

房地合一課徵所得稅申報作業要點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、總則	壹、總則	
<p>一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）交易所得，特訂定本要點。</p>	<p>一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）交易所得，特訂定本要點。</p>	本點未修正。
<p>二、<u>個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地</u>，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。</p> <p><u>個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地</u>，其交易視同前項之房屋、土地交易。</p> <p><u>個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額</u>，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之</p>	<p>二、個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易下列房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅：</p> <p><u>（一）一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋、土地。</u></p> <p><u>（二）一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地。</u></p> <p>個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。</p>	<p>配合一百一十年四月二十八日修正公布所得稅法部分條文（以下簡稱本法修正條文）第四條之四，修正第一項文字，並修正第二項及增訂第三項視為房屋、土地交易之類型；另增訂第四項明定交易符合一定條件股份或出資額之所得適用之課稅規定。</p>

<p><u>房屋、土地所構成者（以下簡稱符合一定條件股份或出資額），該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。</u></p> <p><u>個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目規定課徵所得稅及基本稅額。</u></p>		
<p><u>貳、交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易</u></p>	<p>貳、交易日、取得日及持有期間</p>	
<p>三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：</p> <p>（一）因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。</p>	<p>三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：</p> <p>（一）因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。</p>	<p>配合本法修正條文第四條之四規定，增訂第四款及第五款，明定個人及營利事業交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件股份或出資額，交易日之認定規定。</p>

<p>(二) 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。</p> <p>(三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。</p> <p><u>(四) 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。</u></p> <p><u>(五) 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。</u></p>	<p>(二) 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。</p> <p>(三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。</p>	
<p>四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：</p> <p>(一) 出價取得：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。 2. 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。 	<p>四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：</p> <p>(一) 出價取得：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。 2. 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。 	<p>一、配合本法修正條文第四條之四規定，第一款增訂第四目至第六目，明定出價取得預售屋及其坐落基地、符合一定條件股份或出資額之取得日認定規定。</p> <p>二、配合本法修正條文第四條之四第三項、第十四條之四第三項第一款第七目及第二十四條之五第二項第一款第六目等規定，第二款增訂第五目至第七目，明定參與都市</p>

<p>3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。</p> <p>4. <u>本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。</u></p> <p>5. <u>本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。</u></p> <p>6. <u>前目股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日；其他方式取得者，為實際交易發生日。</u></p> <p>(二) 非出價取得：</p> <p>1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。</p>	<p>3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。</p> <p>(二) 非出價取得：</p> <p>1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。</p> <p>2. 因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。</p> <p>3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。</p> <p>4. 營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。</p> <p>5. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。</p>	<p>更新或都市危險及老舊建築物重建(以下簡稱危老重建)所取得之房屋、土地取得日認定，及增訂第十四目非出價取得符合一定條件股份或出資額之取得日認定規定，現行第五目至第十一目配合調整順序。</p>
---	---	---

<p>2. 因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。</p> <p>3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。</p> <p>4. <u>營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。</u></p> <p>5. <u>都市更新條例第三條第六款規定實施者，實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。</u></p> <p>6. <u>都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條第一項規定起造人，參與重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。</u></p> <p>7. <u>原土地所有權人依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與</u></p>	<p>6. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。</p> <p>7. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。</p> <p>8. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。</p> <p>9. 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：</p> <p>(1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。</p> <p>(2) 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追</p>	
---	--	--

<p><u>重建，取得更新後或重建後應分配之土地，為所有權人原取得土地之日。</u></p> <p>8. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。</p> <p>9. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。</p> <p>10. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。</p> <p>11. 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：</p> <p>(1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。</p> <p>(2) 受益人如為非委託人，或受益人不特定或</p>	<p>加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。</p> <p>(3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</p> <p>10. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p> <p>11. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託</p>	
---	---	--

<p>尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。</p> <p>(3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</p> <p><u>12.</u> 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，</p>	<p>行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。</p>	
--	--	--

<p>受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p> <p>13. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。</p> <p>14. <u>本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。</u></p>		
<p>五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：</p> <p>(一) 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記</p>	<p>五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：</p> <p>(一) 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記</p>	<p>一、修正第一項第三款，增訂個人以自住房屋參與都市更新或危老重建所取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定持有期間之計算。</p> <p>二、修正第二項，明定個人及營利事業出售以自有土地參與都市更新或危老重建所取得應分配之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定持有期間之計算。</p> <p>三、增訂第三項，明定個人及營利事業出售以合</p>

