

交易期間 賣方應負擔稅費

財產交易所得稅

房屋、土地在103年1月1日以前取得或在103年1月2日至104年12月31日取得，且持有期間超過2年，只有房屋課徵綜合所得稅，土地部分免納所得稅。

核實申報

以交易時之實際售屋金額及原始取得成本計算之。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \left[\frac{\text{實際房地總成交金額} - \text{原始取得成本} - (\text{相關成本} + \text{必要費用})}{\text{房地比}} \right] \times \text{綜所稅稅率}$$

說明6 說明1 說明2 說明3

非核實申報(一般房屋)

未提供交易時之實際售屋金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得上述金額成本者，稽徵機關將會以下列標準計算。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \text{房屋評定現值} \times \text{財產交易所得標準} \times \text{綜所稅稅率}$$

說明6 說明4

非核實申報(高總價房屋) 說明5

未提供交易時之實際售屋金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得上述金額成本之高總價房屋，稽徵機關將會以下列標準計算。

計算公式：

$$\text{財產交易所得稅} = \text{實際房地總成交金額} \times \text{房地比} \times \text{核定\%} \times \text{綜所稅稅率}$$

說明6 說明3

說明1.

因受贈或繼承取得，成本以受贈或繼承時據以課徵贈與稅或遺產稅之房屋評定標準價格為準。

說明2.

●相關成本：購入房屋達可使用狀態前之一切必要費用，如仲介費、契稅、印花稅、代書費、規費、監證費或公證費等，還有在房屋所有權移轉登記完成前，向金融機構貸款購屋的利息，以及在取得房屋所有權後，於使用期間內所支付屬於資本支出的修繕、改良、增置等費用。
●必要費用：為出售房屋支付的必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費及特種貨物及勞務稅(奢侈稅)等。

說明3.

房地比=房屋評定現值/(房屋評定現值+土地公告現值)

說明4.

年度個人出售房屋之財產交易所得標準，其計算%數依各縣市政府規定。

說明5.

109年度個人出售高總價房屋定義如下：
●台北市，房地總成交金額7千萬元以上。
●新北市，房地總成交金額6千萬元以上。
●台北市及新北市以外地區，房地總成交金額4千萬元以上。

說明6.

自用住宅之重購退稅：重購自用住宅除了土地部分可退土地增值稅以外，房屋的部分也有扣抵綜合所得稅額的優惠。

須同時符合下列條件：

- 出售或重購之房屋係以納稅義務人本人或其配偶名義登記的。
- 納稅義務人出售或重購之房屋均須為自用住宅。
- 納稅義務人出售自用住宅房屋已繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅。
- 於出售自用住宅房屋完成移轉登記日起2年內重購者，先購後售者也適用。
- 重購自用住宅的房屋其價額超過原出售價額者。

例 小太羊在台北市的房子，109年以6,000萬元賣出(房屋評定現值100萬，土地公告現值900萬)

該房在6年前以4,000萬元購入，仲介費250萬元(買進時支付50萬，賣出時支付200萬)，請問110年該如何申報？

核實申報

$$(6,000\text{萬} - 4,000\text{萬} - 250\text{萬}) \times \frac{100\text{萬}}{100\text{萬} + 900\text{萬}} = 175\text{萬}$$

實際售屋收入 原始取得成本 仲介費 房地比 出售房屋的所得額

出售房屋的所得額175萬×小太羊的綜所稅稅率20%=35萬元

該房在10年前購入的金額及其相關費用憑證，已無保留，請問110年該如何申報？

非核實申報(一般房屋)

$$100\text{萬} \times 42\% = 42\text{萬}$$

房屋評定現值 財產交易所得標準 出售房屋的所得額

出售房屋的所得額42萬×小太羊的綜所稅稅率20%=8.4萬元

例 小太羊在台北市大安區的高總價房屋，109年以2億元賣出(房屋評定現值600萬，土地公告現值3,400萬)，該房在10年前購入的金額及其相關費用憑證，已無保留，請問110年該如何申報？

非核實申報 (高總價房屋)

$$2\text{億} \times \frac{600\text{萬}}{600\text{萬} + 3400\text{萬}} \times 17\% = 510\text{萬}$$

實際房地總成交金額 房地比 出售房屋的所得額

出售房屋的所得額510萬×小太羊的綜所稅稅率40%=204萬元

※以上資訊以公告法令為準