

合併文章：房地合一所得稅計算題(七)

生成時間：2025-05-07 20:41:57

房地合一所得稅計算題(七), 許文昌老師

文章編號：416639

發布日期：2019/10/03

文章資訊

- 文章編號：416639
- 作者：許文昌
- 發布日期：2019/10/03
- 爬取時間：2025-02-02 20:49:00
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416639>)

內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年10月買入A房地，辦竣戶籍登記並自己居住，土地持分面積10平方公尺，建物面積50平方公尺，買入之成交價格500萬元，買入時公告土地現值每平方公尺10萬元。嗣甲於民國108年2月買入B房地，辦竣戶籍登記並自己居住，土地持分面積8平方公尺，建物面積30平方公尺，買入之成交價格600萬元，買入時之公告土地現值每平方公尺18萬元。之後，甲於109年5月賣出A房地，賣出之成交價格700萬元，賣出時之公告土地現值每平方公尺15萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數102。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲申請重購退稅，最多得退還多少土地增值稅及房地合一所得稅？

【解答】

- (一) 重購退還土地增值稅： $(15-10 \times 102\%) \times 10 = 48$ 萬元（土地漲價總數額） $48 \times 20\% = 9.6$ 萬元（土地增值稅）退稅金額=新購土地地價-（原出售土地地價-土地增值稅） $= 18 \times 8 - (15 \times 10 - 9.6) = 3.6$ 萬元
- (二) 重購退還房地合一所得稅： $(700-500) - 700 \times 5\% - 48 = 117$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20%。 $117 \times 20\% = 23.4$ 萬元（房地合一所得稅）

[圖片1]

答：重購退還土地增值稅3.6萬元，重購退還房地合一所得稅20.057萬元。

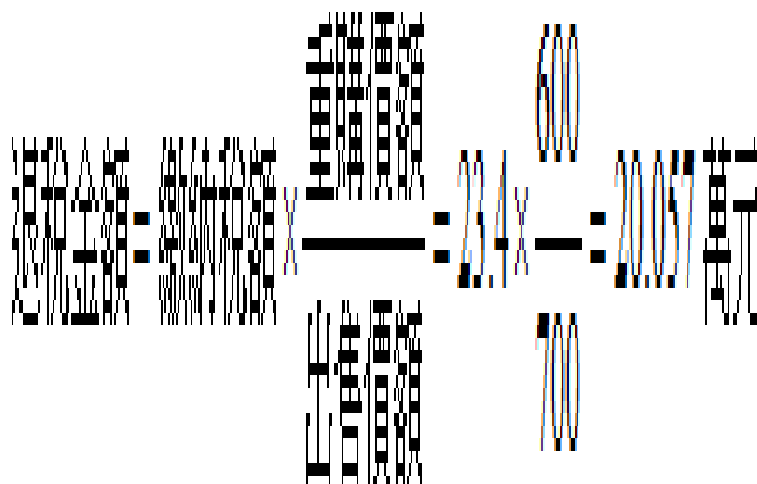
文章圖片

$$\text{土地增值稅} = \frac{\text{重購土地總成本} - \text{出售土地總成本}}{\text{出售土地總成本}} \times \text{土地增值稅額} = \frac{23.4 - 20.057}{20.057} \times 20.057 = 3.6 \text{ 萬元}$$

文章圖片

$$\text{房地合一所得稅} = \frac{\text{重購房地總成本} - \text{出售房地總成本}}{\text{出售房地總成本}} \times \text{房地合一所得稅額} = \frac{23.4 - 20.057}{20.057} \times 20.057 = 20.057 \text{ 萬元}$$

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(六), 許文昌老師

文章編號: 416564

發布日期: 2019/09/26

文章資訊

- 文章編號: 416564

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/26

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416564>)

內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年2月買入房地一棟，土地面積30平方公尺，建物面積150平方公尺，買入之成交價格每平方公尺15萬元，買入時公告土地現值每平方公尺5萬元，房屋標準價格每平方公尺2.5萬元。該房地由甲居住，並辦竣戶籍登記。嗣於民國111年3月賣出，賣出之成交價格每平方公尺20萬元，賣出時公告土地現值每平方公尺6萬元，房屋標準價格每平方公尺2.4萬元。民國105年2月至民國111年3月之物價指數110。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？分別以自住稅率及一般稅率計算。

【解答】

- (一) 土地增值稅： $(6-5 \times 100\%) \times 30 = 15$ 萬元（土地漲價總數額） $15 \times 10\% = 1.5$ 萬元（自用住宅土地增值稅） $15 \times 20\% = 3$ 萬元（一般土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $(20-15) \times 150 - 20 \times 150 \times 5\% - 15 = 585$ 萬元（房地交易所得） $(585-400) \times 10\% = 18.5$ 萬元（自住房地交易所得稅）民國105年2月至民國111年3月，持有期間6年1個月，稅率20%。 $585 \times 20\% = 117$ 萬元（一般房地交易所得稅）

