

# 不動產節稅規劃 爭取業務商機

講師：林 秀銘 老師



# 林秀銘 老師簡歷

- **TEL : 0930-976978**
- **學歷 : 企業管理學 碩士**
- **證照 : 地政士國家考試 及格**  
**不動產經紀人國家考試 及格**  
**租賃住宅管理人員 證書**
- **經歷 : 榮獲中華民國金仲獎傑出**  
**不動產經紀人表揚**  
**內政部核可不動產訓練機構 講師**  
**地政士、不動產經紀人考照班 講師**
- **不動產相關法規暨實務講座 講師**



# 簡報大綱

## 不動產相關稅賦介紹暨節稅規劃

### 壹、買房、地

- 一、地價稅
- 二、房屋稅
- 三、綜合所得稅
- 四、契稅
- 五、印花稅
- 六、貸款購屋

### 貳、賣房、地

- 一、土地增值稅

### 參、換房子

- 重購退稅

## 相關課稅規定與節稅規劃及案例解說

# 認識國稅與地方稅

節稅→稅法及相關的法律有很多免稅或減輕稅捐的規定，納稅人可以善用這些規定來減輕租稅的負擔，這就是通常所說的節稅。

## 一、國稅

- 由中央機關負責徵收，是由財政部各地區國稅局負責徵收，如：徵收綜合所得稅、營利事業所得稅、營業稅、遺產稅、贈與稅等。

## 二、地方稅

- 由直轄市或縣（市）地方政府所屬的稅捐機關負責徵收，如：地價稅、田賦、土地增值稅、房屋稅、契稅、印花稅等。其中田賦目前是停徵。

# 我國主要房地產相關稅賦表

稅目	繳納期間	納稅原因	管轄機關
房屋稅	每年5/1-5/31	持有建物時	地方稅捐稽徵機關
地價稅	每年11/1-11/30	持有土地時	地方稅捐稽徵機關
契稅	買賣承典交換 贈與分割占有	移轉建物時	地方稅捐稽徵機關
土地增值稅	土地移轉、設典、 交換、分割、合併	土地所有權產權變 動時	地方稅捐稽徵機關
印花稅	買賣贈與交換	買賣贈與交換 (公契價格的1%)	地方稅捐稽徵機關
個人綜合所得稅 營利事業所得稅	每年5/1-5/31	租賃所得 財產交易所得 (舊制)	國稅局
贈與稅	贈與時	贈與不動產	國稅局
遺產稅	繼承時	繼承不動產	國稅局
房地合一稅	房屋及土地 移轉登記次日起 30內納稅申報	財產交易所得 (新制)	國稅局

# 壹、買房地

## 一、地價稅：

### (一) 稅基：【地價總額】

1. 地價稅按每一土地所有權

人在每一直轄市或縣(市)

轄區內之地價總額計徵之。

### 2. 地價總額：

指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

### (二) 一般土地採累進稅率： 共六級

10 %

15 %

25 %

35 %

45 %

55 %

### (三) 特別稅率採固定稅率

【自用住宅用地】之特別稅率: 2 %。

#### 1. 自用住宅用地定義:

自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

#### 2. 適用條件:

- (1) 戶籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- (2) 用途限制：無出租或供營業使用。
- (3) 面積限制：都市土地面積未超過3公畝部分或非都市土地面積未超過7公畝部分。
- (4) 處數限制：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬、適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
- (5) 產權限制：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

## (四) 特別注意事項：

### 1. 需辦竣戶籍登記：

於戶政事務所辦妥戶籍登記即可，不論有無居住該地。

如戶籍遷出該地，縱有居住之事實，仍無法適用自用住宅用地稅率。

### 2. 且無出租或供營業用：

原供出租或營業用土地，暫停出租或營業期間，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，如經查明符合其他自用要件規定者，准按自用住宅用地稅率課徵；惟該址嗣後如有營業情事，核實認定改按一般用地稅率核課。

三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃關係者，應填具土地所有權人無租賃關係申明書及設籍人無租賃關係申明書。

## (五) 如何申請？

- 1.申請書
- 2.檢附戶口名簿影本
- 3.建築改良物證明文件

向主管稽徵機關申請核定。  
(適用特別稅率應於開徵前  
40日提出申請，即每年9  
月22日以前，當年度即可  
適用。)



## 4. 逾期申請之適用：

- (1) 逾期申請者，自申請次年  
起開始適用。
- (2) 前已核定而用途未變更者，  
以後免再申請（係指同一  
土地所有權人）。
- (3) 適用特別稅率之原因、事  
實消滅時，應即向主管稽  
徵機關申報改按一般用地  
稅率課徵。

否則應除追補應納部分之稅款外，並處以短匿稅額3倍  
以下之罰鍰。



省很大~  
9月22日前申請  
節省4倍稅金哦！

地價稅自用住宅  
優惠稅率 2%

適用條件

- 1 土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2 地上房屋必須是土地所有權人或配偶、直系親屬所有且沒有出租或營業使用。
- 3 適用面積都市土地 $\leq 3$ 公畝、非都市土地 $\leq 7$ 公畝。
- 4 土地所有權人與配偶及未成年之受撫養直系親屬以一處為限。  
(逾期申請者，自申請之次年期開始適用。)

新竹市稅務局 提醒您

# 案例說明

## ◎ 納稅義務基準日：

以8月31日登記簿本為準，於基準日之後，始辦竣土地移轉登記者，當年地價稅稽征機關仍會土地登記簿所有權人發單，因此，如在年度中發生土地買賣移轉時，宜事先切實算並約定好稅捐之歸屬負擔。

納稅義務基準日，即該日地政機關土地登記簿所記載之土地所有權人或典權人負有繳納全年地價稅之義務。

但如經法院拍賣取得者，則自領得法院核發權利移轉證書之日起，即取得該不動產所有權，不以登記為要件。

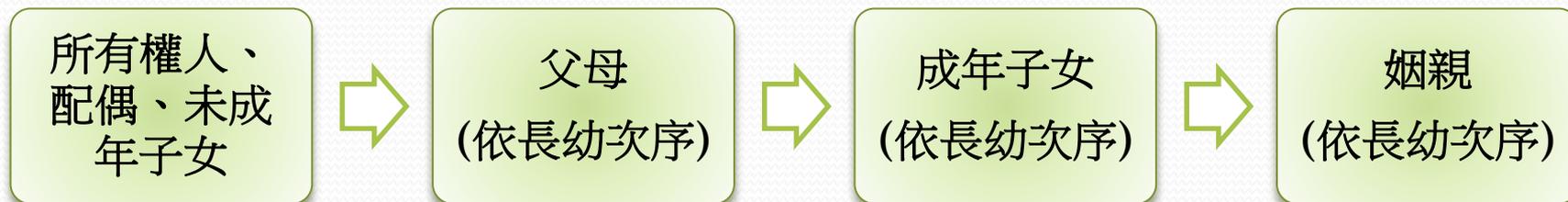
原土地所有權人移轉土地與他人，逾108年8月31日始辦竣移轉登記，仍為108年度地價稅之納稅義務人，而新所有權人則自109年起為納稅義務人。

