



## 十四、房地合一稅稅基

1/4

(一) 個人、法人：

房地售價 - 取得成本 (買價)

- 費用 - 土地漲價總數額

= 房地交易所得額

(二) 房地交易所得額 × 稅率

= 房地合一所得稅

## 十四、房地合一稅稅基

2/4

(三) 土地漲價總數額 =

申報土地移轉現值(公告土地現值)

- (前次移轉現值 × 物價指數)

- 土地改良費用

(含工程受益費、重劃費用、

捐贈地之公告總額)

(土稅31)

# 十四、房地合一稅稅基

3/4

## (四) 繼承或受贈

成交價額 - 【繼承、受贈時

(房屋評定現值+公告現值) × 物價指數】

- 費用 - 土地漲價總數額

<b>地方稅</b>	(一般買賣)臺北市稅捐稽徵處 <b>土地增值稅繳款書(內湖分處)</b>				<b>收據聯：</b> 本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為完納憑證。
納稅義務人：		分有限公司		統一編號：	
地址：		管理代號：A31145110406140000385257		延期人員核章：	
繳納期間：自104年06月11日起至104年07月10日止因		展延自 年 月 日起至 年 月 日止			
承受人或贈與人		袁			
土地標示		內湖區： 段 小段 000地號			
104年 月 日 立契，104年( 月 日 收件 第：		-1號 共 張			
項目	應 納 稅 額 (本稅)	行政救濟 年 月 日 加計利息	應 繳 金 額 合 計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額 半數納稅人蓋章
	\$532,911	\$0	\$532,911		
公庫 核算	逾期 天加計滯納金			總 計(元)	
每m <sup>2</sup> 移轉現值	每m <sup>2</sup> 原地價	物價指數%	宗地面積(m <sup>2</sup> )	移轉持分	移轉持分面積(m <sup>2</sup> )
329,000	99,999.8	097/04 105.6	3,096.81	3,044,295/1,000,000,000	9.43
移轉現值總額 -		按物價指數調整後原地價總額 -		改良土地費用 = 漲價總數額	
0 -		0 -		0 = 0	
3,101,681 -		995,552 -		0 = 2,106,129	
漲價總數額 X 稅率 -		累進差額 -		長期減徵 = 查定稅額	
0 X 0%				= 0	
2,106,129 X 40% -		298,665 -		0(0%) = 543,786	
查定稅額 -		減徵稅額 - 增繳地價稅額 -		已繳納稅額 = 應納稅額	
543,786 -		0 - 10,875 -		0 = \$532,911	
土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅  便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章					<b>46</b>

# 十四、房地合一稅稅基

4/4

類別	項 目	
稅 基	1. 交易所得	成交價額 - (成本 + 費用) - (土地漲價總數額)
	2. 繼承 或受贈 取得之所得	成交價額 - 【繼承、受贈時 (房屋評定現值+公告現值) × 物價指數】 - 費用 - 土地漲價總數額

# 十五、房地交易所得額

賣 價  ( 成交價 )	取得成本 (買價)			土地漲價總數額
	繼承、贈與取得者 (公定值 × 物價指數)			申報現值 - (前值 × 物價指數)
	費 用			
	取 得	持 有 期 間		出 售
1. 契稅 2. 印花稅 3. 代書費 4. 規費 5. 公證費 6. 仲介費	土 地	房 屋	1. 仲介費 2. 廣告費 3. 清潔費 4. 搬運費	
	1. 土地改良費 2. 工程受益費 3. 土地重劃費 4. 捐贈公設地 之公告現值	1. 增加房屋價值或效能 (1)裝潢費(2)電梯 (3)衛浴設備(4)廚具 (5)增建建物 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(使用代價)			