財經法律系列

房地合一2.0及都市更新課稅精解

二版

林松樹、陳嘉鈴 — 著

房地合一及都市更新課稅設計的專業指引

- 完整收錄都市更新相關法令
- 滾動式稅務實際操作
- 案例條理式呈現

元照

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

房地合一 2.0 及
都市更新課稅精解

林松樹、陳嘉鈴　著

元 照 出 版 公 司

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

林　序

自104年10月初版《房地合一課稅精解》一書，隨即在104年11月初版二刷及105年3月初版三刷，感謝各界讀者的熱烈支持。基於房地合一實施後有些新的解釋規定及修正，加上這幾年危老重建、都市更新協議合建與權利變換等牽涉個人和建設公司財務與稅務議題及案件增加甚多，但坊間相關書籍或解釋僅鳳毛麟角，因此特別重新修正改編原著並加入都市更新財務及稅務議題，希望藉此拋磚引玉，能提供一些參考指引。

本書甫於110年2月初版上市，旋即面對政府又推出房地合一稅2.0版，為使讀者對房地合一2.0版如何與1.0版接軌及其適用能掌握重點，筆者排除時間限制，再投入此書之修訂。

感謝于俊明秘書長、花敬群董事長、林世銘教授、林育全理事長、孫正乾董事長、黃志桐董事長、辜永奇理事長、駱璋玲理事長及蘇炳章所長等真誠推薦，在此深深致謝。

此次本書再版得以順利付梓，感謝團隊中林燕如小姐、黃怡菁小姐、陳政吉先生、陳思宏先生及林品硯先生等人於百忙之中抽空協助，由衷感謝。

林松樹

2021 年 9 月謹誌於臺北

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

陳 序

本書係屬於 110 年 2 月《房地合一及都市更新課稅精解》之再版，因自 105 年 1 月 1 日起已實施多年房地合一稅制，相關課稅制度也逐一明確中，除原已納入的都市更新相關法令解析外，本次再加入 110 年 7 月 1 日甫推出之房地合一 2.0 內容及實務，相關法令修正主要為延長短期交易時間、持有2年內出售要課45%稅率、逾 2 年、未逾 5 年適用 35%稅率，並將營利事業交易房地以及預售屋及特定股權交易，都納入房地合一機制。不論是法人或是個人，房地合一 2.0 所涉及之稅負金額龐大，納稅義務人不得不去了解及透析。

作者從事會計師事務所財務報表審計業務二十餘年，經常參與客戶營建案的興建稅務規劃討論，也協助公司及個人處理國稅局查帳及營建業授課等，故針對實務上會遇到的疑難雜症整理為問與答方式，期望讓讀者能快速了解面臨的問題及規劃節稅。

本次再版過程中，感謝事務所團隊——林燕如協理、陳政吉經理、黃怡菁經理、陳思宏副理及林品硯經理等人——的鼎力協助，有他們整理文章內容及多次校稿，本書才能順利出版。

陳嘉鈴

2021 年 9 月謹誌於臺北

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

目錄 房地合一 2.0 及都市更新課稅精解

林　序

陳　序

第 1 章　個人買賣房地分離課稅—舊制 1

1-1　個人在舊制出售房地分別課稅，法令依據爲何？ 4

1-2　現行舊制房地交易課稅稅制有何缺失？ 5

1-3　舊制個人出售房屋之財產交易所得課徵及計算方式優先順序如何？ 6

1-4　個人出售房屋所得計算方式優先順序彙總表—舊制 8

1-5　個人出售房屋所得已按房屋評定現值申報，國稅局以查得實價核定財產交易所得連補帶罰，是否於法有據？ 9

1-6　適用舊制的房屋出售，總價多少金額以上，國稅局會採實際售價課稅？ 11

1-7　個人出售房地個別成交價及房地售價比例如何規範？ 12

1-8　個人出售房地未劃分房地個別價格者，其房屋交易損益如何計算？ 13

1-9　個人出售不動產，若房屋及土地價款不劃分個別金額之弊爲何？ 14

1-10　老舊房屋評定現值甚低，國稅局仍調整補稅案例說明 14

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

1-11 個人出售房屋計算財產交易所得，可減除之成本及費用項目爲何？ *15*

1-12 個人出售因贈與而取得之房屋，於計算財產交易損益時，是否一定須減除受贈與時之房屋評定現值？ *17*

1-13 個人出售自用住宅之房屋，財產交易所得稅扣抵或退還相關規定爲何？ *18*

1-14 以本人或配偶名義出售並重購自用住宅者，是否均得扣抵稅款？ *22*

1-15 財產交易損失特別扣除額相關規定及釋例 *22*

1-16 舊制個人出售房屋財產交易所得認列年度原則爲何？ *23*

1-17 舊制個人出售房屋財產交易所得認列年度，非以房屋所有權移轉登記日所屬年度爲準者，有哪些情況？ *23*

第 2 章 個人買賣房地持有及交易稅負（所得稅除外） ***25***

2-1 現階段投資不動產持有及轉讓稅負彙總 *27*

2-2 目前房地課稅問題 *27*

2-3 什麼情況下須繳納契稅？課稅範圍爲何？ *27*

2-4 契稅稅率爲何？ *28*

2-5 契稅如何計算？ *28*

2-6 買賣不動產如何課徵印花稅？ *29*

2-7 地價稅如何課徵？ *29*

2-8 地價稅優惠稅率（自用住宅用地 2‰）適用要件 *29*

2-9 自住地價稅及房屋稅優惠稅率條件比較 *30*

2-10 土地增值稅之課徵範圍 *30*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

2-11 土地增值稅之納稅義務人爲何？ *31*

2-12 信託土地移轉之納稅義務人爲何？ *31*

2-13 配偶間贈與是否需課徵土地增值稅？ *31*

2-14 一般土地增值稅之稅率如何規定？自用住宅之土地增值稅又如何規定？ *32*

2-15 長期持有優惠 *33*

2-16 土地漲價總數額如何計算？ *34*

2-17 個人自用房地重購退土地增值稅優惠規定爲何？ *35*

2-18 個人自用土地一生一次土地增值稅優惠規定爲何？ *36*

2-19 個人自用住宅土地增值稅優惠計算 *37*

2-20 個人自用土地一生一屋土地增值稅優惠稅率規定爲何？ *37*

2-21 房屋稅係按什麼基礎課稅？其計算標準爲何？ *38*

2-22 房屋現值如何評定？ *39*

2-23 106 年 7 月 1 日以後核發使用執照之房屋，適用標準單價爲何？ *40*

2-24 新制房屋稅對自用住宅稅率及囤房稅稅率如何規範？ *40*

2-25 臺北市住家用房屋稅率爲何？ *41*

2-26 如何申請按自住房屋稅率課徵房屋稅？ *41*

2-27 臺北市非住家用房屋稅率爲何？ *41*

2-28 非自用之住家一房屋稅徵收率 *42*

2-29 法人持有之住家用房屋如何適用稅率？ *42*

2-30 「豪宅稅」即爲高級住宅，合理加價課徵房屋稅，課徵條件爲何？ *42*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