而拍賣案件拍定人自法院核發領得權利移轉證書日，如在108年8月31日以前者，則108年地價稅納稅義務人為拍定人，如在108年9月1日以後者，則108年地價稅納稅義務人為原所有權人。

## (六) 節稅規劃：

1. 一輩子皆可享用地價稅自用住宅用地優惠稅率，**不受出售、買入次數的限制。**
2. 地價稅自用住宅用地【一處】之選擇：  
**所有權人得-選擇價值最高面積最大為之。**
3. 打破一處：  
**個人有多筆土地同時適用自用住宅優惠稅率，可利用直系血親尊親屬或已成年子女單獨於該處設立戶籍節稅。**  
**(例如：以父母、岳父母、已成年子女來分別設籍，即可享有多處適用地價稅自用優惠稅率)**
4. 自用住宅用地因【繼承】、【贈與】或【自益信託】而移轉：  
**此時要注意所有權人已變更，應由新所有權人重新申請。**

5.面積超過時適用:所有權人有擇定從其擇定之戶籍所在地；未擇定時之適用順序



6.一處認定之適用順序:

(1)所有權人有擇定從其擇定之戶籍所在地；無擇定適用順序



(2)所有權人、配偶及未成年受扶養親屬分別以所有房屋申請，應共同擇定；未擇定，申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者。103.1

# (七)自用住宅用地優惠稅率 – 規劃案例

范先生可用地價稅自用住宅用地優惠為A、B、C  
三屋，地價稅稅額=  
 $2,550,000 \times 2\% = 5100(\text{元})$

若無自住A、B、C三屋，  
地價稅稅額=**25,745 (元)**

$2,501,000 \times 10\% = 25,010(\text{元})$   
 $49,000 \times 15\% = 735(\text{元})$

以桃園市為例，102年度至104年度累進起點地價為2,501,000元，范先生在桃園市共擁有3筆房地皆為都市土地，范先生與范太太設立戶籍於A屋，21歲兒子設立戶籍於B屋，范媽媽設立戶籍於C屋，其面積與申報地價及個別地價總額如下：

地 號	A	B	C
面積(m <sup>2</sup> )	100	150	50
申報地價(元/m <sup>2</sup> )	8,000	5,000	20,000
個別地價總額(元)	800,000	750,000	1,000,000
合計(元)	2,550,000		
設立戶籍	范先生& 范太太	21歲兒子	范媽媽

兩者間相差  
**20,645元**

## (八)未辦建物登記之自用住宅基地認定可以「建築改良物勘查結果通知書」申請自用住宅用地優惠

無使用執照及未辦理保存登記無建物所有權狀(老屋)之自用住宅用地持有或移轉申請按優惠稅率課徵地價稅或土地增值稅時當事人均可向轄區地政事務所申辦核發「建築改良物勘查結果通知書」，提供稅捐機關認定建物基地坐落地號，只要符合其他要件者，亦可申請按自用住宅優惠稅率。



# 供神壇使用之建物非自用住宅？

## 釋字第460 號解釋

### 解釋文：

財政部中華民國七十二年三月十四日台財稅字第三一六二七號函所稱「地上建物係供神壇使用，已非土地稅法第九條所稱之自用『住宅』用地」，乃主管機關適用前開規定時就住宅之涵義所為之消極性釋示，符合土地稅法之立法目的且未逾越住宅概念之範疇，與憲法所定租稅法定主義尚無牴觸。又前開函釋並未區分不同宗教信仰，均有其適用，復非就人民之宗教信仰課予賦稅上之差別待遇，亦與憲法第七條、第十三條規定之意旨無違。

### ◎ 所謂「住宅」

係指供人日常住居生活作息之用，固定於土地上之建築物；外觀上具備基本生活功能設施，屬於居住者支配管理之空間，具有高度的私密性。

## 同一樓層房屋部分供自用住宅與非自用住宅使用可分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅

如能明確劃分者，其坐落基地得依房屋實際使用情形所占土地面積之比例，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵地價稅。

依前述規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，納稅義務人應填報供自用住宅及非自用住宅使用之面積。

(財政部89.3.14.台財稅第0890450770號函暨財政部101.8.16.台財稅字第10104594270號令)

## 建物外側牆壁出租供他人懸掛廣告，仍可適用自用住宅用地稅率

# 案例說明

## ◎工業用地無論自用或出租均可適用 特別稅率

林先生的土地租給A公司使用，A公司以該土地建築廠房，經工業主管機關核准並取得工廠登記，從事製造業工廠使用，土地所有權人林先生可於9月22日前，向土地所在地稅捐稽徵機關申請，經審查核准後當年度就可以適用工業用地稅率(10 ‰)課徵地價稅。

## (九) 巷道用地之免徵情形

1. 私有無償供公眾通行之道路土地，在使用期間內全免。  
但建築房屋應保留的法定空地不予免徵。(土稅減§9)

(1)私人自行開闢者填 申請書

(2)政府機關開闢 免申請

2. 檢附文件：

(1)填具申請書

(2)都市計畫預定道路用地，現為空地或已成道路，檢附直轄市、縣(市)政府或鄉鎮市(區)公所之工務(建設)機關核發證明文件，使用情形欄填明路、街巷弄號。

(3)私有土地供私設巷道，無償供公共使用者，檢附地籍圖影本由工務建設機關列冊送稅捐稽徵機關辦理。

建築基地法定空地嗣經指定為公共設施保留地之道路用地屬無償供公共通行者，得申請免徵地價稅

(財政部109.01.21台財稅字第10804669140號令)

建築基地之法定空地，於核發使用執照後，嗣經地方政府依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，非屬土地稅減免規則第9條但書規定所稱之建造房屋應保留之法定空地，其實際無償供公眾通行使用者，土地所有權人得申請依同條本文規定，免徵地價稅。

## (十)騎樓走廊地之減免 (土稅減\$10)

1. 供公共通行的騎樓走廊地，無建築改良物者**全免**
2. 地上有建築改良物一層者，**減徵 1/2**
3. 地上有建築改良物二層者，**減徵 1/3**
4. 地上有建築改良物三層者，**減徵 1/4**
5. 地上有建築改良物四層以上者，**減徵 1/5**

### ◎檢附文件

(1) 填具申請書

(2) 建築改良物(建物)所有權狀影本 ( 無前項資料者請檢附  
相關證明文件 )

