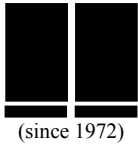


房地合一課徵所得稅制度 (104.06.24 編制)

一、個人部分

項 目		內 容	
課稅範圍 (含日出條款)		<ul style="list-style-type: none"> ◎ 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(原則上不含農舍、農地，另詳農業發展條例規定)。 ◎ 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> (1)105 年 1 月 1 日以後取得。 (2)103 年 1 月 1 日之次日以後至 104 年 12 月 31 日取得，且持有期間在 2 年以內。 (3)(1)及(2)外，適用舊制。 	
課稅稅基		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額。	
課稅稅率	境內居住者 非自住房地	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 持有 1 年以內：45%。 ◎ 持有 2 年以內超過 1 年：35%。 ◎ 持有 10 年以內超過 2 年：20%。 ◎ 持有超過 10 年：15%。 	
	境內居住者 自住房地	減免	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租。 ◎ 按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在 4 百萬元以下免稅；超過 4 百萬元部分，按 10%稅率課徵。 ◎ 6 年內以 1 次為限。
		重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 換大屋：全額退稅(與現制同)。 ◎ 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。
	非境內居住者	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 持有 1 年以內：45%。 ◎ 持有超過 1 年：35%。 	
課稅方式		分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅。	
其他規定		<ul style="list-style-type: none"> ◎ 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，按 20%稅率課徵。 ◎ 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋(含合建分售、合建分屋及合建分成)，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地，按 20%稅率課徵。 ◎ 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。 	



二、營利事業部分

項 目	內 容
課稅範圍	同個人。
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額。
課稅稅率	◎ 17%(與現制同)。 ◎ 總機構在中華民國境外之營利事業： (1)持有 1 年以內：45%。 (2)持有超過 1 年：35%。
課稅方式	併入年度結算申報課稅(與現制同)。

三、奢侈稅

房屋、土地自 105 年 1 月 1 日起停止課徵。(特種貨物及勞務稅條例)