答：甲按自住稅率應繳納土地增值稅1.5萬元及房地合一所得稅18.5萬元，甲按一般稅率應繳納土地增值稅3萬元及房地合一所得稅117萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(五), 許文昌老師

文章編號: 416499

發布日期: 2019/09/19

文章資訊

- 文章編號: 416499

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/19

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:32

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416499>)

內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年1月買入房地一棟，土地面積50平方公尺，建物面積300平方公尺，房地買入總價6,000,000元，買入時公告土地現值每平方公尺9,000元，房屋標準價格每平方公尺16,000元。嗣於民國107年7月將該房地贈與其子乙，贈與時公告土地現值每平方公尺10,000元，房屋標準價格每平方公尺15,000元。之後，乙於民國109年3月出售該房地於丙，房地出售總價8,000,000元，出售時公告土地現值每平方公尺13,000元，房屋標準價格每平方公尺14,000元，民國105年1月至民國107年7月之物價指數105，民國107年7月至民國109年3月之物價指數110。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問乙受贈時應繳納多少土地增值稅及契稅？甲贈與時應繳納多少贈與稅？乙出賣時應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？丙購入時應繳納多少契稅？

【解答】

- (一) 乙受贈之土地增值稅: $(10,000 - 9,000 \times 105\%) \times 50 = 27,500$ 元 (土地漲價總數額) $27,500 \times 20\% = 5,500$ 元 (土地增值稅)
- (二) 乙受贈之契稅: $15,000 \times 300 = 4,500,000$ 元 (契價) $4,500,000 \times 6\% = 270,000$ 元 (契稅)
- (三) 甲贈與之贈與稅: $(10,000 \times 50 + 15,000 \times 300) - (5,500 + 270,000) - 2,200,000 = 2,524,500$ 元 (贈與淨額) $2,524,500 \times 10\% = 252,450$ 元 (贈與稅)
- (四) 乙出售之土地增值稅: $(13,000 - 10,000 \times 110\%) \times 50 = 100,000$ 元 (土地漲價總數額) $100,000 \times 20\% = 20,000$ 元 (土地增值稅)

• (五) 乙出售之房地合一所得稅： $8,000,000 - (10,000 \times 50 + 15,000 \times 300) \times 110\% - 8,000,000 \times 5\% - 100,000 = 2,000,000$ 元（房地交易所得）民國107年7月至民國109年3月，持有期間1年8個月，稅率35%。 $2,000,000 \times 35\% = 700,000$ 元（房地合一所得稅）

• (六) 丙購入之契稅： $14,000 \times 300 = 4,200,000$ 元（契價） $4,200,000 \times 6\% = 252,000$ 元（契稅）

答：乙受贈時應繳納土地增值稅5,500元及契稅270,000元，甲贈與時應繳納贈與稅252,450元，乙出售時應繳納土地增值稅20,000元及房地合一所得稅700,000元，丙購入時應繳納契稅252,000元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(四), 許文昌老師

文章編號: 416407

發布日期: 2019/09/12

文章資訊

- 文章編號: 416407

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/12

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:14

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416407)

內文

甲為中華民國境內居住之個人，民國106年5月買入一間套房，土地面積8平方公尺，建物面積40平方公尺，買入之成交價格500萬元，買入時之公告土地現值每平方公尺10萬元，房屋標準價格每平方公尺5萬元。嗣甲於民國108年4月將該套房贈與其妻乙，贈與時公告土地現值每平方公尺11萬元，房屋標準價格每平方公尺4.5萬元，申請適用不課徵土地增值稅。之後，乙於民國109年3月出售該套房於丙，出售之成交價格650萬元，出售時之公告土地現值每平方公尺11.5萬元，房屋標準價格每平方公尺4.3萬元。民國106年5月至民國109年3月之物價指數105，民國108年4月至民國109年3月之物價指數102。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試計算乙出售該套房時，應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

【解答】

- (一) 土地增值稅： $(11.5 - 10 \times 105\%) \times 8 = 8$ 萬元（土地漲價總數額） $8 \times 20\% = 1.6$ 萬元（土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $(650 - 500) - 650 \times 5\% - 8 = 109.5$ 萬元（房地交易所得）民國106年5月至民國109年3月，持有期間2年10個月，稅率20%。 $109.5 \times 20\% = 21.9$ 萬元（房地合一所得稅）

答：土地增值稅1.6萬元，房地合一所得稅21.9萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(三), 許文昌老師

文章編號: 416353

發布日期: 2019/09/05

文章資訊

- 文章編號: 416353

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416353>)

內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年10月以總價800萬元買入一棟房地，土地面積30平方公尺，建物面積200平方公尺，買入時公告土地現值每平方公尺5萬元，房屋標準價格每平方公尺2萬元。嗣甲於108年3月死亡，該棟房地由其子乙繼承取得，繼承時公告土地現值每平方公尺6萬元，房屋標準價格每平方公尺1.8萬元。之後，乙於109年5月以總價1,000萬元出售該房地於丙，出售時公告土地現值每平方公尺6.5萬元，房屋標準價格每平方公尺1.7萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數110，民國108年3月至民國109年5月之物價指數105。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問乙出售該房地應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

