

FBS 富比士地產王

最具國際視野的專業房產雜誌

# 房地合一

實戰隨身寶典

FBS 富比士地產王

最具國際視野的專業房產雜誌

# 房地合一

實戰隨身寶典

# 42問

Q11

我如果在房地合一上路後，買進1間房子自住，住了10年後，想賣掉原先這間換較大的房子，請問這樣是否適用自住免稅條款？





# 房地合一

實戰隨身寶典

# 42問



Q11

我如果在房地合一上路後，買進1間房子自住，住了10年後，想賣掉原先這間換較大的房子，請問這樣是否適用自住免稅條款？



# 富比士地產王

最具國際視野的專業房產雜誌

## 特色篇目規畫

### 捷運宅投報率調查

每半年針對大台北捷運各站點的租金投報率調查，以易懂的捷運路線圖呈現，並針對所得數據分析各捷運站投報率變化與趨勢。

### 陸港房市

有鑑於兩岸三地房市連動性愈來愈高，每期以顯著篇幅，分析大陸、香港兩地房市情勢，解讀各種房市現象後面的主因。

### 購屋熱區

鎖定具備發展潛力的生活圈，從區位、環境、交通條件、生活機能、房價行情等各層面進行深入報導，並從中挑選生活圈中的優質建案介紹給讀者。

### 商業地產

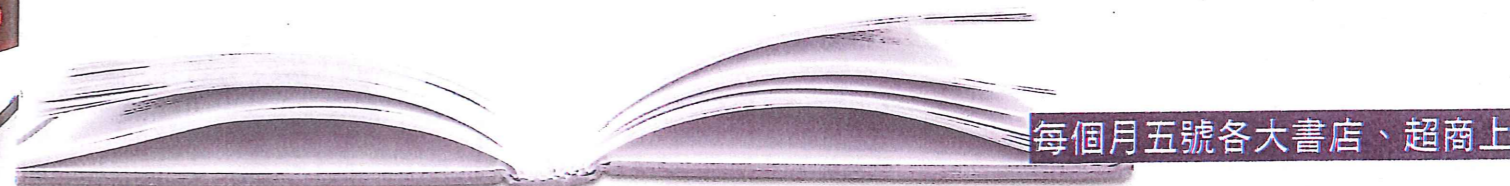
針對台灣各類商用不動產，如辦公室、店面、旅館、廠辦等市場的最新趨勢、特殊現象、未來走向等，進行深度分析報導。

### 好宅超值選

針對單一建案的最詳細程度介紹，從外部環境、基地條件、外觀、社區公設等，到針對室內空間的格局規劃與設計，讓讀者彷彿親臨建案現場看屋。

### 海外置產

針對當前房地產市場交易熱絡、具增值與發展潛力的國家、城市房產，進行深入淺出的報導，滿足讀者與海外置產族群了解國際房市動態的需求。



每個月五號各大書店、超商上



相對來說，稅還是較輕，即使知道目前買進的稅制較輕，但自住客仍然是期待價格有更多下滑才進場。反倒是置產族群最近進場意願大為提高，只要價格合意，通常都很快就成交。

### 現在價格最好談 勇敢進場撿便宜

淡江大學產業經濟學系副教授莊孟翰說，去年講到房地合一稅制時，社會各界都還不敢過度斷定方向，但是目前房地合一稅制拍板定案，不確定性問題消除，雖然買氣已有回升，但是由於房價仍高，再加上很多區域有超額供給的現象，因此這兩個問題會比起稅制影響還要大。

從各項產品來看，預售屋的銷售阻力會比中古屋、新成屋來得高。莊孟翰說，桃

園地區已有建案開價跟實際成交價格相差2成，而目前景氣在往下的趨勢，加上稅制的問題，預售屋比較容易賣不下去。

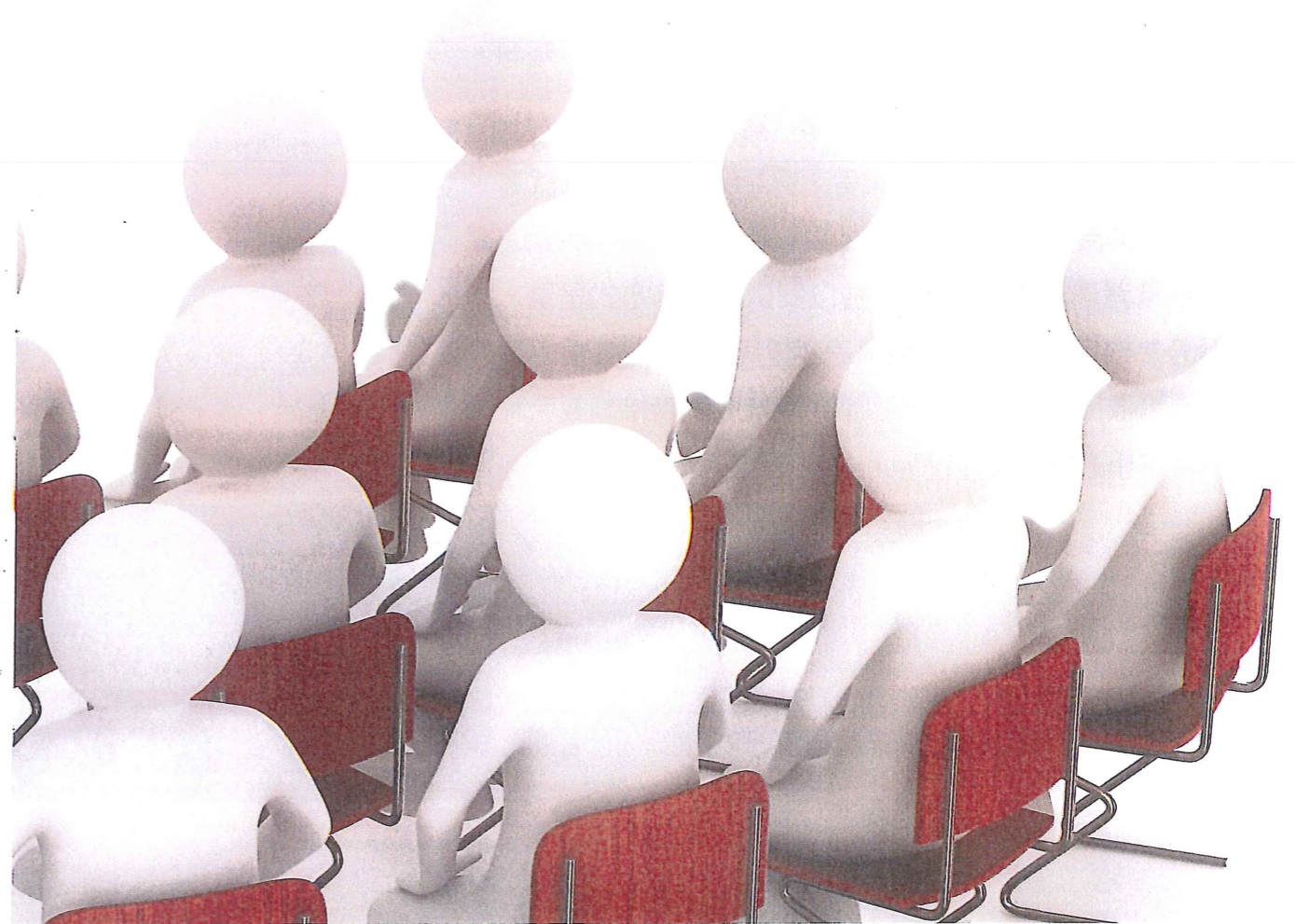
此外，房地合一稅制的自住條款要持有並設籍連續6年，若再加上興建期間的3年，相當於買預售屋的買方要等上9年才能符合自住條件，在景氣下滑的前提下，恐怕有意願者較少。

