

國立屏東大學
企業管理學系

我國不動產移轉課稅問題析論

-以買賣為例

指導老師：張俊文 老師

學 生：王子鏞

孫偉翔

唐軒偉

張靳堂

林枷妙

102 級學生專題論文

目錄

第一章 緒論.....	3
第一節 研究動機與目的	3
第二節 研究問題與方法	5
第三節 研究架構	6
第二章 不動產課稅政策回顧.....	8
第一節 我國房地交易課稅政策的演進	8
第二節 不動產課稅問題檢討	17
第三章 我國不動產交易稅制(舊制).....	24
第一節 舊制架構	24
第二節 舊制內容	27
第三節 特種銷售稅	50
第四節：舊制現況與檢討	54
第四章 我國不動產交易稅制(新制).....	67
房地合一稅制緣起	67
第一節 新制架構	68
第二節 新制介紹	70

第三節 新制之問題	86
第五章 結論與建議.....	91
第一節：結論	91
第二節：建議	93
第六章 參考資料.....	94

表目錄

表 3-1 房地交易舊制架構表.....	24
表 3-2:104 年度個人出售房屋之財產交易所得標準	31
表 3-2-1，特種貨物及勞務稅條例之不動產部分歸 納	51
表 4-1，房地交易新制架構表	68

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

鑑於我國不動產的交易所得課稅^{<註 1>}，自民國 105 年 1 月 1 日制定並實施「房地合一課徵所得稅制度」（以下簡稱新制）後，已呈新、舊制雙軌並行方式。

在舊制體系下，土地及房屋之交易所得需分別課稅，即土地部分不論是個人抑或營利事業一律僅課徵「土地增值稅」^{<註 2>}，至房屋部分則課徵「所得稅」，其中屬個人售屋者以財產交易所得或損失歸類，併計綜合所得課稅，而營利事業售屋者則計入營利事業所得額課徵營利事業所得稅。

然隨著時代演進，特別在經濟發展與土地供需漸趨失衡的情況下，舊制的規範已不敷現今社會使用，不僅無法達到所得稅應有調節功能，且因舊制本身存在計算所得上的權宜與漏洞，導致有心人於報繳相關稅目時，利用該等漏洞並透由特殊手段的安排以完稅，致課稅不公現象頻仍且政府租稅漏失的程度極為嚴重。

為解決舊制所造成的問題，財政部特於民國 104 年 6 月 24 日獲立法院同意通過「房地合一課徵所得稅制度」相關法律條文，並自 105 年 1 月 1 日起實施。因目前新制甫上路施行時間不長，尚難有足夠實際案例可供參酌，相關新制於實施過程所生之成效與問題，勢仍需透過多方的努力追蹤、研討以改善。

又不動產產權之移轉原因除買賣交易一端外，尚且有贈與、繼承、交換(合建)及信託等不同形式。然不可諱言，採買賣、贈與、繼承與交換方式移轉不動產產權，於課稅的質量方面即佔大部分，是以如能針對該等移轉方式修法，改課房地合一交易所得稅，無庸置疑的，不僅順理成章也才能真正回歸量能課稅與維護租稅公平。

第二節 研究問題與方法

一、研究問題：

本研究主要針對我國不動產交易所得課稅舊制與新制中，移轉方式係屬買賣原因者分析研討其各項問題，目的是從中探討原因並提出改善建議，俾供日後修正之參考，為國家稅制貢獻一己之力。

二、研究方法：

本研究係採敘述性比較分析法，將我國不動產買賣交易所得課稅舊制與新制之相關法律條文和資料進行統整比對並輔以假設案例，俾從中析論其可能問題、產生原因及可行的改善方法。

第三節 研究架構

一：本研究共分六章

第一章包括研究動機與目的及研究問題與方法。

第二章為我國不動產課稅政策回顧，包括課稅政策的演進與課稅現況及其發生的問題。

第三章為我國不動產交易稅制舊制及其尚待改善之問題介紹，探討內容尚包括不動產相關之特種銷售稅部分。

第四章為我國不動產交易稅制新制之介紹，透過新制內容的探討，分析其預期效益及不足之處。

第五章為結論與建議。

第六章為參考資料來源。

附註

〈註 1〉不動產的交易課稅舊制包括房地交易所得分別課徵土地部分為土地增值稅，房屋部分為所得稅(其中個人為綜合所得稅、營利事業則為營利事業所得稅)；另包括特種銷售稅(俗稱奢侈稅)等交易移轉相關稅目。

〈註 2〉已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。

第二章 不動產課稅政策回顧

第一節 我國房地交易課稅政策的演進

一、不動產實價課稅

蓋不動產市場的健全發展，一個合理合宜而且合法的課稅制度的創立，確實有其必要性，然而，稅制實施必須符合公平、公開、公正之三公原則，並須以實價課稅為主要依據。長久以來，國內房地產一直採用分別課稅模式，稅賦偏低，造成社會分配不均現象，同時亦間接成為影響國內房市不健全發展的重要因素。

有鑑於此，各界一直期盼能藉由房地合一課徵所得稅新制的制定，可以對於長期不動產課稅不力與不公，乃至間接促成國內房價高漲的不當現象獲得部分的解決。

然而能夠完成房地合一實價課稅立法，其實是經歷一段很長的磨合期。縱觀過往，針對不動產實價課稅雖早有學者專家提出建言，政府亦曾擬積極推動，但因朝野共識難以達成，致一直沒有付諸行動，直至 2015 年 6 月立法院三讀通過，終使房地合一實價課稅的稅改活動可以付諸實行。其政策的演進過程簡述如下：

(一)、1990 年全國土地問題會議(內政部召開)

1987 年，台灣地區的房地產市場呈現人為操作的非常態現象，在投機客的炒作下，房價飆漲二至三倍，如台北市平均房價從 1987 年每坪 9.27 萬上升到 1989 年的每坪 28.45 萬，上漲幅度約為 3 倍 (306.90%)，而家庭平均每戶可支配所得卻僅增加約 20%，在此情況下，台北市有一半以上的家庭在購買新成屋時，其每月所得約有 80% 以上是用在繳交房屋貸款，而剩下二成的所得要解決全家飲食、教育、交通等的開銷；若選擇購買中古屋，住宅消費也將佔可支配所得 50%，而且這種情形卻要持續 30 年，造成中低所得者無力購屋，且貧富差距愈來愈大，並使無殼蝸牛走上街頭。

房價偏高的經濟問題逐漸演變成為嚴重的社會問題，為討論如何遏止房地產價格不合理的上漲問題，內政部於 1990 年召開全國土地問題會議，並開始進行不動產應否實價課稅的討論，這也是政府第一次正式面對國內房價不當高漲的問題，積極回應而提出的對策之一。

（二）、1991 年王建煊提出不動產實價課稅改革方案

為解決全國土地問題會議所呈現的各種不動產問題，財政部於 1991 年提出不動產實價課稅改革方案，並陸續提出土地增值稅按實價課稅、課徵土地交易所得稅，以及非自用住宅改按實價課土地增值稅等主張，但所作決策陸續被否決，不僅朝野無法達成共識，基於政治因素之考量，連行政院都未接受，最後財政部長王建煊黯然下台，但房地產問題並未獲得有效解決。

（三）、1992 年白培英縮小不動產實價課稅範圍

為配合政府的房地產政策，當時的財政部長白培英繼王建煊之後，提出縮小實施範圍的不動產實價課稅範圍，同時並加入可調整原始地價，以及長期持有減徵等配套措施的主張，但在當時的政治氛圍下，其所推動之不動產政策並未獲得行政院的肯定，財政部的稅改主張亦未被政府所接受，最後白培英部長也卸下短暫約四個月的部長職，但不動產問題依然存在。

（四）、1994 年林振國推動不動產稅制改革

1994 年，財政部長林振國再度推動不動產稅改，將配套措施訂定得更周全，終於獲得行政院支持，並送入立法院審議，唯因業者反對，投資人及消費者亦缺少支持意願，朝野無法有效協商，因此，即使立

法院曾召開公聽會，藉以壯大稅改聲勢，惜後繼無力，僅兩次的公聽會後就予以擱置，稅改無疾而終，房價不當上漲的問題亦無法獲得有效解決。此後的十數年間台灣雖歷經第一次民選總統及政黨輪替，惟對於前揭不動產交易課稅制度修法，長期以來政務官因履戰履敗且動則得疾，偶一不慎因之丟了官位也時有所聞，以致於不動產交易之稅改議題於執政當局心中似已成為一無法跨越的政治障礙。

（五）、2008 年馬政府上台調降遺贈稅

2008 年二次政黨輪替馬政府上台，隨即調降遺贈稅率，從原本的最高邊際累進稅率百分之五十，大幅調降到百分之十的比例稅，時值金融海嘯發生美歐等國相繼實施量化寬鬆(QE)貨幣政策，尤其新政府刻意營造的海峽兩岸和平關係更為外(陸)資投資我國不動產營造千載難逢的契機，結果在海外資金大舉入侵我國房地產市場，政府又只知道開放卻缺乏配套下，從大台北以南之都會乃至非都會型區域不動產，價格無不先後狂飆。於是乎政策迫於社會不滿的氣氛而再度蘊釀後續一連串的不動產稅制改革，包括 2011 年 6 月開始實施的奢侈稅，2012 年 5 月 1 日開徵豪宅稅以及 2012 年 8 月 1 日始推行的「實價登錄」制度。

1、關於奢侈稅、豪宅稅與實價登錄

(1)奢侈稅

政府課徵奢侈稅的主要目的雖是為了抑制不當的偏高房價，但其課徵的對象並不僅限於不動產，也包括了其他高價位的消費性產品，其中針對不動產課徵奢侈稅部分則包含必須課徵與不須課徵兩大部分。

A、不動產必須課徵奢侈稅的部分，主要係針對短期買賣非供自住不動產，並課徵較高的特種貨物及勞務稅，亦即投資人在購買不動產以後，若其在一年以內出售者，其稅率為 15%；而在一年至二年內出售者，其稅率為 10%；即：

- (a)不動產所有權人銷售持有期間在二年以內(含 2 年)；
- (b)坐落在中華民國境內之房屋及其基地；
- (c)依法得核發建築執照之都市土地，應繳納特種貨物及勞務稅。
- (d) 無論個人或公司出售持有期間在 2 年以內，均要課徵奢侈稅。
- (e)課徵奢侈稅是採屬地行為，不因出售者在國外就可免除繳交。

B、不必課徵奢侈稅的不動產

- (a). 所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋，無供營業使用或出租者。
- (b). 因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，出售後仍符合規定者。
- (c). 銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- (d). 經核准不課徵土地增值稅者。
- (e). 都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- (f). 售因繼承或受遺贈取得者。
- (g). 營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- (h). 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- (i). 依有關法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- (j). 所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
- (k). 銷售依都市更新條例，以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