<p>並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>(二) 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>(三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，<u>或以該自住房屋依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建取得房屋</u>，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業</p>	<p>並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>(二) 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>(三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法</p>	<p>法建築物、他項權利參與都市更新所取得之房屋、土地，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定持有期間之計算。</p>
--	--	---

<p>或執行業務使用為限。</p> <p>個人出售自地自建之房屋，<u>個人及營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋所取得之房屋、以自有土地依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建所取得應分配之房屋</u>，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。</p> <p><u>個人及營利事業出售以合法建築物、他項權利，依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋及其坐落基地</u>，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋、土地持有期間，應以該合法建築物、他項權利取得之日計算至房屋、土地交易之日止。</p>	<p>第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。</p>	
<p>六、本法第四條之四第三項所稱個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易時持有該國</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、第一項明定交易本法第四條之四第三項符合一定條件股份或出資額之持股比率認定方式。</p> <p>三、第二項明定國內外營</p>

<p>內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。但交易日前一年內有藉股權移轉或其他安排，不當規避持有股份或出資額比率計算者，稽徵機關得以交易日前一年內任一之日之持有該國內外營利事業股份或出資額最高比率認定之。</p> <p>本法第四條之四第三項所稱國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，占該營利事業全部股權或出資額時價之比率在百分之五十以上。</p> <p>前項國內外營利事業全部股權或出資額之時價，應以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日</p>		<p>利事業股權或出資額之價值百分之五十以上由中華民國境內之房屋、土地所構成之認定方式。</p> <p>四、第三項明定國內外營利事業全部股權或出資額之時價認定方式。</p> <p>五、第四項明定中華民國境內之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價認定方式。</p> <p>六、第五項明定個人及營利事業申報本法第四條之四第三項符合一定條件股份或出資額交易所得額時之應檢附文件。</p> <p>七、直接或間接持有股份或出資額之規定，將參照所得稅法第四十三條之三、所得基本稅額條例第十二條之一授權子法規相關規定另定之。</p>
--	--	---

之該事業資產每股淨值計算之。但稽徵機關查得時價高於每股淨值者，按查得資料認定。

第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，應參酌下列時價資料認定：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額交易所得額時，應檢附下列文件(資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英

<p>文版本者，不在此限)：</p> <p>(一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額轉讓前、後之股權或資本額登記資料、關係企業(含股權)結構圖。</p> <p>(二) 該交易之國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告(無會計師簽證者，應附財務報表)、該營利事業所控制且持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之公司最近一期財務報表。</p> <p>(三) 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依第四項規定認定時價之相關文件。</p> <p>(四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。</p> <p>(五) 其他足資證明文件。</p>		
<p>七、個人及營利事業交易 本法第四條之四第三</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、第一項明定交易本法</p>

<p>項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。</p> <p>個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。</p> <p>營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。</p>		<p>第四條之四第三項符合一定條件股份或出資額，其持有期間之計算規定。</p> <p>三、第二項明定個人交易本法第四條之四第三項符合一定條件股份或出資額之成本計算方法。</p> <p>四、第三項明定營利事業交易本法第四條之四第三項符合一定條件股份或出資額之成本計算方法。</p>
<p>參、個人房屋、土地交易所 得計算</p>	<p>參、個人房屋、土地交易所 得計算及相關調整</p>	
<p>八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法<u>第三十條第一項規定公告土地現值</u>計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。</p>	<p>六、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。</p> <p>前項房屋、土地交易所得計算方式如下：</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、配合本法修正條文第十四條之四第三項，修正第一項自房屋、土地交易所得項下減除之土地漲價總數額，以依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額為限。</p>

<p>前項房屋、土地交易所得計算方式如下：</p> <p>(一) 出價取得： 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用</p> <p>(二) 繼承或受贈取得： 1. 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之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之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用</p> <p>2. <u>前目規定房屋、土地屬本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額者，其交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用</u></p> <p>3. <u>第一目規定政府發布之消費者物價指數，指按第三點規定之交易日所屬年</u></p>	<p>(一) 出價取得： 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用</p> <p>(二) 繼承或受贈取得： 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之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之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用</p>	<p>三、現行第二項第二款內容移列該款第一目，並增訂第二目，明定個人交易本法第四條之四第二項規定之房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項之符合一定條件股份或出資額，其交易所得計算方式；增訂第三目，明定第一目按政府發布消費者物價指數調整之基準。</p>
---	---	---