因此，從各個角度來看，今年下半年不論對於買方或賣方來說，都是很好的出手時間點；賣方為了避開明年賣壓出籠，愈早拿回現金，愈早心安；相對的，買方在今年底前進場，則是佔有稅負上的便宜，若是能在價格上談到滿意的折扣，就更兩全其美了！

**房地合一稅明年1月1日正式上路，由於施行細則尚未定案，以及新舊制交替期間衍生的諸多問題，讓人心中產生不少疑問。**

**為了替讀者盡可能地釋疑，本期《富比土地產王》月刊綜合採訪了包括財政部、建築業者、會計師、估價師、代書、學者、房仲業者等，整理出房地合一稅上路前後，民眾在實務上最常遇到的42種問題，並透過案例問答的方式呈現，提供讀者更明確易懂的參考依據，更加清楚該採取甚麼樣的對應措施較有利。**

文／潘佳凌、蘇嘉維 攝影／黑王





# 房地合一稅的 42套劇本

一改再改的房地合一，  
新制舊制傻傻分不清楚，  
現在，一次讓你全部懂！

房地合一稅自5月下旬在立法院三讀通過之後，已確定於明年1月1日由總統公告實施。然而，自從房地合一稅制被提出以來，歷經了數個修正版本，一改再改的內容已經令社會大眾無所適從，再加上施行細則尚未定案，以及新舊制交替期間衍生的諸多問題，讓人心中產生不少疑問。

為了替讀者盡可能地釋疑，本期《富比土地產王》月刊綜合採訪了包括財政部、建築業者、會計師、估價師、代書、學者、房仲業者等，整理出房地合一稅上路前後，民眾在實務上最常遇到的42種問題，並以案例問答的方式呈現，將問題分為自用、非自用、他項等部分，提供讀者更明確易懂的參考依據，更加清楚該採取甚麼樣的對應措施較有利，才不會不小心被課了重稅。



出手時機」。因為一旦明年新制上路，將會有更多賣壓出籠，因此不論買方或賣方，都應該好好把握年底前這段期間，進行交易。

## 預料明年賣壓湧現 先賣先贏

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛指出，從賣方的角度來說，現在賣屋會比明年新制上路後還更適合。因為目前整體市場趨勢往下，隨時都有屋主、建商用更

低的價格丟到市場求售。明年1月以後，奢侈稅退場，預期供給量會更多，降價賣的案子會增加，所以對屋主來說，現在賣屋的時間點比明年有利。

黃舒衛舉例，如果今年底以前買進房子的價格成本是2000萬元，過了明年1月1日以後，由於持有時間未滿2年，因此適用新制，有獲利才需要課稅，沒有獲利就不需課稅。

因此，若以1900萬元賠錢賣出，或2000萬元平盤賣出，都不需要課稅，甚至用2100萬元的價格賣掉，再扣除費用與成本之後，可能也課不到稅，可以預期市場的價格會更低，因此對屋主來說，現在早點出售是明智選擇。

之前有傳出有台北市文山區的某建案，建商用每坪30萬元的成本價盤貨，希望儘速出清手中庫存，主要也是因為對房地合一之後稅制加重的擔憂。黃舒衛也提到，這是因為明年建案蓋好後，所有買方都要適用房地合一稅，再加上台北市又有房屋稅，稅負更重，建商為求脫身，想將建案平盤出售給同業。

