

合併文章：房地合一所得稅之稅基計算

生成時間：2025-06-26 19:49:56

相關關鍵詞：土地增值稅，房地合一稅，所得稅，繼承

房地合一所得稅之稅基計算, 曾榮耀老師

文章編號：913907

發布日期：2025/05/20

關鍵詞：所得稅，土地增值稅，繼承

文章資訊

- 文章編號：913907
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/05/20
- 關鍵詞：所得稅、土地增值稅、繼承
- 爬取時間：2025-05-d 20:24:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913907)

內文

根據所得稅法及房地合一稅申報作業要點，茲整理房地合一所得稅之稅基，詳細公式如下：

所得餘額＝成交價額－原始取得成本（另可加其他必要成本、房貸額外負擔）－移轉必要費用（另可加高報現值之多繳土地增值稅）－三年內虧損－以公告現值計之土地漲價總數額

- （一）成交價額 本次交易時之成交價額
- （二）原始取得成本（或經物價調整之現值）

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。亦即當初購入金額

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。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

•（三）其他必要成本（不含在成交價3%內）

其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

1. 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），以及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息

2. 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費

3. 個人除得按前2點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

(1) 改良土地費用

(2) 已繳納之工程受益費 (3) 土地重劃負擔總費用

(4) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額

•（四）房貸額外負擔 個人繼承房地時，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(貸款餘額)者，嗣交易該房地，依所得稅法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(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。係因該貸款餘額屬繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，該額外負擔得自交易所得中減除

•（五）移轉必要費用 個人交易房屋、土地所支付之必要費用（如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等）。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅(即以公告現值計算的土地增值稅額)，不得列為費用減除

•（六）高報現值之多繳土地增值稅 個人除得按規定減除費用外，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： $[(\text{交易時申報移轉現值}-\text{交易時公告土地現值})/(\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額})] \times \text{已納土地增值稅}$

•（七）三年內房地交易損失（盈虧互抵）

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之

•（八）依公告土地現值計算之土地漲價總數額

依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

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

關鍵詞: 房地合一稅

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