而政府對於民間的高額消費貨物也給予較高的稅賦，其內容如下述：

A、課徵範圍

一般而言，高額消費貨物必須符合三個要件，其稅率均為 10%，

即：

(a). 價格新臺幣 300 萬元以上之小客車、遊艇、飛機、直昇機、超輕型載具。

(b). 價格 50 萬元以上之家具。

(c). 價格 50 萬元以上之龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品；但不包括非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品。

B、免徵特種貨物及勞務稅

免徵特種貨物及勞務稅一般可分為下列幾種，即：

(a). 用來產製另一項應稅特種貨物。

(b). 外銷。

(c). 參加展覽，於展覽完畢原物復運回廠或出口。

(d). 專供公私立各級學校、教育或研究機關從事教育、特種貨物及勞務稅研究或實驗用，或專供參加國際比賽及訓練用。

(e). 因特殊業務需要專供研究發展、公共安全、緊急醫療救護、或災難救助用之小客車。

(f). 非供自用之飛機、直昇機及超輕型載具。

(2). 豪宅稅

所謂的豪宅是指同時符合「獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少採光良好、戶戶車位、保全嚴密、管理周全」等八大指標的住宅大樓，且不含商業大樓與別墅；然而，由於「符合八大要項」的豪宅要件之認定不夠客觀，因為未考量房地產的單價與面積，因此，再加上「每戶總價八千萬元以上，以及每坪單價一百萬元以上或大坪數的房屋」等十個要件，豪宅稅可以有兩種課徵方式，第一種是類似「奢侈稅」的概念，在建商出售時一次代徵，購屋人若沒繳稅，就不能登記所有權；第二種是「房屋稅」或「房屋稅的附加稅」，在每一年開徵房屋稅的時候課徵。

(3). 實價登錄

實價登錄是指「房地產實價登錄制度」；是指不動產交易時，買賣雙方必需要填寫的資訊包含房屋地址、建物格局、房地交易總價、土地與建物交易總價、車位交易總價、車位資訊等，買賣雙方可以根據政府所訂之填表範例，來逐一瞭解房地產交易中所含蓋的內容；政府取得資訊後，將會把資訊公開，並且該資訊有政府法律強制力所提供的真實性，申報者不易也難以任意作假。

(六)、房地合一政策立法

2014年，政府在陸續推動奢侈稅、實價登錄、豪宅稅等政策成功以後，再進一步推動房地合一政策，原擬於2015年元月開始實施，唯因業者反對以及朝野之間的共識不足，房地合一政策於焉擱置；然為配合社會大眾對於租稅公平的需求，財政部長張盛和認為時機已然成熟，於是重擬「房地合一實價課稅」內容，並於2015年6月19日經立法院的三讀通過，所得稅法部分條文修正案，特種貨物及勞務稅條例部分條文修正案，房地合一課稅2016年元月開始實施，奢侈稅同步落日，整個房地產去化走勢亦逐漸明朗化，對房市的穩健發展亦相對有利。

第二節 不動產課稅問題檢討

一、中研院建議：房地合一課稅

中央研究院 2014 公布「賦稅改革政策建議書」，提出三大方向、三大問題、六大改革要點，包括恢復兩稅分離、提高營利事業所得稅、外籍人士購置不動產加重課稅、建立綠色稅制、檢討中央與地方財政劃分，以及強化賦稅稽徵機制等。

由於現行稅制不符合當前社會需求，中研院於是籌組「賦稅改革建議委員會」，全面檢討國內稅制，包括證所稅、不動產稅等，在公布建議書後呈報總統作為未來施政方針。

此次賦稅改革聚焦三大重點，首先是調整現行不符潮流、不合時宜的租稅優惠減免措施；其次，在不考慮現行政府「總支出與債務未償餘額」占 GDP 比例變動情況下，調整賦稅結構、國民租稅負擔率，第三、評估租稅制度，包括稅源、稅基、稅率，以核實課徵、量能課稅原則，逐漸達到租稅效率、公平而合理目標。

最後針對不動產稅的課徵提出三大建議，包括不動產的持有成本應予合理化；非自用住宅房屋稅稅率，應用現有稅率上限或調高上限課徵；不動產的持有、交易及資本利得，以實價為基礎，對土地與房屋合併課稅；外籍人士購置不動產應加重課稅。

二、民進黨重大議題協調會報對房地合一稅提 4 檢討(2015 年 03 月)

民進黨重大議題協調會報針對行政院擬議中的房地合一稅改版本，至少有 4 點應再做檢討。首先，4,000 萬元的免稅門檻過於寬鬆，應進行修正，或另採取其他配套措施。其次，不溯及既往的「日出條款」，僅以民國 105 年後購入的房產作為課稅對象，恐將助長投機炒作，政府應訂定合理的回溯期間。第三，不動產交易所得若是採取「分離課徵比例稅率」，由於稅率已非累進，所以長期持有者，不應「再」給予過度的優惠規定才對。第四，行政院版採取單一稅率 17%，「應再調升」。

行政院回應，房地合一課稅大架構大體上朝野爭議不大，各方都繞著以上 4 項稅改參數在微調而已。

三、都市發展與環境教育基金會：房地分離課稅問題多(2016)

憲法 143 條規定國民經濟應實施平均地權，節制資本，實際上政府推動公營事業民營化，土地增值稅率越改越低，沒人在乎。可見財金政策有沒有違憲不是重點，重點是政策有沒有符合當代發展需要。

財稅政策除了考慮經濟效率與社會公平之外，也必須加入環境永續發展的思維。諸多改進方向當中，房與地究竟該分開或合併課稅，各種學派長期以來爭論不休、難有定見。

理論上，房地分別課稅的制度，比較符合平均地權土地政策的理想。然而實務上，都市地區買房都是以戶為單位，無法精準區分房屋或土地價格，就連專業估價師也做不到。

目前作為土地稅(含土地增值稅、地價稅、房屋稅)與所得稅課徵依據的土地公告現值(或地價)與房屋評定現值，都不是「市場價格」，而是地政與稅捐單位分別對房與地所訂的「課稅價格」，兩者中間當然會有落差。

以實施房地合一稅制的美國各大城市為例，財產的「課稅價格」與「市場價格」也各有不同差距，但這不是問題，因為美國是地方政府先估計需要的課稅額度與市民可以負擔的程度，再反推財產稅率。

然而，房地「課稅價格」與「市場價格」落差，在台灣卻是大問題。因為分離課稅制度，財政部規定稅率，內政部規定地價最低調幅，地方地政單位訂定公告現值或地價，稅捐機關制訂房屋評定標準單價，各自努力接近市價，不同主管機關各自為政，無視人民自用住宅負擔能力、課稅公平、產業投資與都市發展等需求，最終衍生更多問題，百姓未蒙其利，反受其害。

四、台灣經濟研究院-國內稅制之檢討

(一)、效率面

1、 國內不動產稅負之課徵按評估價值計算，評估價值又與實際市場價格存在落差，使不動產間的有效稅率不同，從而對不動產投資決策行為產生扭曲。(經濟研究 第 12 期 Economic Research Volume 12/ 92)

2、 對土地與房屋分開課稅，將產生土地稅與房屋稅稅率配合的效率問題。以我國土地與房屋所課徵之地價稅與房屋稅實際情形而言，地價稅的有效稅率低於房屋稅，亦即對房屋採取重課原則，對土地採取輕課原則，恰與國父孫中山所主張土地改良物採輕課原則相反，可能使得土地所有人缺乏改良土地的意願，造成經濟行為的扭曲。

(二)、公平面

1、 不符合受益原則：不動產稅收大部分屬地方稅，惟每位居民負擔租稅的多寡與其地方政府所提供之利益大小，未必存在正向相關。

2、 不符合量能原則：不動產稅負之負擔者，擁有不動產之多寡與其所得、消費等能力指標，並無正向相關；此外，我國對土地與房屋分開課稅，房屋部分係依據用途別適用差別比例稅率，不具累進性；土地部分，稅基係以同一縣市轄區範圍內之地價總額高過該縣市之累進起點地價之倍數多寡為累進計算基礎，並非以個人在所有縣市之地價總額累進計算，難以實現量能課稅原則。

(三)、其他

國內對於土地與房屋稅制的缺失討論文獻甚多，其中以課稅依據包括土地公告現值、公告地價與房屋評定現值等無法核實反映市場價格，最為人所詬病。

依規定，房屋現值之核定依各縣市政府不動產評價委員會評定之標準核計，而所謂評定之標準係指房屋標準價格，依房屋稅條例第11條規定，並由直轄市、縣(市)政府每3年重新評定一次。不動產相關稅制之研究 Economic Research Volume 12 /93 房屋標準價格，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

實務上，各縣市對於各種建造材料，並未覈實調整，以致於其與房屋實際造價落差甚大，房屋坐落地段率之調整亦有落差，因而造成使用豪華建材、地點極佳之高價房屋，房屋課稅價值偏低，與一般房屋所差有限，有違租稅公平。

對於房屋現值的評定，目前台北市政府已經藉由調整高級住宅之標準單價以路段率為加價權值，提高高級住宅的房屋稅負，如成效顯著，帶動地方稅收增加，將可引領其他地方政府效法跟進。

土地價格方面，依規定公告地價評定的程序係依據平均地權條例第 15 條、地 46 條及同條例施行細則第 64 條規定，先由地方主管機關分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，再依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價之後，經地價評議委員會評定，據以編制土地現值表，再以該土地現值表作為評定公告地價之參考。公告地價是每三年由地方政府重新規定一次，公告現值則每年公告一次。實際結果，土地公告現值占一般正常交易價格的比例雖已逐年提升，自 2000 年 58.45% 逐年提高至 2010 年 79.29%，惟公告地價占一般正常交易價格的比例仍低，2010 年僅 21.95%。又根據最新資料顯示，內政部地政司 2011 年全國公告土地現值占一般正常交易價格的比例，平均已達 81.48%，較 2010 年貼近市價更進一步。其中計有 15 個縣市 100 年公告土地現值占一般正常交易價格的比例達 80% 以上。預計內政部將於 2015 年逐年調整公告土地現值占一般正常交易價格達 9 成。

第三章 我國不動產交易稅制(舊制)

第一節 舊制架構

舊制中關於房地交易課稅可分為個人與營利事業。個人部分，出售房屋屬財產交易所應合併於個人綜合所得計稅，出售土地部分則僅須繳納土地增值稅，並無其他稅負；至於營利事業部分，出售土地也僅須繳納土地增值稅(同個人)，而出售房屋則合併於當年營利事業所得額計算並申報營利事業所得稅。有關舊制架構如表 3-1 所示