## (十一)區段徵收或重劃地區土地之減免 (土稅減§17)

1.於辦理期間致無法耕作或不能為原來使用而無收益者全免。

※辦理完成後減半徵收兩年。

2. 辦理程序：

(1)免申請

(2)由直轄市、縣(市)主管機關列冊通知地方稅稽徵機關主動辦理減免

## 二、房屋稅

### (一) 稅基：【房屋現值】

主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。

房屋現值=【核定單價×(1-折舊率%×經歷年數)×面積×街路等級調整率】

房屋稅依房屋現值

### (二) 稅率：依使用情形及持有戶數，按下列稅率課徵之：

#### 1.住家用房屋：

供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

#### 2.非住家用房屋：

供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%。

#### 3.房屋同時作住家及非住家用者：

應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積1/6 (103.6)

### (三) 徵收率

房屋稅徵收率由各縣市政府規定，其中**自住稅率最低**

	房屋使用情形	法定稅率 最低 / 最高
住家用 (自住稅率最低)	自住或公益出租人出租使用	1.20%
	其他住家用	1.50% / 3.60%
非住家用	營業、私人醫院診所、自由 職業事務所使用	3% / 5%
	人民團體等非營業使用	1.50% / 2.50%

- 房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × ( 1 - 折舊率 × 折舊年數 ) × 街路等級調整率 ( 地段率 )
- 核定單價 = 標準單價 × ( 1 ± 各加減項之加減率 ) ± 樓層高度之超高或偏低價
- 如為新建、增建、改建之房屋，則按月比例計算課徵，未滿 1 個月者不計。
- 資料來源：財政部入口網站

房屋稅徵收率

## (四) 住家用房屋供自住及公益出租 使用之認定標準)

### 1.自住使用：

個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用

(1) 無出租	房屋無出租使用
(2) 實際居住	供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
(3) 全國3戶	本人、配偶及未成年子女全國合計三戶內

◎ 自益信託房屋的納稅人，如持有自益信託房屋且符合自住使用要件者，可向房屋所在地之地方稅稽徵機關申請按自住住家用稅率1.2%課徵房屋稅，公職人員依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記的房屋，如符合規定也可適用自住住家用稅率。

## 2. 公益出租人出租使用：

### 房屋屬公益出租人出租使用

指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者

### 案例說明：

假設A屋之房屋現值為60萬元，試依下列各種情形，計算其應納房屋稅款？

- （一）供自住使用。
- （二）供營業用。
- （三）供建築師事務所用。
- （四）房屋面積 $\frac{1}{8}$ 部分供營業用， $\frac{7}{8}$ 部分供自住房屋使用。

## (五) 多屋族 要如何節稅？

由於房屋稅稅率住家用之稅率除按使用情形外，各地方政府按持有戶數，是以全國總歸戶模式計算，只要所有權人與配偶及未成年子女合計三戶以上，就要按各縣市所訂立的非自住之稅率課徵房屋稅。因此，多屋族要節稅，可選擇房屋現值較高或該縣市房屋稅稅率較高的標的申請為自住房屋，以適用較低的房屋稅稅率。

納稅義務人可於符合自住要件之日起30日內，向稽徵機關申請按自住房屋稅率1.2%課徵房屋稅。

自住房屋嗣後如有變更使用，其變更日在變更月份16日以後者，當月份適用原自住房屋稅率，在變更月份15日以前者，當月份適用變更後稅率。

## (六) 房屋稅選擇自住房屋之稅率 (案例說明)

范先生持有4戶以上房屋，且皆符合自住使用要件，應如何選擇為最有利？

桃園市現行房屋稅徵收率，住家用自住稅率為1.2%，住家用非自住稅率為2.4%，故建議勾選「所有持分住家用應稅總現值」前三高之房屋，較為有利。

房屋	住家用應稅總現值(元)	持分	應稅總現值(元)	總現值排名	勾選自住房屋
A	300,000	1/1	$300,000 \times 1/1 = 300,000$	2	✓
B	200,000	1/1	$200,000 \times 1/1 = 200,000$	3	✓
C	500,000	1/4	$500,000 \times 1/4 = 125,000$	4	
D	1,000,000	1/2	$1,000,000 \times 1/2 = 500,000$	1	✓

## (七) 公益出租人與符合租金補貼申請資格

(內政部106.8.11台內營字第1060810317號令訂定)

公益出租人資格認定作業要點

**所稱公益出租人**，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

**所稱符合租金補貼申請資格**，指符合下列各款規定之一者：

1. 自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。
2. 低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
3. 身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
4. 其他機關辦理之租金補貼相關規定。

## (八) 兩戶房屋打通合併，可否申請為一戶自住房屋？

房屋稅籍之編配，係參據建築法第4條等規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為1戶，並編配1個稅籍編號；至個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第290條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍。

有關本人、配偶及未成年子女所有之住家用房屋全國合計3戶以內之規定，自應依上開原則審認之。

( 臺稅財產字第10304650430號函)

## (九) 屋頂棚架應否併課房屋稅？

(台財稅第台財稅第35738號函)

屋頂搭建具有頂蓋、樑柱或牆壁之棚架，係屬增加房屋使用價值之建築物，應併同房屋核課房屋稅。

惟未設有門窗、牆壁之屋頂棚架，除供遮陽防雨外，其所能增加房屋之使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，此類簡陋之棚架，免予課徵房屋稅。但屋頂棚架如設有門窗，牆壁或供遮陽防雨以外之目的使用者，仍應依法課徵房屋稅。

## (十) 合法登記工廠按營業用減半徵收

### 1. 適用條件：

(1) 自有房屋。

(2) 依工廠管理輔導法完成登記領有主管機關核准函。

(3) 供直接生產使用所必須之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等房屋。

### 2. 申請時應檢附資料：

(1) 填具申請書

(2) 工廠登記核准函影本

(3) 建物所有權狀影本。



項目		自用住宅用地	自住房屋
		土地	房屋
稅目		地價稅	房屋稅
稅率		2‰	1.2%
適用條件	設籍	所有權人本人或其配偶、直系親屬在該地辦妥戶籍登記	無規定
	實際居住	無規定	所有權人本人或其配偶、直系親屬實際居住使用
	戶數	本人+配偶+未成年子女合計以1處	本人+配偶+未成年子女全國合計不超過3戶
	面積(m <sup>2</sup> )	都市土地 300 m <sup>2</sup> ; 非都市土地 700 m <sup>2</sup>	無規定
	出租營業使用	不可	不可
	其他	地上房屋為本人或其配偶或直系親屬所有	無規定
申請日期		當年度適用:9月22日以前申請(每年11月1日開徵前40天前)	當月適用:當月15日以前申請
		次年度適用:9月22日以後申請	次月適用:當月16日以後申請