既然明年初有更多案件進入市場，那麼為何說下半年也適合買方進場？黃舒衛說，此刻對買方而言，是「稍有矛盾」的心情，因為今年買進屬於房地分離課稅，

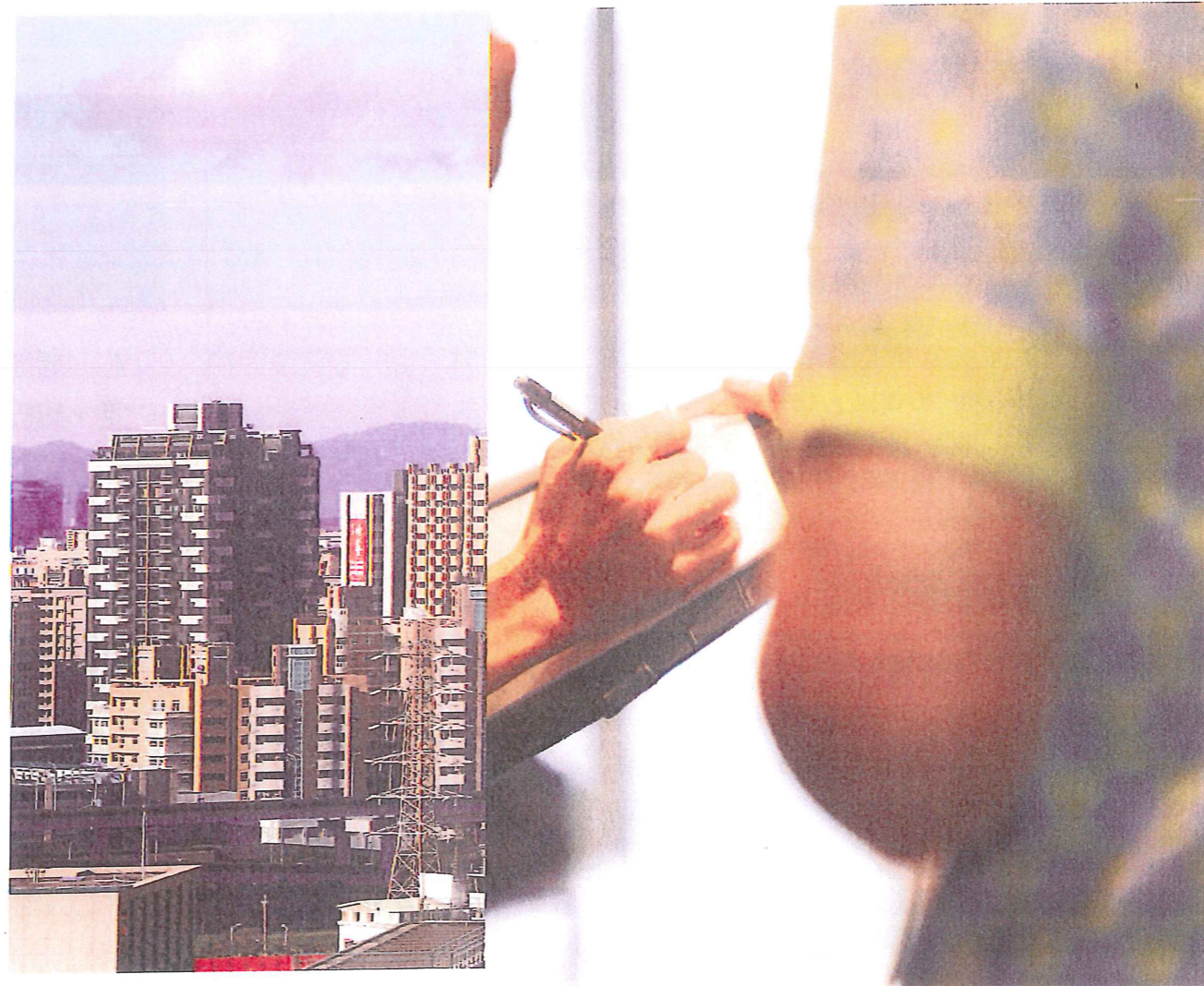


# 稅制交替買賣黃金期 年底前出手最有利

稅制上路停看聽，  
對於買賣雙方來說，  
2015 年下半年，都會是最好的交易時間。

房地合一稅制拍板定案，整個房地產稅制方向確定，讓民衆能依新稅制的内容去做規劃與決策，而心中仍有疑慮的讀者，在看完本期封面故事的案例解析後，相信也已都從中找到了答案，但不論買方或賣方，最後還是想問一句：「究竟今年是不是好的交易時間點？」

綜合專家意見與稅制的真實情況，我們也為讀者找到了答案：「不論對買方或屋主而言，『今年下半年都是很好的



## 適用哪種稅？持有期間長短是關鍵

首先在舊制 VS. 新制、自用 VS. 非自用，以及稅率究竟多少等部分，是讓最多民衆感到困擾的地方，主要是房地合一稅中設置了一個日出條款，令得許多想要買房的民衆或想要賣房的屋主，仍然搞不清楚究竟自己適用新制還是舊制，究竟要繳財產交易所得稅、奢侈稅還是房地合一稅。

簡單來說，你必須注意到房子取得日期與出售日期之間的關係。適用舊制的部分

是取得日期落在 2014 年 1 月 1 日以前並持有滿 2 年出售，或是 2014 年 1 月 2 日到 2015 年 12 月 31 日之間取得，但在 2016 年後售出，以及持有超過 2 年，在 2016 年前售出等，都是適用舊制。

這個關鍵的部分在於跨越 2016 年房地合一稅實施後，仍必須持有滿 2 年才能用舊制課稅，而若在持有 2 年內要出售，則需要符合自住條件，必須是將戶籍遷入且具有實際居住事實，才不會被課徵奢侈稅，若持有滿 2 年則是課徵財產交易所得稅及土地增值稅。

至於新制的部分其實也不難理解，符合新制課稅的狀況有二，第一是 2016 年後取得，第二則是 2014 年 1 月 2 日到 2015 年 12 月 31 日之間取得，且 2016 年後售出，持有未滿 2 年，以上 2 種都要依新制課稅。

## 保障自住權益 自用條件規範嚴格

新制的自用免稅條款則必須符合持有房屋並設籍該房屋，同時要連續居住滿 6 年，並且沒有提供營業或出租使用，在出售房屋時，售屋利得在 400 萬元以下就可以免稅，超過 400 萬元部分也僅需課徵 10%。除了上述條件之外，都是屬於非自用範圍，因此有民衆詢問，雖然持有並設籍滿 6 年，但租給人使用，也是不符合自



用範圍。

另外，若有售屋人與建商合建分屋、調職，或屬於非自願離職必須在2年內出售房屋，依照新制稅率售屋利得的20%，也可避免傷及無辜。

最後則是其他項目，這部分包含除了較為小眾的個案，例如土地徵收、法拍屋、地上權、預售屋、都更，甚至是停車位個別出售等，但除了土地徵收與停車位外，法拍屋、地上權房屋、都更等，都一併納

