

關鍵詞：所得稅（共6篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:16

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

其他關鍵詞：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：
$$\left[(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值}) / \text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額} \right] \times \text{已納土地增值稅}$$

•（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: 免納(徵), 非課稅範圍, 無所得, 房地合一

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：

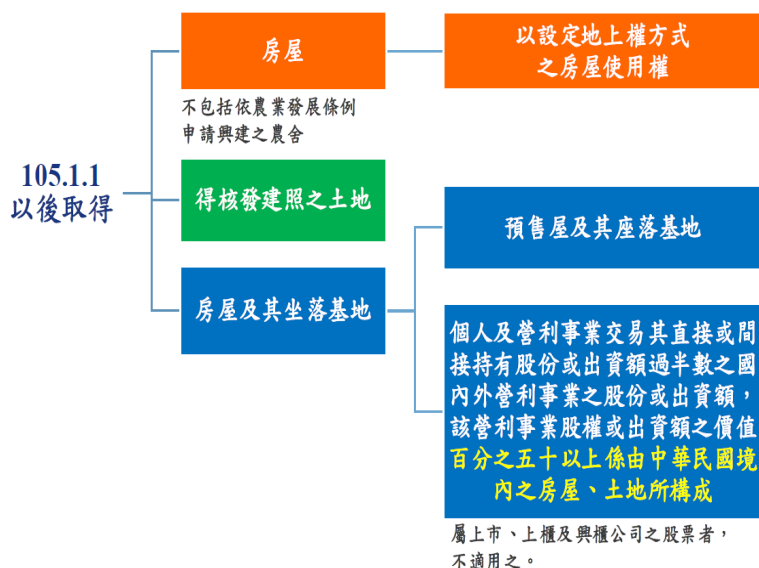
[圖片1]

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

房地合一稅計算範例-受贈後出售, 曾榮耀老師

文章編號: 913542

發布日期: 2025/03/11

其他關鍵詞: 房地合一所得稅, 受贈, 土地現值

文章資訊

- 文章編號: 913542

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/03/11

- 關鍵詞: 房地合一所得稅、受贈、土地現值、所得稅

- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:26

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913542>)

內文

首先, 可先參考財政部高雄國稅局新聞稿2025-02-24 (個人出售屬房地合一所得稅新制之土地, 非持有期間之土地漲價總數額不得減除-財政部全球資訊網) 所提重點: 個人出售適用房地合一所得稅新制之房屋、土地, 其交易所得之計算, 係以成交價額減除原始取得成本 (受贈取得者, 指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)、相關必要費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得額。所稱土地漲價總數額, 僅限於個人持有本次交易土地期間所產生的漲價總數額, 尚不含贈與人 (前所有權人) 持有期間的土地漲價總數額, 至其受贈時因取得該土地所繳納的土地增值稅, 則屬個人因取得該土地而支付的費用, 得自房地交易所得中減除。

本專欄擬計算案例如下: 甲於107年9月受贈一筆市價1,000萬元之房地時, 其當年公告土地現值總額為300萬元、房屋評定現值為200萬元, 有支付契稅與印花稅5萬元, 以及繳納土地增值稅20萬元, 於118年11月出售之交易金額1,500萬元, 並提出市地重劃負擔證明10萬元, 且本次交易未提示取得、改良與移轉費用, 依當期公告土地現值申報之土地漲價總數額為100萬元。試問甲如以自住房地提出申請, 應繳納多少之房地合一所得稅? (消費者物價指數為150%)

計算:

• (一) 適用新舊制之判斷本題甲於107.9取得至118.11出售, 依所得稅法規定交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得, 應採用新制。

• (二) 所得餘額 = 成交價額 - 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 - 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 = $(1,500 - ((300+200) \times 150\%) - 5 - 20 - 10 - 30 - 100) = 585$ (萬元) (因 $1,500 \times 3\% = 45$ 萬 > 費用上限 30 萬, 故以 30 萬計)

• (三) 稅率本題甲以自住房地提出申請, 如符合所得稅法規定之自住條件, 則其所得計算之餘額超過四百萬元部分, 稅率為百分之十。

• (四) 應納所得稅額 $(585 - 400) \times 10\% = 18.5$ (萬元)

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: 房地合一, 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

父母移轉不動產給子女之租稅分析, 許文昌老師

文章編號: 901353

發布日期: 2021/08/12

其他關鍵詞: 父母移轉不動產土地增值稅, 契稅

文章資訊

- 文章編號: 901353
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/08/12
- 關鍵詞: 父母移轉不動產土地增值稅、契稅、所得稅
- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901353>)

內文

父母將不動產移轉給子女，實務上最常見者為買賣、贈與及繼承等三種方式。茲就課稅內容說明如下：

- (一) 買賣：父母將不動產出售予子女，應課徵土地增值稅、契稅及所得稅。
 1. 土地增值稅：按累進稅率20%、30%、40%課徵。如為自用住宅用地，可適用「一生一次」或「一生一屋」稅率10%之優惠；另，自用住宅用地尚可適用「重購退稅」之優惠。
 2. 契稅：買賣契稅之稅率6%。
 3. 所得稅：
 1. 交易民國104年12月31日以前取得之房地，僅限建物課徵所得稅，土地免稅，表價課稅，且併入個人綜合所得，採合併課稅。綜合所得稅為稅率5%~40%之累進稅。
 2. 交易民國105年1月1日以後取得之房地，建物及其土地皆須課稅，實價課稅，且不併入個人綜合所得，採分離課稅。房地合一所得稅按持有期間長短，分別適用稅率15%、20%、35%、45%之比例稅。如為自住，可適用400萬元以內免稅，超過400萬元按稅率10%課稅。

應注意者，父母出售不動產予子女，可能會被視為贈與，加課贈與稅。

- (二) 贈與：父母將不動產贈與子女，應課徵土地增值稅、契稅及贈與稅。

1. 土地增值稅：按累進稅率20%、30%、40%課徵。無「一生一次」、「一生一屋」之適用，亦無「重購退稅」之適用。

2. 契稅：贈與契稅之稅率6%。

3. 贈與稅：贈與人每人每年220萬元免稅額，按累進稅率10%、15%、20%課徵。

應注意者，父母死亡前二年內之不動產贈與子女，應計入遺產，課徵遺產稅。

- (三) 繼承：父母將不動產移轉給子女，若採繼承方式，僅課徵遺產稅，免徵土地增值稅及契稅。遺產稅：遺產稅免稅額1,200萬元，按累進稅率10%、15%、20%課徵。

應注意者，若採贈與或繼承方式將不動產移轉於子女，日後子女出售房地時，其原始取得成本採贈與或繼承時之公告土地現值及房屋評定現值，致房地合一所得稅偏高。

綜上，父母移轉不動產給子女，以何種方式較節稅，不能一概而論，應視個案而定。

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, 房地合一稅, 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