

| 現代地政   |   |  |                                      |
|--|---|--|--------------------------------------|
| 費用 (14-4#)   |   |  |                                      |
| 取得   | 持有期間  |  | 出售                                   |
| 1. 契稅<br>2. 印花稅<br>3. 代書費<br>4. 規費<br>5. 公證費<br>6. 仲介費 | 土地  | 房屋   | 1. 仲介費<br>2. 廣告費<br>3. 清潔費<br>4. 搬運費 |
|  | 1. 土地改良費<br>2. 工程受益費<br>3. 土地重劃費<br>4. 捐贈公設地之公告現值 | 1. 增加房屋價值或效能<br>(1) 裝潢費 (2) 電梯<br>(3) 衛浴設備 (4) 廚具<br>(5) 增建建物<br>(6) 農舍補照回饋金<br>(7) 拉皮? (8) 太陽能板?<br>2. 非二年內所能耗損之增置、改良或修繕費 |                                      |
| 未提示費用，按成交價 5 % 計算                                      |   |  |                                      |
| 不包括  | 房貸利息、房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、水電費 (使用之相對代價)                |  |                                      |

# 十六、

(一) 公告現值 <sup>接近</sup> => 市價

(二) 房地合一所得稅 =  
接近「0」

(白忙一場)

| 市價  |                      | 105年取得      |                  |           | 108年出售      |             |             |
|---|----------------------|-------------|------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| (賣價)1000<br>(A)                               |                      | 公告現值<br>500 | 調整後<br>前值<br>(B) | 買價<br>(C) | 公告現值        |             |             |
| 土地  | 房屋                   |             |                  |           | 600<br>(D1) | 700<br>(D2) | 800<br>(D3) |
| 800   | 200                  | 物價指數100%    | 500              | 800       |             |             |             |
| (E)   | 土地漲價總數額              |             | (D-B)            |           | 100         | 200         | 300         |
| (F)   | 交易所得                 |             | (A-C)            |           | 200         |             |             |
| 房地合一所得淨額<br>(扣除 土地漲價總數額) (F-E)                |                      |             |                  |           | 100         | 0           | -100        |
| (G)   | 土地增值稅                |             | (E×20%)          |           | 20          | 40          | 60          |
| (H)   | 房地合一稅 (20%) (持有2年以上) |             |                  |           | 20          | 0           | 0           |
| (I)   | 賣方稅捐 (負擔)            |             | (G+H)            |           | 40          | 40          | 60          |
| 公告現值與市價之價差 → 房地合一稅課徵 → 接近市價時還會超徵 <sup>1</sup> |                      |             |                  |           |             |             |             |

| 市價                             |     | 103年5月取得     |                  |           | 105年4月出售 |      |      |
|--------------------------------|-----|--------------|------------------|-----------|----------|------|------|
| (賣價)3000                       |     | 公告現值<br>2000 | 調整後<br>前值<br>(B) | 買價<br>(C) | 公告現值     |      |      |
| (A)                            |     |              |                  |           | 2200     | 2300 | 2400 |
| 土地                             | 房屋  | 物價指數100%     | 2000             | 2500      | (D1)     | (D2) | (D3) |
| 2400                           | 600 |              |                  |           | 200      | 300  | 400  |
| (E) 土地漲價總數額                    |     | (D-B)        |                  | 200       | 300      | 400  |      |
| (F) 交易所得                       |     | (A-C)        |                  | 500       |          |      |      |
| 房地合一所得淨額<br>(扣除 土地漲價總數額) (F-E) |     |              |                  | 300       | 200      | 100  |      |
| (G) 土地增值稅                      |     | (E×20%)      |                  | 40        | 60       | 80   |      |
| (H) 房地合一稅 (20%) (持有2年以上)       |     |              |                  | 45        | 30       | 15   |      |
| (I) 賣方稅捐 (負擔)                  |     | (G+H)        |                  | 85        | 90       | 95   |      |

