

五、非自用自住

| 買價 | 前值 | 公告現值 | 賣價 |
|-------|-------------------------|------|-------|
| 1,000 | 300 | 600 | 1,650 |
| | (物價指數 150%) | | |
| | 土地漲價總數額：150 土地增值稅：30 | | |

$$1650 - 1000 - 150 = 500$$

$$500 \times 15\% \text{ (持有10年以上)} = 75$$

$$500 \times 20\% \text{ (持有2~10年)} = 100$$

六、自用自住 1/2

(一) 買賣取得 (400萬以上)

| 買 價 | 前 值 | 公告現值 | 賣 價 |
|---|--|------|-------|
| 1,000 | 300 | 600 | 1,650 |
| | (物價指數 150%) 土地漲價總數額：150 土地增值稅：30 | | |
| $1650 - 1000 - 150 = 500$ $(500 - 400) \times 10\% = 10$ | | | |

六、自用自住 2/2

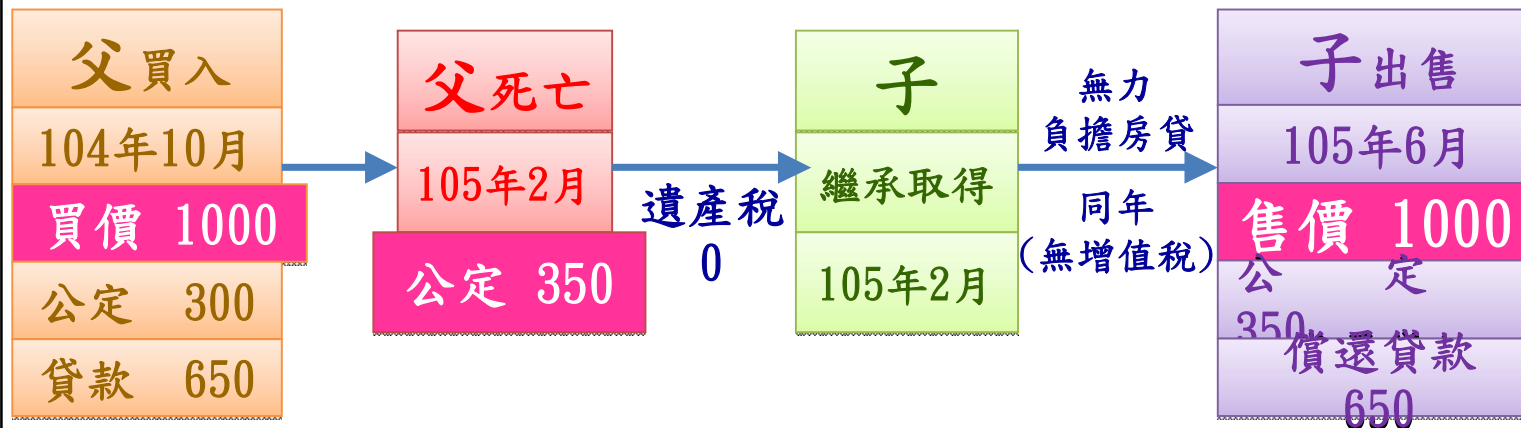
(二) 繼承取得 (400萬以上)

| 繼承 | 前 值 | 公告現值 | 賣 價 |
|-----|---------------------------|------|-------|
| 300 | 300 | 600 | 1,650 |
| | (物價指數 150%) | | |
| | 土地漲價總數額： 150 土地增值稅： 30 | | |

