

交易期間  
賣方應負擔稅費



土地增值稅 p.1

針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

項目	納稅人
土地為有償移轉時 (例如：買賣、交換、政府照價收買)	原所有權人
土地為無償移轉時 (例如：贈與或遺贈)	取得所有權人
土地設定典權時	出典人
信託土地有償移轉或設定典權時	受託人
信託土地歸屬時	歸屬權利人

計算公式：

$$\text{土地增值稅} = \left( \text{申報土地移轉現值} - \left( \text{原規定地價或前次移轉時申報現值} \times \text{物價指數} \right) - \text{土地改良費用} \right) \times \text{稅率}$$

(說明1) (說明2) (說明3)

說明1.  
申報土地移轉現值，可用下列2種價格擇一為之：  
●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乘以移轉土地面積。  
●雙方當事人合意之價格，例：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。但申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

說明2.  
土地改良費用有下列幾項：  
●改良土地費用。  
●已繳納之工程受益費。  
●土地重劃費用。  
●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之公告現值總額。

說明3.  
稅率表：

項目	稅率	計算公式			
		20年以下	超過20年以上-30年以下	超過30年以上-40年以下	超過40年以上
第一級 (c未達100%)	20%	ax20%	ax20%	ax20%	ax20%
第2級 (c在100%以上未達200%)	30%	ax30%-bx10%	ax28%-bx8%	ax27%-bx7%	ax26%-bx6%
第3級 (c在200%以上)	40%	ax40%-bx10%	ax36%-bx24%	ax34%-bx21%	ax32%-bx18%

漲價倍數c = 土地漲價總數額a / 原規定地價或前次移轉現值總額(按物價指數調整後之總額)b



小太羊有筆50平方公尺(15坪)土地，請問出售時要繳多少土地增值稅？

$$\text{土地漲價總數額 } a = (16萬 \times 50m^2) - (2萬 \times 50m^2 \times 200\%) - 8萬 = 592萬$$

(申報土地移轉現值) (前次移轉時申報現值x物價指數) (土地改良費用)

$$\text{按物價指數調整後之前次移轉現值總額 } b = (2萬 \times 50m^2 \times 200\%) / \text{前次移轉時申報現值} \times \text{物價指數} = 200萬$$

$$\text{漲價倍數 } c = 592萬 / 200萬 = 2.96$$

適用第3級稅率  
且因持有35年，計算公式 = ax34%-bx21%

小太羊要繳的土地增值稅  
= 592萬 x 34% - 200萬 x 21%  
= 159萬2,800元



**交易期間  
賣方應負擔稅費**



**土地增值稅 p.2**

自用規定：

$$\text{土地增值稅} = \left[ \text{申報土地移轉現值} - \left( \text{原規定地價或前次移轉時申報現值} \times \text{物價指數} \right) - \text{土地改良費用} \right] \times \text{自用稅率}$$

說明4

10%

說明4.  
自用稅率條件：

**一生一次 (一人一生享用1次為限)**

- 土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租之住宅用地。
- 地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。
- 都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分。
- 自用住宅建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。

**一生一屋 (符合規定者，不受一生一次之限制)**

- 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。
- 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(包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋)。
- 出售前持有該土地6年以上。
- 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年。
- 出售前5年內，無供營業使用或出租。

**自用住宅用地之重購退稅：**

**適用條件**

- 土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。
- 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。
- 原出售及重購土地所有權人屬同一人。
- 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記。
- 重購都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。
- 出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租行為。
- 如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。

**其他規定**

- 重購土地5年內再行移轉或改作其他用途者，追繳原退稅款。(改作其他用途包括供營業使用，出租他人及戶籍遷出等情形)
- 重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。
- 出售時沒有申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。
- 2年間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。
- 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，重購退稅請求權時效為5年。於102年5月23日(含該日)以前請求權時效已屆滿5年者，時效消滅；102年5月23日(含該日)以前請求權時效尚未屆滿5年者，時效延長至10年)

**計算公式**

$$\text{新購自宅用地申報移轉現值} - \left( \text{原出售自宅用地申報移轉現值} - \text{原出售自宅用地已繳土地增值稅} \right) = A$$