2-31 別墅稅標準爲何？如何課徵？ *43*

2-32 104 年 9 月 8 日，臺北市政府市政會議審議通過稅捐處提案，修正臺北市房屋稅徵收自治條例內容爲何？ *43*

2-33 年度中房屋買賣移轉過戶，房屋稅應由誰負擔？ *45*

2-34 房屋原按自住之住家用房屋稅率 1.2%課徵房屋稅，後因故戶籍遷出，是否會影響房屋稅課稅的稅率？ *45*

2-35 原來是自己住的房屋，改爲出租，房屋稅會不會受到影響？ *45*

2-36 房屋居住多少年以上就不需繳納房屋稅？ *46*

2-37 對違章建築課徵房屋稅是否合法？ *46*

2-38 經核定爲高級住宅，其房屋稅稅負的變化如何？ *47*

2-39 50 坪電梯大樓新、舊制房屋稅比較分析 *47*

2-40 百坪豪宅新、舊制房屋稅比較 *48*

2-41 贈與不動產之土地增值稅、契稅是否可由贈與總額扣除？ *48*

2-42 新制房地合一 2.0 後，是否土地增值稅及房地合一稅都有 2 年內重購退稅的適用？ *49*

第 3 章 房地合一實價課稅新制與舊制比較差異 ***51***

第一節 個人房地合一實價課稅立法理由及依據 *53*

3-1-1 個人房地合一實價課稅立法理由爲何？ *54*

3-1-2 個人房地合一實價課稅法律依據爲何？何時開始施行？ *55*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-1-3　房地合一課徵所得稅申報作業要點依據爲何？主要內容及訂定方針爲何？　57

3-1-4　新制房地合一課徵所得稅制度彙總表－個人　58

3-1-5　新、舊制房地課稅差異比較分析表－個人　59

第二節　個人房地合一實價課稅範圍　61

3-2-1　有哪些不動產不在房地合一課稅範圍內？　62

3-2-2　個人出售房地，依取得時點及持有期間，應如何劃分新、舊制之適用？　62

3-2-3　原爲山坡地，依法定程序申請山坡地基地改良後，是否屬房地合一課稅範圍？　63

3-2-4　適用房地合一新制之共有土地，辦理合併或分割，個人取得之土地價值較應有部分價值減少而收有價金，是否屬課稅範圍？　64

3-2-5　出售既成道路與公共設施用地，是否爲房地合一課稅範圍？　64

3-2-6　新、舊制對買賣地上權住宅課稅差異比較　64

3-2-7　依取得日期及出售日期，如何判斷出售之房地應適用新制（房地合一課稅）或是舊制（僅房屋課財產交易所得稅）計算所得稅？　65

3-2-8　現有土地在 105 年 1 月 1 日以後興建房屋出售，依土地取得時點及持有期間，應如何劃分適用新、舊制？　66

3-2-9　預售屋取得日在 104 年 12 月 31 日前後之課稅規定差異爲何？　66

3-2-10　符合一定條件之股份或出資額交易在 110 年 6 月 30 日前後之課稅規定差異爲何？　67

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

第三節　個人房地合一適用稅率　*71*

3-3-1　房地合一個人課稅稅率如何規定？　*71*

3-3-2　房地合一個人申報方式如何規定？　*72*

第四節　房地取得日、交易日及持有期間　*73*

3-4-1　房地合一新制有關取得日、交易日及持有期間認定原則及理由爲何？　*77*

3-4-2　配偶間贈與之不動產，應如何認定取得日期及持有期間？　*77*

3-4-3　房地合一新制下，擬適用所得稅法第四條之五第一項第一款自用住宅優惠之房屋、土地持有期間之計算原則及例外情形爲何？　*78*

3-4-4　繼承取得之房屋、土地，其取得日爲何時？依據爲何？　*80*

3-4-5　105 年以後出售繼承符合自用住宅優惠之房地申報方式選擇性如何規範？　*82*

3-4-6　私有土地 95 年 1 月取得，政府區段徵收後地主於 104 年取得抵價地，111 年 1 月合建分屋取得房地出售，房地須照舊制還是新制？抵價地補償其地價是否租稅優惠？　*84*

3-4-7　私有土地係 95 年 1 月取得，政府受理辦理市地重劃，地主於 104 年取得原土地扣除抵費地後餘額土地，119 年 1 月合建分屋取得房地出售，房地適用新制或舊制？重劃之土地移轉是否有租稅優惠？　*84*

3-4-8　沈先生爲了貸款，在 100 年 5 月把土地信託給銀行，到了 105 年 8 月，這筆土地塗銷信託回到個人名下，並於 111 年 5 月出售移轉產權登記，沈先生要適用新制課徵所得稅？　*85*

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-4-9 廖醫師於 95 年 1 月取得土地，101 年 1 月把土地信託過戶給銀行，到了 105 年 8 月，這筆土地塗銷信託回到廖醫師名下，並參與合建分屋，111 年 1 月取得房地並出售適用新制或舊制？ *85*

3-4-10 共有土地辦理分割，個人取得之土地價值，較共有物分割前應有部分價值增加者，其取得日期如何認定？ *85*

3-4-11 個人銷售經法院調解，取回該個人原出售與他人之不動產，應如何認定取得日期及持有期間？ *86*

3-4-12 原已出售之不動產經法院調解成立回復所有權者，再行出售時，應如何認定取得日期及持有期間？ *86*

3-4-13 不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產予賣方，是否屬房地合一實價課稅範圍？又賣方之後再出售該不動產，應如何認定取得日期及持有期間？ *86*