本章擬以租稅法架構〈註 1〉包括課稅主體、課稅客體、課徵範圍、稅率與減免、稽徵程序等分別整理有關不動產交易稅制-舊制(含奢侈稅)之內容(法源)與並作檢討。

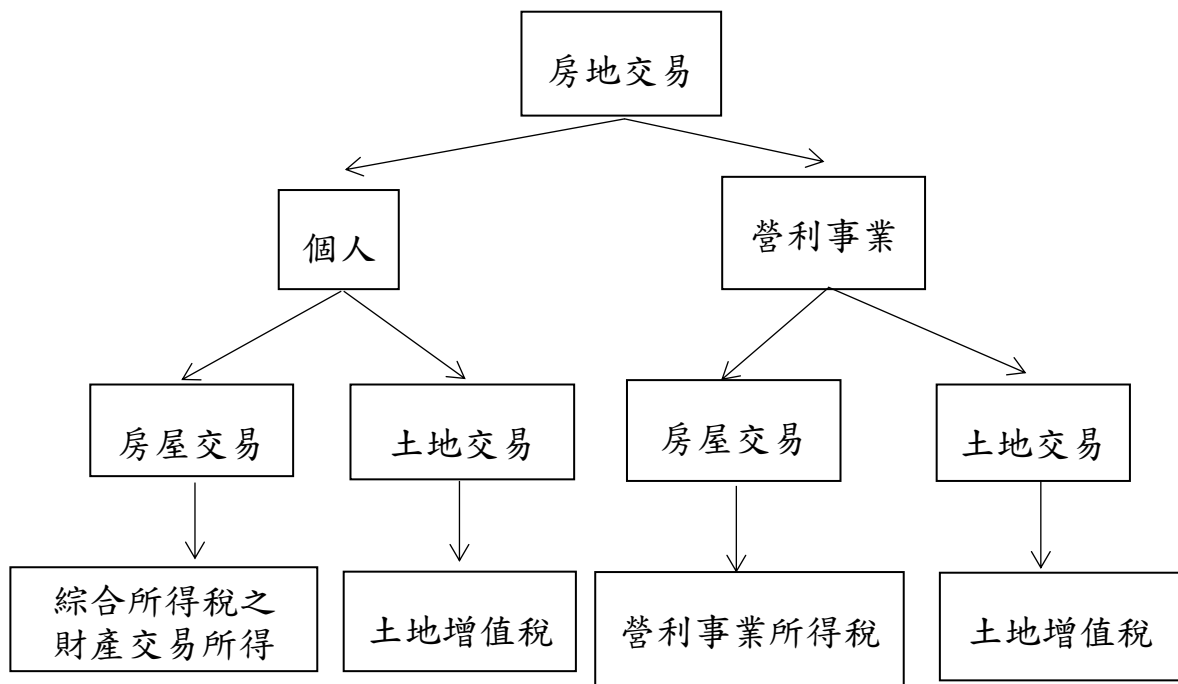


表 3-1 房地交易舊制架構表

1、營利事業

(1)土地增值稅

課稅客體為土地漲價總數額

總數額在一倍以下稅率為 20%

總數額在一倍至兩倍之間稅率為超額部分之 30%

總數額在兩倍以上率為超額部分之 40%

(2)營利事業所得稅

課稅客體為房屋交易所得

併計其他營利事業課稅所得, 稅率為 17%

(3)特種銷售稅(奢侈稅)

課稅客體為房地銷售價格

持有期間在一年半以內之稅率為 15%

持有期間在一年半上未滿兩年之稅率為 10%

2、個人

(1)土地增值稅

同營利事業

(2)綜合所得稅

課稅客體為房屋交易所得

歸屬個人綜合所得之第七類財產交易所得

5%~45%累進稅率

(3)特種銷售稅

同營利事業

第二節 舊制內容

一、個人出售不動產

舊制針對個人買賣不動產之交易所得係採分別課稅方式，房屋應課綜合所得稅；土地應納土地增值稅，免課所得稅〈註2〉。另如個人買賣房屋及土地之出售期間屆於100年6月1日至104年12月31日，且其房地持有期間未滿二年者，尚須就房地銷售總價款之部分課徵特種貨物稅即俗稱的「奢侈稅」〈註3〉。茲分述如下：

(一)、房屋部分：納入綜合所得計算，由納稅人自行結算申報綜合所得稅。依所得稅法第十四條第一項第七目規定，屬財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得。

1、課稅主體：個人出售房屋之納稅義務人為依照所得稅法規定銷售中華民國境內房屋，應報繳所得稅之自然人。其為境內居住者採結算申報、境外居住者採就源扣繳之方式。

境內居住之個人其認定原則如下：

個人於一課稅年度內在中華民國境內設有戶籍，且有下列情形之一者：

(1). 於一課稅年度內在中華民國境內居住合計滿31天。

(2). 於一課稅年度內在中華民國境內居住合計在 1 天以上未滿 31 天，其生活及經濟重心在中華民國境內(如勞保、健保、配偶與未成年子女是否在中華民國境內等)。

2、課稅客體：個人出售房屋之課稅標的為銷售中華民國境內房屋之交易所得。

3、課徵範圍與標準：個人出售房屋只針對銷售中華民國境內房屋之交易所得課稅故為屬地主義。至於交易所得額之認定，原則以出售價格減去取得成本及因取得、改良或轉移房屋而支付之一切費用後之餘額。惟依所得稅法施行細則第十七條之二規定，「個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七款規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定。前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之。」

是以個人出售房屋所得額之認定，乃係根據能否提出可茲證明成交價額及成本費用之文件(如買賣契約)，而有核實認定或部頒標準兩種計算方式之適用：

(1). 核實認定：

A、買賣契約能分開列示房屋及土地之價格。

B、買賣契約只列示總價(含房屋及土地)者，採相對現
值比計算房屋之價值，房屋相對現值比=〔(房屋評
定現值)/(房屋評定現值+土地公告現值)〕

小馬出售位於新莊之房地一處，出售價格 600 萬元，成本 400 萬元，
房屋評定現值 50 萬元，土地公告現值 150 萬元，試問若不考慮其他
費用下，小馬應申報多少財產交易所得？

解析：(600 萬-400 萬)*房屋相對現值比=(600 萬-400 萬)*〔(50
萬)/(50 萬+150 萬)〕=應申報 50 萬元。

(2). 部頒標準：以房屋評定現值 * 百分比，後者之百分
比依照各年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定計
算。有關個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文
件之財產交易所得標準如表 3-2 列示

承上例，若小馬依照部頒標準則須申報多少所得額？

解析：50 萬(房屋評定現值)*33%(102 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定)=16.5 萬元。

綜上：納稅人可依照房屋評定現值、土地公告現值與實際成交價款之差異情況，選擇對自己較有利之申報適用，以達到節稅之功用。

表 3-2：104 年度個人出售房屋之財產交易所得標準

直轄市部分：		
(一)臺北市	臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第 15 點評定為高級住宅者	48%
	其他	42%
(二)新北市	1. 板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、蘆洲區及土城區	36%
	2. 汐止區、樹林區、泰山區及林口區	33%
	3. 淡水區及五股區	24%
	4. 三峽區、深坑區及八里區	21%
	5. 鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區	14%
(二)桃園市	1. 桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區	23%
	2. 平鎮區及龜山區	19%
	3. 楊梅區、大園區、大溪區及龍潭區	15%
	4. 新屋區、觀音區及復興區	8%
(四)臺中市	1. 西屯區	26%
	2. 東區及南屯區	20%

	3. 南區	19%
	4. 西區及北屯區	18%
	5. 中區及豐原區	17%
	6. 北區	16%
	7. 太平區	15%
	8. 大里區	14%
	9. 烏日區、大雅區、潭子區及后里區	13%
	10. 霧峰區及神岡區	12%
	11. 沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區	10%
	12. 東勢區	9%
	13. 新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區	8%
(五)臺南市	1. 東區、北區及安平區	17%
	2. 安南區及中西區	16%
	3. 南區	15%
	4. 永康區	14%
	5. 新市區及新營區	10%

	6. 佳里區、善化區、仁德區、歸仁區、鹽水區、安定區及關廟區	9%
	7. 白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區	8%
(六)高雄市	1. 鼓山區及三民區	26%
	2. 新興區、前金區及苓雅區	24%
	3. 前鎮區及左營區	23%
	4. 小港區	22%
	5. 鹽埕區及楠梓區	21%
	6. 旗津區	20%
	7. 鳳山區	18%
	8. 鳥松區及仁武區	12%
	9. 大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區	10%
	10. 林園區、美濃區及彌陀區	9%

	11. 大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、梓官區、旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區	8%
二、其他縣（市）部分：		
(一) 市 (即原省轄市)	1. 新竹市	18%
	2. 基隆市	15%
	3. 嘉義市	14%
(二)縣轄市	1. 新竹縣竹北市	19%
	2. 宜蘭縣宜蘭市、花蓮縣花蓮市	12%
	3. 彰化縣彰化市、雲林縣斗六市、臺東縣臺東市、嘉義縣朴子市、太保市、澎湖縣馬公市及屏東縣屏東市	11%
	4. 其他：	10%
(三)鄉鎮	1. 金門縣各鄉鎮	12%
	2. 苗栗縣竹南鎮及頭份鎮(104年10月5日改制為頭份市)	11%
	3. 屏東縣東港鎮	10%

	<p>4. 苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、彰化縣員林鎮(104年8月8日改制為員林市)、大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣潮州鎮、琉球鄉、恆春鎮、九如鄉、內埔鄉、長治鄉、萬丹鄉</p>	9%
	<p>5. 其他:</p>	8%
<p>附記：</p> <p>1. 計算基礎依房屋評定現值為準。</p> <p>2. 適用對象以未申報或已申報而未能提出證明文件者。</p>		

4、稅率與減免：

(1). 稅率：

A、居住者：分五等級距，依納稅義務人該年度申報所得額所處之級距申報適用。

綜合所得淨額				稅率		累進差額		全年應納稅額
0	~	520,000	×	5%	—	0	=	
520,001	~	1,170,000	×	12%	—	36,400	=	
1,170,001	~	2,350,000	×	20%	—	130,000	=	
2,350,001	~	4,400,000	×	30%	—	365,000	=	
4,400,001	~	10,000,000	×	40%	—	805,000	=	
10,000,001	~	以上	×	45%	—	1,305,000	=	

B、非居住者：一律按照 20%申報納稅。

(2). 減免：依據所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 3 目之 1 之規定，納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。