## 三、綜合所得稅

出租土地和房屋的所得屬於租賃所得，要課徵綜合所得稅。

### (一)土地租賃所得的計算

是把全年租金收入減除這塊土地當年度繳納的地價稅後的餘額當作所得額，申報綜合所得稅。

### (二)房屋出租時：

出租收入申報綜合所得稅：把全年的租金收入，減掉必要損耗及費用後的餘額當作所得額，申報租賃所得。租賃所得的申報方式有二種方法：

(1)一種是不須任何證明文件，一律以當年度房屋租金收入的43%列為必要費用，但土地出租的收入，僅能扣除該地當年度繳納之地價稅，不得扣除43%的必要費用。

(2)另一種是採列舉扣除方式，必須對因租賃而發生之合理、必要損耗及費用，逐項提出證明，如房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅、以出租財產為標的物的保險費、向金融機構貸款購屋而出租所支付的利息等。房東可先行核算可以扣除費用額，擇高適用。

## 四、契稅

### (一) 契稅之稅基：

#### 【契價】

### (二) 買賣及贈與契稅之稅率： 為契價之6%

同時如果買的是成屋，要在訂約日起30日內申報契稅，契稅是契約價格的**6%**；逾期申報會加徵怠報金。

契價：

#### (1) 一般情形：

以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。

#### (2) 例外情形(若低於評定價格，從低認定計課)：

依法領買、標購公產及向法院標購拍賣不動產價格低於標準價格者，仍依契稅條例之規定，按其買賣價格計課契稅。

# (三) 房屋稅稅單及 稅籍資料：

**106年房屋稅繳款書 房屋稅稅單**

納稅義務人：[ ] 延期人員核章：[ ]

投遞地址：[ ]

管理代號：[ ]

繳納期間：自106年05月01日起至106年05月31日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止

項目	本稅	行政救濟加計	天利息	應繳金額合計	繳納後依法定應納稅額手數
合計	逾期天加徵滯納金			總計(元)	106,505

房屋坐落：高雄市 [ ]

**房屋課稅現值**

課稅現值	稅率	稅額	非住家	稅額
887,900	1.5%	0	0	0
106,505	0	0	0	0

QR-Code 專屬

選擇以信用卡、法幣(儲蓄+存款)或晶片金融卡轉帳繳款者，可透過行動裝置或行動支付APP，掃描下方QR-Code行動條碼，進行繳稅。

1.繳款類別 2.銷帳編號 3.繳款金額 4.繳納截止日 5.期別代號 6.識別碼

查詢電話：02-26220440

## 房屋稅籍證明書

### 高雄市稅捐稽徵處 房屋稅籍證明書

列表日期：[ ]

稅籍編號	[ ]	納稅義務人統一編號	[ ]	年期	106		
納稅義務人姓名	[ ]	持分比率		100000/100000			
通訊地址	高雄市 [ ]						
房屋坐落	高雄市 [ ]						
層次	卡序	構造別	建物類別	面積(平方公尺)	現值(元)	起課年月	折舊年數
1	AO	加強磚造	1	[ ]	[ ]	00000	52
1	BO	主竹造(竹造)	1	[ ]	[ ]	00000	52
2	AO	加強磚造	1	[ ]	[ ]	00000	52
合計				89.00	39,100		

**房屋課稅現值**

備註：一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。  
二、本證明以核登日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另業向本分局(處)申報，應以重行核定現值。  
三、本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能櫃台章無效。

承辦人員：[ ]

林秀銘

## 五、印花稅票

### (一) 憑證：

1. 本法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花稅。

### 2. 課徵範圍：

(1) 銀錢收據。

(2) 買賣動產契據。

(3) 承攬契據。

(4) 典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據。

### (二) 印花稅之稅基及稅率：

1. 稅基：【契價】

2. 稅率：

(1) 銀錢收據：

金額之4‰

(2) 買賣動產契據：

每件12元

(3) 承攬契據：

金額之1‰

(4) 典賣、讓受及分割不動產契據：

契價(公告現值及評定現值)之1‰

### (三)不動產買賣契約貼 用印花稅票

買賣雙方先行簽訂之不動產買賣契約（俗稱私契）不必貼，其依規定格式填寫之所有權移轉契約書（即公契）持憑向稽徵機關辦理土地增值稅或契稅申報者，則應按金額**千分之一**貼用印花稅票。另不動產買賣契據如載明價款（現金）已收清並加蓋私章，即屬代替銀錢收據性質，應由收款人依法貼用**千分之四**印花稅票。

### (四) 遺產分割協議書 應貼立印花稅票

遺產分割協議書如包括不動產分割在內，且係持憑該分割協議書向地政機關申請物權登記者，該份協議書即為印花稅法第五條第五款課徵範圍，應就分割不動產部分按協議書成立時價值之**千分之一**稅率繳納印花稅。

# ◎印花稅彙整表

應稅憑證類目	說明	稅率	貼花人
銀錢收據	指收到銀錢所立之單據、簿摺。但兼具營業發票性質之銀錢收據及兼具銀錢收據性質之營業發票，不包括在內。	(一) 4‰ (二) 招標人收受押標金收據 1‰	立據人
承攬契據	指一方為他方完成一定工作之契據。	1‰	立約或立據人
典賣、讓售及分割不動產契據	指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據。 繼承人所持遺產分割協議書，不動產分割申請物權登記者。	1‰	立約或立據人
買賣動產契據	指買賣動產所立之契據。	每件4銀元 (新台幣12元)	立約或立據人

# 貳、賣房地

## 一、土地 增值稅

- 「一生一次」與「一生一屋」自用住宅用地**優惠稅率**
- **不課徵**土地增值稅 (善用農地農用、配偶相互間贈與土地)
- 長期持有土地移轉、重劃後第一次移轉及領回抵價地後第一次移轉**減徵**
- 公共設施保留地之**免徵**
- **抵繳**規定

## 二、財產交易所 得稅

- 財產交易所得 (舊制)
- 房地合一 (新制)

# 一、土地增值稅

## (一) 稅基：

【土地漲價總數額】

## (二) 一般稅率：

### 1. 累進稅率為

20%、30%、40%

◎土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各項後之餘額，為漲價總數額：

(1)原地價：規定地價後，未經過移轉之土地，為其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，為其前次移轉現值(須經物價指數調整)。

(2)土地所有權人為改良土地已支付之全部費用：包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

## (三) 申報移轉現值

可用下列2種價格擇一：

1. **公告土地現值**：為每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值。
2. **雙方當事人合意之價格**：自行申報土地移轉現值，但經審核低於當期公告土地現值者，政府得照價收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

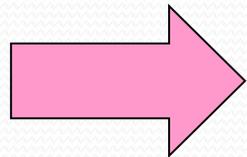
### ◎ **申報移轉現值審核標準**：

如期申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準；逾期申報者，以受理機關收件日當期公告土地現值為準。

# 實例說明

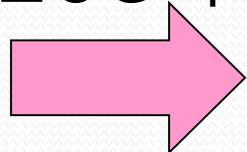
張先生與李先生107年12月27日訂定土地買賣契約，  
107年公告土地現值50,000元，108年公告土地現值  
60,000元。

