅法第4條之4第1項規定核課房地合一稅的課稅範圍。因該條第3項規定，依農業發展條例申請興建之農舍並非第1項房地合一稅核課範圍，其坐落之土地自然不是依法得核發建造執照之土地。（此同為許多人誤解之處）

■判決理由

1. 於105年1月1日以前，個人及營利事業出售土地享有免納所得稅之租稅優惠，容易衍生納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。為解決現制房屋及土地分開課稅之缺失，建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，健全不動產市場發展，乃對自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得納入課徵所得稅範圍，其中排除課稅範圍者，為依農業發展條例申請興建之農舍。惟農舍坐落之土地，法律並未將其排除在外，僅於符合農業發展條例第37條及第38條之1規定而申請不課徵土地增值稅時，始有免納所得稅之適用。又「依法得核發建造執照之土地」，依最高行政法院102年度判字第296號判決意旨，係以土地本質來認定，而非以土地移轉當下之外觀狀態判斷之，否則易生以人為操作俾得規避稅賦。

2. 經查，A地之總面積為4,425平方公尺，甲持分1/4面積為1,106.25平方公尺，使用分區：山坡地保育區；使用地類別：農牧用地。又A地屬非都市土地範圍，如符合「農業用地興建農舍辦法」或「申請農業用地做農業設施容許使用審查辦法」許可要件，非不得申請建築農舍或農業生產設施；查無A地相關坡度專業技師簽證文件據以認定該土地位屬坡度30%以上之山坡地而有限制建築及開發。原判決略以：「系爭持分土地面積雖未達興建農舍規定之2,500平方公尺，惟非不能藉由擴大持分、合併土地或參加興建集村農舍等方式克服而使之能供建築，如僅因面積不足供建築即不課稅，豈非變相鼓勵土地以化整為零方式為交易而避稅，故系爭土地核非客觀上無法申請核發建造執照，本質仍屬依法得供建築之土地，為所得稅法第4條之4規定之課徵範圍。」等語，認定A地符合所得稅法第4條之4規定應課徵房地合一稅之標的，經核並無違誤。

3. 亦即，依土地性質，在客觀上絕對不能核發建照，始得謂『依法不能建築之土地』。由於一般可供建築之土地，如欲獲核發建照，往往尚須符合相關土地使用、建築法令之要件，如因此等法規要件不備未能獲核發建照，尚非土地本身不能建築之故，因此所謂『依法不能建築』，應區別『土地性質在客觀上絕對不能核發建照』，抑或『原可能供建築，只是其他法令要件不備』情形，否則浮濫擴大解釋依法不能建築土地而得免徵所得稅，將增加人為操縱、逃避稅捐並形成不公。

4. 惟農業發展條例第37條及第38條之1規定，係規範作農業使用之農業用地移轉予自然人時，須取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書，得申請不課徵土地增值稅。而所得稅法第4條之5第1項第2款既以『符合農業發展條例第37條及第38條之1規定』為要件，立法係配合農業政策鼓勵農地作農業使用之減免為規定，該條解釋上自應以實際供作農業使用，始得受鼓勵而予減免。關於是否『實際供作農業使用』，事涉農業使用之定義與實際狀況之專業判斷，依行政專業分工、機關間相互協力以提升效能之法理，自宜由主管農業事務之專責單位出具農用證明書以資證明，始能免納土地交易所得稅。準此，個人出售土地，仍應以該土地出售時符合『作

農業使用』規定，並檢具農用證明書，始能免納土地交易所得稅。（注意實務上國稅局會要求提出的是「土地增值稅不課徵證明書」，有農業用地作農業使用證明沒有申請不課徵土地增值稅一樣不行）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅之重購退稅, 曾榮耀老師

文章編號: 906103

發布日期: 2022/11/15

其他關鍵詞: 重購, 退稅, 自住房屋

文章資訊

- 文章編號: 906103

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/11/15

- 關鍵詞: 房地合一稅、重購、退稅、自住房屋

- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:37

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906103>)

內文

小曾於111年11月1日以2,000萬元購買臺北市A房地, 後於同年11月30日以1,500萬出售臺北市B房地, 房地合一稅應納稅額為94萬元, 請問小曾在符合哪些條件下, 得辦理重購退稅? 又退稅額為多少?

