

伍·申報方式

- 有房屋土地交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應辦理申報。
- 應於房屋土地完成所有權移轉登記日的次日、或房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份(出資額)交易日的次日起算30日內向戶籍(居留地)所在地國稅局申報(無戶籍或居留地者，應向房地所在地國稅局申報)；如有應納稅額，應一併檢附繳納收據。



陸·獨資、合夥組織 營利事業交易房地

- 由獨資資本主或合夥人依個人規定申報房地合一稅，不計入獨資、合夥組織營利事業的所得額。

柒·注意事項

- 未依規定申報繳納房地合一稅，將依法補稅及處罰。

財政部南區國稅局 暨所屬各分局、稽徵所

地址、服務電話一覽表

機關名稱	地址	服務電話
財政部南區國稅局	臺南市北區富北街7號6-17樓	06-2223111
嘉義市分局	嘉義市中山路199號4樓	05-2282233
嘉義縣分局	嘉義縣太保市祥和二路東段5號4樓	05-3621010
民雄稽徵所	嘉義縣民雄鄉文隆村建國路二段263-1號	05-2062141
新營分局	臺南市新營區民治路36號稅務大樓2-4樓	06-6573111
新化稽徵所	臺南市新化區中正路588號	06-5978211
佳里稽徵所	臺南市佳里區忠孝路25號3-4樓	06-7230284
臺南分局	臺南市北區富北街7號1.3-5樓	06-2220961
安南稽徵所	臺南市安南區安中路3段139號2-3樓	06-2467780
屏東分局	屏東市北興街55號	08-7311166
東港稽徵所	屏東縣東港鎮新生二路16號2樓	08-8330132
潮州稽徵所	屏東縣潮州鎮永康街66號	08-7899871
恆春稽徵所	屏東縣恆春鎮南門路98號2-4樓	08-8892484
臺東分局	臺東市中山路1號	089-360001
澎湖分局	澎湖縣馬公市西文里新店路261號	06-9262340

個人 房地合一

課徵所得稅制度2.0



財政部賦稅署
房地合一2.0專區



財政部南區國稅局
0800-000-321



房地合一稅 2.0

壹 · 實施日期

110年7月1日開始實施

- 105年1月1日以後取得的房屋土地，於110年6月30日以前交易者，適用房地合一稅1.0規定課稅。110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0規定課稅。

貳 · 適用範圍

自110年7月1日起交易

- 105年1月1日以後取得的房屋、土地。
- 105年1月1日以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。
- 105年1月1日以後取得的預售屋及其坐落基地。
- 符合一定條件之股份或出資額
～直接或間接持有股份或出資額過半數的國內外營利事業的股份或出資額，且該營利事業股權或出資額的價值50%以上係由中華民國境內的房屋、土地所構成者。(但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司的股票者，不適用之)



參 · 課稅規定

一、課稅所得計算方式

課稅所得

= 交易時之成交價額 - 取得成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額

● 未提示相關費用證明者

按成交價額3%計算，以30萬元為限

● 土地漲價總數額

交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值

- 當次交易申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅，得列為費用減除。

二、應納稅額計算方式

應納稅額

= 課稅所得 × 適用稅率

三、自住房地優惠

- 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年，且交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用。
- 個人與其配偶、未成年子女於交易前6年內未曾適用自住房地優惠。
- 符合上述規定者，課稅所得400萬元以內，免納所得稅；超過400萬元部分按10%優惠稅率計算稅額。



四、重購自住房地優惠

- 個人或其配偶、未成年子女於出售及購買房屋設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用。
- 出售舊房地與重購新房地差距在2年以內，先售後購、先購後售都適用。
- 金額小換大：全額退稅或扣抵
金額大換小：比例退稅或扣抵
- 重購房地後5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。

肆 · 適用稅率

適用對象	房屋土地情形及持有期間	稅率
居住者	2年以內	45%
	超過2年，未逾5年	35%
	超過5年，未逾10年	20%
	超過10年	15%
	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且持有期間在5年以下	20%
	以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售	20%
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金，參與都市更新或危老重建後取得的房屋土地第1次移轉且持有期間在5年以下	20%
非居住者	符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分	10%
	2年以內	45%
	超過2年	35%