3-4-14 個人地主自地自建、與建設公司合建分屋、參與都更及危老重建取得房地持有期間之規定 *88*

3-4-15 預售屋持有至成屋才出售，持有期間應如何計算？ *92*

3-4-16 江小姐於 109 年 6 月 1 日購入信義投資股份有限公司 100%股權(爲上市櫃)，該公司股權價值 100%由我國境內房屋組成，後於 112 年 8 月 1 日出售全部股權，其持有期間及適用稅率爲何？ *93*

第五節 新制個人房屋、土地交易所得計算及相關必要成本費用認列 *94*

3-5-1 房地合一新制下，個人出售房屋、土地交易所得如何計算？ *95*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-5-2 個人計算申報房屋、土地交易所得稅時，如何計算課稅稅基，避免土地增值稅重複課稅？ *96*

3-5-3 新制下，個人出售房地交易所得稅額計算釋例 *97*

3-5-4 個人 105 年以後繼承取得房地出售交易所得稅額計算釋例 *98*

3-5-5 新制下，個人出售房地如何申報？國稅局如何確認未低報？ *98*

3-5-6 所得稅法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，如何認定？ *99*

3-5-7 出售房地有哪些成本、費用可扣除？ *101*

3-5-8 房屋改良或修繕費用，可包含沙發、家電、字畫或骨董等嗎？ *102*

3-5-9 出售房地計算所得時，費用憑證均無法舉證或未提示相關之證明文件，或能提示之費用證明金額太少者，故不予以提供，是否有一定比例金額可扣除？ *103*

3-5-10 出售房地計算所得時，有哪些費用不能扣除？ *103*

3-5-11 在房地合一新制下，土地買賣已實價課稅，買賣土地若有虧損，爲何還要繳土地增值稅？ *104*

3-5-12 土地現值漲價總數額，以土地公告現值或以自行申報現值爲準？ *104*

3-5-13 個人依法計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後 3 年內，自依法規定計算之房屋、土地交易所得中減除，這也可以從申報綜合所得時當財產交易所得或其他所得中減除嗎？ *105*

3-5-14 個人未依所得稅法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

際成交價額外，可參酌哪些時價資料認定其成交價額？ *107*

3-5-15 房地合一新制下，個人盈虧互抵如何計算？ *107*

3-5-16 房地合一新制下，夫妻出售房地損益，夫妻間不可互抵？ *108*

3-5-17 房地合一新制下，夫妻出售房地，利得與虧損扣除原則 *109*

第六節 繼承及贈與案件 *111*

3-6-1 105 年以後個人出售繼承取得房地適用新、舊制稅負分析 *111*

3-6-2 房地課稅新、舊制對贈與及繼承案件如何規範？ *111*

3-6-3 105 年 1 月以後繼承之房地（假設被繼承人取得房地係在 105 年 1 月 1 日以後取得），未來出售成本如何認定？ *114*

3-6-4 繼承人 105 年以後繼承或受贈之土地（假設被繼承人係於 105 年以後取得），與建設公司合建分屋，其房地成本如何認定？ *114*

3-6-5 出售繼承房地產，須符合哪些條件才可以減除「額外負擔」？ *115*

3-6-6 出售繼承房產，若已符合上述四項條件，土地新、舊制下減除「額外負擔」之釋例說明 *116*

3-6-7 再轉繼承：父的房地產傳給子，子再傳給孫，持有期間如何計算？房地的原始成本如何計算？ *116*

3-6-8 繼承不動產，不同繼承方式的稅賦影響 *117*

3-6-9 夫妻間贈與不動產，如何認定不動產的「取得日」及如何申報較有利？ *118*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-6-10 購入房地採不同簽約人之稅負差異？ *120*

3-6-11 個人交易受贈取得之房屋、土地之所得時，是否得減除受贈時所繳納之契稅、土地增值稅？ *121*

第七節 自用住宅優惠 *122*

3-7-1 適用所得稅法第四條之五有關境內居住者自住房屋、土地交易定額免稅所得稅之規定有哪些條件及優惠？需具備哪些資料？ *123*

3-7-2 法國出售主要住宅一戶免稅、德國出售持有 3 年以上自用住宅免稅、日本自用住宅有相當新臺幣 810 萬元免稅額、英國出售自用住宅不超過 5,000 平方公尺免稅、美國對過去 5 年中至少有 2 年以上用作自用住宅有 50 萬美元獲利免稅，爲什麼對臺灣人出售自用住宅只能有 400 萬元免稅額，且 6 年才能用一次？ *124*

3-7-3 新、舊制及自用住宅優惠是否適用釋例（假設均符合新制自用住宅條件） *125*

3-7-4 適用自用住宅釋例 *125*

3-7-5 甲於 110 年 1 月 3 日繼承取得房地（被繼承人 105 年 1 月 1 日取得，符合自用住宅條件），取得後戶籍遷入並自住，111 年 3 月 1 日出售，能否適用自用住宅優惠？ *126*

3-7-6 是否須於交易前「連續自用」滿 6 年？曾經「自用連續」滿 6 年後出租可否適用？ *126*

3-7-7 被繼承人持有房地期間符合自用住宅規定（於該房屋辦竣戶籍登記並居住且無出租、供營業或執行業務使用）且已持有滿 6 年，如繼承人繼承後未設戶籍即出售或僅於出售前設戶籍可否適用自用住宅租稅優惠？ *127*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-7-8　個人拆除自住之舊房屋自地自建或與營利事業合建分屋，舊屋符合自用住宅規定（於該房屋辦竣戶籍登記並居住且無出租、供營業或執行業務使用）且已持有滿 6 年，如重建後未立即於新屋設籍或僅於出售前於新屋遷入戶籍，可否適用自用住宅租稅優惠？ *129*

3-7-9　出售自用住宅租稅之優惠，限個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用，若因結婚、離婚、原未成年子女已成年等原因致家庭組成成員變動，應如何認定交易前 6 年內有無適用此項優惠？ *131*

3-7-10　出售自用住宅租稅之優惠，所稱交易前 6 年內未曾適用應如何判斷，以交易次數或交易標的認定？同時出售 2 戶以上或 2 戶打通之自用住宅，如何適用？ *133*

3-7-11　本人、配偶、未成年子女均有自用住宅且均持有超過 6 年以上，如於同一年度出售，其自用住宅租稅優惠之適用，應以何者優先適用？或採比例適用？ *133*