<p><u>月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。</u></p>		
<p>九、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：</p> <p>(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。</p> <p>(二) 個人以自有土地與營利事業合建房屋，以土地交換房屋。</p> <p>(三) <u>個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。</u></p> <p>前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分，仍</p>	<p>七、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定，<u>於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。</u></p> <p>(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。</p> <p>(二) 個人以自有土地與營利事業合建房屋，以土地交換房屋。</p> <p>前項第二款情形，因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、增訂第一項第三款，<u>明定個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金交換房屋、土地時，得免辦理申報。</u></p> <p>三、修正第二項，明定前揭交換，如換出物價值高於換入物價值，另收取價金部分，所得已實現，應申報納稅。</p>

<p>應按比例計算所得，申報納稅。</p>		
<p>十、個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：</p> <p>(一) 戶籍所在地稽徵機關。</p> <p>(二) 居留地稽徵機關。</p> <p>(三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。</p> <p>(四) 中央政府所在地之稽徵機關。</p> <p>交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。</p>	<p>八、個人依前點規定辦理申報，應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理。但非中華民國境內居住之個人，應向房屋、土地所在地稽徵機關申報。交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、配合稽徵實務作業，修正管轄稽徵機關。</p>
<p>十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：</p> <p>(一) 金融機構貸款評定之價格。</p> <p>(二) 不動產估價師之估價資料。</p> <p>(三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成</p>	<p>九、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：</p> <p>(一) 金融機構貸款評定之價格。</p> <p>(二) 不動產估價師之估價資料。</p> <p>(三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正，以資明確。</p>

<p>估算之售價。</p> <p>(四)法院拍賣或<u>財政部</u>國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。</p> <p>(五)報章雜誌所載市場價格。</p> <p>(六)其他具參考性之時價資料。</p> <p>(七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。</p>	<p>估算之售價。</p> <p>(四)法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。</p> <p>(五)報章雜誌所載市場價格。</p> <p>(六)其他具參考性之時價資料。</p> <p>(七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。</p>	
<p>十二、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：</p> <p>(一)買賣取得者，以成交價額為準。</p> <p>(二)個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。</p> <p>(三)個人以自有土地與營利事業合建分屋、<u>依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建</u>，所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：</p> <p>1. 換入房屋之價值低於換出土地之價</p>	<p>十、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：</p> <p>(一)買賣取得者，以成交價額為準。</p> <p>(二)個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。</p> <p>(三)個人以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：</p> <p>1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。</p> <p>2. 換入房屋之價值高於換出土地之價</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、修正第一項第三款，明定個人以自有土地參與都市更新或危老重建所取得之房屋、土地成本認定規定。</p> <p>三、增訂第一項第四款，明定個人提供合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建所取得之房屋、土地成本認定規定。現行第四款至第七款移列第五款至第八款。</p> <p>四、現行第一項第八款有關繼承或受贈取得者之交易所得計算規定，業訂於第八點第二項第二款，爰予刪除，另配合修正第一項第九款但書規定，以資明確。</p> <p>五、配合第一項款次調整，酌修第二項文字。</p>

<p>值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。</p> <p>2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。</p> <p>3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。</p> <p><u>（四）個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：</u></p> <p>1. <u>換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。</u></p> <p>2. <u>換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另</u></p>	<p>值，另給付價金部分，應計入成本。</p> <p>3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。</p> <p>（四）個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。</p> <p>（五）因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。</p> <p>（六）以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p> <p>（七）配偶之一方依民法第一千零三十條之</p>	
--	---	--

<p>給付價金部分，應計入成本。</p> <p>(五) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。</p> <p>(六) 因區段徵收領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。</p> <p>(七) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p> <p>(八) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。</p> <p>(九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為</p>	<p>一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。</p> <p>(八) 因繼承或受贈取得之房屋、土地，以繼承或受贈時之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之價值為準。</p> <p>(九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應按前款規定認定。</p> <p>(十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。</p> <p>依前項第八款及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告</p>	
--	---	--

<p>準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之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之價值認定。</p> <p>(十)其他情形或無法依前九款規定認定成本者，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。</p> <p>依前項第九款但書及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。</p>	<p>之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。</p>	
<p>十三、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證</p>	<p>十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證</p>	<p>點次變更。</p>