入房地合一稅的規定範圍，同時與取得一般房屋一樣的規定方式，反倒是停車位在舊制規定中，無法明確規範出價格，在新制則是規定車位必須獨立申報，也令停車位價格更加透明化。

綜合所有面向整理後，從現在起到房地合一稅實際上路後，估計會產生的可能疑問，大多都已幫讀者整理在本期封面故事的案例中，讀者只要依照自己的狀況，按圖索驥，就能輕鬆戰勝房地合一稅了！

## 自然人售屋新舊制內容對比

	舊制 (奢侈稅)	新制 (房地合一稅)
適用時間範圍	(1) 2014年1月1日以前取得 (2) 2014/1/2 - 2015/12/31 間取得 ※2016年後售出，持有未滿2年 ※2016年前售出	※ 1年以內課徵利得 45% ※ 1-2年 35% ※ 2-10年 20% ※ 10年以上 15% ※ 合建分屋、調職、非志願離職於2年內出售稅率為20%。
稅制內容	※ 持有未滿1年課徵總價 15% ※ 持有1-2年課徵總價 10% ※ 持有滿2年課徵財產交易稅及土增稅	(1) 2016年後取得 (2) 2014/1/2-2015/12/31 間取得，2016年後售出，持有未滿2年。
自用條款	設籍且具有實際居住證明	持有並設籍且連續居住滿6年，無營業或出租。利得400萬元以下免稅，超過部分課徵10%

資料來源：綜合整理

### Q40

我家的土地被政府區段徵收，政府為了減少財務壓力，希望大家盡量領取抵價地，還告訴我們將來去賣抵價地時，土地增值稅可以打6折，可是為何還要我繳一筆全額的所得稅？

- A:
- 1) 被徵收土地，本法已明定免納所得稅。
  - 2) 被徵收後領回抵價地未出售者，亦無課徵所得稅問題。
  - 3) 至其領回抵價地後出售，其原持有被徵收土地之期間可併計，以適用長期優惠稅率，減輕其所得稅負。

### Q41

因為景氣不好，我好不容易才把房子賣掉，但是國稅局卻認為我賣的價格低於行情，要用國稅局認定的標準來課我的所得稅，為何不相信我？

- A: 房地合一按實價課稅，倘個人確實以低於行情價格出售，自應核實認定，無按標準調整問題。

### Q42

都是一樣賣房子，公司賣都可以明年5月繳，為何個人賣卻要一過戶就要在30天內馬上繳？

- A: 房地合一課徵所得稅個人部分因採分離課稅，以比例稅率課徵，未合併個人綜合所得採累進稅率課徵，以簡政便民。



Q38

老爸花了 2000 萬買了 1 間房子，最近不幸往生。我繼承這間房子去賣，為什麼只能用 800 萬的土地公告現值、房屋評定現值當成本？而且在 1 年內賣掉，還要被課到 45%？

A：出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間，得以適用長期優惠稅率。而被繼承人持有房屋、土地時已符合自用住宅之規定者，繼承人如繼續作自用住宅使用，即可適用自用住宅之租稅優惠。

Q39

我拿老家的土地跟建商合建，房子蓋好後我拿土地去換房子，除了要繳契稅、土地增值稅以外，還要繳很重的所得稅，政府為何不鼓勵我更新改建、促進土地利用呢？

A：首先，提供土地與建商合建分得房屋時，無所得稅問題。其次，房屋出售時，如果土地係 104 年 12 月 31 日以前取得並持有超過 2 年，該土地交易所得仍按舊制，免徵所得稅，房屋交易所得適用新制，且房屋持有期間以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。

房屋出售時，如果土地係 105 年 1 月 1 日以後取得，房屋、土地交易所得適用新制，持有期間得以土地持有期間為準，以適用長期優惠稅率。至於若於土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地而有所得者，稅率為 20%。

## 一次讓你看懂房地合一

2014 以前

取得時間



1. 土地增值稅
2. 房屋交易所得併入個人綜合所得稅，採 5%~45% 累進稅率課稅。

2014-2015



2016 以後

奢侈稅停徵 [ 2016 後出售皆不課徵奢侈稅 ]

課稅範圍

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

稅基

交易時之成交金額扣除原始取得成本，以及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額。

境內居住者

1. 持有 1 年以內者，稅率 45%
2. 持有超過 1 年，未滿 2 年者，稅率 35%
3. 持有超過 2 年，未滿 10 年者，稅率 20%
4. 持有超過 10 年者，稅率 15%

非境內居住者

1. 持有 1 年以內，稅率 45%
2. 持有超過 1 年，稅率 35%

防錯殺條款

- ※ 依據財政部公告，因調職、非自願離職或其他非自願性因素售屋，持有 2 年以下，稅率 20%。
- ※ 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，2 年內成屋並銷售，稅率 20%。
- ※ 期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，被繼承人或遺贈人持有期間可合併計算。

自住優惠

- 個人與其配偶及未成年子女、持有並居住連續滿 6 年，交易前 6 年內無營業使用，且未曾使用自住優惠。
- ※ 交易獲利 400 萬元內，免稅。
- ※ 交易獲利超過 400 萬元，稅率 10%。

重購退稅

- ※ 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



# 自住

self-occupation

# QA

自住也要課稅嗎？

換屋會退稅嗎？

我不是自願換屋的，這樣也會被課稅嗎？

## 自住定義：

夫妻、未成年子女設有戶籍，且只能限定 1 戶，只要超過都算是非自住，同時必須符合持有並實際居住連續滿 6 年的規定，只要中途有出租或是營業使用，就必須重新計算時間。



## Q36

A、B 兩家公司要合併，B 為消滅公司，但 B 名下有不動產，請問 B 名下這個不動產的課稅要如何計算？

A：一般來說，公司合併通常會採用股權交換的方式，以母子公司的形態存在，以本案來說就是 A 為母公司，B 為子公司，就能避開產權移轉問題。假若雙方確認 B 公司消滅，那麼依然需視 B 公司併入 A 公司的時間點，做為不動產課稅的依據。

