



財政部北區國稅局 宜蘭分局  
National Taxation Bureau of the Northern Area, Ministry of Finance



# 個人房地合一新頒函令及申報實務

109年8月28日



# 大綱

壹、個人房地合一新頒解釋函令

貳、個人房地合一申報實務及常見錯誤



財政部北區國稅局 宜蘭分局

National Taxation Bureau of the Northern Area, Ministry of Finance

# 壹、個人房地合一新頒解釋函令



## 壹、個人房地合一新頒解釋函令

財政部 108.09.11 台財稅字第 10804008540 號令

核釋個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋土地課徵所得稅規定

個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋、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，並得比照本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 2 點至第 4 點規定辦理：

- (一) 交易之房屋、土地係個人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在 2 年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且個人於 105 年 1 月 1 日以後受遺贈取得。



# 壹、個人房地合一新頒解釋函令

財政部 109.07.15 台財稅字第 10904601200 號令

核釋個人交易繼承取得房屋及土地課徵所得稅規定

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。



# 貳、個人房地合一申報實務 及常見錯誤



## 貳、個人房地合一申報實務及常見錯誤

### 申報實務

個人房地合一課徵所得稅申報應檢附文件一次告知單



## 貳、個人房地合一申報實務及常見錯誤

### 常見未申報型態

- 誤認僅出售土地無須申報：交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，均屬房地合一新制的課稅範圍。
- 誤認交換無須申報：房屋或土地與他人交換，仍屬交易應辦理申報。
- 誤認虧損無應納稅額無須申報：交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。
- 誤認交易應併入綜合所得稅結算申報：除符合免辦理申報者外，均應於完成所有權移轉登記次日起算 30 日內辦理申報。
- 房地合一新制實施前後陸續取得同地（建）號之土地（房屋）持分，嗣後一併出售，誤認不屬於新制課徵範圍：其出售 103 年及 104 年取得未滿 2 年或 105 年以後取得持分，仍屬房地合一新制的課稅範圍。



## 貳、個人房地合一申報實務及常見錯誤

### ◆常見未申報型態

- 二親等「買賣」案件，誤認已申報贈與稅無須申報房地合一新制：贈與稅與房地合一稅課徵目的及範圍不同，應分別辦理申報。
- 105年以前繼承土地或建物部分持分，103年1月2日以後取得親人贈與部分持分未滿2年或105年以後取得親人贈與部分持分併同出售，誤認新持有部分無須申報房地合一新制：103年1月2日以後取得親人贈與持分部分未滿2年或105年以後取得親人贈與持分部分，屬於房地合一新制課徵範圍，該部分持分應辦理申報。

### ◆常見錯誤及正確做法

- 如附表



財政部北區國稅局

National Taxation Bureau of the Northern Area, Ministry of Finance

宜蘭分局

報告結束~！  
敬請指教~！

## 個人房地合一課徵所得稅申報應檢附文件一次告知單

壹、納稅義務人交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地或以設定地上權方式之房屋使用權，其所得係以「個人」為申報單位，採分離課稅。前揭交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記或房屋使用權交易日之次日起 30 日內自行填具申報書辦理申報。