【解答】

- (一) 土地增值稅： $(6.5 - 6 \times 105\%) \times 30 = 6$ 萬元（土地漲價總數額） $6 \times 20\% = 1.2$ 萬元（土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $1,000 - (6 \times 30 + 1.8 \times 200) \times 105\% - 1,000 \times 5\% - 6 = 377$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20%。 $377 \times 20\% = 75.4$ 萬元（房地合一所得稅）

答：乙應繳納土地增值稅1.2萬元及房地合一所得稅75.4萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(二), 許文昌老師

文章編號: 416256

發布日期: 2019/08/29

文章資訊

- 文章編號: 416256

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/29

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416256>)

內文

• 一、甲為居住中華民國境內之個人，於民國106年3月買入房地一棟，土地面積100平方公尺，建物面積500平方公尺，買入總價1,000萬元，買入時公告土地現值2萬元，房屋標準價格1萬元。嗣甲於民國109年5月賣出該房地，賣出總價1,500萬元，賣出時公告土地現值2.5萬元，房屋標準價格0.8萬元。甲提出於買入時支付契稅30萬元及仲介費10萬之憑證，又提出買入房地後持有期間支付地價稅5萬元、房屋稅8萬元及銀行借款利息20萬元之憑證，另提出於賣出時交付土地增值稅8萬元及仲介費60萬元之憑證。民國106年3月至民國109年5月之物價指數105。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲應繳納多少房地合一所得稅？

【解答】

- (一) 土地增值稅: $(2.5 - 2 \times 105\%) \times 100 = 40$ 萬元 (土地漲價總數額) $40 \times 20\% = 8$ 萬元 (土地增值稅)
- (二) 房地合一所得稅: $(1,500 - 1,000) - (30 + 10) - (1,500 \times 5\%) - 40 = 345$ 萬元 (房地交易所得) 民國106年3月至民國109年5月，持有期間3年2個月，稅率20%。 $345 \times 20\% = 69$ 萬元 (房地合一所得稅)

答: 甲應繳納房地合一所得稅69萬元。

• 二、同上題，甲再提出於賣出時交付廣告費20萬元之憑證，試問甲應繳納多少房地合一所得稅？

【解答】

- (一) 土地增值稅: $(2.5 - 2 \times 105\%) \times 100 = 40$ 萬元 (土地漲價總數額) $40 \times 20\% = 8$ 萬元 (土地增值稅)

- (二) 房地合一所得稅： $(1,500-1,000)-(30+10)-(60+20)-40=340$ 萬元（房地交易所得）民國106年3月至民國109年5月，持有期間3年2個月，稅率20% $340*20\%=68$ 萬元（房地合一所得稅）

答：甲應繳納房地合一所得稅68萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅計算題(一), 許文昌老師

文章編號: 416234

發布日期: 2019/08/22

文章資訊

- 文章編號: 416234

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:40

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416234)

內文

甲於民國105年10月買入一間店面，土地面積100平方公尺，建物面積80平方公尺，買入之成交價格每坪20萬元，買入時公告土地現值每平方公尺2萬元，房屋標準價格每平方公尺1.5萬元。之後，甲於民國109年5月賣出，賣出之成交價格每坪50萬元，賣出時公告土地現值每平方公尺8萬元，房屋標準價格每平方公尺1.3萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數120。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問：甲為中華民國境內居住之個人及非中華民國境內居住之個人二種情形，應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

【解答】

• (一) 甲為中華民國境內居住之個人：

1. 土地增值稅： $(8-2 \times 120\%) \times 100 = 560$ 萬元（土地漲價總數額） $240 \times 20\% + (480-240) \times 30\% + (560-480) \times 40\% = 152$ 萬元（土地增值稅）

2. 房地合一所得稅： $80 \times 0.3025 = 24.2$ 坪 $(50-20) \times 24.2 - 50 \times 24.2 \times 5\% - 560 = 105.5$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20% $105.5 \times 20\% = 21.1$ 萬元（房地合一所得稅）

• (二) 甲為非中華民國境內居住之個人：

1. 土地增值稅：與上述甲為中華民國境內居住之個人相同。即土地漲價總數額為560萬元，土地增值稅為152萬元。

2. 房地合一所得稅：與上述甲為中華民國境內居住之個人的稅基相同，但稅率不同，稅率為35%。因此，房地交易所得為105.5萬元，房地交易所得稅為36.925萬元。 $105.5 \times 35\% = 36.925$ 萬元

答：(1) 甲為中華民國境內居住之個人，應繳納土地增值稅152萬元及房地合一所得稅21.1萬元。(2) 甲為非中華民國境內居住之個人，應繳納土地增值稅152萬元及房地合一所得稅36.925萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下