## Q37

既然實價課稅就要一致，買賣土地明明有虧損，為什麼還要我去繳土地增值稅？

A：原因有三點。

- 1) 房地合一稅制改革，不變動土地增值稅，且按稅基相減之方式排除重複課稅，使土地增值稅不受影響。
- 2) 土地增值稅係按公告土地現值計算之土地漲價總數額課稅，與房地合一按實價課徵所得稅不同。
- 3) 買賣土地如果有虧損，則免納所得稅。



### Q34

舅舅有一塊地，8年前跟建商合建，分回來好幾間房屋，最近才想到要賣，剛好遇到稅制變革，請問會有甚麼樣的影響？

A：舅舅的房子是在今年底以前取得，那麼就是適用舊制。如果是持有土地3至5年，跟建商合建之後，在民國105年才取得房屋，那麼土地的部分按照舊制繳納土地增值稅，不需繳納財產交易所得，但是建物的部分就必須按照新制，繳納財產交易所得。

### Q35

爸媽家的房子已經有建商在商談，且已達100%同意並已與建商簽約，假設分回的房子在3年後興建完成，未來爸媽若要賣屋，請問是依照跟建商簽約的時間，還是房子興建完成的時間去計算呢？

A：都更分回的房子，需依建築物過戶後的時間做為取得日期。以該案例來看，若今年開始興建，於民國107年分回房屋，取得日期要從107年開始計算，因此適用新制。

### Q1

我跟小華明年5月將要結婚，父母決定贈送給我1間市價3000萬元的房屋，當作我們的結婚禮物，但由於我預計5年後要出國念書，所以屆時將會把這間房屋賣掉，聽說房地合一規定，買賣房屋所得可以扣除成本，哪些部分可以算是成本？

A：根據房地合一稅的規定，一般買賣交易情況，必須依照實際取得價格來認定成本，包括取得房屋、土地之價金。舉例來說：以3000萬取得的房屋，未來將其出售的時候，3000萬即為取得成本，其餘支出則是屬於費用支出。至於遺產繼承或受贈取得者，其取得時的價值，是以房屋評定現值及公告土地現值，並按政府發布的消費者物價指數調整後之價值為準。以本案例來說：民國105年受贈的1間市價3000萬房屋，因其公告現值只有300萬元，出售時的成本只可提列300萬元。





## Q2

我打算明年出售手中的房子，聽說房地合一稅規定，售屋利得可以先扣除費用，再來計算要繳交的稅額，那我持有期間每個月繳交的 2000 元大樓管理費，可不可以提列為費用？

A：不行。房屋使用中所必須繳交的費用，都不可列為費用抵扣，例如使用期間繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，這是屬於自己在使用期間必須付出的成本。

必須留意的是，不論是裝潢或是搬運、清潔等費用，都必須要有收據或發票，才能證明有支付這些費用，但如果無法提出任何費用證明，就只能提報成交價的 5% 當作費用扣除。

### 四大項可提列之費用

01

取得房屋前的契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費。

02

取得房屋所有權後的使用期間，支付能增加房屋價值或效能，且非 2 年內會耗竭的增置、改良或修繕等費用。

03

出售房屋及土地需要支付的必要費用，例如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。

04

交易標的包含土地者，改良土地已支付的全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用，以及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者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

## Q33

志明的爸爸、媽媽已經年過 60，到達退休年齡的老人家想到宜蘭買塊農地，興建農舍，過過田園生活。關心新聞的志明看到房地合一稅制的變動，想到父母親的心願，但又擔心新的稅制影響到他們的退休規劃，因此志明想要知道，農舍與農地是否納入房地合一稅制的規定範圍呢？

A：雖然奢侈稅的規範內容中有將農地納入，但房地合一已將農舍農地排除在課稅範圍內，但政府有鑑於宜蘭農舍炒作風氣盛，因此中央有意修改「農業用地興建農舍法」，也就是俗稱的農舍法，希望透過源頭來管制歪風，也就是日後購買農地的人，必須是真正從事農業活動且具農民資格的人，亦或從事漁牧業的人。課稅時，個人稅率就可直接降為 20%，比營業事業的實質稅率還要低，且目前房市交易不景氣、成交時間拉長，成立公司來交易房地產未必划算，國稅局亦可能依「實質課稅」原則，就實際的資金流向及相關資料補稅處罰。





# 特殊案例 Q & A

extraordinary case

農舍農地有在房地合一的範圍內嗎？

都更的房子該怎麼歸類呢？

土地被政府區段徵收，土地增值稅又該怎麼算？

## 特殊案例：

如果你在自住和非自住的問答中找不到解答，在這個章節可能找得到你需要的答案。



## Q3

我在前年買進 1 間位於新北市汐止區的預售屋，預計在民國 105 年 1 月交屋，若我打算交屋後就賣掉，請問適用舊制還是新制呢？

A：適用房地合一新制，因為持有期間認定是以移轉登記起計算，因為房屋尚未完工，不能合併計入持有期間計算，若民國 105 年 1 月交屋，同年內就出售，就會被課徵房地合一的最高 45% 稅率。

## Q4

小明在民國 102 年 12 月 31 日取得 1 間位在台北市大安區價值 1000 萬元的中古住宅，若在民國 105 年 6 月賣掉房子，賺了 100 萬，請問這樣是否須課房地合一稅？

A：由於小明是在房地合一上路前取得房屋，且持有期間超過 2 年，因此適用的是房地分離課稅的舊制，而非房地合一稅，同時因持有時間超過 2 年，也免課奢侈稅。

## Q5

承上例，小明會被課徵多少稅？

A：假設小明沒有提供實際交易成本與售價，經稅捐機關按所售房屋的評定現值為 150 萬元，按財政部所頒布的台北市房屋所得額標準 42%，核定其應課稅的售屋利得是 63 萬元，最後，再併入小明的其他綜合所得合併課稅。假設小明適用綜所稅率是 12%，售屋利得要負擔的稅額為 7.56 萬元。