• (一) 重購退稅條件

1. 戶籍: 個人或其配偶、未成年子女於A、B房地皆辦竣戶籍登記並居住。
2. 用途: A、B房地無出租、供營業或執行業務。
3. 時間: 個人於先購買自住房屋、土地(A房地)後, 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內, 出售其他自住房屋、土地者(B房地)。小曾於111年1月1日先購, 於同年11月30日後售, 符合兩年內之要件。
4. 申請: 於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內申請。
5. 產權: 本人或其配偶。

• (二) 退稅額度

1. 依規定申報時, 得按重購價額占出售價額之比率計算扣抵稅額, 在不超過應納稅額之限額內減除之。

2. $(94\text{萬元} \times (\text{重購價額}2,000\text{萬元} \div \text{出售價額}1,500\text{萬元}))$ ，在不超過出售房地
的應納稅額額度94萬元內，全數應納稅款94萬元扣除「重購自住房地扣抵稅額」後
，無須再自行繳納稅額。

3. 但應注意重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，
應追繳原扣抵或退還稅額。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅減除多報繳之土地增值稅計算, 曾榮耀老師

文章編號: 901454

發布日期: 2021/08/19

其他關鍵詞: 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 901454

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/08/19

- 關鍵詞: 房地合一稅、土地增值稅

- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:34

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901454>)

內文

各位同學好

之前房地合一2.0前一陣子剛修正, 我總複習及線上修法講座有提到, 如果土地增值稅有多報時, 該如何計算之概念。而後6月30日財政部訂定發布的「房地合一課徵所得稅申報作業要點」其計算公式跟我說的算法是相同概念, 茲說明如下:

假設甲此次出售房地, 市價為1400萬, 該筆土地當期公告土地現值為150萬, 惟考量幫後手(買方)墊高公告土地現值, 本次甲實際繳納的土地增值稅, 是以高於公告土地現值的契約價200萬進行申報。倘若物價指數150%, 原始取得成本為800萬, 本次並未提示費用, 請問甲應納所得稅額為多少?(原地價為80萬)

首先, 依土地稅法第30條訂定契約, 經審核超過公告土地現值者, 應以其自行申報之移轉現值為準, 徵收土地增值稅: (一)申報移轉現值1. 土地漲價總數額: $200 - (80 \times 150\%) = 80$ 萬2. 土地增值稅: $80 \times 20\% = 16$ 萬因此, 已繳納的土地增值稅為16萬元。

惟房地合一稅規定, 稅基(所得額)僅能依據所得稅法第14條之4第三項規定, 扣除依土地稅法規定以公告土地現值計算之土地漲價總數額: (二)當次公告現值1. 土地漲價總數額: $150 - (80 \times 150\%) = 30$ 萬2. 土地增值稅: $30 \times 20\% = 6$ 萬因此, 如以公告土地現值計算的話, 本次土地增值稅應該只需繳6萬即可。而房地合一稅計算所得額只能扣30萬, 而不能扣此次實際報繳的80萬。

換言之， $16\text{萬}-6\text{萬}=10\text{萬}$ ，該差額10萬元等於是此次出售多繳的一筆費用，故所得稅法第14條之4第一項規定「屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額」，也就是超過公告土地現值的漲價所計算的土地增值稅，可列為成本費用。

房地合一稅＝成交價－原始取得成本－費用－土地漲價總數額－多繳土地增值稅＝ $1400-800-30-30-10=530$ 萬元

又依據目前最新修正發布(110.6.30)的「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第16點規定：「個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：〔(交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額〕 \times 已納土地增值稅

以本題案例計算＝ $[(200-150)/80] \times 16=10$ 萬元與前述說明是相同的。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅申報期限及預售屋適用之稅率持有期間, 曾榮耀老師

文章編號: 900322

發布日期: 2021/05/06

其他關鍵詞: 預售屋

文章資訊

- 文章編號: 900322
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/05/06
- 關鍵詞: 房地合一稅、預售屋
- 爬取時間: 2025-02-02 19:31:30
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900322>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關新修正的所得稅法, 即「房地合一稅2.0」針對各種課稅情形之申報期限, 以及爭議較多的預售屋適用之持有期間:

根據所得稅法第14條之5規定, 個人有前條之交易所得或損失, 不論有無應納稅額, 應於下列各款規定日期起算三十日內自行填具申報書, 檢附契約書影本及其他有關文件, 向該管稽徵機關辦理申報; 其有應納稅額者, 應一併檢附繳納收據: 一、第四條之四第一項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。二、第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。三、第四條之四第三項所定股份或出資額交易日之次日。