超過2年出售時用舊制，不必繳納(H)房地合一稅，但仍有房屋交易所得稅<sub>52</sub>

| 市價                             |                      | 103年5月取得         |                   | 105年6月出售     |              |
|--------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|
| (賣價)<br>2200<br>(A)            | 公告現值<br>2000         | 調整後<br>前值<br>(B) | 買價<br>(C)<br>2500 | 公 告 現 值      |              |
|                                | 物價指數100%             | 2000             |                   | 2100<br>(D1) | 2200<br>(D2) |
| (E)                            | 土地漲價總數額 (D-B)        |                  | 100               | 200          |              |
| (F)                            | 交易所得 (A-C)           |                  | -300              |              |              |
| 房地合一所得淨額<br>(扣除 土地漲價總數額) (F-E) |                      |                  | ×                 |              |              |
| (G)                            | 土地增值稅 (E×20%)        |                  | 20                | 40           |              |
| (H)                            | 房地合一稅 (20%) (持有2年以上) |                  | ×                 |              |              |
| (I)                            | 賣方稅捐 (負擔) (G+H)      |                  | 20                | 40           | 53           |

# (案例三分析)

|                                      |             |             |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 買價 2500萬                             |             | 賣價 2200萬    |             | 虧本          |
| 假設實價登錄有分離房價、地價                       |             |             |             |             |
| 房價<br>(20%)                          | 地價<br>(80%) | 房價<br>(20%) | 地價<br>(80%) | 無房屋<br>交易所得 |
| 500萬                                 | 2000萬       | 440萬        | 1760萬       |             |
| 實價登錄未分離房價、地價<br>(發生104年、105年房屋現值漲價比) |             |             |             |             |
| 103年房價比 20%                          |             | 105年房價比 30% |             | 利得          |
| 房屋取得成本 500萬                          |             | 房屋出售成本 660萬 |             | 賺160萬       |

## 十七、核定標準 vs. 核實課稅 (舊制)

---

### (一) 核實課稅

賣價 - 買價 = 房屋交易所得

(未能提出 取得成本憑證 ?)

### (二) 核定標準 ?

契價 × 一定比例

= 房屋交易所得

---

# 十八、申請期限、文件

1/2

## (一) 申報期限

1. 登記之次日起 30日內
2. 使用權交易之次日起 30日內

## (二) 不論有無應納稅額，自行填具 申請書

## (三) 交易所得 或 損失 (3年內減除)

(14-4#)

## 十八、申請期限、文件

2/2

### (四) 檢附：

1. 契約書影本
2. 其他文件
3. 繳納收據

(14-5#)

(五) 未依限申報 (罰 0.3~3萬)

(六) 已申報但短漏報 (罰2倍以下)

(108-2#)

(七) 未申報 (補稅 + 罰3倍以下)

## 所得稅法 第108條之2

個人違反第十四條之五規定，未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰

個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰

個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰 58

# 十九、核定方式

(14-6#)

| 項目            | 內容                        | 核定                            |
|---------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1. 核定<br>成交價額 | (1) 未依規定<br>申報            | 稽徵機關依時價或<br>查得資料核定            |
|               | (2) 申報較時<br>價偏低而<br>無正當理由 |                               |
| 2. 核定<br>取得成本 | (1) 未提示成本                 | 依查得資料核定                       |
|               | (2) 查無資料                  | 依取得時(評定現<br>值+公告現值) ×<br>物價指數 |
| 3. 核定費用       | 未提示費用                     | 按成交價額5%計算                     |

## 所得稅法 第14條之6

個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時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，核定其成本；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用

## 二十、營利事業交易所得課徵(24-5#)

| 賣價<br>(收入) | 成本<br>費用 | 交易<br>所得額 | 土地漲價<br>總數額 | 餘額<br>(併入營所額) |
|------------|----------|-----------|-------------|---------------|
| 3,000      | 1,800    | 1,200     | 800         | 400           |
|            | 2,300    | 700       | 800         | (-100)<br>0   |
|            | 有賺但不計入   |           |             |               |
|            | 3,200    | -200      | ×           | (減除額)         |
| 可減除營利事業所得額 |          |           |             |               |

土地增值稅不得列為 成本費用

成本、費用 (內含：買價)

## 所得稅法 第24條之5

### 第一項、第二項

營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用