3-7-12　出售房屋、土地時，該房屋僅所有權人之成年子女設有戶籍，可否適用新制之自用住宅租稅優惠規定？ *134*

3-7-13　個人與其配偶及未成年子女，於交易前 6 年內未曾適用本項優惠規定，夫於 106 年購入信義路自用住宅，妻另於 108 年購入仁愛路住宅並遷入戶籍，先生於 112 年享受自用住宅優惠稅率，妻那戶需何時才能享受自用住宅優惠稅率？ *134*

3-7-14　分居夫妻可否個別認定交易前 6 年內，是否曾適用自用住宅租稅優惠？ *134*

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-7-15 個人出售房屋，其中部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其他樓層全供自住，可否適用自用住宅租稅優惠？ *136*

3-7-16 不同稅法中的「自用住宅」定義及節稅法則 *137*

第八節 重購自住房屋、土地重購退稅 *139*

3-8-1 個人自用住宅出售重購退稅新、舊制比較 *139*

3-8-2 個人自用住宅重購退稅新、舊制法令規定差異比較 *140*

3-8-3 個人於新制實施前後，重購自住房屋、土地，如何適用重購退稅？ *140*

3-8-4 新制下，自用住宅未滿 6 年出售可適用重購退抵稅，重購價格低於出售價格，亦可按比率退稅，立法理由爲何？ *142*

3-8-5 個人適用重購退稅後，如 5 年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額，該追繳之稅額，未來是否仍適用重購退稅規定？ *143*

3-8-6 先生出售舊屋後再以太太的名義購入新屋，是否適用重購退稅？ *144*

3-8-7 若以大屋換小屋，重購退稅金額應如何計算？ *144*

第九節 特別稅率條款 *146*

3-9-1 特別稅率條款關於個人部分法源依據爲何？爲什麼會有該條文之訂定？ *146*

3-9-2 特別稅率條款關於營利事業部分法源依據爲何，爲什麼會有該條文之訂定？ *147*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-9-3　非自願出售房地，有哪八種情形可適用 20%稅率課稅？ *148*

3-9-4　甲於 109 年 1 月 2 日持有新北市一房地，110 年間於工作地點新竹縣另購置一新房地，致共持有二戶房地，其後甲因遭公司依勞動基準法規定資遣，而欲出售該新竹縣新房地。則甲出售新竹縣新房地應適用稅率爲多少？ *150*

3-9-5　乙原住臺北，因爲調到高雄工作，所以在當地買了一間房子，後遭公司裁員，只好把高雄的房子賣掉，乙是否在 1 年內出售要被課到 45%的重稅？ *150*

第十節　個人交易房屋、土地，所得稅申報　*151*

3-10-1　個人如於 110 年 7 月 1 日以後出售 105 年 1 月 1 日後取得之新制房地，如何申報房地合一所得稅？ *151*

3-10-2　交易房屋土地如係分次取得者應如何申報？ *156*

3-10-3　取得日期應如何填報？ *156*

3-10-4　交易（登記）日期應如何填報？ *156*

3-10-5　如何計算房屋土地交易所得額（或損失金額）及課稅所得？ *157*

3-10-6　新制下，建設公司出售房地營利事業所得稅額計算及填表釋例 *158*

3-10-7　個人出售房地應在哪裡申報所得稅？ *160*

3-10-8　個人交易房屋、土地符合哪些情形，得免申報房屋、土地交易所得？ *161*

3-10-9　個人交易房屋、土地，沒有獲利也要申報？ *161*

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-10-10 個個人及公司都是一樣出售房地，公司可以在隔年 5 月再申報繳納，爲何個人卻要在過戶後 30 天內申報繳納？ *161*

3-10-11 個人有房地交易應向「該管稽徵機關」辦理申報，所稱「該管稽徵機關」爲何？ *162*

3-10-12 未辦財團法人登記之祭祀公業，有出售房屋、土地之所得，應由何人辦理申報？ *162*

3-10-13 出售共有之房地時，如未設管理人應由何人辦理申報？ *162*

3-10-14 農地處分須課房地合一稅？農舍須課房地合一稅？ *163*

3-10-15 個人交易房屋、土地常見未辦理申報類型 *163*

3-10-16 個人出售房地所得短漏報之處罰爲何？ *164*

3-10-17 個人逾所得稅法第十四條之五規定期限繳納房地交易所得之應納稅額者，有何處罰？ *166*

第 4 章 合建分售、合建分屋及自地自建地主 ***169***

第一節 合建分售地主 *171*

4-1-1 舊制對非營利性、非經常性地主合建分售的所得，如何課稅？ *171*

4-1-2 舊制對營利性、經常性地主合建分售所得，如何課稅？ *171*

4-1-3 房地合一新制對合建分售個人地主如何課徵所得稅？ *172*

4-1-4 合建分售地主，土地收益適用新、舊制情況，如何劃分？ *173*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

第二節　合建分屋地主　*174*

4-2-1　舊制下，合建分屋地主分得房地出售，是否須設籍課稅？　*174*

4-2-2　個人地主合建分屋認屬非營利事業免設籍，取得、出售不同時點，適用稅制彙總　*175*

4-2-3　個人地主合建分屋銷售，新、舊制符合營利事業應設籍課稅彙總　*176*

4-2-4　個人地主合建分屋，新制課稅模式分類爲何？　*177*

4-2-5　個人地主合建分屋新制分離課稅相關規範如何？　*177*

4-2-6　個人提供適用舊制免稅土地與營利事業合建分屋再行出售者，其相關換入房屋成本應如何認列？　*179*

4-2-7　個人與營利事業合建分屋之稅負計算　*179*

4-2-8　個人持有土地與建設公司合建分屋，房地互易部分是否須申報所得稅？互易後分回房屋價值低於換出土地價值取得現金部分出售是否須申報所得稅？　*180*

4-2-9　合建分屋地主（舊制）在未完成興建前，出售其土地持分及日後互易交換房屋的權利，其交易所得之計算？假設分得房地總售價爲 2,000 萬元，土地原始成本 600 萬元，與建設公司分屋分配比例爲土地 70%，房屋 30%　*185*

4-2-10　合建分屋綜合釋例　*185*

第三節　自地自建地主　*193*

4-3-1　個人自地自建銷售房地相關課稅規範爲何？　*193*

元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

4-3-2 新制下，個人地主自地自建銷售房地須設籍課稅之條件？ *195*

4-3-3 就個人地主自地自建應設籍與免設籍探討土地房屋適用新、舊制釋例 *196*

4-3-4 個人購屋或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）符合設籍課稅之標準釋例 *198*