- A如為零或負數，則不符合退稅要件。
- 已繳土地增值稅款 ≤ A時，已繳的土地增值稅款可全數退還。
- 已繳土地增值稅款 > A時，可退還相當於A的稅款。

**例**

小太羊在100年12月出售自宅甲屋的移轉現值450萬，且已繳土地增值稅50萬。在101年12月看中乙屋、丙屋，想自其中擇一，請問這兩棟房子分別可退還多少稅款？



(乙屋土地現值500萬)

$$500萬 - \left( 450萬 - 50萬 \right) = 100萬$$

乙屋的土地現值    甲屋的移轉現值    甲屋的增值稅

甲屋的增值稅50萬 < 100萬，  
所以小太羊已繳的土地增值稅50萬元可全數退還



(丙屋土地現值430萬)

$$430萬 - \left( 450萬 - 50萬 \right) = 30萬$$

丙屋的土地現值    甲屋的移轉現值    甲屋的增值稅

甲屋的增值稅50萬 > 30萬，  
所以小太羊可退還已繳的土地增值稅30萬元

交易期間  
賣方應負擔稅費



房地合一稅 p.1

個人及營利事業自105年1月1日起交易下列房屋、土地者，其交易所得應依房地合一稅規定課徵。

- 103年1月1日之次日後取得，且持有期間在2年以內。
- 105年1月1日以後取得。

規定	案例
<p>----- 103.1.1以前取得 ----- 103.1.2-104.12.31取得 --- 105.1.1以後取得 -----</p> <p>← 財產交易所得稅 (103.1.1) (103.1.2) (104.12.31) 房地合一稅 (105.1.1) →</p> <p>105.1.1以前出售，或105.1.1以後出售且持有超過2年：財產交易所得稅 105.1.1以後出售且持有2年以內：房地合一稅</p>	<p>1. 103年8月1日購入房地 → 持有期間超過2年 105年9月1日出售房地 → 適用舊制(財產交易所得稅)</p> <p>2. 103年8月1日購入房地 → 持有期間在2年以內 105年3月1日出售房地 → 適用新制(房地合一稅)</p> <p>3. 105年2月1日購入房地 → 適用新制(房地合一稅) 108年3月1日出售房地</p>

(交易日及取得日，以完成所有權轉登記日為準)

計算公式：

$$\text{房地合一稅} = \frac{\text{出售房屋的所得額}}{\text{房地收入} - \text{原始取得成本} - \text{費用} - \text{以土地稅法規定計算之土地漲價總數額}} \times \text{稅率}$$

說明1. 繼承或受贈取得者，以取得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準。

說明2. 費用：  
(不得列入之費用：1.依土地稅法規定繳納之土地增值稅 2.使用期間之相對代價，如使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等)  
●取得房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費，及取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等足資證明之憑證。  
●出售房屋、土地支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等足資證明之憑證。

說明3. 個人課稅稅率：

居住者	持有期間	稅率
境內居住者	持有1年以下	45%
	持有2年以下 超過1年	35%
境內居住者	持有10年以下 超過2年	20%
	持有超過10年	15%
非境內居住者	持有1年以下	45%
	持有超過1年	35%

●因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素。  
●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二年內完成並銷售該房地者。

其他相關規定

於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。



●營利事業課稅稅率：

一般營利事業	17% 併入營所稅結算申報
總機構在中華民國境外之營利事業	<p>45% 持有1年以下</p> <p>35% 持有超過1年</p>

交易期間  
賣方應負擔稅費



房地合一稅 p.2

自用規定：

$$\text{房地合一稅 (說明5)} = \frac{\text{出售房屋的所得額}}{\text{房地收入} - \text{原始取得成本} - \text{費用} - \text{土地漲價總數額} - \text{400萬免稅額}} \times \text{自用稅率 (說明4)} = 10\%$$

說明4.

自用稅率條件：

- 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六年。
- 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

說明5.