$$1,650 - 300 - 150 = 1,200$$

$$(1,200 - 400) \times 10\% = 80$$

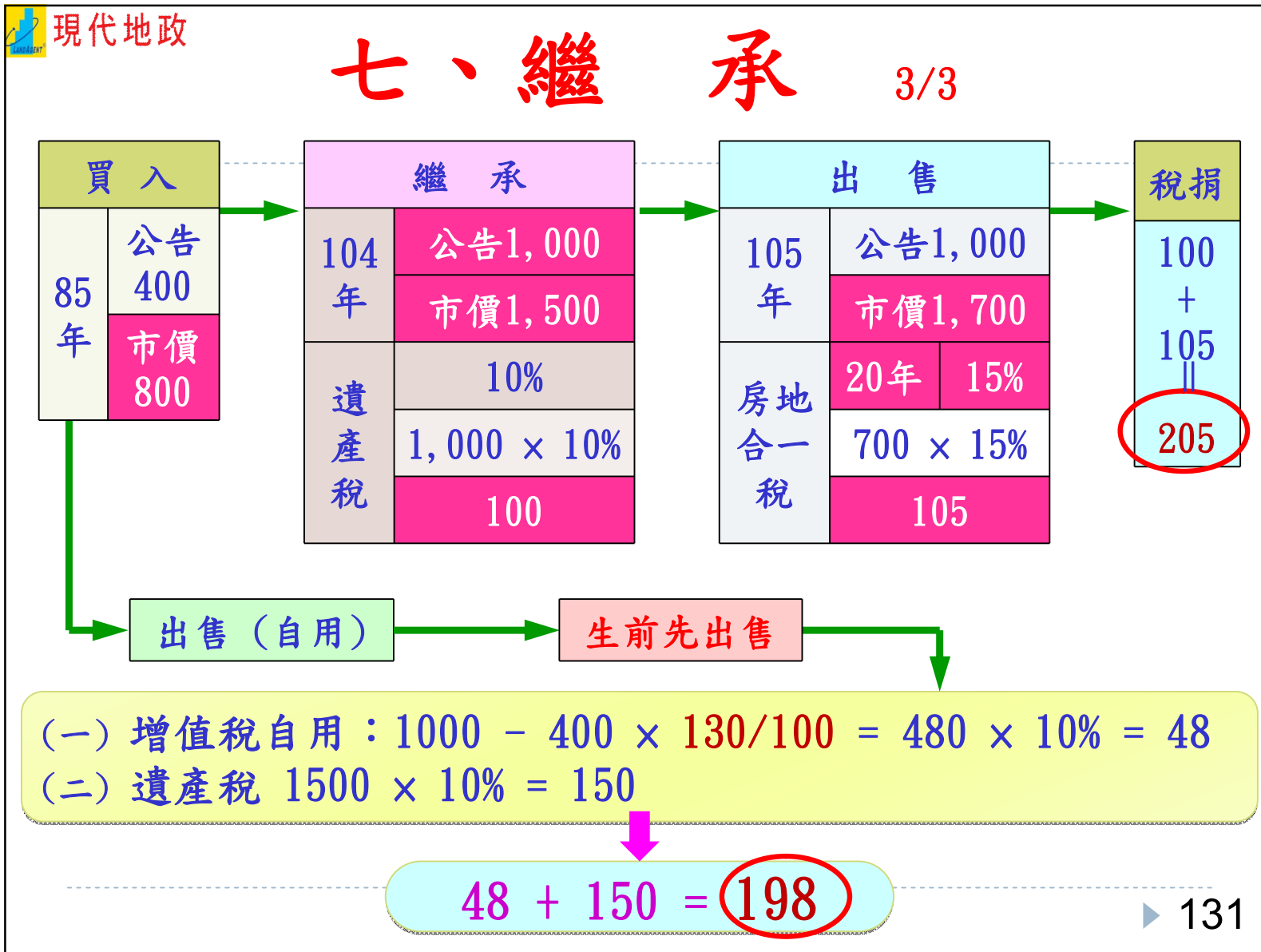
七、繼承 1/3



- (一) 現實面 → $1000 - 1000 = 0$
- (二) 稅制面 → $1000 - 350 = 650$
- (三) 不景氣 → 無力繳房貸時，不能賣
(賣了更慘)

七、繼承 2/3

| | | 父買入 | | 繼承取得 | | 子出售 | | |
|------------------------------|------|--|------|--------|-----|------------------------------|------|-----|
| 日期 | 買入價 | 公定價 | 銀行貸款 | 日期 | 公定價 | 日期 | 售價 | 公定價 |
| 104.10 | 1000 | 300 | 650 | 105.02 | 350 | 105.06 | 1000 | 350 |
| 土地漲價總數額 | | | | | | 0 | | |
| 土地增值稅 | | | | | | 0 | | |
| 交易所得 | | | | | | 650 | | |
| 房地合一稅 (45%) | | | | | | 292.5 | | |
| 子出售後實得→ 售價 - 房地合一稅 - 銀行貸款 | | | | | | 1000 - 292.5 - 650 = 57.5 | | |
| 結論： | | 1. 父購入時，自備款350萬 2. 子繼承後出售，經償還銀行貸款、房地合一稅後，實得57.5萬 3. 全案淨損292.5萬 | | | | | | 130 |

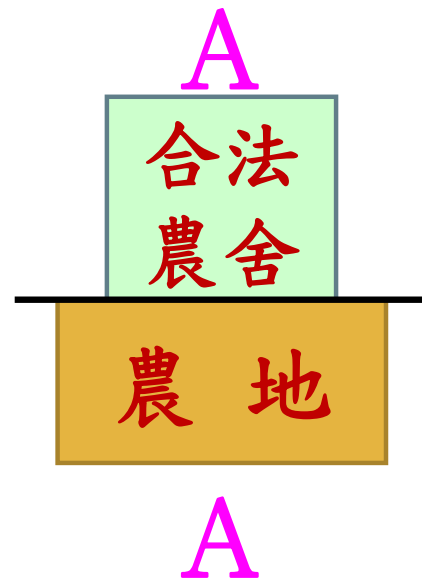


八、贈與取得出售成本高

| 贈與 | 前值 | 公告現值 | 賣價 |
|--|-------------------------|------|-------|
| 300 | 300 | 600 | 1,650 |
| | (物價指數 150%) | | |
| | 土地漲價總數額：150 土地增值稅：30 | | |
| $1,650 - 300 - 150 = 1,200$ $(1,200 - 400) \times 10\% = 80$ (自用自住) $1200 \times 20\% = 240$ (非自用自住) | | | |

九、農舍及農地

1/2



出售

1. 申請農用證明
且申請不課徵土增稅
→ 免稅
2. 申請農用證明
但課徵土增稅
→ (1) 農地有稅
(2) 農舍免稅
3. 農地未農用
→ (1) 農地有稅
(2) 農舍有稅? (假農舍)

九、農舍及農地 2/2

(一) 舊制

1. 農舍 有房屋交易所得稅
2. 農地 無土地交易所得稅

(二) 新制

1. 合法農舍 農舍免稅
2. 非法農舍 農舍有稅
3. 農地農用，農地可能有稅
(要申請不課徵土地增值稅)
4. 農地非農用 農地有稅