5、稽徵程序：個人出售房屋之所得額應於隔年之5月1日~5月31日間與其他類所得合併計算後填具申報書，向主管稽徵機關申報綜合所得稅。

釋例：小王於102年度出售房屋土地一筆，經計算房屋應申報所得為50萬元。則小王應於103年5月1日至5月31日間將此筆50萬財產交易所得與其他類所得合併計算並申報應納之綜合所得稅。

6、與奢侈稅相關：若個人出售房屋且已繳奢侈稅，申報綜合所得稅時可當作費用減列。納稅人之前報稅若沒有減列，可提供證明申請退稅。

另由於不動產交易通常包含房屋與土地，但所得稅只計算房屋的交易所得，故已繳奢侈稅申報綜合所得稅可當費用扣除部分也僅止於屬房屋部分，如繳了20萬元的奢侈稅，而5分之2為房屋的比例，則所得稅可扣8萬元。（即出售房屋且已繳奢侈稅，申報財產交易所得稅時應可當作費用核實減列之）

(二)、土地部分：個人出售土地除應納土地增值稅外，別無他稅負擔。

根據土地稅法第二十八條：已規定地價之土地，於土地所有權轉移時，應按其土地漲價總數額課徵土地增值稅。

1、課稅主體：土地為有償移轉時納稅義務人乃係原所有權人。

2、課稅客體：個人出售已規定地價之土地，於所有權移轉時應按照土地漲價總數額課徵土地增值稅。

3、課徵範圍與標準：個人出售已規定地價之土地時應按照土地漲價總數額課徵土地增值稅

土地漲價總數額=申報土地移轉現值<註 4>-(原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值*消費者物價指數調整)-(改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔費用+捐贈土地做為公共設施用地之公告現值總額)

4、稅率與減免：

(1). 稅率：

A、一般稅率

土地漲價總數額	-	稅率
X 以下〈註 5〉	-	20%
X ~ 2X	超額部分	30%
2X 以上	超額部分	40%

■ 長期持有土地之減徵規定：

- 超過 20 年以上者，就其土地增值稅超過 20% 之最低稅率部分減徵 20%。減徵後各級稅率為 20%、28%、36%。
- 超過 30 年以上者，就其土地增值稅超過 20% 之最低稅率部分減徵 30%。減徵後各級稅率為 20%、27%、34%。
- 超過 40 年以上者，就其土地增值稅超過 20% 之最低稅率部分減徵 40%。減徵後各級稅率為 20%、26%、32%。

釋例：假設甲售予乙土地一塊，買進時之現值為 100 萬元，市價 300 萬元，賣出時之現值為 250 萬元，市價 500 萬元(消費者物價指數調整為 120%)，且均按公告現值申報土地移轉現值，則試問土地增值額為多少?甲應納土地增值稅為多少?

解析：

(1)課稅增值額=250 萬元-(100 萬元*120%/100%)，課稅增值額為 130 萬元。

(2)漲價倍數為(130 萬元/120 萬元)，

=1.083 倍(成本為 120 萬元)

則應納土地增值稅額如下：

$120 \text{ 萬元} * 20\% + (130 \text{ 萬元} - 120 \text{ 萬元}) * 30\% = 27 \text{ 萬元}$

B、優惠稅率：與買賣移轉有關者僅有自用住宅用地一項

所謂自用住宅是指：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦理峻戶登記，且出售前一年無出租或供營業用之住宅用地，且自用住宅用地上之建築改良物以屬土地所有權人或其配偶，直系親屬所有者為限(土地稅法第 34 條及第 34 條之一)。

蓋符合自用住宅用地之土地即可適用下列「一生一次」以及「一生一屋」之優惠規定：

租 稅 優 惠		一生一次	一生一屋
稅率(%)		10%	10%
限 制 條 件	出 售 面 積	都市：3 公畝 非都市：7 公畝	都市：1.5 公畝 非都市：3.5 公畝
	設 籍 對 象	本人或其配偶、直系親屬	本人或其配偶、未成年子女
	設籍持續時間	不限	連續 6 年
	擁 有 房 地 戶 數	不限	本人、配偶、未成年子女名下總計只有 1 戶(包含信託轉移之房屋)
	用 途	自用，出售前 1 年內不得有出租或營業之情形	自用，出售前 5 年內不得有出租或營業之情形
	土 地 持 有 期 間	不限	持有連續 6 年
可適用優惠次數		1 次	不限

納稅義務人須先使用過「一生一次」後才能申請使用「一生一屋」，原則上為避免租稅減免太過浮濫，一生一屋之條件較為嚴格。

(2). 減免：與買賣移轉有關者

A、售舊地購新地之退稅(自用住宅用地重購退稅)：

立法意旨：為使納稅人不致因出售舊有住宅用地課徵土增稅而不能有足夠資金購買新住宅用地。

退稅規定：土地所有權人於土地出售或土地被徵收後：

(a) 兩年內重購，或購買後將舊地兩年內出售者。

(b) 自用住宅用地出售或被徵收後另行購買且：

- 都市土地未超過3公畝，非都市土地未超過7公畝。
- 仍做自用住宅用地
- 自耕農之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕農使用之農業用地

符合上列兩項中任一項且符合有不足支付新地價款情形者得向主管機關申請就已繳納之土地增值稅稅額內退還其不足支付數〈註6〉，**最多**以前次繳納之土增稅為限且該地5年內不得變更改用途或出售。

B、其他土增稅之減免：

- (a). 因繼承而轉移之土地，免徵土增稅。
- (b). 各級政府出售或依法贈與公有土地，及受贈之私有土地免徵土增稅。
- (c). 私人捐贈提供興辦社會福利事業或依法設立之私立學校用地免徵土增稅。
- (d). 被徵收之土地免徵土增稅。
- (e). 區段徵收之土地：
 - <1>以現金補償地價者免徵土增稅。
 - <2>因領回之抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者免徵土增稅。
 - <3>以抵價地補償其地價者免徵土增稅。
 - <4>領回抵價地後地一次移轉時，應以原土地所有權人時記領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額後課徵土地增值稅，但其土地增值稅減徵 40%。
- (f). 重劃之土地：
 - <1>地一次規定地價後辦理重劃之土地，在平均地權條例施行後第一次轉移時減徵 40%。

<2>重劃時，各所有權人依法應負擔之公共用地及抵付工程費用，重劃費用與貸款利息之土地免徵土增稅。因原有土地面積畸零狹小，不能分配土地而改領差額地價者亦同。

(g). 共有(含分別共有及共同共有)土地分割，其分割前後價值相等者免徵。不平等者向減少的一方課徵。土地價值之計算以分割或合併時之公告現值為準。

(h). 農業用地於移轉予自然人時得申請不課徵土增稅。

(i). 配偶間相互贈與之土地得申請不課徵土增稅〈註7〉，但於再轉移第三人時以土地第一次贈與前之規定地價或前次轉移現值為原地價，計算漲價總數額。

(j). 金融機構經主管機關(財政部)許可之合併，消滅機構依銀行法第76條規定承受之土地，因合併而隨同轉予存續機構或新設機構時免增土增稅。

(k). 重新規定地價增繳之地價稅得抵繳土增稅。

5、稽徵程序：分為申報移轉現值、送達稅單以及繳納三個步驟依序進行，分述如下(土地稅法第 49 條以及第 50 條)：

(1). 申報移轉現值：土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

(2). 送達稅單：主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為二十日。

(3). 繳納：土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於三十日內向公庫繳納。

6、與奢侈稅相關：土地交易時已與房屋交易合併以總價計算課徵奢侈稅。此部分已繳之奢侈稅不似出售房屋部分可茲抵稅。

二、營利事業出售不動產

舊制針對營利事業出售房屋、土地之交易所得亦採分別課稅方式（同自然人），房屋應課營利事業所得稅；土地應納土地增值稅免課所得稅〈註8〉。另如營利事業（建設公司除外）出售房屋、土地之期間屆於100年6月1日至104年12月31日，且其房、地持有期間未滿二年者，尚須就房地銷售總價款之部分課徵所謂奢侈稅。茲分述如下：

（一）、房屋部分：納入營利事業所得額計算，由營利事業自行結算申報營利事業所得稅。

1、課稅主體：納稅義務人為依照所得稅法規定銷售中華民國境內

房屋，應報繳所得稅之公營、私營、公私合營，以營利為目的，具備營業牌號或場所之獨資、合夥、公司及其他組織型態之工、商、農、林、漁、木、礦、冶等營利事業。

2、課稅客體：課稅標的為銷售中華民國境內房屋之交易所得。

3、課徵標準：營利事業所得稅查核準則第 32 條「：營利事業出售資

產之售價，大於資產之未折減餘額部分，應列為出售資產收益課稅；出售資產之售價，小於資產之未折減餘額部分，應列為出售資產損失處理」。

另有關土地以及房屋之價格認定，依加值型及非加值型營業稅法施行細則第 21 條「營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格(含營業稅)占土地公告現值及房屋評定標準價格(含營業稅)總額之比例，計算定著物部分之銷售額。其計算公式如下：

$$\text{土地及其定著物之銷售價格} = \left[\text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率}) \right] / \left[\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率}) \right]。$$

另外，土地及其定著物之銷售價格亦等於定著物部分之銷售價格 \div (1+徵收率)。」

4、稅率與減免：

(1). 稅率：

A、營利事業全年所得(含房屋交易所得額)淨額小於 12 萬元者免徵營利事業所得稅。

B、營利事業全年所得(含房屋交易所得額)淨額大於 12 萬元者，依照全額課徵全額之 17%。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過 12 萬元部分之 1/2。易言之，所得額在 12 萬元~181,818 元者以(實際所得-12 萬元)*50%計算；所得額超過 181,818 元者則直接乘上 17%為應納稅額。

(2). 減免：

目前營利事業出售房屋所得稅之減免除出售房屋之售價小於未折減餘額部分，應帳列出售資產損失項下外，似尚無其他可茲減免項目之適用。

5、與奢侈稅相關：

若營利事業出售房屋且已繳奢侈稅，申報營利事業所得稅時可當作稅捐減列。營利事業之前報稅若沒有減列，可提供證明申請退稅。另不動產交易通常包含房屋與土地，但所得稅只計算房屋的交易所得，例如繳了 20 萬元的奢侈稅，而 5 分之 2 為房屋的比例，則營利事業所得稅可申報扣除稅捐費用 8 萬元。

(二)、土地部分：

營利事業出售土地除應納土地增值稅外，別無他稅負擔，其土地增值稅之租稅主體、客體以及計稅方式大致如上個人出售土地之相關規定，此不擬贅述。惟不同於個人者，即營利事業出售土地之利益或損失雖免納所得稅，然會計處理時仍須以營業外損益計入會計所得，僅申報所得稅時作帳外調減罷了。