自住房地之重購退稅：

適用條件	<p>無論是先買後賣，或是先賣後買，只要符合下列規定，即可申請重購退稅。 (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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●買屋及賣屋之時間(以完成移轉登記之日為準)差距在2年以內。</li> <li>●符合說明4之自住條件規定。</li> </ul>
退稅方式	<p>按重購價額占出售價額之比例，退還其繳納之稅額。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●小屋換大屋→可全額退稅。</li> <li>●大屋換小屋→按買賣價格之比例退稅。</li> </ul>

例

以小太羊105年購入A屋為例，並假設皆符合自住房屋、土地規定。



交易期間  
賣方應負擔稅費



財產交易所得稅

房屋、土地在103年1月1日以前取得或在103年1月2日至104年12月31日取得，且持有期間超過2年，只有房屋課徵綜合所得稅，土地部分免納所得稅。

核實申報

以交易時之實際售屋金額及原始取得成本計算之。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \left[ \frac{\text{實際房地總成交金額} - \text{原始取得成本} - (\text{相關成本} + \text{必要費用})}{\text{房地比}} \right] \times \text{房地比} \times \text{綜所稅稅率}$$

說明1.

因受贈或繼承取得，成本以受贈或繼承時據以課徵贈與稅或遺產稅之房屋評定標準價格為準。

說明2.

●相關成本：購入房屋達可使用狀態前的一切必要費用，如仲介費、契稅、印花稅、代書費、規費、監證費或公證費等，還有在房屋所有權移轉登記完成前，向金融機構貸款購屋的利息，以及在取得房屋所有權後，於使用期間內所支付屬於資本支出的修繕、改良、增置等費用。  
●必要費用：為出售房屋支付的必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費及特種貨物及勞務稅(奢侈稅)等。

說明3.

房地比=房屋評定現值/(房屋評定現值+土地公告現值)

說明4.

103年度個人出售房屋之財產交易所得標準，其計算%數依各縣市政府規定。

說明5.

103年度個人出售房屋之財產交易所得標準：  
●台北市，房地總成交金額7千萬元以上。  
●新北市，房地總成交金額6千萬元以上。  
●台北市及新北市以外地區，房地總成交金額4千萬元以上。

說明6.

自用住宅之重購退稅：重購自用住宅除了土地部分可退土地增價值稅以外，房屋的部分也有扣抵綜合所得稅額的優惠。須同時符合下列條件：  
●出售或重購之房屋係以納稅義務人本人或其配偶名義登記的。  
●納稅義務人出售或重購之房屋均須為自用住宅。  
●納稅義務人出售自用住宅房屋已繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅。  
●於出售自用住宅房屋完成移轉登記日起2年內重購者，先購後售者也適用。  
●重購自用住宅的房屋其價額超過原出售價額者。

非核實申報(一般房屋)

未提供交易時之實際售屋金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得上述金額成本者，稽徵機關將會以下列標準計算。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \text{房屋評定現值} \times \text{財產交易所得標準} \times \text{綜所稅稅率}$$

非核實申報(高總價房屋) 說明5

未提供交易時之實際售屋金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得上述金額成本之高總價房屋，稽徵機關將會以下列標準計算。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \text{實際房地總成交金額} \times \text{房地比} \times 15\% \times \text{綜所稅稅率}$$

例 小太羊在台北市的房子，去年以6,000萬元賣出(房屋評定現值100萬，土地公告現值900萬)

該房在3年前以4,000萬元購入，仲介費250萬元(買進時支付50萬，賣出時支付200萬)，請問今年該如何申報？

該房在10年前購入的金額及其相關費用憑證，已無保留，請問今年該如何申報？

核實申報

$$(6,000\text{萬} - 4,000\text{萬} - 250\text{萬}) \times \frac{100\text{萬}}{100\text{萬}+900\text{萬}} = 175\text{萬}$$

實際售屋收入      原始取得成本      仲介費      房地比      出售房屋的所得額

出售房屋的所得額175萬×小太羊的綜所稅稅率20%=35萬元

非核實申報(一般房屋)

$$100\text{萬} \times 42\% = 42\text{萬}$$

房屋評定現值      財產交易所得標準      出售房屋的所得額

出售房屋的所得額42萬×小太羊的綜所稅稅率20%=8.4萬元

例 小太羊在台北市大安區的高總價房屋，去年以2億元賣出(房屋評定現值600萬，土地公告現值3,400萬)，該房在10年前購入的金額及其相關費用憑證，已無保留，請問今年該如何申報？

$$2\text{億} \times \frac{600\text{萬}}{600\text{萬}+3400\text{萬}} \times 15\% = 450\text{萬}$$

實際房地總成交金額      房地比      出售房屋的所得額

出售房屋的所得額450萬×小太羊的綜所稅稅率40%=180萬元