第 5 章 建設公司房地合一新、舊制 *201*

5-1 建設公司有關營業收入認列方式爲何？ *203*

5-2 建設公司在營利事業所得稅申報，營業收入實現之認定依據爲何？ *203*

5-3 IFRSs 對建設公司工程合約銷售費用，認列規定爲何？與我國企業會計準則認列規定差異爲何？ *204*

5-4 土地增值稅於新、舊制下之會計處理差異 *204*

5-5 建設公司採自地自建案，其相關收入、成本及費用，營利事業所得稅申報時認列原則爲何（舊制）？ *205*

5-6 建設公司合建分屋之內涵及帳務處理程序爲何？ *205*

5-7 建設公司合建分屋，房地互易開立統一發票相關規定爲何？ *206*

5-8 建設公司合建分屋，房地互易附現金找補的情況有哪些？ *206*

5-9 建設公司與地主合建分屋，房地互易開立統一發票時點規定爲何？ *207*

5-10 建設公司與地主合建分屋，房地互易之發票金額的認定方式爲何？ *207*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

5-11 建設公司與地主合建分售之內涵爲何？ *209*

5-12 建設公司自地自建或合建分屋，其房地比例規範如何？ *209*

5-13 建設公司房地售價比例分配，參考哪些資料而決定？ *210*

5-14 土地舊制下，建設公司年度盈虧互抵相關規定爲何？ *211*

5-15 舊制下，建設公司虧損後抵是否應按房地比例分攤？ *213*

5-16 建設公司房地合一新、舊制彙總比較 *215*

5-17 營利事業房地合一課稅範圍爲何—依標的區分？ *216*

5-18 營利事業房地合一課稅範圍爲何—依取得時點及持有期間之差異性劃分？ *217*

5-19 房地合一新制下，建設公司課稅稅基爲何？ *217*

5-20 建設公司不同年度取得之土地，於 110 年 7 月 1 日以後興建房屋出售，房地適用新制或舊制？ *218*

5-21 建設公司主要興建模式之新、舊制租稅差異爲何？ *219*

5-22 建設公司於房地合一新制下，自地自建、合建分屋及合建分售等之課稅稅基 *220*

5-23 房地合一新制實施後，營利事業依規定計算之房屋土地交易所得不併計營利事業所得額，依規定適用稅率計算應納稅額，其房地交易損失之減除順序爲何？ *221*

5-24 房地合一實施之後，建設公司自地自建及合建分售案，出售房地所得均需課徵營利事業所得稅，未來是否不需再劃分房地比例？ *222*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

5-25 營利事業參與都市更新或危老重建者，其取得房地後之移轉其適用稅率爲何？ *226*

5-26 房地合一前後，公司及股東稅負影響分析 *227*

5-27 房地合一新制下，以個人名義或以公司名義登記持有不動產何者有利？ *228*

5-28 設一人公司進行不動產買賣，可不可以用擴大書審純益率來報稅？ *229*

5-29 個人股東與法人投資公司股東盈餘不分配差異分析比較 *229*

5-30 房地合一新制，總機構在境外之營利事業買賣我國房地如何課稅？ *230*

5-31 總機構在中華民國境外之營利事業，持有中華民國境內之不動產，於出售境外公司股權之認定條件規定爲何？ *233*

5-32 境外公司股權交易，適用房地合一新制釋例說明 *234*

5-33 獨資合夥組織營利事業出售新制房地之課稅方式 *235*

5-34 交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易課稅？預售屋倘持有至成屋出售，其持有期間可否併計？ *236*

5-35 符合一定條件之股份或出資額視同房地交易規定爲何？應檢附文件爲何？ *237*

5-36 營利事業非自願性因素之房地交易持有期間在五年以下得適用 20%稅率之情形有哪些？ *238*

5-37 營利事業（甲）爲地主，與建設公司合建分售。興建完成後，甲僅出售土地，是否能適用所得稅法第 24 條之 5 第 2 項第 1 款第 5 目：「營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率爲百分之二十。」？ *239*

5-38 一般危老重建合建分售案：個人地主與營利事業（乙）合建分售，乙出售合建之房屋，是否能適用所得稅法第 24 條之 5 第 2 項第 1 款第 6 目：「營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率爲百分之二十。」？ *239*

5-39 營利事業（丙）取得某一政府標售的「地上權權利」，並且興建建物後，把地上權的權利之建築物，出售於第三人，是否比照適用所得稅法第 24 條之 5 第 2 項第 1 款第 5 目：「營利事業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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率爲百分之二十。」？ *240*

第 6 章 都市更新稅負解析 ***241***

第一節 都市更新之稅負減免 *243*

6-1-1 怎麼認定參與都市更新之建設公司的房屋及土地取得日？ *243*

6-1-2 都市更新建設公司不同年度取得之土地，新、舊制如何適用？ *243*

6-1-3 何謂都市更新後第一次移轉？ *243*

6-1-4 都市更新實施者之營業稅是否能列在共同負擔中？ *244*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

6-1-5 營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式 *245*

6-1-6 109 年度以前之都市更新實施者之營業稅計算釋例 *245*

6-1-7 110 年 1 月 1 日起都市更新實施者之營業稅計算釋例 *246*

6-1-8 都市更新對土地增值稅及契稅減免之法源依據爲何？ *247*

6-1-9 都市更新後原土地所有權人分配或移轉土地，其土地增值稅如何課徵？ *248*

6-1-10 都市更新後權利變換關係人分配或移轉土地，其土地增值稅如何課徵？ *249*

6-1-11 繼承更新後之房地，得否適用更新後第一次移轉及減徵土地增值稅 40%釋例？ *250*

6-1-12 辦理都市更新之權利變換移轉土地，其土地移轉現值如何認定？ *250*

6-1-13 都市更新後分配房地爲何需課徵契稅？ *251*

6-1-14 都市更新後原土地所有權人分配或移轉建築物，其契稅如何課徵？ *251*

6-1-15 都市更新後權利變換關係人分配或移轉建築物，其契稅如何課徵？ *252*

6-1-16 都市更新後實施者分配或移轉建築物，其契稅如何課徵？ *252*

6-1-17 權利變換方式實施都市更新簡易釋例 *253*

6-1-18 都市更新對地價稅及房屋稅減免之法源依據爲何？ *256*

6-1-19 都市更新對地價稅及房屋稅減免釋例 *258*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

