

房地移轉新舊制比較表

舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所得課稅；105年1月1日起實施新制，房屋、土地均應按實價計算交易所得課稅。

新、舊制比較表列如下：

項目	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅範圍	<p>土地：免納所得稅。</p> <p>房屋：按實價課徵所得稅。納稅義務人應核實申報財產交易所得，而非逕按房屋評定現值設算計算財產交易所得課稅。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 自105年1月1日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： <ol style="list-style-type: none"> 1. 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內。 2. 105年1月1日以後取得。 • 105年1月1日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅
課稅所得 (稅基)	房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
境內居住者稅率	併入綜合所得總額按5%~45%累進稅率課稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依持有期間認定： <ul style="list-style-type: none"> 1年以內：45%、 2年以內超過1年：35% 10年以內超過2年：20% 超過10年：15% 2. 因非自願因素：符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下的房地：20% 3. 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% 4. 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%。
非境內居住者稅率	按所得額20%扣繳率申報納稅	<p>依持有期間認定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%

自用住宅減免	無	<ol style="list-style-type: none"> 1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用。 2. 課稅所得在400萬以下免稅；超過400萬元部分按10%課稅。 3. 6年內以1次為限。
盈虧互抵	<p>納稅義務人、配偶及申報受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額以不超過當年度申報之財產交易所得扣除；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除之。</p>	<p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>※免納所得稅之房屋、土地不適用。</p> <p>※新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除。</p>
重購自用住宅退稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 換大屋：全額退稅 換小屋：不能退稅 2. 先購後售者亦適用。 3. 以配偶之一方出售自住房屋，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。 4. 個人或其配偶、申報受扶養親屬應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 換大屋：全額退稅 換小屋：比例退稅 2. 先購後售者亦適用。 3. 以配偶之一方出售自住房地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。 4. 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。 5. 重購後5年內不得改做其他用途或再行移轉。
申報方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 境內居住者： 於交易次年5月併入綜合所得總額辦理結算申報。 2. 非境內居住者： (1) 於交易次年5月申報期開始前離境，應在離境前申報納稅。 (2) 在交易次年5月申報期限內尚未離境，應在5月辦理申報納稅。 	<p>分離課稅，不併計綜合所得總額，自完成所有權移轉登記日的次日起算30天內申報納稅，</p>

※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。