## Q6

阿德現在住的房子是民國 100 年買的，現在價值 3000 萬元，明年想要賣掉，換 1 間較小的房子，如果換的房子價值 1500 萬元，請問這樣是否符合重購退稅規定？可退多少稅？

A：房地合一稅已於 105 年 1 月 1 日正式上路，但由於持有超過 2 年期間，因此適用於舊制，由於舊制中並無大換小的退稅規定，因此不予以退稅。反之，若是持有不超過 2 年期間出售，則適用於新制，舉例來說，104 年 12 月買，105 年 5 月賣，就可適用重購退稅規定，大換小為按比例退稅，且 5 年內不可改做其他用途或再行移轉。

## Q7

承上題，如果今天阿德換的是 6000 萬元的房屋，這樣是否符合重購退稅的規定？可退多少？

A：不符合，舊制中是有小換大的重購退稅規定，但規定是買入 2 年內有換屋行為才可適用，不論是面積由小變大，或是價格由低變高都可退稅，且可全額退稅，分別可退還當初繳納的賣屋所得稅及土地增值稅，可於購屋後，申請退稅。

## Q31

我如果想要贈與房屋給我的小孩，是現在贈與划算，還是房地合一上路後划算？原因為何？

A：趁年底房地合一上路前贈與較為划算。因為不論新制或舊制，贈與後的房屋，出售都是以公告現值當作成本，但房地合一上路後，土地也將合併課稅，因此舊制較划算。

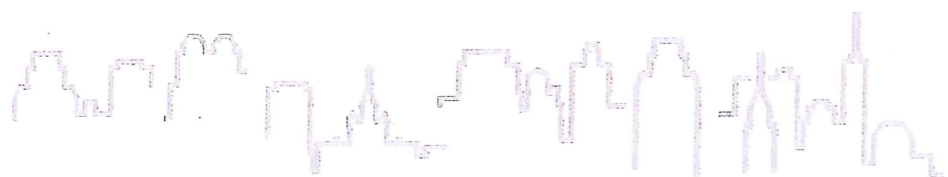
舉例來說，我買了 1 間 1200 萬的房屋贈與給小孩，公告現值為 200 萬元，持有 6 年後以 1800 萬元出售，舊制公式為： $(1800 \text{ 萬出售價} - 200 \text{ 萬公告現值成本}) * 30\% \text{ 房地比} * 40\% \text{ 綜所稅} = 192 \text{ 萬元}$ 。

而房地合一新制公式為： $(1800 \text{ 萬出售價} - 200 \text{ 萬公告現值成本} - 100 \text{ 萬土增稅}) * 20\% \text{ 自用稅率} = 300 \text{ 萬元}$ ，可見舊制比新制課稅額較少，因此舊制划算。

## Q32

我兒子現年 14 歲，我贈與了他 1 間房屋，他持有 6 年後已經 20 歲，已達獨立分戶設籍年紀，那他持有這 6 年期限之中，是否可適用自住條款？

A：有 2 種狀況來去判斷是否能用自住條款，第一種為，夫妻倆與兒子共持有 1 間房屋，且房屋登記在兒子名下，若持有滿 6 年就適用自住條款，第二種為，我與夫妻共持有 1 間房屋，兒子則另外持有 1 間，這在房地合一稅中，就不適用自住條款，因為已經超過 1 戶，此狀況若要適用新制，就必須從 20 歲獨立分戶年紀開始持有 6 年，才能適用自住條例。





## Q29

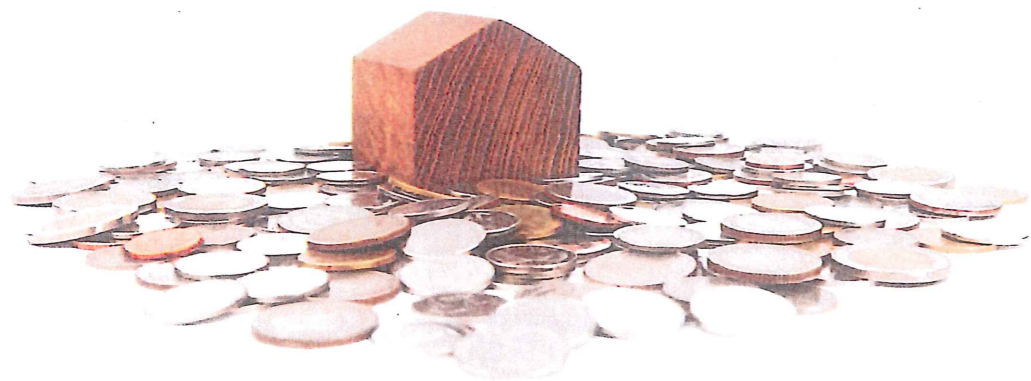
假設 104 年 5 月我買了一間 1000 萬的房屋，但 105 年 4 月我因為付不出貸款而被法院拍賣房屋，最後以 1500 萬拍出，請問這樣我如有從中獲利，稅率適用為何？

A：由於持有未滿 1 年，就算被強制法拍，也得適用房地合一稅的 45% 稅率。

## Q30

目前眾多專家學者皆宣稱房地合一稅制一旦上路，預售屋市場等同進了冷凍庫，銷售期將大大拉長，原因為何？

A：房地合一新制度上路後，是針對售屋獲利部分課稅，對於以預售屋為主要投資管道的投資客衝擊較大，就過去的奢侈稅舊制來看，雖然 2 年內出售是以「總價」而非「獲利」課稅，相比房地合一稅制課稅較重，但只要撐過 2 年，稅負就大大減輕，而新制持有 2 到 10 年還要課稅獲利 20%，獲利空間大幅萎縮，因此，未來預售屋市場熱度恐怕將不如新成屋市場。