6-1-20 地價稅及房屋稅之課稅期間及納稅義務人爲何？ *258*

6-1-21 都市更新財產稅減免原則及適用範圍爲何？ *259*

6-1-22 實施者參與都市更新其房屋稅及地價稅之減免如何申請？ *259*

6-1-23 都市更新權變、都市更新協議合建及危老條例三者之租稅優惠對照 *264*

6-1-24 都市更新以權利變換方式，地主折價抵付分出房地是否需課徵所得稅？ *265*

6-1-25 以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者（現金補償金），其所得稅如何課徵？ *266*

6-1-26 土地所有權人以權利變換方式參與或實施都市更新所領取之現金補償及差額價金免徵營業稅？ *267*

6-1-27 違章戶安置方式之一爲發放補償金，補償金是否應列爲違章戶所得課稅？ *267*

6-1-28 權利變換選屋如有差額價款找補時，其增減價款部分之契稅如何計算？ *268*

6-1-29 建商提列共同負擔之拆遷安置費，如房屋殘值、租金補貼、違章補貼……等項目，是否須申報所得？是否須扣繳稅額？ *268*

6-1-30 土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，得否免辦稅籍登記及免課徵營業稅？ *270*

6-1-31 依都市更新條例第 22 條第一項規定，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業（都市更新