108年1月25日(含)前申報



以107年公告現值 每平方公尺50,000元 計  
徵土地增值稅

108年1月26日(含)後申報



以108年公告現值 每平方公尺60,000元 計  
徵土地增值稅

## (四) 自用住宅用地 優惠稅率 (一生一次)

1. 土地增值稅自用住宅用地優惠稅率: 10%

2. 適用要件：

(1) 設籍	(所或配、直)
(2) 使用	(出售前1年內未供租、營)
(3) 面積	(都3非都7公畝)
(4) 次數	(1次為限)
(5) 現值	(未滿1年建物評定現值不及基地公告現值10%) 但建築工程完成滿一年以上者不在此限)
(6) 產權	(建物屬所、配或直)

### 3. 申報同時出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過規定之適用順序：

◎土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第33條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。

## 4. 同時出售都市及非都市土地其自宅用地面積限制標準之認定：

(台財稅第841644298號函)

土地所有權人同時出售都市土地及非都市土地，其適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，得由土地所有權人自行就都市土地面積3公畝或非都市土地面積7公畝之範圍擇一適用；未超過部分，都市土地按三分之二比例，非都市土地按七分之三比例分別換算為非都市土地或都市土地適用。

同時出售之 所有權人選擇適用優惠稅率之土地  
土地

都市土地	非都市土地	都市土地	非都市土地
4公畝	8公畝	3公畝	7公畝
2公畝	8公畝	都市土地2公畝 $1 \times (7/3) = 2.33$ 非都市2.33公畝	7公畝
4公畝	5公畝	3公畝	非都市5公畝 $2 \times (3/7) = 0.86$ 都市土地0.86公畝
1公畝	2公畝	$2 \times (7/3) = 4.67 > 2$ (非都市土地)	$5 \times (3/7) = 2.14 > 1$ (都市土地)
		都市1公畝，非都市2公畝	都市1公畝，非都市2公畝

## 5. 查詢土增稅是否曾享受自用住宅用地稅率？

### 申請應檢附文件：

- (1) 土地增值稅曾否享受自用住宅稅率申請書。
- (2) 土地所有權人之身分證影本。
- (3) 如有委託-受託人身分證影本。  
(隨到隨辦)



## (五) 特殊節稅方式：

### 1. 一生一次可多戶移轉同時享受自用住宅用地優惠稅率案例：

- (1) 同一土地所有權人，持有多處自用住宅用地同時出售且符合自用住宅條件，可以規劃在**同一天簽訂買賣契約同一天到稅捐處申報(訂約日相同，申報日相同)**土地增值稅，在都市土地300平方公尺或非都市土地700平方公尺範圍內同時適用一生一次自用住宅用地優惠稅率。
- (2) 土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過規定時，**應依土地所有權人擇定**之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人**未擇定者**，應以**各筆土地**依本法第33條規定計算之土地增值稅，**由高至低之適用順序**計算之。**(細§44)**

同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售，如其合計面積不超過土地稅法第34條規定，可視為1次出售並按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經本部66台財稅第35773號函釋有案。所稱「同時出售」，除訂定契約日應相同外，並須在同一天申報移轉現值，始可視為1次出售。

(台財稅第841644298號函)

## 2. 比例計算自用土地面積

如果房屋有**部分不是**作自用住宅使用，出售時還是可以選擇自用住宅用地優惠稅率繳納土地增值稅，在**供自用住宅使用部分與非自用住宅使用部分**能明確劃分的前提下，出售房屋坐落的土地可以**申請依房屋實際使用面積比例計算所占土地面積**，分別按自用住宅用地優惠稅率與一般用地稅率繳納土地增值稅。

### 3.本人已用過一生一次自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，如果還要再出售其他土地，可以先贈與給配偶，再以配偶的名義出售並享用

土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，以1次為限。

因此，本人雖用過一生一次自用住宅優惠稅率，但將土地贈與配偶後，其土地所有權已移轉，只要配偶未曾用過優惠稅率，並符合自用住宅條件，則配偶出售土地時當然可以享受自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

# 房屋部分出租或營業使用之比例計算

(台財稅第 0900453097 號 函 )

甲君擁有1棟3層樓房的自用住宅用地，除騎樓10平方公尺外其中能明確劃分之第1樓層有30平方公尺開設通訊行，另30平方公尺，及第2、3樓層面積各為70平方公尺均供自用住宅用地使用，全部建物面積合計210平方公尺，本筆土地面積係132平方公尺，甲君土地面積可部分面積享受按自用住宅用地優惠稅率10%課徵土地增值稅

非自用住宅面積為1樓營業用加騎樓比例核算後之非自住面積  
(  $30+10*30/60=35$  ) 為35平方公尺

自用住宅面積即為 $(210-35)=175$ 平方公尺

核准自用住宅之比例為83.33%，與本筆土地面積132平方公尺相乘，即得可享受自用住宅用地優惠稅率之面積為110平方公尺。

# 土地合併後出售其中不屬原房屋基地部分，不適用自用住宅用地稅率(台財稅第790292898號函釋)

數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬於房屋坐落基地，於出售時無法一併適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權人出售土地，申請適用自用住宅用地稅率核課土地增值稅，原則上係以建築改良物所有權狀、使用執照或地政機關所核發之建物勘測成果表所載之基地地號為準，惟該筆土地如與其他土地合併後再出售，其中在合併前不屬於房屋坐落基地部分，仍應按一般用地稅率課徵土地增值稅。

**案例說明：**某甲原擁有A地號土地，屬房屋建築基地，後又購置臨地B地號並合併至A地號土地，但B地號土地合併前非建物權狀、使用執照或建物勘測成果表所載的房屋坐落基地號，亦非供主建物出入通道使用的土地，雖出售前已合併成為A地號土地，該部分土地仍不能一併適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

# 贈與非出售不適用自用住宅用地稅率

(台財稅第 30040號)

「贈與」移轉並非「出售」，不適用土地稅法第34條規定，按自用住宅用地特別稅率課徵土地增值稅。配偶及三親等親屬間之土地「贈與」，自不得適用。

但配偶及三親等親屬（註：現行法只限於二親等親屬）間之土地「買賣」，因依遺產及贈與稅法第五條第六款規定，未能提出支付價款證明，經稽徵機關核定以「贈與論」課徵贈與稅者，如符合自用住宅用地要件，仍准適用特別稅率課徵土地增值稅。

# 二親等親屬間買賣財產之相關贈與稅

## 申報贈與稅應附文件:

1. 贈與稅申報書
2. 雙方身分證或戶口名簿影本，委託他人代辦者應附委託書。
3. 買賣公契及稅單影本（如土地所有權移轉契約書、建物所有權移轉契約書、土地增值稅稅單、房屋契稅稅單）
4. 買賣私契影本或買賣說明書（簡要說明買賣價款及支付流程）各乙份。
5. 已支付價款之確實證明文件（如買賣雙方之存摺、匯款單、銀行支票、收據等），以及資金來源（如來自歷年受贈所得、繼承取得之財產、出售不動產所得、以其自有不動產向銀行貸款、歷年綜合所得等）之證明文件。
6. 如係需待不動產過戶登記後向銀行貸款給付（另需檢附償還貸款之能力證明）、待不動產過戶登記後再行支付價款（如前述應檢附支付價款及資金來源之證明文件）
7. 承擔賣方原積欠銀行之貸款（另需檢附貸款餘額證明、賣方登記為債務人之土地及建務登記謄本、買方承接貸款之能力證明）者，並應檢具切結書（切結於三個月內補具有關貸款給付、變更登記後之土地及建物登記謄本等資料）。