簡單整理如下表所示:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

其中應特別注意的是, 預售屋係於簽訂預售屋買賣契約開始, 至後來出售, 其稅率是依照持有期間予以課徵(2年內45%、2至5年35%、5至10年20%、10年以上15%), 惟目前多認為需將預售屋, 以及交屋後的成屋分開計算, 如下圖所示(但後續仍須看房地合一稅申報要點如何訂定為準):

[圖片1]

舉例而言（假設興建期2年整）：

1. 預售簽約後1年，尚未興建完成即出售：稅率＝45%
2. 預售簽約後3年，房屋興建完成滿1年出售：稅率＝45%（以成屋登記後重計）
3. 預售簽約後滿6年，房屋興建完成滿4年出售：稅率＝35%（以成屋登記後重計）

因此，目前有認為可能會造成預售閉鎖期7年左右（2年預售興建期+5年成屋持有重稅期間）

文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

繼承尚有房貸未還清的房地之房地合一稅, 曾榮耀老師

文章編號: 421113

發布日期: 2021/02/04

文章資訊

- 文章編號: 421113

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/02/04

- 關鍵詞: 房地合一稅

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421113>)

內文

各位同學好

今日專欄主要說明有關房地合一稅制下, 如繼承尚有貸款餘額的房地, 該如何課稅?

以往倘若繼承尚有房貸未還清的房地, 因用不到而立即出售, 可能會遇到出售所得, 扣除需償還的房貸, 以及繳納房地合一稅等稅費, 反而出現倒賠情形, 出現不少爭議。

舉例而言, 某甲108年2月繼承其父同年1月購入房地(繼承時房地現值合計300萬元), 併同繼承其父所遺該房地貸款餘額800萬元, 某甲109年3月以1,000萬元出售該房地時(必要費用為0; 108年至109年物價指數未調整; 土地漲價總數額100萬元), 係適用房地合一新制, 如何計算房地之課稅所得? 答:

• 一、未扣除該貸款餘額(2020.7.15財政部核釋前)

1. 房地交易所得=售價1,000萬元-繼承時房地現值300萬元=700萬元

2. 應課稅所得=房地交易所得700萬元-土地漲價總數額100萬元=600萬元

3. 房地合一稅=600萬元×35%(持有期間1年多)=210萬元

4. 出售房地所得1000萬元, 償還800萬貸款, 再繳納房地合一稅210萬, 反而要繼承人倒賠10萬元。該情形不合理, 需到國稅局主張依實質課稅調整, 但難免出現許多爭議。

• 二、扣除該貸款餘額（2020. 7. 15財政部核釋後）

財政部核釋個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承貸款餘額應如何課徵所得稅規定（2020-07-15）個人繼承房屋及土地（下稱房地）時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額（下稱貸款餘額）者，嗣交易該房地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款（下稱舊制）規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項（下稱房地合一新制）規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數（下稱房地現值），且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。財政部說明，個人繼承房地時，如併同繼承被繼承人所遺貸款餘額，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該貸款餘額超過因繼承而無償取得之房地價值（即繼承時之房地現值）部分，屬其因繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，無論係依舊制或房地合一新制規定計算交易所得，該額外負擔得自交易所得中減除，以核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。

亦即前述案例要依下列方式計算：

1. 房地交易所得＝售價1,000萬元－繼承時房地現值300萬元＝700萬元
2. 繼承取得房地之額外負擔＝實際負擔貸款餘額800萬元－繼承時房地現值300萬元＝500萬元
3. 應課稅所得＝房地交易所得700萬元－額外負擔500萬元－土地漲價總數額100萬元＝100萬元
4. 房地合一稅＝100萬元×35%（持有期間1年多）＝35萬元
5. 出售房地所得1000萬元，償還800萬貸款，再繳納房地合一稅35萬，尚還有165萬的現金餘額。

條件包含：

1. 繼承人必須同時繼承該筆房地及其貸款。
2. 貸款餘額僅限金融貸款適用，私人借貸不包含在內。
3. 貸款必須是由繼承人實質負擔償還。
4. 債務餘額需大於公告土地現值及房屋評定現值合計額才適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅之免徵情形, 曾榮耀老師