<p>費、仲介費等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p> <p>(二)取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。</p>	<p>費、仲介費等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p> <p>(二)取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。</p>	
<p><u>十四</u>、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：</p> <p>(一)改良土地費用。</p> <p>(二)工程受益費。</p> <p>(三)土地重劃負擔總費用。</p> <p>(四)因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。</p>	<p><u>十二</u>、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：</p> <p>(一)改良土地費用。</p> <p>(二)工程受益費。</p> <p>(三)土地重劃負擔總費用。</p> <p>(四)因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。</p>	<p>點次變更。</p>
<p><u>十五</u>、<u>個人交易房屋、土地</u>所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。<u>但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之部分外，不得列為費用減除。</u></p>	<p><u>十三</u>、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、修正第一項及增訂第二項，明定個人得列為交易費用項目。</p> <p>三、配合本法修正條文第十四條之六規定，修正第三項，調降推計費用率為百分之三，並增訂推計費用金額上限為新臺幣三十萬元。</p>

<p><u>個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。</u></p> <p>未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之<u>三</u>者，稽徵機關得按成交價額百分之<u>三</u>計算其費用，<u>並以三十萬元為限。</u></p> <p>取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。</p>	<p>用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。</p> <p>取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。</p>	
<p>十六、個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：</p> <p>【（交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值）／以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、配合本法修正條文第十四條之四第一項但書規定，增訂本點，明定個人除得按第十五點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，並定明計算方式。</p>
<p>十七、符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報</p>	<p>十四、符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報</p>	<p>點次變更。</p>

<p>及計算稅額之認定標準」第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。</p>	<p>及計算稅額之認定標準」第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。</p>	
<p><u>十八</u>、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。</p>	<p>十五、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。</p>	<p>點次變更。</p>
<p><u>十九</u>、本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。</p>	<p>十六、本法第十四條之四第三項第一款第六目「個人以自有土地與營利事業合作興建房屋」規定，其適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。</p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正，以資明確。</p>
<p><u>二十</u>、本法第十四條之八</p>	<p>十七、本法第十四條之八</p>	<p>點次變更。</p>

<p>有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。</p> <p>前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。</p>	<p>有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。</p> <p>前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。</p>	
	<p>十八、個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：</p> <p>(一) 個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列款規定：</p> <p>1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、配合本法修正條文第二十四條之五第二項及第六項規定，明定營利事業房屋、土地交易所得比照個人依持有期間按差別稅率課稅及獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第十四條之四至第十四條之七規定課稅，爰個人交易房屋、土地，不論其是否認屬獨資、合夥組織營利事業，均按本要點有關個人課稅方式辦理，本點認屬營利事業之規定已無</p>

	<p>建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。</p> <p>2. 個人五年內參與之興建房屋案件逾二案。</p> <p>3. 個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。</p> <p>(二) 個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。</p> <p>(三) 個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。</p>	必要，爰予刪除。
肆、營利事業房屋、土地交易所得計算	肆、營利事業房屋、土地交易所得計算	
<u>二十一、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算之房屋、土地交易所得額，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算</u>	十九、營利事業依本法第二十四條之五規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，且不得減除依土地稅法規定繳	<p>一、配合本法第二十四條之五第一項規定，於第一項及第二項明定營利事業房屋、土地交易所得額之計算方式。</p> <p>二、第三項明定當年度交</p>

<p><u>之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。前項交易所得計算方式如下：</u></p> <p><u>(一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除原始取得成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。</u></p> <p><u>(二) 依前款規定計算所得額為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。</u></p>	<p>納之土地增值稅，其計算及申報方式如下：</p> <p><u>(一) 總機構在中華民國境內之營利事業：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易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；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。 2. 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。 <p><u>(二) 總機構在中華民國境外之營利事業：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，依規定稅率計算應納稅 	<p>易二筆以上房屋、土地交易所得應逐筆計算及減除個別交易之土地漲價總數額，以及當年度交易損失得於以後年度扣除之規定。</p> <p>三、第四項明定未自當次交易減除之土地漲價總數額之已納土地增值稅之計算方式。</p> <p>四、整併總機構在中華民國境內或境外營利事業房屋、土地交易所得額之計算方式，爰刪除現行第一項第二款有關總機構在中華民國境外之營利事業交易房屋、土地相關計算規定，並於第二十三點明定其納稅方式及管轄稽徵機關。</p>
---	--	---

<p><u>營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前二項規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額。其依前項計算之當年度房屋、土地交易損失，減除當年度房屋、土地交易所得後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得額中減除。第二項第一款但書規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。</u></p>	<p><u>額；餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。</u></p> <p>2. <u>當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，其交易所得額為負數者，得自適用相同稅率交易計算之餘額中減除，減除不足者，得自適用不同稅率交易計算之餘額中減除，依規定稅率計算應納稅額，惟不得自該營利事業之其他營利事業所得額中減除。</u></p> <p>3. <u>該營利事業在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人向房屋、土地所在地稽徵機關代為申報納稅。</u></p>	
<p>二十二、營利事業依本法第二十四條之五第一</p>		<p>一、<u>本點新增。</u> 二、配合本法第二十四條</p>