## (六) 一生一屋

(曾使用過土地增值稅一生一次自用住宅用地稅率後)

### 1.土地增值稅 稅率：**10%**

#### 2.要件

(1)	面積	( <u>都</u> 1.5 公畝或 <u>非都</u> 3.5公畝)
(2)	使用	(前5年無營或租)
(3)	屋數	(所、配及未， <b>無</b> 該自用以外之房屋)
(4)	設籍	(所或配、未，設籍持有連續6年)
(5)	持有	(出售前持有6年以上)

因換屋需要，土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起1年內，出售原有自用住宅用地，仍可適用「一生一屋」優惠稅率。

## (七) 申報時檢附文件

1. 申報書註明【自用住宅】字樣
2. 檢附契約書影本
3. 戶口名簿影本或戶籍謄本
4. 建築改良物證明文件（建築物使用執照或建築改良物所有權狀影本或建物勘測成果圖）
5. 土地所有權人無租賃關係申明書（一生一次）
6. 土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第34條第5項申明書（一生一屋）



## (八) 土地增值稅自用住宅用地稅率-節稅案例

楊小姐於103年以2400萬元購入位於桃園市一處房地，並辦竣戶籍登記。於105年出售該房地，售價為2700萬元，出售時向稅捐稽徵機關申請出售土地按自用住宅用地稅率，楊小姐此次應納土地增值稅稅額為多少？

自用住宅稅率計算=土地漲價總數額×稅率(10%)

地號	持分面積(m <sup>2</sup> )	土地漲價總數額(元)
A	15	1,000,000
B	150	2,300,000
C	35	100,000

楊小姐應納土增稅稅額為：  
(100萬+230萬+10萬) × 10%  
= **34萬(元)**

兩者間相差：

**34萬  
元**

按一般用地土地稅率預估稅額(持有期間20年以下&稅級別為第一級 = 土地漲價總數額 × 稅率(20%) - 按物價指數調整後原規定地價或前次移轉現值 × (0%)

若以一般土增稅稅額計算：  
(100萬+230萬+10萬) × 20% -  
0 = **68萬(元)**

## (九) 配偶相互間贈與之 土地

1. 配偶相互贈與之土地，  
**得申請不課徵土地增值稅。**
2. **但**於再移轉第三人時，  
以該土地第一次贈與前  
之原規定地價或前次移  
轉現值為原地價**課徵土  
地增值稅。**

不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。



## ◎配偶相互間贈與

如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明配偶相互贈與字樣提出申請，經稅捐稽徵機關核發土地增值稅**不課徵證明書**辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「**不計入贈與總額證明書**」，向地政機關辦理所有權移轉登記。

## ◎贈與稅申報規定：

**配偶相互間贈與之財產，贈與時不計入贈與總額(遺贈§20)**

# (十) 農地農用移轉與自然人得申請不課徵 土地增值稅

## ◎ 應檢附文件：

### 1. 土地增值稅申報書

申報書註明「本筆土地為農業用地，檢附農業用地作農業使用證明書等證明文件，請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅。」

### 2. 農業用地：

農業用地作農業使用證明書。

### 3. 視同農業用地：

(1) 農業用地作農業使用證明書。

(2) 法律主管機關核發仍應依原來

農業用地使用管制證明書。



# 申請農地農用證明

## ◎檢附文件：

1. 申請書（含審核表、會勘紀錄表）
2. 地籍圖謄本及土地登記簿謄本正本  
（一個月內核發）
3. 身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本（擇一）
4. 都市計畫範圍內：另檢附分區使用證明正本

◎ 農業用地作農業使用證明書之有效期間為六個月。



# (十一)長期持有土地移轉土地增值稅之減徵：

## 長期持有減徵之稅率結構表

級距 持有期間	第一級	第二級	第三級
20年以上	20%	28%	36%
30年以上	20%	27%	34%
40年以上	20%	26%	32%

◎ 持有期間之認定原則：

1. 持有期間之起算點：以取得土地所有權的時點開始計算，如買賣或贈與以向地政機關完成移轉登記日，繼承則以繼承發生日。

2. 持有期間之截止點：一般以向稽徵機關申報土地移轉現值之申報日為準。

## (十二)重劃後或區段徵收領回抵價地後 第一次移轉

1.土地依都市計畫法辦理重劃或核准白地重劃，在重劃完成後移轉計徵土地增值稅時，均有扣除重劃費用及減徵40%優惠。

檢附土地重劃負擔總費用證明、重劃前土地登記謄本等文件，原納之重劃費用可以在計算土地漲價總數額時先予以扣除，並依照計算後之稅額再減徵40%。

2.土地經辦理區段徵收，未以現金補償地價，改按抵價地抵付補償地價，原土地所有權人領取抵價地後，第1次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，並可減徵土地增值稅40%。

◎重劃後或領回抵價地，該土地經夫妻贈與或信託登記後，於再移轉計徵土地增值稅時，亦有減徵土地增值稅40%規定之適用。

◎都市更新：依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第1次移轉時，減徵土地增值稅40%。

◎ 重劃後繼承再移轉時不適用減徵  
繼承原因發生在重劃後之土地，繼承人於辦竣繼承登記後再行移轉，已非屬重劃後第一次移轉，故土地增值稅無法適用減徵百分之四十及扣除重劃費用等優惠措施。

## (十三)公共設施保留地之免徵

- 1.依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。
- 2.檢附文件：
  - (1) 申報書。
  - (2) 土地使用分區證明書** (注意有效期限)；證明書需載明是否屬公共設施保留地及土地取得方式為何。
  - (3) 契約書影本1份。
  - (4) 雙方身分證明文件。

# 房屋部分出租或營業使用之比例計算

(台財稅第 0900453097 號 函 )

甲君擁有1棟3層樓房的自用住宅用地，除騎樓10平方公尺外，其中能明確劃分之第1樓層有30平方公尺開設通訊行，另30平方公尺，及第2、3樓層面積各為70平方公尺均供自用住宅用地使用，全部建物面積合計210平方公尺，本筆土地面積係132平方公尺，甲君土地面積可部分面積享受按自用住宅用地優惠稅率10%課徵土地增值稅

