



財政部 關心您

房地合一 稅制改革

租稅公平 分配正義

全民齊共享 臺灣更美好

安心住

100%

(完全不受影響)

現有房屋除持有2年內
出售外，都不受影響。

增福利

稅收用於住宅政策及
長期照顧，全民一起
來享受。

享優惠

自用住宅所得
400萬元免稅

換屋還可以退稅



房地合一 一看就懂



103.1.1
以前取得者

103.1.2~104.12.31
取得者

105.1.1
以後取得者

出售土地
課徵土地增值稅
免納所得稅



104.12.31以前出售者，或105.1.1以後出售且持有**超過2年者**

出售房屋
課徵所得稅



105.1.1以後出售且持有**2年以內者**

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





輕鬆看懂房地合一新制



個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素，或以自有土地與營利事業合建於**2年內**出售：稅率**20%**

- 個人、配偶或未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續**滿6年**且無出租、供營業或執行業務使用。
- 所得額**400萬元**以下免稅，超過部分按優惠稅率**10%**課稅。
- 6年內**以**1次**為限。



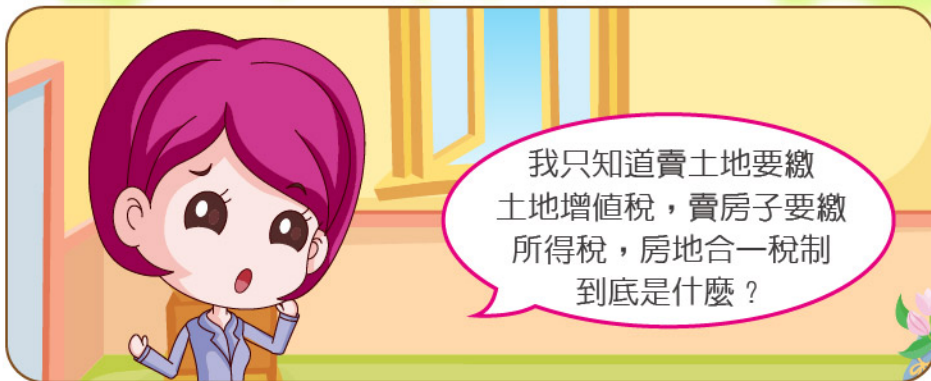
自用住宅
減免



重購
退稅

- 換大屋：全額退稅
- 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

房地合一稅制的內容



一般房屋跟土地都是一起買賣，只有一個總價，在申報所得稅的時候需要將房屋部分拆分出來計算所得，既麻煩又不符合實際，**這次房地合一稅改就是要以房屋跟土地的交易總價來計算所得課徵所得稅**，這樣以後報稅的時候就簡單多囉！



100% 完全不受影響

現有房屋除持有2年內出售外，都不受影響。

自用住宅所得400萬元免稅

設籍並連續住滿6年，未出租及供營業或執行業務使用者，所得額可享**400萬元免稅**，超過部分按**10%**優惠稅率課徵。

換屋還可以退稅

小屋換大屋，全額退稅；
大屋換小屋，按比例退稅。



住宅政策

稅收

長期照顧

稅收用於住宅政策及長期照顧，全民一起來享受。



財政部 關心您

<http://www.mof.gov.tw/>



廣告



財政部 關心您

廣告

房地合一 稅制改革 租稅公平 分配正義

全民齊共享 臺灣更美好

人物介紹

王太太
家庭主婦

張小杰
財政部賦稅署專員

李小東
執業地政士

建立房地合一稅制的必要性



放心啦，這一點財政部早就想到解決的辦法了！
在計算房地交易所得的時候，除了扣除原始取得成本及必要費用外，課徵土地增值稅的土地公告現值漲價總數額也可以扣除，所以不會有重複課稅的問題！

房地交易所得

扣除 成本、必要費用、
土地公告現值漲價
總數額

原來如此！

房地合一稅制的影響

我現在住的房子
已經買了15年，未來
房地合一稅制實施後，
我會不會受到影響呢？

105年1月1日後取得再
出售的房子適用新制

不會！財政部為了
避免一般大眾受到新稅制
的影響，特別設計了「**日出**」的
規定。原則上，只有**105年1月1日**
之後取得再出售的房子才會
適用新制，安啦！

對呀，所以現有
的房屋幾乎都不會因
為房地合一新制上路而
有任何影響喔！

太好了！

房地合一稅制的優惠及保障

我自住的房屋，
未來換屋難道也要課稅
嗎？有什麼優惠或
保障呢？

當然有啊！

財政部這次改革的基本立場，就是不希望自住房屋受到影響，
**只要是設有戶籍、持有並實際居住連續滿6年，
並且沒有供營業或執行業務使用或是出租的自用住宅，
所得在400萬元以下都免稅，超過400萬元的部分，也只需繳
10%的所得稅！**另外，如果是換屋的話，還可以申請「**重購退稅**」，完整保障自用住宅的權益！

那對自住房屋
來講，新制比現制更
優惠囉？

完全正確！

房地合一稅制的目標及效益

房地合一稅制除了
讓房地交易稅負合理化之外，
還有什麼效益呢？



有了健全的不動產交易稅制，
人民的居住權也能更受保障，
讓大家安居樂業，
用心為生活打拚！

沒錯，透過健全的
稅制，減少房地炒作，
讓我們的环境更優質！