

# 房地合一課徵所得稅制度簡表

## 一、個人部分

項目	內容	
課稅範圍 (含日出條款)	◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 105年1月1日以後取得</li> <li>● 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內（繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算）</li> </ul>	
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額	
課稅 稅率	境內居住者	1. 持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15% 2. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地及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年內完成並銷售該房屋、土地：20%
	非境內居住者	1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%
	境內居住者 自住 房地	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租 2. 按前開課稅稅基（即課稅所得）計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵 3. 6年內以1次為限
	重購 退稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 換大屋：全額退稅（與現制同）</li> <li>• 換小屋：比例退稅</li> <li>• 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉</li> </ul>
繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算		
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅	
稅收用途	課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出	

## 二、營利事業部分

項目	內容
課稅範圍及稅收用途	同個人
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	1. 17%（與現制同） 2. 總機構在中華民國境外之營利事業： （1）持有1年以內：45%；（2）持有超過1年：35%
課稅方式	併入年度結算申報課稅（與現制同）