非自用住宅面積為1樓營業用加騎樓比例核算後之非自住面積  
(  $30+10*30/60=35$  ) 為35平方公尺

自用住宅面積即為 $(210-35)=175$ 平方公尺  $35/210=83.33\%$

核准自用住宅之比例為83.33%，與本筆土地面積132平方公尺相乘

即  $132 * 83.33\% = 110$ 平方公尺(可享受自用住宅用地優惠稅率之面積)。

# 非都市土地之交通用地土地增值稅徵免案

## 釋字第779 號解釋

### 解釋文：

土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

因此，非都市土地之交通用地申報移轉，在未完成修法前，仍須繳納土地增值稅。為保障納稅人權益，於修法過渡期間若有申報移轉非都市土地交通用地者，須於繳納期間屆滿之翌日起30日內申請復查，以利於修法後另為適法之處分，使過渡期間之納稅人也可適用修法後之新法。

## (十四)增繳地價稅抵繳土地增值稅

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。

但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額5%為限。

## 二、房地合一

### (一)稅基：【課稅所得額】→課稅計算基礎 1

#### 1.出價取得者：【所得額】=(收入-成本-費用)

房地交易【課稅所得額】=交易時成交價額 - 原始取得成本 + (1) (2) - (因取得、改良及移轉而支付之費用 + (3) 並減除當次交易依土地稅法§31計算之「土地漲價總數額」為課稅所得額。 (§14-4)

#### 取得、改良及移轉之費用：

(3)交易房地所支付取得、改良及移轉之費用 (如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等) 未提示(3)上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。 (§14-6)

#### ★特別注意：

不得列為費用減除 (5種)：

取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費及金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價。

個人除得減除原始取得成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中：

- (1)購入房屋、土地達可供使用狀態前 (如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)。及於登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (2)取得房屋後，(增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

## 2. 繼承或受贈取得者：

【所得額】 = [成交價額 - 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) - 費用]

並減除當次交易依土地稅法計算之土地漲價總數額為【課稅所得額】 (§14-4)

◎ 繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值，應如何按政府發布的「消費者物價指數」計算調整？

- (1) 按政府發布的「消費者物價指數」計算調整後的價值：係指按交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數調整。
- (2) 例：繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值為 200 萬元，出售時按政府發布的物價指數查得為 108%，則調整後的價值 =  $200 \text{ 萬元} \times 108 / 100 = 216 \text{ 萬}$

# 繼承案件判斷原則

## 台財稅字第10404620870號令

一、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，**非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍**，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：

(一) 交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。

(二) 交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報。

# 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

台財稅字第10904601200號令

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。

# 個人出售因配偶贈與而取得之房屋、土地，其財產交易損益計算規定

## 台財稅字第10504632520號 令

- 一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益（以下簡稱舊制房屋交易損益）或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失（以下簡稱新制房屋土地交易損益），並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。
- 二、**舊制**房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：
  - (一)**配偶原自第三人出價取得者**：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
  - (二)**配偶原自第三人繼承或受贈取得者**：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。
- 三、**新制**房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：
  - (一)**配偶原自第三人出價取得者**：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
  - (二)**配偶原自第三人繼承或受贈者**：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人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。

## (三) 稅率

### 中華民國境內居住之個人

持有期間之計算自取得之日起算至交易之日止 (申§5)

◎一般稅率之四級：(級距以持有時間計算)

(1)一年以內者：45%

(2)超過一年，未逾二年：35% (特別要留意的是短期交易時採取重稅)

(3)超過二年，未逾十年：20%

(4)超過十年以上者：15%

◎例外情形 (特殊稅率)：

(1)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者，稅率為20%。

(2)個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為20%。

(所得§14-4)

### (三)符合自住房屋、土地條件『定額免納、超額減徵』

#### 1. 自住房屋、土地免納所得額部分&超過部分之稅率：

✓自住房屋、土地符合三要件，其免稅額部分400萬元為限。超過400萬元部分稅率為10%。

※記得購入時要查籍、遷址

#### 2. 適用『三要件』

- (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6年。
- (2) 交易前6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6年內未曾適用本款規定。 (\$4-5)

### 3. 個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿6年？

新制自住房地租稅優惠有關辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年的適用條件，係指交易該房地前，個人、或其配偶、未成年子女，符合於該房屋辦竣戶籍登記連續滿6年，以及持有並居住該房屋連續滿6年。

### 4. 如僅以其已成年的子女設籍及居住於該房屋，可否適用自住房地租稅優惠？

僅有「成年子女」設籍於該房屋，尚不符合前開條件，故無法適用自住房地租稅優惠。

# 參、換房子

## 一、土地增值稅-重購退稅

### (一) 要件：

1	性質	(自用住宅、自營工廠、自耕農地使用性質相同)
2	地價	$((\text{新購} - (\text{出售} - \text{土增稅})) = \text{餘額})$
3	時間	(2年內)
4	使用	(前1年未供租、營)
5	名義	(登記名義人相同)
6	面積	(新購都3非都7)
7	追繳	(5年內不得移轉或改其他用途)

## (二) 如何申報

### 1. 檢附文件：

(1)重購退稅申請書

(2)原出售及重購土地辦理登記之契約文件影本

(3)重購土地所有權人辦竣戶籍登記之戶口名簿影本  
及無租賃情形申明書

(4)出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（無法  
提示，改立具切結書）

(5)出售土地及重購土地之土地及建物所有權狀或其他證明  
文件

## 2.重購土地與出售土地不在同一縣市者：

重購土地與出售土地不在同一縣市者，依前項規定受理申請退稅之稽徵機關，應函請重購土地所在地稽徵機關查明有關資料後再憑理；其經核准退稅後，應即將有關資料通報重購土地所在地稽徵機關。

## 3.列冊管理：

重購土地所在地之稽徵機關對已核准退稅之案件及前項受通報之資料，應列冊（或建卡）保管，在其重購土地之有關稅冊註明：「重購之土地在5年內移轉或改作其他用途應追繳原退之土地增值稅」等字樣。

## 4.定期清查：

稽徵機關對於核准退稅案件，每年應定期清查，如發現重購土地5年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第37條規定辦理。

## 5.申請依土地稅法自用住宅用地重購退稅規定，經核准退稅後，原所有權人死亡，5年內土地所有權繼承移轉免追繳

因重購自用住宅用地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5年內因繼承而移轉時，可免追繳原退還稅款；但繼承人繼承土地後，於上述期間內再行移轉或改作其他用途時，將向繼承人追繳已退還稅款。

## ◎ 二年內重購起算日期之認定標準

### (先賣後買)

2年內重購土地時間的計算，是以土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起2年內重購土地，才可依土地稅法第35條規定申請退還已納土地增值稅，其2年內重購土地日期之認定，是依照申報土地移轉現值之情形為準，如期申報者，以訂約日為準，逾期申報者，以申報日為準。