## Q8

我於民國 104 年 5 月買進 1 間價值 3000 萬的 A 屋，105 年 3 月房地合一上路後，覺得房子太大，想換小宅，於是我買了 1 間 1500 萬元的 B 屋，並賣出 A 屋。請問 A 屋適用房地合一新制或舊制？

A：由於 A 屋的持有時間未滿 1 年，且售屋時房地合一稅已經上路，因此適用房地合一新制，不過，因為持有時間未滿 1 年，因此售屋時若有賺錢，就須按 45% 的稅率課徵利得。

## Q9

承上題，A 屋售出所得是否適用自住免稅條款？

A：由於持有時間未滿 1 年，因此不適用自住免稅條款。

## Q10

承上題，是否適用重購退稅標準？如果可退稅，那可退多少稅？

A：由於持有未滿 2 年，因此適用房地合一新制，大屋換小屋可按比例退稅，退稅公式為（1500 萬的買屋價格 / 3000 萬元的售出價格）= 1/2，因此屆時可退回一半的稅負。

*Handwritten signature or note in blue ink.*



## Q11

我如果在房地合一上路後，買進 1 間房子自住，住了 10 年後，想賣掉原先這間換較大的房子，請問這樣是否適用自住免稅條款？

A：要符合自住免稅條款，必須同時滿足設籍、期間無出租或營業，以及連續居住滿 6 年的規定。此案例中，因房子持有時間已超過 6 年，只要滿足設籍條件，且居住的 10 年期間沒有將房子出租或營業，就適用自住免稅條款，如果賣房子有獲利，只要獲利不超過 400 萬元就無需課稅，超過部分課徵 10%，假設扣除費用後仍獲利 450 萬元，則超出的 50 萬元就要被課徵房地合一稅，稅額為 5 萬元。

## Q12

承上題，這樣的換屋方式是否符合重購退稅標準？

A：符合，只要有自住事實並換屋，不論是換大或換小，都符合重購退稅標準，且此案例屬於小屋換大屋，可全額退稅，因此被課徵的 5 萬元可全額退回。

## Q27

我家曾曾祖父母留了一塊地給我們，目前登記在父親名下，請問是否會受到房地合一稅影響？

A：只要這塊土地在明年 1 月 1 日前所有權不要異動，仍然維持在父親名下，明年之後售出土地，今年或明年賣的稅制是一樣的，因為持有年限已經大於 2 年，所以都適用舊制。但是如果父親在明年 1 月 1 日以後將土地贈與給小孩，贈與這段流程不需繳納財產交易所得，日後小孩再出售這塊土地則適用房地合一稅。

## Q28

我所居住的社區，當時多買了 1 個車位，因為閒置而打算賣出，如果是在 105 年後賣掉，這時的獲利所得如何計算？另外，因為當時買屋時，房子跟車位的價格是以總價計算，到時候賣掉車位時，車位的成本要如何認列？獲利如何計算？

A：車位有分獨立產權跟非獨立產權，獨立產權的車位可以獨立銷售，但是不論在權狀、謄本、交易契約上都不會明訂車位的價格，因此，只要是在年底前取的车位，不論是今年或明年新制開始後銷售，都是以「契價」申報，這是因為成本認定無法確認的緣故。然而，在明年房地合一新制上路之後，所有車位都必須獨立申報，因此，停車位的價格成本會一目了然。



## Q24

最近朋友介紹我去看法拍屋，說價格比較便宜，若有看到喜歡的可以去拍，稍做整理就能自住，我看房地合一的內容並沒有提到法拍屋，請問有納入嗎？

A：法拍屋跟一般中古屋一樣，今年售出採用舊制，今年取得明年售出採用房地合一新制。

## Q25

老王於 100 年購入 1 間房屋，後於 104 年間過世，其子小王繼承其屋，並於 105 年 5 月將房屋出售，這樣適用於房地合一新制還是奢侈稅舊制？

A：因繼承時間發生在房地合一稅上路前，因此小王於計算 A 屋之持有期間時，得將老王持有期間合併計算，故 A 屋持有期間超過 2 年適用舊制。

## Q26

老李於 100 年購入一間房屋，後於 105 年間過世，其子小李繼承其屋，並於 112 年將其出售，這樣適用於房地合一新制還是奢侈稅舊制？請問適用稅率為何？

A：因繼承發生在 105 年，也就是房地合一稅新制上路後，因此該屋適用於新制，且可合併計算老李持有期間，適用稅率為 15%。

## Q13

我跟太太在今年買了 1 間位在新莊的房屋，並登記在我的名下，戶籍也設在那裡，而我們名下也只有這間房子，不過，由於房子靠近輔大，我如果將房屋分租給輔大的學生，日後售屋是否適用自用條件？

A：不適用，因為房地合一稅中規定，自住條件僅限 1 戶，且夫妻及未成年子女同時登記在名下，最重要的是必須自用連續滿 6 年，中途一旦中斷，或有出租、營業等非自用用途，就不符合自住條件，日後就算要收回房子自住，必須重新計算自用年限。

## Q14

我正在看 1 間台北市價值 2000 萬元的房子，打算明年買來自住，請問如果我符合自住條件，賣價多少我才會被課到房地合一稅？

A：房地合一稅中規定，自住房屋獲利 400 萬元以內無須課稅，超過 400 萬元的部分才需課徵 10% 的房地合一稅，若房屋以 2500 萬售出，假設無法提出任何費用證明，因此可以出售總價的 5% 當作費用列舉，按此例計算為 125 萬元，獲利部份為 2500 萬賣價 - 2000 萬買價 - 125 萬費用，最後獲利為 375 萬元，就無需課徵房地合一稅，但如果賣價超過 2527 萬元（粗估），扣除成本與費用後的獲利就會超過 400 萬元，則超過的部分就會被課房地合一稅。



## Q15

我 104 年 5 月面試上台北市的公司，但公司將我調職到高雄分公司，因此我在高雄買了 1 間房屋，105 年 4 月公司不幸倒閉，我便將高雄房屋賣掉，請問這樣是否須課徵多少稅率？