至於營利事業出售土地時若已與房屋交易合併以總價計算課徵奢侈稅者，則屬土地部分已繳之奢侈稅不似房屋部分可茲抵稅。

第三節 特種銷售稅

政府鑑於不動產短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負，為促進租稅公平，健全房屋市場及營造優質租稅環境，財政部遂制定特種貨物及勞務稅條例經立法院同意並自 100 年 6 月 1 日起，對不動產短期交易及高消費性貨物及勞務等，課徵特種貨物及勞務銷售稅，也就是俗稱的「奢侈稅」。本研究探討之議題乃房地合一，故奢侈稅之部分針對特種貨物及勞務稅條例之不動產一項探述，特此敘明。

一、租稅性質

(一)、屬地主義，為境內消費稅。

(二)、因銷售行為而課稅，屬銷售稅而非所得稅，

因此不論虧損與否均要課稅。

二、主要內容-茲整理特種貨物及勞務稅條例之不動產部

分相關規定內容如表 3-2-1:

項 目	持有一年以內	持有逾一年但未逾兩年
課 稅 客 體	持有兩年以內之不動產： 1. 非自用住宅之房屋及其坐落基地 2. 依法得核發建照之都市土地	
課 稅 對 象	原所有權人（即賣方），包括自然人及法人	
課 稅 時 點	自「完成移轉登記日」起至施行日後之「訂定銷售契約日」止	
稅 基	銷售價格（銷售時所收取之全部代價）	
稅 率	15%	10%
申 報 期 限	訂定銷售契約之次日起 30 日內	
主 管 稽 徵 機 關	特種貨物及勞務稅為國稅，由財政部主管稽徵機關稽徵之。（向戶籍所在地國稅局申報）	
罰 則	短報、漏報、未申報、利用他人名義銷售，按漏報額處 3 倍以下罰鍰	

表 3-2-1，特種貨物及勞務稅條例之不動產部分歸納

三、與交易所得稅之關係

營利事業所得稅：個人或營利事業出售房屋且已繳奢侈稅者，於申報個人綜合所得稅或營利事業所得稅時，已繳納屬房屋部分之奢侈稅可當作費用減列。若前已申報尚未減列者，可提供證明申請退稅。

四、排除課徵項目

1. 所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有 1 間房屋（含坐落基地），並辦竣戶籍登記，且在持有期間無供營業使用或出租。
2. 所有權人原符合第 1 點規定，但本人或配偶購買另 1 間房屋，以致於出售第 1 間房屋時擁有 2 間房屋，只要在完成新房地移轉登記之日起 1 年內出售該第 1 間房屋；或因調職、非自願離職或其他非自願性因素出售該新房地，而且出售後仍符合第 1 點規定，即本人與配偶、未成年直系親屬仍僅有 1 屋，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租。
3. 銷售與各級政府或各級政府銷售
4. 經核准不課徵土地增值稅，例如農地或與農業經營不可分離之農舍。

5. 依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。
6. 銷售因繼承或受遺贈取得。
7. 營業人興建房屋完成後第 1 次移轉。
8. 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣。
9. 依銀行法第 76 條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分。
10. 所有權人自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
11. 銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

五、效益

(一)、對不動產市場影響:對非自住不動產短期內移轉加徵稅賦，可避免房價不斷攀升，促使房地產回歸合理正常之市場交易，以利不動產市場之長遠發展。

(二)、對租稅方面影響:高消費帶動物價上揚引發社會不良觀感，對高價貨物或勞務加徵特種貨物及勞務，可以價制量及維護租稅公平，衡平社會觀感。

第四節：舊制現況與檢討

民國 105 年 1 月 1 日開始實施「房地合一課徵所得稅制度」後，已呈新、舊制雙軌並行方式。相較於房地合一新制，舊制仍存在著許多問題。

在舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所課稅。

一、舊制現況-個人部分

(一)、房屋

1、核實認定(根據所得稅法施行細則 17-2)

所得計算：成交價額-成本-因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用。

(1). 契約能分開列示房屋及土地之價格。

(2). 只列示總價者採相對現值比計算房屋之價值，房屋相對現值比=〔(房屋評定現值)/(房屋評定現值+土地公告現值)〕

2、推計(部頒標準)

所得計算：以房屋評定現值*百分比，後者之百分比依照各年度個人出售房屋之財產交易所課稅規定計算。

釋例：(核實認定)

小馬出售新莊房屋一間，保有完整的買賣契約，且契約中將土地與房屋價款分開列示：土地 400 萬元，房屋 200 萬元。此房屋買入之成本為：土地 300 萬元、房屋 100 萬元，在不考慮其他費用情況下，是問小馬應申報多少財產交易所得？

解析：小馬房屋交易保有完整的買賣契約，契約終將土地與房屋價款分開列示，則以房屋售價減去買進成本為財產交易所得，所以 200 萬元-100 萬元=100 萬。

釋例：(房屋 - 相對現值比)

續前例，小馬出售位於新莊之房地一處，出售價格 600 萬元，成本 400 萬元，房屋評定現值 50 萬元，土地公告現值 150 萬元，試問若不考慮其他費用下，小馬應申報多少財產交易所得？

解析：房屋售價占總價的比例=房屋評定現值/[房屋評定現值+土地公告現值]

$(600 \text{ 萬} - 400 \text{ 萬}) * \text{房屋相對現值比} = (600 \text{ 萬} - 400 \text{ 萬}) * \left[\frac{50 \text{ 萬}}{50 \text{ 萬} + 150 \text{ 萬}} \right] = \text{應申報 } 50 \text{ 萬元。}$

釋例：(部頒標準)

續前例，若小馬以部定標準來計算財產交易所得則依照「101 年度個人出售房屋未申報或以申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」，新莊市依房屋評定現值乘以 28%計算，所以其財產交易所得為房屋評定現值 50 萬元乘上 28%，所得額為 14 萬元。

從上面三種計算方式可知在房屋買進賣出的價格相同的情況下，核實認定方式係以房屋售價減去買進成本為財產交易所得；相對現值比則是房屋售價係以房屋評定現值 / [房屋評定現值 + 土地公告現值] * 房地總售價作為推定；而部定標準為個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準；這三種在舊制之下所計算的方式其實是各有差異的。

(二)、土地

1、買賣土地：土地增值稅(根據土地增值稅 33、平均地權 40)

2、稅收計算：一般稅率

土地漲價總數額	-	稅率
X 以下<註>	-	20%
X ~ 2X	超額部分	30%
2X 以上	超額部分	40%

<註>X=原始成本*消費者物價指數(CPI)

土地漲價總數額=申報土地移轉現值-(原規定地價或前項移轉時所申報之土地移轉現值*消費者物價指數調整)-(改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔費用+捐贈土地做為公共設施用地之公告現值總額)

二、舊制檢討-個人部分

一、在個人買賣房地部分因採分別課稅，土地按公告現值計徵土地增值稅，不課所得稅；而房屋部分則係計徵所得稅，房屋交易如取得時間久遠，其取得成本及費用尚難查證，依規定按房屋評定現值設算之所得額，遠低於實際獲利，致房屋交易所得稅負偏低。

釋例：假設小張有買賣契約，但只列出房屋加土地之總價，未分開房屋價格。房屋售價 1,600 萬元，取得成本總價 400 萬元，房地的房屋評定現值是 50 萬元、土地公告現值 150 萬元，其房地比例為 25%屬房屋(50 萬元/(50 萬+150 萬元))、75%屬土地，房屋的交易所得= 300 萬元((1,600 萬元-400 萬元)*25%)。

二、土地公告現值一年公告一次，同一土地如於同一年度買賣，因前次移轉現值與本次移轉現值相同，無須繳納土地增值稅，同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。加上納稅人可能再透由壓低房屋售價甚或逕以部定標準作為房屋核稅之安排以規避所得稅，若此對於國家稅收及租稅正義之戕害實不言可喻。在一片檢討聲中爆發了「三黃一劉」事件則屬最為經典章〈註9〉。

釋例：劉經理於98年2月購入土地一筆，市價2,000萬元，公告現值1,200萬元；同年5月劉經理以2,500萬元售出，獲利500萬元。但由於同一年度之土地公告現值尚未調整，所以劉經理雖然獲利500萬元但是無須繳納土地增值稅。

三、土地公告現值與市價有落差，造成土地交易按公告現值核計之漲價總數額低於實際獲利，根據內政部公布資料，103年各直轄市、縣(市)公告現值占一般正常交易價格比例為60.75%至89.47%間，全國為86.25%，可證公告現值仍偏低，課稅之漲價總數未符實際，致土地增值稅稅負偏低。

釋例：假設甲售予乙土地一塊，買進時之現值為 100 萬元，市價 300 萬元，賣出時之現值為 250 萬元，市價 500 萬元(消費者物價指數調整為 120%)，且均按公告現值申報土地移轉現值，則試問土地增值額為多少?甲應納土地增值稅為多少?

解析：

(1). 課稅增值額=250 萬元-(100 萬元*120%/100%)，課稅增值額為 130 萬元。

(2). 漲價倍數為(130 萬元/120 萬元)，
=1.083 倍(成本為 120 萬元)

則應納土地增值稅額如下：

$120 \text{ 萬元} * 20\% + (130 \text{ 萬元} - 120 \text{ 萬元}) * 30\% = 27 \text{ 萬元}$

三、舊制現況-營利事業部分

(一)、買賣房屋：營利事業所得稅

營利事業所得額：收入總額-成本-費用-損失-稅捐

(二)、所得計算：

1. 房屋交易收入-出售成本，併同其他所得課徵 17%。
2. 營利事業所得（只含房屋交易為負時(虧損)），特定條件下可作為未來十年課稅所得的扣抵。

(三)、買賣土地：土地增值稅

(四)、稅收計算：出售價格-其他出售成本費用-取得成本=土地交易所得(土地交易所得免課徵營利事業所得稅)。

四、舊制檢討-營利事業部分

舊制下，企業在盈餘不分配情況下所繳交的營利事業所得稅只要課徵 25.3%；相較之下，個人所繳交的綜合所得稅最高達到 45%的稅率。(根據所得稅法第 5 條)

一般營利事業出售不動產後之獲利，若加以分配，以個人綜合所得稅率 45%計算，則為 45%；若不分配，則課徵未分配盈餘加徵 10%稅負，加計原有營利事業所得稅率 17%，則為 25.3%，遠低於個人所繳交的綜合所得 45%最高累計稅率。

釋例：

個人在出售房屋，淨獲利為 100 萬元，若以個人綜合所得稅 45%來計算，需課徵 45 萬元，反之，企業出售的不動產，同樣獲利 100 萬元，按 17%稅率繳納 17 萬元營利事業所得稅後，假設剩餘獲利 83 萬元全數不分配，依法再加徵 10%的保留盈餘稅（8.3 萬元）後，總稅負為 25.3 萬元。

