

# 房地合一課徵所得稅制度(草案)

## 一、個人部分

項目		內容
課稅範圍 (含日出條款)		◎出售房屋(含以設定地上權方式之房屋使用權)、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。</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 <small>註1</small>	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%
	非境內居住者 <small>註2</small>	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. 夫或妻、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。
	減免 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>
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
盈虧互抵		虧損得後抵3年(與現制類同)

註1 境內居住者係指符合下列條件之一者：

(1) 在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。

(2) 在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天者。

註2 非境內居住者係指上述規定以外之個人。

## 二、營利事業部分

項目	內容
課稅範圍	除以設定地上權方式之房屋使用權部分外，餘同個人
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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 持有1年以內：45%；(2) 持有超過1年：35%</li> </ul>
課稅方式	併入年度結算申報課稅(與現制同)
盈虧互抵	虧損得後抵10年(與現制同)