## 貳、應檢附之資料及文件

房屋土地 成交價額	契約： <input type="checkbox"/> 不動產或房屋使用權賣出契約書影本（私契） <input type="checkbox"/> 法拍-不動產權利移轉證明書
	<input type="checkbox"/> 收款紀錄（如支票、本票、存摺影本、指定貸款匯入履約保證專戶）或其他足資證明買賣價格之文件
可減除成本	取得成本 契約： <input type="checkbox"/> 不動產或房屋使用權買入契約書影本（私契） <input type="checkbox"/> 法拍-不動產權利移轉證明書 <input type="checkbox"/> 如為繼承、受贈取得請提示遺產稅或贈與稅完稅或免稅之相關證明書
	<input type="checkbox"/> 付款證明（如支票、本票、存摺影本、指定貸款匯入履約保證專戶）或其他足資證明買賣價格之文件
可減除費用	取得房屋土地後可供使用狀態前之必要費用等 稅捐類： <input type="checkbox"/> 契稅繳款書 <input type="checkbox"/> 印花稅繳款書 費用類： <input type="checkbox"/> 代書費收據 <input type="checkbox"/> 規費收據 <input type="checkbox"/> 公證費收據 <input type="checkbox"/> 仲介費收據或統一發票收執聯 <input type="checkbox"/> 房屋土地所有權移轉登記完成前向金融機構借款之利息支出證明 <input type="checkbox"/> 非兩年內所能耗竭之增置、改良或修繕費（統一發票、工程合約、付款資金流程等）。 <input type="checkbox"/> 地方稅稽徵機關核准減除之土地改良費用，應提示土地增值稅繳款書或免稅證明書 <input type="checkbox"/> 其他費用之證明文件：
	費用類： <input type="checkbox"/> 交易時支付之仲介費、廣告費、清潔或搬運費等收據或統一發票收執聯 <input type="checkbox"/> 未取得上述費用證明文件，按成交價額 5% 認定
代理申報	<input type="checkbox"/> 代理人國民身分證正本或居留證正本 <input type="checkbox"/> 委任人國民身分證正本或影本
申報有應納稅額	<input type="checkbox"/> 如期申報：個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書（自行繳納 25G） <input type="checkbox"/> 逾期申報：個人房屋土地交易所得稅自動補報稅額繳款書（25H）

## 參、其他證明文件

- 申請適用自住房地優惠稅率者，請檢附本人、配偶或未成年子女於該屋辦竣戶籍登記之戶口名簿影本
- 因調職、非自願離職或其他非自願因素交易且持有期間在 2 年以下者之證明文件
- 併計原持有人之期間者，請檢附被繼承人、遺贈人或配偶原所有權狀影本
- 減除土地漲價總數額者，請檢附土地增值稅繳款書影本
- 不動產或房屋使用權買入或賣出契約書影本（公契）
- 其他證明文件：

交易日前3年內房屋土地交易損失金額：國稅局核有損失金額之核定通知書

重購自住  
房屋土地  
扣抵稅額

- 舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記之戶口名簿影本
- 重購及出售自住房地之買賣契約書
- 收付款證明文件
- 新舊房屋土地所有權狀影本
- 其他證明文件：

如有疑問請向戶籍所在地國稅局分局、稽徵所、服務處或利用免付費服務電話  
0800-000-321 洽詢。



財政部北區國稅局 關心您！

## 常見錯誤及正確做法

類型	常見錯誤	正確做法
申報地點	誤將申報書及相關附件遞送至出售房屋、土地所在地稽徵機關。	納稅義務人（賣方）應向申報時「戶籍地」所在之國稅局辦理申報。
申報期限	誤以移轉登記日之次日（不含當日）直接加上 30 日推算申報期限，致逾期申報。	自移轉登記日之次日（含當日）起算 30 日。
	交易日及取得日誤填為訂定契約日。	交易日及取得日應填所有權移轉登記日期。
收入計算	誤以公契金額或實價登錄資料作為出售房地收入。	應以實際成交價額作為出售房地收入。
成本計算	繼承或受贈取得房地者，誤以贈與人或被繼承人買入價格為取得成本。	房地係繼承或受贈取得者，應以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為取得成本。
	誤將交易（出售）時所支付之相關費用列入可減除成本。	取得成本須為購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要支出，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等。
	僅出售部分房地，申報之必要支出金額未按房地出售比例計算。	相關成本應依出售比例計算，如取得房屋、土地及車位時支付仲介費 10 萬元，後續僅出售車位時，該仲介費應依車位占全部房地比例計算。
費用計算	誤將使用期間之水電瓦斯費用、房屋稅、地價稅、管理費及房貸利息等列為費用減除。	出售房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費及搬運費等。
	誤將交易時支付之土地增值稅列為費用減除。	應減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，實務上，可參考土地增值稅繳款書所載之「土地漲價總數額」之金額。
	檢附資料（相關佐證之合法憑證等）不齊備，致無法認定。	未提示費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額 5% 時，得按成交價額 5% 計算其費用。
稅率	未符合財政部公告之調職、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，誤用 20% 稅率申報。	須符合財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素者，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地始能適用 20% 稅率。