結論：營利事業所課徵的 25.3%稅率遠遠比個人的最高邊際稅率 45%稅負要來的低。

五、舊制現況-奢侈稅部分

與房地交易有關之內容	
售出時點	法定稅率
購買後持有期間未滿 1 年即售出者	銷售價格課徵 15%
持有期間未滿 2 年者	銷售價格課徵 10%
持有期間超過 2 年	銷售價格無須課徵

六、舊制檢討-奢侈稅部分

1. 只是短期的穩定房價：依照新北市地政局統計，房市有變得較平穩，但現在是否只是因為口袋較淺的短期投資客紛紛離開，但口袋較深的投資客擁有雄厚的財力，只要能捱過 2 年期限，仍能以高價錢賣出。所以奢侈稅不但不能有效的抑制房價，反而連累到其他商品例如受影響嚴重的汽車。
2. 因小失大：政府以奢侈稅來打壓投資客，防止他們炒作房價以維護建全的房屋市場，但可能只對資金較少者產生約束，對財力雄厚者反而有規避課稅的能力，政府卻無法管制到，這樣非全面性課徵奢侈稅，可能使貧富差距更為加大。
3. 不符社會公平正義：對資金不足的貸款購屋族，如於 1 或 2 年內遇非自願性出售房屋，造成須負擔繳交「奢侈稅」情形，反而違背原奢侈稅的宗旨。

附註

〈註 1〉租稅法架構包括：

課稅主體：係指納稅義務人，即應申報或繳納租稅之人。

課稅客體：係指課稅標的，如綜合所得稅之租稅客體係指中華民國境內來源所得。

課徵範圍：該稅收是採屬人或屬地主義，如綜合所得稅只對中華民國境內來源所得課稅故為屬地主義是。

稅率與減免：稅率主要為計算應納稅額之用；減免是說明每一租稅之課徵都可能因某些因素而給予優惠之認定。

稽徵程序：係規定租稅徵納之各項程序。

〈註 2〉

(1)所得稅法第 2 條：凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。

(2)所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款：個人及營利事業出售土地，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資處理之財產，免課所得稅。

(3)土地稅法第 28 條：已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。

〈註 3〉

(1)特種貨物稅條例第 1 條：在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或銷售特種勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。

(2)特種貨物稅條例第 2 條第 1 項第 1 款：本條例規定之特種貨物，項目：房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地。

〈註 4〉移轉現值原則上以公告現值為準，惟若申報移轉現值高於公告現值則以申報之移轉現值為準。

〈註 5〉 $X = \text{原始成本} * \text{消費者物價指數(CPI)}$

〈註 6〉不足支付數=新購土地地價-(原出售土地地價或補償地價-已繳納土增稅)

〈註 7〉此處之不課徵並非真的免稅，只是延緩課稅，於再轉移給第三人時以第一次贈與前之原地價或前次轉移現值為地價計算漲價總數額課徵土增稅。

〈註 8〉

1. 所得稅第 3 條：凡在中華民國境內經營之營利事業，應依本法規定，課徵營利事業所得稅。

2. 所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款：個人及營利事業出售土地……，免課所得稅。

3. 土地稅法第 28 條：已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

〈註9〉「三黃一劉」事件

其中綽號「勇哥」的黃勇義為例，他在2007年間成立天義公司專做不動產買賣，並利用妻子郭枝芬及父母兄弟等親友名義，大量收購大台北地區不動產。黃某掌握「獲利集中，分散所得」賺錢術，利用人頭買賣房產，將獲利資金回流他及妻子帳戶，再用人頭分散所得以降低營業稅、營利事業所得稅、及個人綜所稅。

三黃一劉小檔案				
姓名	黃勇義	黃文雄	黃家進	劉月釵
暱稱	勇哥	雄哥	帥過頭	劉媽媽
操作手法	<ul style="list-style-type: none"> • 找親戚當人頭 • 買台北精華區住宅 • 短進短出賺差價 	<ul style="list-style-type: none"> • 買台北市精華區名宅裝潢後賣出 • 買店面與金拍屋、銀拍屋 	<ul style="list-style-type: none"> • 網路上揪團買屋 • 由網友出錢，黃家進操盤 	<ul style="list-style-type: none"> • 買精華區店面收租 • 派兒子俞昌哲親自觀察店面外人潮

第四章 我國不動產交易稅制(新制)

房地合一稅制緣起

鑒於現行房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，且土地增值稅以公告現值計算稅負偏低，也可能產生同一年度買賣土地，公告土地現值尚未調整，無需繳納土地增值稅之情形。此外有許多企業運用「高估土地價格、低估房屋價格」之方式更可規避房屋交易所得之營所稅與營業稅，形成極大的不公平。為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，在不影響地方政府現有土地增值稅課徵之前提下，財政部參考各國不動產交易稅制及衡酌我國經濟財政狀況，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，並停徵特種貨物及勞務稅不動產部分稅負。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。(引述自楊葉承、宋秀玲稅務法規頁 69)

第一節 新制架構

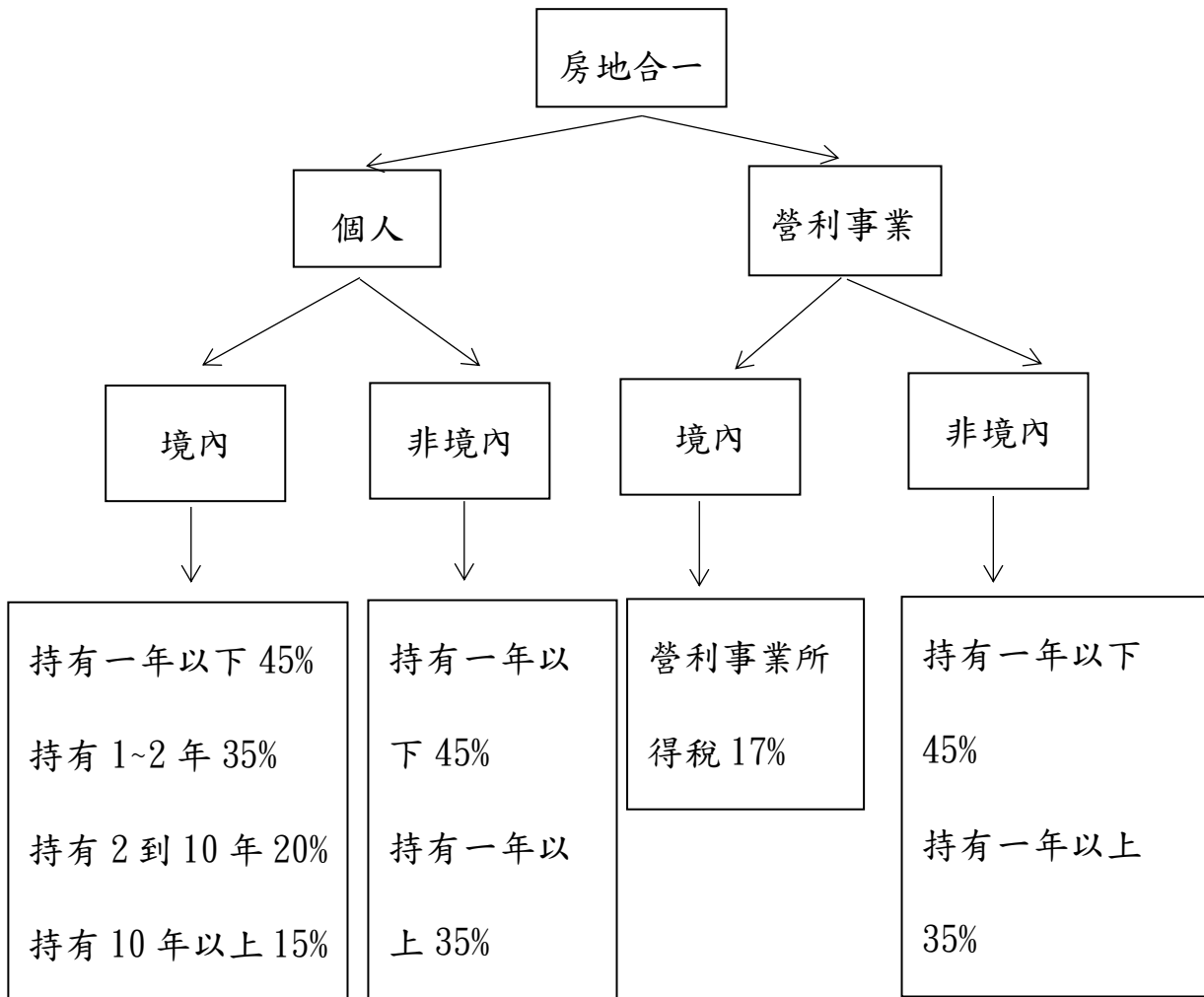


表 4-1，房地交易新制架構表

1、營利事業

(1)土地增值稅-同舊制

課稅客體為土地漲價總數額

總數額在一倍以下稅率為 20%

總數額在一倍至兩倍之間稅率為超額部分之 30%

總數額在兩倍以上率為超額部分之 40%

(2)所得稅

課稅客體為房地交易所得

併計其他營利事業課稅所得, 稅率為 17%

2、個人

(1)土地增值稅

同營利事業

(2)所得稅

課稅客體為房地交易所得(分離課稅)

持有一年以內之稅率為 45%

持有超過一年且未滿兩年之稅率為 35%

持有兩年以上且十年內之稅率為 20%

持有超過十年之稅率則為 15%

第二節 新制介紹

本節擬如舊制以租稅法架構整理有關個人與營利事業出售不動產交易所得稅新制之法源與內容。包括課稅主體、課稅客體、課徵範圍(含所得計算)、稅率與減免、稽徵程序等

一、個人出售不動產

(一)、課稅主體：新制中有關個人出售不動產之納稅義務人為依照所得稅法規定銷售中華民國境內土地或房屋，應報繳所得稅之自然人。申報方式採分離課稅，即該不動產之交易所得於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 天內進行申報，不再納入納稅義務人之年度所得結算申報。

(二)、課稅客體：課稅標的為銷售中華民國境內不動產之交易所得。

(三)、課徵範圍：個人及營利事業自中華民國 105 年 1 月 1 日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建照之土地(以下合稱房屋、土地)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五 (即房地合一課稅制度)規定課徵所得稅：

- 1、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日後取得，且持有期間在二年以內。

- 2、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。
- 3、個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。
- 4、前述房地合一課稅制度所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。(所得稅法第四條之四)