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

會）於都市更新事業計畫實施完成後，是否需開立房地互易發票交給原土地及合法建築物所有權人，並繳納營業稅？ *271*

6-1-32 都市更新會是否應於次年度 5 月 31 日前申報前一年度營利事業所得稅？ *271*

6-1-33 房地合一 2.0 對都市更新會出售房地課稅規定為何？ *272*

第二節 都市更新之財務成果備查 *273*

6-2-1 都市更新事業計畫完成後須於何時辦理成果備查？ *274*

6-2-2 要如何製作財務報告經會計師查核後送直轄市、縣（市）主管機關備查？ *274*

6-2-3 會計師查核之財務報告送交直轄市、縣（市）主管機關備查之內容包括哪些？ *274*

第三節 都市更新之投資抵減 *281*

6-3-1 何謂都市更新地區適用投資抵減？誰可以申請？ *281*

6-3-2 都市更新地區適用投資抵減需在都市更新事業計畫額外列示哪些資訊嗎？ *282*

6-3-3 都市更新地區適用投資抵減之申請流程為何？ *282*

6-3-4 可申請都市更新地區適用投資抵減之規劃設計費用有哪些？ *283*

6-3-5 向主管機關申請核發都市更新地區投資抵減證明書時，應檢附哪些資料？ *285*

6-3-6 都市更新地區適用投資抵減抵減率及抵減方式為何？ *291*

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

6-3-7 營利事業申請適用都市更新投資抵減營利事業所得稅需檢附哪些文件？ 291

6-3-8 何種情況主管機關會不予核發或撤銷原核發之都市更新投資抵減證明？ 291

6-3-9 營利事業適用都市更新投資抵減抵減營利事業所得稅 292

第 7 章 未來政策 299

附錄一 305

附錄二 311

附錄三 330

附錄四 332

附錄五 333

附錄六 334

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

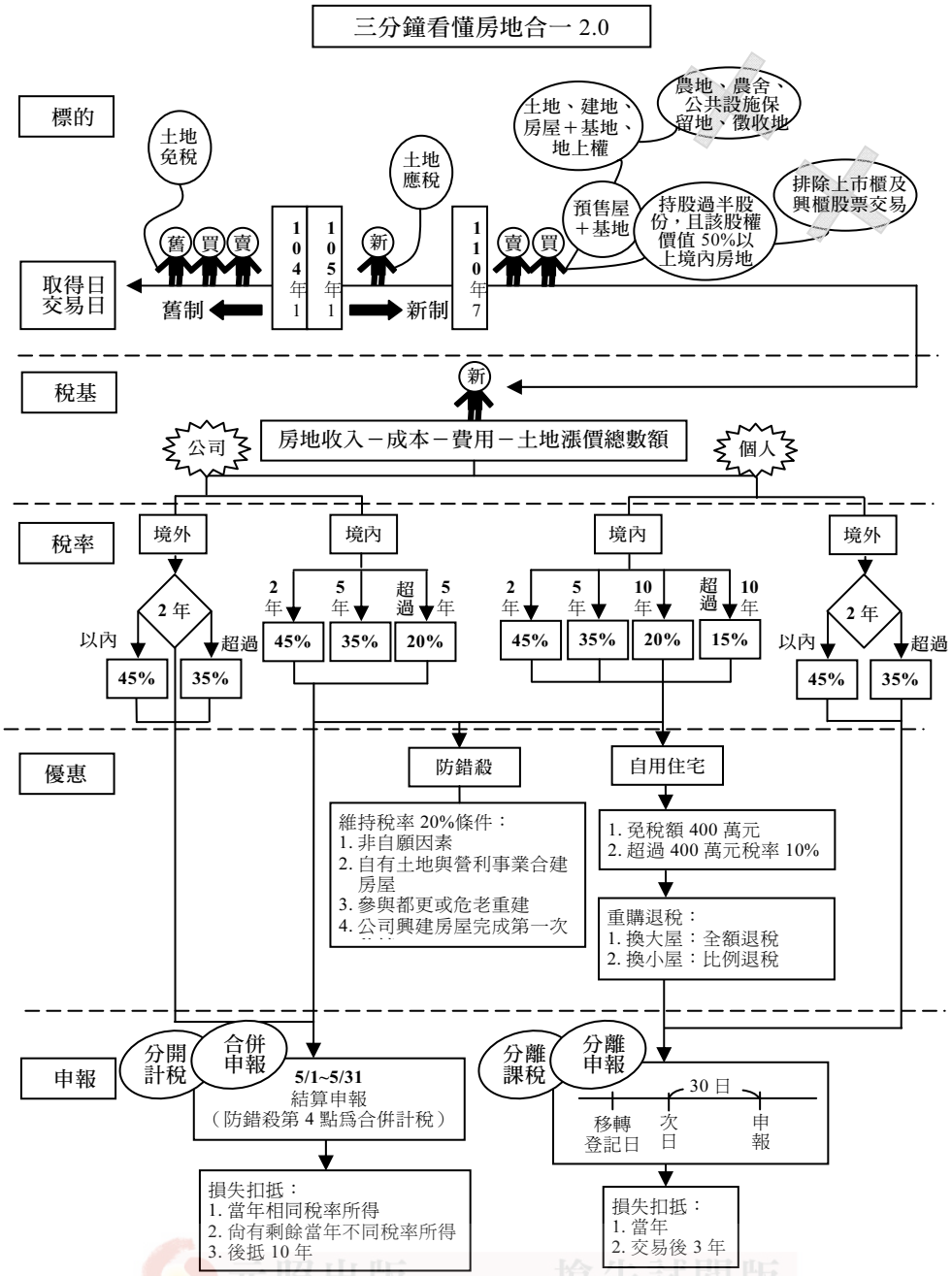
第三章

房地合一實價課稅新制與舊制比較差異

- 個人房地合一實價課稅立法理由及依據
- 個人房地合一實價課稅範圍
- 個人房地合一適用稅率
- 房地取得日、交易日及持有期間
- 新制個人房屋、土地交易所得計算及相關必要成本費用認列
- 繼承及贈與案件
- 自用住宅優惠
- 重購自住房屋、土地重購退稅
- 特別稅率條款
- 個人交易房屋、土地，所得稅申報

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=141103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

第一節　個人房地合一實價課稅立法理由及依據



元照出版　搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-1-1 個人房地合一實價課稅立法理由為何？

鑑於現行房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無土地增值稅及所得稅負擔；同一年度買賣土地，公告土地現值尚未調整，無需繳納土地增值稅；納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。爲解決現制房屋及土地分開課稅之缺失，延續特種貨物及勞務稅抑制炒作房地之效果，並呼應社會各界對改革之企盼，經審慎檢討，在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，以建立合理透明稅制、抑制短期投機炒作、健全不動產市場發展爲目標，參考各國不動產交易稅制及衡酌我國經濟財政狀況，廣泛蒐集各界意見，研擬不動產交易課稅制度，改以房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，並輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵、所得稅增加之稅收用於提供住宅政策及社會福利支出等配套措施，以改善貧富差距，落實居住正義，爰修正「所得稅法」部分條文。

我國自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展。自實施以來發現，個人藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產以適用較低稅率，或藉公司股權移轉之形式而實質移轉不動產，將應稅之財產交易所得轉換爲免稅之證券交易所得，或藉自行申報移轉現值高於公告土地現值之方式，以增加土地漲價總數額，進而規避或減少所得稅納稅義務。

爲遏止上述逃漏稅之情形及維護租稅公平，並抑制短期炒作房地產及維護居住正義，配合行政院推動「健全房地產市場方案」，財政部遂推動修正所得稅法，並於 110 年 7 月 1 日起開始實施房地合一稅 2.0，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，並擴大房

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=11403&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

地交易適用範圍，以強化抑制短期炒作之政策目的，同時精進相關制度來回應外界期待。房地合一 2.0 之實施預期對房市有一定衝擊，尤其能打擊以買賣預售屋獲利之投資客，以達房市降溫降價之效果；但對於多數自住、長期持有或因非自願性因素交易、參與合建、都市更新或危老重建等需於短期內交易房地之民眾，於 110 年 7 月 1 日以後完成所有權移轉登記，仍維持適用 10%（自住）、20%稅率，故對一般民眾而言影響不至於太大。

3-1-2 個人房地合一實價課稅法律依據為何？何時開始施行？

為利納稅義務人依法計算房屋及土地交易所得並繳納所得稅，財政部於 104 年 6 月 24 日增訂所得稅法第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八、第二十四條之五、第一百〇八條之二及第一百二十五條之二及修正第一百二十六條，規範新制課徵範圍、所得計算、適用稅率及申報等規定，並自 105 年 1 月 1 日起施行。

另配合行政院「健全房地產市場方案」，財政部於 110 年 4 月 28 日修正所得稅法第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之六、第二十四條之五及第一百二十六條，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，並擴大房地交易適用範圍，並自 110 年 7 月 1 日起實施房地合一 2.0。

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

所得稅法房地課稅相關法律條文內容彙總簡介如下：

法律條文	主要規定內容	備註
第四條之四	1. 課稅內容範圍 2. 課稅豁免範圍	104 年新增 110 年修正
第四條之五	1. 免稅規定 2. 自用住宅免稅額	104 年新增 110 年修正
第十四條之四	1. 出售房地所得認定標準 2. 不得列爲成本費用項目 3. 損失後抵三年規定 4. 土地漲價總數額減除規定 5. 依持有期間劃分稅率規定 6. 例外課稅規定 7. 非居住者課稅規定 8. 繼承或受贈成本及持有期間規定	104 年新增 110 年修正
第十四條之五	申報納稅期間	104 年新增 110 年修正
第十四條之六	1. 成交價之認定 2. 成本價之認定	104 年新增 110 年修正
第十四條之七	1. 未申報之核定 2. 補申報之規定	104 年新增
第十四條之八	1. 重購退稅規定 2. 重購退稅用途變更之補稅規定	104 年新增
第二十四條之五	1. 國內法人課稅規定 2. 境外法人課稅規定 3. 營利事業交易損失減除規定 4. 營利事業例外課稅規定 5. 營利事業土地漲價總數額減除規定 6. 稽徵機關查調所得規定 7. 獨資、合夥組織課稅規定	104 年新增 110 年修正
第一百〇八條之二	短漏稅罰則	104 年新增
第一百二十五條之二	房地稅收用途	104 年新增

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=141038&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3-1-3 房地合一課徵所得稅申報作業要點依據為何？主要內容及訂定方針為何？

一、配合房地合一課徵所得稅制度（以下簡稱新制）自 105 年 1 月 1 日起施行，財政部於 104 年 7 月 21 日發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」（以下簡稱本要點），並於 110 年 6 月 30 日修正發布，供徵納雙方遵循。

二、財政部表示，自 105 年 1 月 1 日起，個人及營利事業有所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四規定之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）、房屋使用權、預售屋及其坐落基地或符合一定條件之股份或出資額之交易所得，應按新制申報所得稅。為利實務執行，該部特訂定本要點，規範新制相關所得計算及申報作業規定，共分為「總則」、「交易日、取得日持有期間、符合一定條件股份或出資額交易」、「個人房屋、土地交易所得計算」、「營利事業房屋、土地交易所得計算」及「附則」等五大部分，計 28 點。