<p>項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。</p> <p>前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。</p>		<p>之五第一項規定，於第一項明定營利事業房屋、土地交易所得額計算時之成本費用個別歸屬及分攤規定。</p> <p>三、第二項明定第一項利息支出分攤公式之全體可運用資金內容。</p>
<p>二十三、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、配合本法第二十四條之五第二項規定，明定總機構在中華民國境外之營利事業，交易房屋、土地之申報納稅方式及管轄稽徵機關。</p>

<p>總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人，應就房屋、土地交易所得依下列規定申報納稅：</p> <p>(一) 交易房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地者，應向該房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關辦理申報納稅。</p> <p>(二) 交易符合一定條件股份或出資額者：</p> <p>1. 該交易之被投資事業為中華民國境內之營利事業，應向該事業所在地稽徵機關辦理申報納稅。</p> <p>2. 該交易之被投資事業為中華民國境外之營利事業，應向中央政府所在地之稽徵機關辦理申報納稅。</p>		
<p>二十四、本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋之</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、配合本法修正條文第二十四條之五第二項第一款第五目規定，於第一項明定營利事業以自有土地與營利</p>

<p>規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，所取得之房屋、土地，其房屋、土地取得成本之認定，準用第十二點第一項第三款規定。</p> <p>營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地取得成本之認定，準用第十二點第一項第四款規定。</p>		<p>事業合作興建房屋之適用範圍。</p> <p>三、第二項明定營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都市更新或危老重建，所取得之房屋、土地，其房屋、土地取得成本之認定。</p> <p>四、第三項明定營利事業提供合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，所取得之房屋、土地，其房屋、土地取得成本之認定。</p>
<p>二十五、本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。</p> <p>營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、配合本法修正條文第二十四條之五第四項規定，於第一項明定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地之適用範圍。</p> <p>三、第二項明定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，房屋、土地交易所得之計算方式。</p>

<p>準則規定辦理，其計算方式如下：</p> <p>(一) 房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值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；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。</p> <p>(二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。</p>		
<p>二十六、稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其座落基地、股份或出資額交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、配合本法修正條文第二十四條之五第五項規定，於第一項至第三項明定營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地交易之相關帳簿、文據者，稽徵機關進行調查或復查時，核定其成本及費</p>

<p>成本無查得資料者，房屋、土地按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價值，核定其成本；股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。</p> <p>費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。</p> <p>第二項規定政府發布之消費者物價指數，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。</p>		<p>用之依據。</p> <p>三、第四項明定第二項按物價指數調整之計算基準。</p>
	<p>二十、總機構在中華民國境外之營利事業依本法第二十四條之五第四項規定交易境外公司股權，其股權持有期間、持有股權比例之認定、境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值比例之認定、所得計算方式及應檢附之證明文件如下：</p> <p>(一) 股權持有期間應以股權移轉登記日為準；無從查考時，稽徵機關應依買賣契</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、配合現行本法第二十四條之五第四項併入修正條文第四條之四第三項一併規範，刪除本點並改列於第六點一併規範。</p>

	<p>約或查得資料認定。</p> <p>(二) 持有股權比例之認定，指直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十以上。</p> <p>(三) 境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值之認定，指交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價之比例。</p> <p>(四) 該股權交易之所得，按出售股權收入減除其成本、費用或損失計算，並於申報股權交易所得額時，檢附下列計算股權交易所得之證明文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。 2. 股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公 	
--	--	--

	<p>司全部股權時價之評價報告(外文文件應附中譯本)。</p> <p>3. 股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。</p> <p>4. 其他足資證明文件。</p>	
<p>二十七、獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得額，依第八點至第十九點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得額不計入獨資合夥組織營利事業之營利事業所得額。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、鑑於獨資、合夥組織營利事業之房屋、土地，其登記所有權人為個人，與一般營利事業具獨立法人格得為所有權之登記主體有別，配合本法第二十四條之五第六項規定，明定其交易房屋、土地之所得，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人依第八點至第十九點規定課稅。</p>
伍、附則	伍、附則	
<p><u>二十八</u>、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。</p>	<p>二十一、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。</p>	點次變更。
<p>二十九、本要點自中華民國一百十年七月一日施行。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、配合本法修正條文第一百二十六條第一項規定，明定本次修正要點之施行日期為中</p>

		華民國一百十年七月 一日。
--	--	------------------