文章編號: 416653

發布日期: 2019/10/07

文章資訊

- 文章編號: 416653

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/10/07

- 關鍵詞: 房地合一稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:02

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416653>)

內文

各位同學好

有關房地合一稅免徵情形, 係規定於所得稅法第4條之5, 房屋、土地有下列情形之一者, 免納所得稅, 請各位同學瞭解其各款之目的:

- (一) 個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地:
 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。(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)
 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。

但符合第一款規定者, 其免稅所得額, 以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限, 按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分, 稅率為百分之十。

立法意旨: 保障自住需求, 落實居住正義, 規定符合自住條件定額免稅、超額減徵。

- (二) 符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

立法意旨: 配合農業政策。

- (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。

立法意旨：鼓勵民間配合政府基於政策目的推動之土地開發及徵收政策。

- （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。

立法意旨：對於公共設施保留地受限之土地所有權人的權益補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅之計算, 曾榮耀老師

文章編號: 416059

發布日期: 2019/07/25

文章資訊

- 文章編號: 416059

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/07/25

- 關鍵詞: 房地合一稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:06

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416059>)

內文

各位同學好

今天專欄為各位說明有關房地合一稅之計算, 可分為以下兩個主要算式。

1. 出價取得(原始取得成本)個人房屋、土地交易所得或損失之計算, 其為出價取得者, 以交易時之成交價額減除原始取得成本, 與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額(所 § 14-4I)。亦即當初購入金額。課稅所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額

2. 繼承或受贈取得(現值)其為繼承或受贈取得者, 以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值, 與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額(所 § 14-4I)。亦即當初無購入金額, 故以房屋評定現值+公告土地現值並經物價調整後為基礎。課稅所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額

一為當初房地是出價買來的, 另一為是無償得來的, 後者因無取得成本, 故以政府所訂的(公告土地現值+房屋評定現值)*物價調整作為取得成本。

然而, 此種方式也造成受贈後如要再移轉, 其所得墊高, 房地合一稅重, 此概念應予注意。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地增值稅與房地合一稅之重購退稅比較, 曾榮耀老師

文章編號: 415190

發布日期: 2019/04/25

其他關鍵詞: 土地增值稅, 土地稅重購退稅

文章資訊

- 文章編號: 415190
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/04/25
- 關鍵詞: 土地增值稅、房地合一稅、土地稅重購退稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:18
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415190>)

內文

各位同學好

今天專欄幫各位整理有關土地稅重購退稅之比較:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產經紀人考試命題大綱今年增加房地合一稅, 許文昌老師

文章編號: 409190

發布日期: 2016/09/22

其他關鍵詞: 不動產經紀人, 土地法與土地相關稅法概要, 所得稅, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 409190
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/22
- 關鍵詞: 不動產經紀人、土地法與土地相關稅法概要、房地合一稅、所得稅、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409190)

內文

考選部於今年7月27日公告修正不動產經紀人考試「土地法與土地相關稅法概要」科目之命題大綱, 增加「所得稅法及其施行細則(不動產交易部分)」, 亦即增加房地合一稅。如同地政士考試今年增加房地合一稅, 今年立馬考出「所得稅法對於個人之房屋、土地交易所得稅之稅率規定為何?」同理, 今年不動產經紀人考試一定會出房地合一稅相關試題! 例如: 一、房屋、土地交易, 在何種情形下, 免納所得稅? 二、自住房地出售, 所得稅有何優惠? 三、試述個人出售自住房屋、土地, 有關所得稅重購退稅之規定?

甚至有可能考計算題, 例如:

甲個人於民國104年10月買入一間店面, 買入價格800萬元, 買入時之移轉現值20萬元。嗣於民國105年11月賣出, 賣出價格1,500萬元, 賣出時之移轉現值30萬元。104年10月至105年11月之物價指數105。試問甲應繳納多少土地增值稅及所得稅?

答: 土地增值稅: 前次移轉現值: $20 \times 105\% = 21$ 本次移轉現值: 30 土地漲價總數額: $30 - 21 = 9$ 土地增值稅: $9 \times 20\% = 1.8$ 所得稅: 支付必要費用按成交價5%計。房地交易所得餘額: $1500 - 800 - 1500 \times 5\% - 9 = 616$ 所得稅: $616 \times 35\% = 215.6$ 甲應繳納土地增值稅1.8萬元, 應繳納所得稅215.6萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下