按：原則上其他情況適用舊制，惟若新制較有利，亦可放棄舊制採新制。

釋例：

103/04/01 取得不動產，105/08/01 出售→舊制

103/04/01 取得不動產，105/03/02 出售→新制

105/01/05 取得不動產，105/01/08 出售→新制

103/04/01 取得不動產，於 105/01/05 「贈與」給小孩，小孩於

107/01/02 賣出→新制(持有期間自 105/01/05 至 107/01/02)

103/04/01 取得不動產，於 105/01/05 「遺贈」給小孩，小孩於

107/01/02 賣出→原則上適用舊制，惟若新制較有利如自用住

宅，亦可放棄舊制採新制(持有期間自 103/04/01 至 107/01/02)

(四)、所得計算:(所第 14 條之 4)

整理如下:

1、有價取得

(1). 不動產所得=出售價格-取得成本〈註 1〉-費用〈註 2〉

(2). 課稅所得=不動產所得-虧損扣抵〈註 3〉
-土地漲價總額〈註 4〉

(3). 應納稅額=課稅所得*稅率

2、繼承或受贈取得

(1). 不動產所得=出售價格-繼承或受贈時房地之現值*物價
指數調整-費用

(2). 課稅所得=不動產所得-虧損扣抵-土地漲價總額

(3). 應納稅額=課稅所得*稅率

釋例:

情況 1:

A 君於 105/01/03 取得一筆房地，於 105/05/06 賣出(適用新制)。

買進成本 1000 萬，賣出價格 2000 萬，相關費用 100 萬，土地漲價總
數額 100 萬元。

情況 2:

B 君於 105/01/03 取得一筆房地，於 105/05/06 賣出(適用新制)。

買進成本 1500 萬，賣出價格 1700 萬，相關費用 100 萬，土地漲價總
數額 200 萬元。

情況 3：

C 君於 105/01/03 取得一筆房地，於 105/05/06 賣出(適用新制)。

買進成本 1000 萬，賣出價格 800 萬，相關費用 100 萬，土地漲價總數額 100 萬元。

(單位：萬元)	情況 1	情況 2	情況 3
出 售 價 格	2000	1700	800
取 得 成 本	1000	1500	1000
費 用	100	100	100
不 動 產 所 得	900	100	(-300)
虧 損 扣 抵	0	0	0
土地漲價總數額	100	200	100
課 稅 所 得	800	(-100)	(-400)
應 納 稅 額	800*45%	0	0

雖然以上釋例之情況 2 與情況 3 經計算後皆免納稅，但情況 3 之不動產所得為「虧損 300 萬元」，往後三年內有不動產交易時計算所得可將虧損扣抵計算進去。例如隔年有另筆交易不動產所得為 500 萬元，土地漲價總數額為 100 萬元，C 君可增列虧損扣抵，則隔年課稅所得額為(500 萬元-300 萬元)-100 萬元=100 萬元。

情況 4：

關於交易損失費用的減除，D 君於 105 年 1 月 10 日買進一筆房地，取得成本為 1000 萬元。D 君於 105 年 1 月 30 日因急需資金周轉故將房地賣出 850 萬元，其他取得成本(含代書費、及其他費用)為 50 萬元，土地漲價總數額為 100 萬元。試問 D 君此筆房地交易之虧損額為多少？

解析：從題目來看，賣出價格 850 萬元減取得成本 1000 萬元減其他取得成本後，若為負數則為房地交易損失。即損失額=850 萬-1000 萬-50 萬=200 萬元。

情況 4-1：

承上題，若 D 君於 105 年 6 月 1 日賣出一筆房地：售價 1500 萬元，取得成本 1300 萬元，其他費用 50 萬元，土地漲價總數額 100 萬元，則 D 君基於節稅立場應如何申報損扣抵？

解析：先計算出扣除土地漲價總數額前之財產交易所得，再考慮應申報扣抵多少才能使扣抵後的數字減除土地漲價總數額後剛好為零。

即：1500 萬元-1300 萬元-50 萬元=150 萬元，考慮到土地漲價總數額為 100 萬元，故 D 君應申請此筆房地交易扣抵 50 萬元，使 150 萬元-50 萬元-100 萬元剛好為零，達到節稅目的。

(五)、稅率與減免：

1、稅率：新制之稅率於境內居住者與非境內居住者有別

(所 14 之 4)

(1). 境內居住者：

A、依持有期間認定：

持 有 期 間	稅 率
1 年以內	45%
1 年~2 年	35%
2 年~10 年	20%
10 年以上	15%

B、因非自願因素：

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 2 年以下的房地：

非自願性因素	20%
--------	-----

C、以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起

算 2 年內完成並銷售該房屋：

合建分屋 2 年內完成並銷售	20%
----------------	-----

D、符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元

部分(400 萬元以下免稅)：

符合自住房地優惠	10%
----------	-----

(2). 非境內居住者：

依持有期間認定：

持 有 期 間	稅 率
1 年內	45%
1 年以上	35%

釋例：

情況 1：

A 君為境內居住者，105/01/03 買入房地一筆，於 105/02/02 賣出。

情況 2：

B 君為境內居住者，105/01/02 買入房地一筆，於 107/08/07 賣出。

情況 3：

C君為境內居住者，105/01/02 買入房地一筆，但因受調職必須於106/02/09 將房屋賣出。

情況 4：

D君為境內居住者，以自有土地與營利事業合作興建房屋，土地取得日為105/01/03，建造完成後於106/12/20 將之賣出。

情況 5：

E君為境內居住者，已有一居住滿6年之符合自住房屋規定之房地且尚未使用自住房地優惠，賣出後課稅所得為500萬元。

情況	稅率
1	45%
2	20%
3	20%
4	20%
5	100萬元部分課徵10%

2、減免：符合(三)課徵範圍所規定交易之房屋、土地有下列情形之

一者，免納所稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項(即自用住宅優惠)規定計算之餘額不超過四百萬元為限。

- 個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：
 - (一) 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。
 - (二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務用。
 - (三) 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。
- 符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
- 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。(所第 4 條之 5)

釋例：小明與其兒子於 A 地辦理戶籍登記並連續居住滿 6 年，交易房地前 6 年內亦無出租、供營業或執行業務之情形，小明、小明之配偶

與小明子女 6 年內沒有使用過此優惠。經計算小明出售該房屋之課稅所得為 900 萬元，試問若小明採用自用住宅優惠應繳之稅額為？

解析：使用自用住宅優惠後之應繳稅額為： $(900 \text{ 萬元} - 400 \text{ 萬元}) \times 10\%$ ，應納稅額 為 50 萬元。

另有自用住宅重購退稅優惠(所第 14 條之 8)—即退還前已依所得稅法第 4 條之 4 繳納之房地合一交易所得稅

重購退稅條件：

(1). 符合自住定義：

A 納稅義務人本人或其配偶或受其扶養之直系親屬於該房屋坐落地
址辦理戶籍登記。

B 該房屋於出售前 1 年內無出租或供營業用情事。

(2). 移轉登記兩年內重購自住不動產。

(3). 重購後 5 年內可申請辦理退稅。

(4). 重購後 5 年內不得改做其他用途。

(5). 出售者與重購者須為同一人或其配偶。

重購退稅以金額區分全額退稅或比例退稅：

金 額 區 分	全 額 或 比 例 退 稅
---------	---------------

售價 > 購價	比例退稅
售價 < 購價	全額退稅

釋例：

情況 1：

A 君 105/02/01 取得不動產，如果於 106/06/01 出售，出售價格為 1000 萬元，繳交所得稅 100 萬元。如於 107/12/01 重購自住房地 800 萬元，試問是否可以辦理重購退稅？

解析：可，購買日起 5 年內可辦理，退稅額=100 萬元*(800 萬/1000 萬)，退稅額=80 萬元。

情況 2：

B 君於 105/02/01 取得不動產並於 106/06/01 出售，出售價格為 1000 萬元，繳交所得額 100 萬元。如於 107/12/01 重購自住房地 1200 萬元，是否可以辦理重購退稅？

解析：可，購買日起 5 年內可辦理，退稅額=100 萬元。

(六)、稽徵程序：

採分離課稅制度，於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 天內

申報納稅。

二、營利事業出售不動產

(一)、課稅主體：納稅義務人為依照所得稅法規定銷售中華民國境內房屋、土地，應報繳所得稅之公營、私營、公私合營，以營利為目的，具備營業牌號或場所之獨資、合夥、公司及其他組織型態之工、商、農、林、漁、木、礦、冶等營利事業。

(二)、課稅客體：課稅標的為銷售中華民國境內房屋、土地之交易所得。

(三)、所得計算：營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除土地漲價總數額後之餘額記入營利事業所得課稅，餘額為負數者以零計算；其交易所得為負者，得自營利事業所得中減除，但不得減除土地漲價總數額。（所得稅法第二十四條之五）

1、不動產交易所得=收入-相關成本、費用〈註5〉

2、課稅所得=不動產交易所得-土地漲價總額按：課稅所得若為

負數應記入營利事業所得額者為 0；不動產交易所得若為負數，得將該數記入營利事業所得額〈註 6〉

釋例：

情況 1：

A 公司為中華民國境內之營利事業，於 105/01/02 購買房地一筆，並於 106/05/06 出售。經計算後不動產交易所得為 1000 萬元，土地漲價總數額為 200 萬元。

情況 2：

B 公司為中華民國境內之營利事業，於 105/01/02 購買房地一筆，並於 106/05/06 出售。經計算後不動產交易所得為 100 萬元，土地漲價總數額為 300 萬元。

情況 3：

C 公司為中華民國境內之營利事業，於 105/01/02 購買房地一筆，並於 106/05/06 出售。經計算後不動產交易所得為「負 200 萬元」（虧損 200 萬元），土地漲價總數額為 200 萬元。

(單位：萬元)	情況 1	情況 2	情況 3
不動產交易所得	1000	100	-200

課稅所得	800	-200	-400
記入營利事業所得額	800	0	-200

從上可看出雖然情況 2 與情況 3 之課稅所得皆為負數，但只有情況三之「交易所得額」為負數即虧損者，可計入當期營利事業所得額中減除之。

(四)、稅率與減免：

1、稅率：由於營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除土地漲價總數額後之餘額合併記入營利事業所得額課徵營利營利事業所得稅，是以適用稅率自然服膺營利事業所得稅稅率相關規定。

營利事業所得稅稅率：

(1). 全年所得(含房屋交易所得額)淨額小於 12 萬元者免徵營利事業所得稅。

(2). 全年所得(含房屋交易所得額)淨額大於 12 萬元者，依照全額課徵全額之 17%。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過 12 萬元部分之 1/2。亦即，所得額在 12 萬元~181,818 元者以(實際所得-12 萬