### (先買後賣)

自重購土地完成移轉登記之日起2年內出售土地，其2年內出售土地日期之認定：出售土地移轉現值如期申報者，以訂約日為準；逾期申報者以申報日為準。

## ◎重購退稅其他相關規定

### 1.重購退稅列管：

重購土地5年內再行移轉或改變用途者，補繳原退稅款。

### 2.重購退稅無次數的限制：

重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。

### 3.出售土地可規劃按一般用地繳納：

出售時未申請自用住宅用地稅率課徵地價稅者，也可申請重購退稅。

### 4.二年內出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。

### 5.重購退稅請求權時效為10年。(102年5月22日行政程序法第131條修正前請求權時效為5年)

## 二年內重購退稅之申請無次數之限制

土地所有權人於出售自用住宅土地後，2年內重購合於規定之土地，得申請退還已繳納之土地增值稅，並無次數之限制。

如土地所有權人因重購自用住宅用地申請退還土地增值稅，該重購土地事後出售，稽徵機關依規定追繳原退還之土地增值稅，土地所有權人於2年規定期限內，再於他處購買自用住宅用地，且符合規定者，仍得再申請退還其已繳納之土地增值稅。

※利用二年內重購可退稅之規定，達到最大的節稅效益。

### (三) 土地增值稅重購退稅-分析

甲出售市價 2,000 萬元之房屋連同基地，出售時土地公告現值總額為 1,000 萬元，房屋課稅現值為 300 萬元，繳納土地增值稅 100 萬元。如果甲符合自用住宅用地之規定，請問甲至少應買多少錢之房屋土地才能申請退還土地增值稅 100 萬元？

出售土地地價	已納土增稅	餘額	新購土地地價	不足額	可退還
1000萬	100萬	900萬	1000萬	100萬	100萬



不問市價，只要  
新購土地之公告  
土地現值大於  
1,000 萬元

## (四) 重購退稅 案例說明

林太太於(105年)出售自宅移轉現值是450萬元，且已繳納土地增值稅款50萬元。林太太於(106年)看中兩棟房子(甲屋土地現值500萬元、乙屋土地現值430萬元)，試算這兩棟房子分別可退還多少稅款？



新購自用住宅用地的申報移轉現值－(原出售自宅用地申報移轉現值－已繳土地增值稅) = A (若為零或負數，則不符合退稅要件)

♣若買甲屋：

$$A = 500萬 - (450萬 - 50萬) = 100萬$$

50萬 < 100萬，購買甲屋時，原來已繳納的增值稅50萬可全數退回。

◆若買乙屋：

$$A = 430萬 - (450萬 - 50萬) = 30萬$$

50萬 > 30萬，購買乙屋時，可退還相當A的稅款30萬

# 出售自宅用地未按優惠稅率課徵地價稅及增值稅，重購時仍得申請重購退稅

## 釋字第478 號解釋

### 解釋文：

土地稅法第三十五條第一項第一款所定「自用住宅用地」，依同法第九條規定，係指「為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地」，並未以須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅為認定之標準。

財政部中華民國七十三年十二月二十七日台財稅第六五六三四號函謂：「土地所有權人出售自用住宅用地，於二年內重購土地者，除自完成移轉登記之日起，不得有出租或營業情事外，並須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，始准依土地稅法第三十五條第一項第一款規定，退還已納土地增值稅」，其以「須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅」為申請退稅之要件部分，係增加土地稅法第三十五條第一項第一款所無之限制，有違憲法第十九條租稅法律主義，應不予援用。

# 出售自宅用地2年內重購預售屋基地如 符規定可申請退稅 (台財稅第790694252號)

土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購預售屋及土地，如該預售屋於此2年內建造完成，並符合土地稅法第9條規定者，准予適用同法第35條規定退還土地增值稅。

# ◎ 土地增值稅-自用之重購退稅

## 1. 特別提醒

如為先買後賣案件，應於重購土地時，**已持有**供自用住宅使用。

## 2. 退稅額度

就**已繳納**的土地增值稅額內，**退還不足**支付新購土地地價之數額。

## 3. 追繳情形

重購土地**5年內**再行移轉(繼承、拍賣例外)或**改變用途者**，**補繳原退稅款**。(如出租、空戶，**甚至夫妻間贈與**也不可以，常見民眾跑去明星學區設籍，導致新屋空戶，被追討稅金)

## (六)重購退稅、一生一次」與一生一屋優惠對照表：

比較項目	重購退稅	一生一次	一生一屋
申請次數	不限	一次	不限
稅率	10%~40%；已納稅額內退還其不足支付新購土地地價之數額。	10%	10%
面積限制	出售地：不限 新購地： 都市：300m <sup>2</sup> 非都市：700m <sup>2</sup>	都市：300m <sup>2</sup> 非都市：700m <sup>2</sup>	都市：150m <sup>2</sup> 非都市：350m <sup>2</sup>
無出租營業	出售前1年	出售前1年	出售前五年內
持有年限及戶籍登記	無，須辦竣戶籍登記。	無，須辦竣戶籍登記。	出售前持有6年以上、設有戶籍連續滿6年。
其他限制	5年內不能移轉或改作其他用途。	無	先適用一生一次後，再出售才可適用；出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。

## 二、所得稅-重購退所得稅

### (一) 舊制 退綜所稅

出售自用住宅房屋產生的財產交易所得所繳納的所得稅額，從完成移轉登記那一天起2年內，如果重購自用住宅房屋的價款超過原來出售價款，可以在重購自用住宅房屋完成移轉登記的年度，從所得稅應納稅額中扣抵或退還。

先購買再出售的話，也可以適用，但是要在出售的年度扣抵。

以本人名義出售自用住宅房屋，而另以配偶名義重購的話，也可以適用扣抵的規定。(所得稅§17-2)

「自用住宅房屋」指：納稅義務人或其配偶、直系親屬於該地址辦竣戶籍登記，且於出售前一年內無出租或供營業使用的房屋。(台財稅字第1080459220)

## (二) 房地合一新制：自住房屋、土地重購退稅

(前1年內並無出租或供營業使用)

1. 二年內：無論先買後賣或先賣後買

「(價值低)換(高)」可全額退稅；「(價值高)換(低)」也可以比例退稅。

2. 新、舊制之重購退稅規定主要差異如下：

◆**舊制**：納稅義務人出售並重購自用住宅房屋者，其重購價額超過原出售價額者，其所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，得申請自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還。(§17-2)

★**新制**：個人出售並重購自住房屋、土地者，得申請按重購價額占出售價額之比例，退還其依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額。(§14-8)

# 房地合一重購退稅

## ◎先賣後買

## 退還

- 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者。  
【申請期限】得於重購自住房屋、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，按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

## ◎先買後賣

## 扣抵

- 先購買自住房屋、土地後，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，於依規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

## ◎戶籍及用途限制 ◎以配偶他方名義重購者亦適用

- 自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住
- 且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。
- 以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

## ◎應追繳扣抵或退還稅額之情形

- 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。

感謝您今天的參與

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION



金典地產代書

LINE@

LINE@

官方帳號



金典地政士事務所



林秀銘 老師