三、房地合一課徵所得稅申報作業要點訂定方針：

(一)特種貨物及勞務稅為消費稅，房地合一為所得稅，目的及性質不同，特種貨物及勞務稅的規定，不盡然轉型至房地合一。

(二)新制房地合一與舊制財產交易所得並行，有關舊制財產交易相關計算之規定，舊制可沿用至新制者將繼續沿用，惟仍有例外，為利新制上路，在合理範圍內，盡量放寬規定，避免爭議。

(三)本要點雖屬行政規則，惟係將可訂於施行細則（法規命令）之內容訂於本要點，爰本要點未訂定者，將於「房地合一課徵所得稅制度疑義解答」及「稽徵作業手冊」中訂定。

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/books.asp?BKID=14038&bkd_1=&KindID3=&KindID4=

3-1-4 新制房地合一課徵所得稅制度彙總表—個人

項目	內容	
課稅範圍	1. 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地或以設定地上權方式的房屋使用權 2. 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權或預售屋及其坐落基地 3. 直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之	
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法規定公告土地現值計算之土地漲價總數額	
課稅稅率 境內居住者	持有 2 年以內	45%
	持有 5 年以內超過 2 年	35%
	持有 10 年以內超過 5 年	20%
	持有超過 10 年	15%
非境內居住者	持有 2 年以內	45%
	持有超過 2 年	35%
境內居住者 自住房地－ 減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍 2. 持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租 3. 6 年內以 1 次爲限	4 百萬元以下免稅
		超過 4 百萬元部分，按 10%稅率課徵
重購退稅	1. 換大屋：全額退稅（與現制同） 2. 換小屋：比例退稅 重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉	
課稅方式	分離課稅（註），所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內，申報納稅	

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

項目	內容
朝野協商增修部分	1. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素（如遭受法院拍賣），交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地及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 5 年內完成並銷售該房屋、土地，按 20%稅率課徵 2. 繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算 3. 課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出

註：所謂分離課稅，係指單獨計算出售房地所得，適用房地合一稅率，與所得稅法第十四條所列之個人綜合所得總額分離課稅，分別申報。

3-1-5 新、舊制房地課稅差異比較分析表—個人

制度 項目	舊制 （財產交易所得）	新制 （房地合一課徵所得稅）
課稅範圍	房屋：計算財產交易所得課稅	1. 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地 2. 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權或預售屋及其坐落基地 3. 直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之
申報方式	併入年度綜合所得總額，於次年 5 月辦理結算申報	分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算 30 天內申報納稅

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14038&kd_1=&KindID3=&KindID4=

制度 / 項目		舊制（財產交易所得）	新制（房地合一課徵所得稅）
課稅所得（稅基）		房地收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法規定公告土地現值計算的土地漲價總數額
稅率	境內居住者	併入綜合所得總額按 5%～40%累進稅率	依持有期間認定： 2 年以內：45% 5 年以內超過 2 年：35% 10 年以內超過 5 年：20% 超過 10 年：15% 因非自願因素： 符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下的房地：20% 提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在 5 年以下者：20% 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：20% 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元部分：10%
	非境內居住者	按所得額 20%扣繳率申報納稅	依持有期間認定： 持有 2 年以內：45% 持有超過 2 年：35%

元照出版 搶先試閱版

購書請至：
http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14103&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

國家圖書館出版品預行編目資料

房地合一 2.0 及都市更新課稅精解 /
林松樹, 陳嘉鈴著. – 二版. --
臺北市 : 元照出版有限公司,
2021.11
面 ; 公分
ISBN 978-957-511-624-8 (平裝)

1. 房地產稅 2. 都市更新
3. 稅法 4. 論述分析

567.023 110017373

房地合一 2.0 及都市更新課稅精解 5H146RB

作　　者　林松樹、陳嘉鈴
出 版 者　元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網　　址　www.angle.com.tw
定　　價　新臺幣 560 元
專　　線　(02)2375-6688
傳　　真　(02)2331-8496
郵政劃撥　19246890 元照出版有限公司
出版年月　2021 年 2 月　初版第 1 刷
2021 年 11 月　二版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.
登記證號：局版臺業字第 1531 號　ISBN 978-957-511-624-8

元照出版　搶先試閱版

聯合推薦

（按姓氏筆畫排列）

- 作者以豐沛學養、多年實務經驗，用建築業的語言，寫出這本建築業要看的書！
——中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長 于俊明
- 本書為作者多年實務經驗與稅務理論的心法分享，對認識都更與房地合一稅深具參考價值！
——國家住宅及都市更新中心董事長 花敬群
- 本書初版問世就是我教學備課、不被學生問倒的寶典；再版增加都更課稅內容，是會計師與房地產專業人士必備的新秘笈。
——臺灣大學特聘教授 林世銘
- 本書完整收錄都市更新條例增修訂的稅賦、更新成果財務備查及財政部營業稅的函釋，協助參與者掌握法令動態與滾動式新增問題，並依解析內容研擬回應方案，提升個案長期推動的穩定性。
——臺北市都市更新整合發展協會理事長 林育全
- 作者用其幾十年的專業與實務經驗，再次出書跟社會大眾分享，實乃所有建設公司、地主、各方讀者的福報。
——漢皇開發股份有限公司董事長 孫正乾
- 本書提供都市更新與房地合一稅下，各項不同土地持有背景及參與都市更新之所有權人、實施者與相關權益人面對實務問題之解方，我強力推薦這本有關都市更新及房地合一稅制的好書，願有福份者共享之。
——千瑞營造股份有限公司董事長 黃志桐
- 這不但是一本建築相關從業人員必備的工具書，更是一般民眾保障自己房地產稅賦權利的精彩作品，本書以案例條理式的探討方式呈現，讓讀者得以分享作者多年豐富實務經驗的成果。
——社團法人新北市都市更新學會理事長 辜永奇
- 無論是建設公司於預售前的房地拆算比例，或現今危老重建地主土地與建商建物互易等專業稅務評估分析，作者均能提出清楚明瞭且令人安心的建議。本書集不動產各項稅務與實務於一冊，是專業且實務的工具書，真心值得推薦！
——臺北市危老重建推動師協會理事長 駱璋玲
- 長期鑽研都更之專業都更會計師，鉅細靡遺地將都更涉及的所有稅務實務與問題分門別類完整的闡述，是一本相當專業實用的工具書，值得推薦。
——國富浩華聯合會計師事務所所長 蘇炳章

元照出版公司
地址：臺北市館前路28號7樓
電話：(02)2375-6688
網址：www.angle.com.tw

元照網路書店　元照讀書館

ISBN 978-957-511-624-8
5H146RB
定價：560元