



一次搞懂房地合一稅制



105年1月1日以後取得

103年1月2日以後取得，且持有期間在2年內

稅基=交易時之成交金額-原始取得成本-費用-土地漲價總數額
(房地收入) (房地成本) (依土地稅法計算)

個人

境內居住者

稅率	45%	35%	20%	15%
持有時間	1年以內	1~2年	2~10年	10年以上

個人與其配偶及未成年子女自住房屋、土地減免條件：

1. 個人或配偶及未成年子女辦竣戶籍登記，持有並實際居住於該房屋連續滿6年。
2. 交易前6年內，無出租、無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。

稅率	免稅	10%
獲利	400萬以下	400萬以上

非境內居住者

稅率	45%	35%
持有時間	1年以內	1年以上

備註

1. 分離課稅，有無應納稅額，應於房地完成所有權移轉，登記日之次日起算30日內自行申報納稅。
2. 虧損得後抵3年。

防錯殺條款

非自願售屋

因調職、非自願性離職或其他非自願性因素交易持有期間在2年以下之房地，依稅率20%課稅。

合建分售

個人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，並銷售該房地者按稅率20%課稅。

繼承取得

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。

營利事業

1. 境內法人：稅率17%。
2. 總機構在境外。

稅率	45%	35%
持有時間	1年以內	1年以上

備註

1. 併入年度結算申報。
2. 虧損得後抵10年。



財產交易
所得稅

舊制課稅→104年12月31日之前取得



個人

一、核實認定(實際成交金額)：

如能提出交易時之成交金額、成本及費用之證明文件者。

$$(\text{賣價} - \text{買價} - \text{成本}、\text{費用}) \times \frac{\text{出售時房屋評定現值}}{\text{出售時房屋評定現值} + \text{土地公告現值}}$$

二、標準認定(無實際成交金額)：

1. 未核實申報房屋交易所得稅。
2. 未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本者。
3. 稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者。

(一)高價住宅(房地實際成交金額)

7000 萬以上	6000 萬以上	4000 萬以上
台北市	新北市	台北市及新北市，以外地區

$$\text{賣價} \times \frac{\text{出售時房屋評定現值}}{\text{出售時房屋評定現值} + \text{土地公告現值}} \times \text{稅率 } 15\%$$

(二)非高價住宅

$$\text{出售時房屋評定現值} \times \text{稅率 (國稅局實地調查每年公告)}$$

★ 所得稅級距稅率

5%	12%	20%	30%	40%	45%
0~52萬元	52~117萬元	117~235萬元	235~440萬元	440~1000萬元	1000萬元以上

- 備註
1. 併入綜合所得稅於次年五月申報納稅。
 2. 虧損得後抵3年。

營利事業

17%	20%
境內法人	總機構在境外 非境內居住者

- 備註
1. 併入年度結算申報。
 2. 虧損得後抵10年。

台北市不動產仲介經紀商業同業公會

您的未來一定有我
專業房市的好鄰居

網址：<http://www.taipeihouse.org.tw>