

## 土地法 § 4之5 相關文章

共 1 篇文章

### 1. 所得法 § 4之5 | 房地合一免納範圍

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：「房地合一」實行後，自105年1月1日以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地出售時均應繳納房地合一，但有3項例外是免納房地合一的情形！就讓我們一起了解一下吧！

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e6%89%80%e5%be%97%e7%a8%85%e6%b3%954%e4%b9%8b5\\_%e6%88%bf%e5%9c%b0%e5%90%88%e4%b8%80\\_%e7%a8%85%e5%85%8d%e7%b4%8d%e7%af%84%e5%9c%8d/](https://www.jasper-realestate.com/%e6%89%80%e5%be%97%e7%a8%85%e6%b3%954%e4%b9%8b5_%e6%88%bf%e5%9c%b0%e5%90%88%e4%b8%80_%e7%a8%85%e5%85%8d%e7%b4%8d%e7%af%84%e5%9c%8d/)

#### 房地合一之免範圍

1. 符合《農業發展條例》§ 37及§ 38之1規定得申請不課徵土地增之土地。
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
3. 尚未被徵收前移轉，依《都市計畫法》指定之公共設施保留地。

#### 舉個例子

Lemon奶奶民國106年買入農業用地並於地上興建一棟合法農舍種植檸檬樹，持有期間皆維持農業使用，現欲退休，擬出售，是否應申報房地交易所得呢？

1. 取得「農業用地作農業使用證明書」及「農地不課徵土地增」繳款書，免申報繳納房地交易所得。
2. 依《農業發展條例》申請興建的農舍（農業設施），不論何時取得、出售，均按舊制規定，僅就房屋部分計算財交易所得，課徵綜合所得。

#### Lemon 老師提醒

依《農業發展條例》§ 37規定，農業使用的農業用地出售與自然人時，才能符合得申請不課徵土地增要件，因此，若將農業用地出售予非自然人（如公司法人）則仍須申報房地合一！