A：適用 20%，因為房地合一有「非自願性的買賣」條款，即所謂的「防錯殺條款」，依據財政部公告，因調職、非自願離職或其他非自願性因素售屋，只要提出證明，就可適用於 20% 的稅率。

## Q16

我跟我太太分別各持有 1 間房屋，登記在我名下的房屋是從 100 年開始持有，104 年 12 月我們因人生規畫不同而離婚，因為擔心觸景傷情，105 年 4 月我將自身名下房屋出售，請問這樣適用於房地合一稅新制還是奢侈稅舊制？

A：因持有超過 5 年，且於房地合一稅上路後才出售，因此適用於舊制，且持有已逾 2 年，無須課徵奢侈稅。

## Q22

有房產名人不斷鼓吹成立公司法人買房，因僅課 17% 稅率，比以個人名義短期買賣稅負還輕，事實真是如此？

A：乍聽之下好像有道理，因為房地合一對於個人 1 年內短期買賣房屋，將課徵最高稅率 45%，但對國內公司只課徵單一稅率 17%。然而，國內公司買賣房屋，除了要繳納營利事業所得稅外，若成立 1 人公司，還得負擔未分配盈餘 10% 的稅負，實際繳納稅率為 25.3%，就算將所有盈餘都分配給自己，而非公司，也就是個人收入會達到綜合所得稅率 40% 的上限。再者，倘若持有 2 年以上再出售房地時，個人稅率就可直接降為 20%，比營業事業的實質稅率還要低，且目前房市交易不景氣、成交時間拉長，成立公司來交易房地產未必划算，國稅局亦可能依「實質課稅」原則，就實際的資金流向及相關資料補稅處罰。

## Q23

小張因為要貸款，在民國 100 年 5 月把土地信託給銀行，到了 105 年 8 月，將該筆土地註銷信託回到小張名下，再賣的時候是否應該依新制課徵所得稅？

A：由於該筆土地取得時間點在 105 年房地合一上路前，且持有期間合併計算超過 2 年，不適用新制，仍依舊制規定，土地免納所得稅額。



# 非自住Q&A

non-occupier owner

繼承房屋之後再售出會被課多少稅呢？

贈與房產要課稅嗎？時間點是今年還是明年以後好呢？

預售屋市場會受影響嗎？

## 非自住定義：

目前只要不符合自用資格，都算是非自住，包含所謂的店面、出租套房、廠辦，甚至是商辦，都必須以非自住條件課徵房地合一稅。



## Q17

我在今年初花了 900 萬買了 1 間小套房，但最近有朋友想用 1000 萬元買我的房子，讓我有點心動，請問我應該答應嗎？這樣我要負擔多少稅？另外，房子賣掉之後，我打算另外再買 1 間房子，請問我是今年買比較划算，還是明年房地合一稅上路後買比較好？

A：如果今年以總價 900 萬元買的房子，年內就要用 1000 萬元賣掉，帳面獲利 100 萬元，由於持有房子的時間不滿 1 年，除了適用舊制外，奢侈稅會是你最大的稅負支出。

由於奢侈稅是不論售屋賺賠，都要按照實際的成交價格課徵，因你的持有時間不到 1 年，適用的奢侈稅率為 15%，單純就奢侈稅來看，你如果現在賣房子，光是奢侈稅就要繳交房屋成交總價的 15%，也就是 150 萬元，而你的房子帳面上才賺了 100 萬，連繳奢侈稅都不夠。

不過，如果你的房子是明年房地合一上路後才賣，適用的是房地合一稅新制，由於持有時間未滿 1 年，雖然稅率高達 45%，但因為是針對獲利課稅，則你只需要被課徵獲利 100 萬元的 45%，也就是 45 萬元，因此明年賣屋在稅負上較有利。

至於你打算再買 1 間房子，只要是在房地合一稅上路前買進，且日後出售的時間滿 2 年，仍按照舊制方式申報，假設未來房價上漲，則在房地合一稅上路前買的確比較划算，但若是未來房價沒有下跌，兩者之間的差異就不大。



## Q18

居住在林口的美國籍夫婦大衛跟珍娜，104年8月買了1間房屋，但由於生涯規劃改變，決定在房地合一上路後，105年4月出售現有房屋，請問這樣是否須適用房地合一稅？

A：適用，因為外國人在台灣買賣房屋也必須納入房地合一稅制管理，且稅率比本國人還重。如果持有1年內售出是45%稅率，接下來不論持有多少年都是35%，可以說是重稅，因此專家認為，這次房地合一修法，對外資來台灣購置房地產相當不友善。

至於外國人的認定有2種，第一是本身是外國人，持有外國護照，第二種就是在台灣沒有住所，且在售屋當年在台灣居住未達183天，就要適用外國人稅率。

## Q19

我是中華民國國籍，我的戶籍設籍在自己買的房子，但在海外工作，這樣算自用嗎？

A：根據中華民國戶政規定，只要離開台灣連續達2年，就會被戶政單位除籍，因此必須回國連續居住滿183天，而且是出售的年度，不可跨年累積，就可以享有自住的優惠。

## Q20

聽說地上權的住宅價格比較便宜，我才剛出社會，財力有限，所以有考慮買地上權住宅，請問是否也適用房地合一稅制呢？

A：地上權住宅沒有土地所有權，因此，地上權交易屬權利交易，賺錢屬權利金所得，實際利得要併入綜合所得課稅，稅率最高百分之45。但地上權納入房地合一稅後，可分離課稅，若屬自住，還可享有400萬元免稅，及長期持有等優惠，稅負大幅降低。

## Q21

承上題，那這樣我是今年買還是明年買好，哪個對我比較有利？

A：若是今年買是適用舊制，明年買則適用房地合一新制。從舊制來看，地上權住宅出售獲利，必須納入綜所稅中合併課稅，但新制可與綜所稅分離課稅，且還可適用自住及重購退稅條款。

舉例來說，我售出1戶自住3年的地上權住宅，獲利100萬元，且不計入相關成本，舊制下併入綜所稅計算為12%，新制下因為自住房屋有400萬的免稅條款，因此無需繳交利得稅。