元)*50%計算；所得額超過 181,818 元者則直接乘上 17%為應納稅額。

(3). 境外營利事業依照持有期間認定：

此部分依所得稅法第 24 條之 5 第 3 項之規定：

營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：

A、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率 45%。

B、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為 35%。

持有期間	稅率
1 年內	45%
1 年以上	35%

釋例：

A 公司之總機構位於日本，已知民國 106 年買賣持有未滿 1 年之不動

產獲利 100 萬元。另 A 公司 106 年度在中華民國之營業活動淨虧損 100 萬元，試問 A 公司之應納稅額？

答：根據所得稅 24 條之 5 第 3 項之規定，營利事業總機構位於中華民國境外者之營業活動與交易房屋土地應「分開」計算應納稅額，故：營業活動應納稅額=0 元；交易房屋土地之所得應納稅額=100 萬元*45%=45 萬元。

2、減免：新制關於營利事業出售不動產所得稅之減免，除不動產交易所得為負數時得將該數記入營利事業所得額外，似尚無其他可適用減免項目之規定。

(五)、稽徵程序：營利事業出售房屋與土地之損益，應合併於營利事業年度課稅所得，申報營利事業所得稅。

另外總機構位於中華民國境外者依照所得稅法第 24 條之 5 第 3 項規定，在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所就房地交易所得部分分開計稅，再合併其他營利事業所得額稅負合併報繳營所稅；其在中華民國境內無固定營業場所者，則由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅。

第三節 新制擬解決之問題

「房地合一實價課稅」最主要目的是欲解決長期以來房地稅制不合理的問題。其次為了遏止短時間內多次轉手謀利等投機型炒作，消除房價不正常飆漲的現象，透過「房地合一實價課稅」引導真實成交量的產生，達到抑制價格非理性成長的效果，對於自住型的房屋所有人產生的衝擊較小，一般民眾的購屋成本會因為稅制完善、房價穩定而下降，同時，也讓那些從房地產市場獲利的人，繳交合理的稅給國家。最後，經由稅制調整所產生的稅收增加，將用於照顧青年、弱勢及老人，包括青年貸款利息補貼、租金補貼及長期照護等政策的財源，透過資源的重新配置，以實現社會正義、居住正義，及健全我國房市長期之發展目標。

一、新制應有助問題的改善

「房地合一實價課稅」預期可改善以下問題：

(一)、抑制炒作：可以有效抑制投機客短期買進賣出，藉機炒作房價。持有期間越短者，越具有累進稅制效果，提高持有房屋成本，稅負加重，也可有效防止房市泡沫化，防止類似美國次級房貸的問題。

(二)、資金有效利用：促進經濟發展，累進稅率的方式課徵，可以使投機者無利可圖，使資源配置朝向其他生產事業，不會讓資源閒置，對經濟有正面貢獻。

(三)、房價平穩：在政府宣佈採行此政策，投資客為了避稅會先行拋售增加房屋供給，且社會大眾預期房價下跌而減少房屋需求。房地合一在目前各國所朝向的目標，而央行目標政策也說明要穩定物價和房價，對於民生上來說有最直接影響效果。

(四)、增加財政收入：採房地合一實價徵稅，有助於政府稅收增加，原本房地分離課稅之免稅土地交易所得部分也一併納入所得稅中課徵，但不會產生減少或重複土地增值稅課稅的問題。

(五)、平均社會財富：採房地合一課徵，可藉此防止富者恆富，具有平均社會財富功能。

(六)、所得重分配：政府採行此政策，對於高所得者具有累進效果，新制的稅收用途為課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出，將課徵到的稅收用於實踐居住福利相關用途，以及補貼低所得者，逐步落實居住正義。

二、新制仍然存在的問題

新制雖已改善舊制大部分問題，特別是針對有關個人出售不動產部分規範已趨完善，但於營利事業計稅部分，不論持有期間多久都以17%稅率課徵(境外總機構除外)，相較個人稅率顯得更加有利，倘若高邊際稅率之個人售屋為減少稅負，以設立營利事業名義出售者，則舊制中課稅不公的情形仍會繼續存在。

附註

〈註1〉取得成本=購買價格+購買必要支出(即土地達可供使用狀態前支付的必要費用如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等,及於房屋、土地所有權移轉登記完成前,向金融機構借款的利息)+改良土地費用(如工程受益費、土地重劃費用)

〈註2〉費用如未知,個人可以售價5%計算(營利事業不適用),得減除之費用有:

(1)個人交易房屋、土地所支付的取得、改良及移轉費用,均得自成交價額中減除,包括交易房屋、土地所支付的必要費用,如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等,但不包括依土地稅法規定繳納的土地增值稅。

(2)個人出售房屋、土地,因遲延交付,依契約約定支付予承買人的違約金,亦屬交易房屋、土地所支付的費用,得自成交價額中減除。

不得減除之費用有:

(3)個人取得房屋、土地所有權後,所繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等,係屬使用期間的相對代價,不得列為費用減除。

另外，若未提示相關費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額 5%者，國稅局得按成交價額 5%計算得減除的費用總額。

〈註 3〉不動產交易虧損部分，個人可往後扣抵 3 年，其可茲扣抵情況如下情況 3 所示（按：營利事業有十年虧損扣抵）

	情況 1	情況 2	情況 3
不動產所得	正數	正數	負數 → 個人可後抵 3 年
課稅所得	正數	負數	負數
應納稅額	正數	0	0

〈註 4〉土地漲價總額係計繳土地增值稅之稅基，計算方式同舊制

〈註 5〉相關成本、費用=購買價格+購買必要支出+改良土地費用

（如工程受益費、土地重劃費用）

〈註 6〉應記入營利事業所得額者，其情況如下：

	情況 1	情況 2	情況 3
不動產交易所得	正數 a	正數	負數 a → 可後抵 10 年
課稅所得	正數 b	負數	負數 b
記入營利事業所得額	正數 b	0	負數 a

第五章 結論與建議

第一節：結論

本研究旨在分析現行房地買賣課稅制度舊制以及房地合一新制，經前各章分析，本研究獲致以下結論：

一、舊制待檢討之處有二，主要係租稅不公及因此所生之稅基侵蝕與助漲炒作疑慮。再分個人與營利事業論，就個人部分，舊制在房屋部分，由於交易所得計算有三種方式可為納稅人選擇，其中更以脫離實際交易情形之推計所得方式，即以部頒標準計算財產交易所得的方式最為人垢病。至於土地部分，則因公告現值一直無法反映市價且調整有時間差問題，而頻有租稅不公等批評。而營利事業則主因其與個人最高邊際稅率差異(25.3% V. S 45%)，而有稅制上不公平的疑慮。

二、新制的預期目標：首先，新制下由於採實價登錄方式核實認定交易所得，個人採分離課稅後課稅所得不受綜所稅影響，似可大幅改善舊制之租稅不公問題。其次，因新制以持有期間之久暫適用稅率之高低，可以有效抑制投機客短期買進賣出，藉機炒作房價。持有期間越短者，越具有累進稅制效果，提高持有房屋成本，稅負加重，也可有效防止房市泡沫化。最後，採房地合一實價徵稅，有助於稅源增加或協助其他社福政策開闢財源(如長照)，原本房地分離課稅之免稅土地交易所得部分能一併納入所得稅中課徵，且不會產生減少或重複土地增值稅課稅的問題。

三、新制待檢討之處：新制對個人買賣不動產大部分問題雖已有改善作用與規範，但營利事業買賣不動產仍計入營利事業所得稅，不論持有期間多久都以 17% 稅率課徵(境外總機構除外)，此部分相較個人稅率顯得有利，倘若具高邊際稅率的個人建屋出售，卻藉由成立營利事業且盈餘不分配方式來規避高稅率，仍舊造成課稅不公的情形繼續發生。(例如個人稅率為 45% 者，與營利事業盈餘不分配最高稅率 25.3% 相比仍有相當之避稅空間。)

第二節：建議

本研究擬提如下幾點建議供產、官、學界參考：

（一）提供官方參考：

新制對高邊際稅率的個人，以成立營利事業並盈餘不分配方式買賣不動產，藉以規避高稅率及造成課稅不公的情形仍舊繼續發生。建議財政部於後續修法允宜正視並改善之。

（二）提供後續研究者參考：

- （1）由於新制施行時間尚短，買賣成交件數有限，對相關可能問題建議能持續追蹤。
- （2）本研究範圍僅針對「買賣」，然新舊稅制之不動產移轉原因除買賣一項外，尚有其他如贈與、繼承(遺贈)、自地自建等，研究者可續行探討。

（三）提供納稅人參考：

由於新制課稅所得計算方式為「收入-成本-費用」，成本及費用關乎交易所得至鉅，緣成本及費用項目品類繁多，稅務工作又首重合法憑證之提供，故建議納稅人能即早並詳實蒐集合法憑證，俾為完稅之準備。

第六章 參考資料

<中文資料>

1. 稅法輯要 105 年，財政部
2. 「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答，財政部
3. 稅務法規 理論與應用 楊葉承·宋秀玲 編著 第 7 版 第 65 頁 新陸書局股份有限公司

<網路資料>

1. 房地合一稅制通過與房市變動分析 2015/7
<http://www.npf.org.tw/printfriendly/15210>
2. 不動產實價課稅 民眾負擔將增加多少？
http://home.url.com.tw/index.php?func=housedetail&info_no=172
3. 台灣房市政策與房市變化 2015/3
<http://www.npf.org.tw/printfriendly/15103>
4. 台灣實施奢侈稅與實價登錄政策之探討-國家政策研究基金會
2013/1/7 <http://npf.org.tw/2/11846>
5. 中研院建議：恢復兩稅分離 房地合一課稅
2014/06/06 <http://risecpa.pixnet.net/blog/post/41193434-%E4%B8%AD%E7%A0%94%E9%99%A2%E5%BB%BA%E8%AD%B0%EF%BC%9A%E6%81%A>

[2%E5%BE%A9%E5%85%A9%E7%A8%85%E5%88%86%E9%9B%A2-%E6%88%BF%E5](#)

[%9C%B0%E5%90%88%E4%B8%80%E8%AA%B2%E7%A8%85](#)

6. 林建元:房地分離課稅問題多 2016/7/21

<http://www.gigahouse.com.tw/News/NewsDetail.aspx?id=79875>

7. 政院版房地合一稅 蔡英文提 4 檢討方向 2015/03

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150303000039-260202>

8. 維基百科-奢侈稅

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%A5%A2%E4%BE%88%E7%A8%85>

9. 所得稅：房地合一[新制] -房產稅有感年代來臨 信義房屋

<http://www.sinyi.com.tw/knowledge/tax/Building-Land-JointTa>

[x.php](#)