

104年第2季最新法令研習

土地增值稅股

歐陽臻

104年7月30日

1. 財政部104年6月25日台財稅字第10400612860號函

- 增訂特種貨物及勞務稅條例第6條之1。
- 增訂所得稅法第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之8、第24條之5、第108條之2及第125條之2；並修正第126條。

特種貨物及勞務稅條例-第6條之1

- 自中華民國105年1月1日起，訂定銷售契約銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，停止課徵特種貨物及勞務稅。
- 第2條第1項第1款
房屋、土地：持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建築執照之都市土地。但符合第5條規定者，不包括之。

課稅對象(所得稅法第4條之4)

- 103年1月1日之次日(即103年1月2日)以後取得之房地，且持有未滿2年，在105年後交易者。
- 105年1月1日以後取得之房地。

房地合一所得稅制規定—課稅範圍



- ❖ 105年1月1日起出售房屋、土地，視其取得時點適用新、舊制：



新制：房地合一課徵所得稅 / 舊制：僅房屋課徵所得稅

課稅所得(所得稅法第14條之4)

- 課稅所得 = 房地交易成交價 — 原始取得成本 — 取得、改良與移轉過程支付費用 — 依土地稅法計算之土地漲價總數額
- 但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。
- 簡單舉例說明：

| | |
|----------|---------------------------|
| 賣價 300 萬 | 土地移轉現值 200 萬 ⁺ |
| 成本 100 萬 | 前次移轉現值 100 萬 ⁺ |
| 獲利 200 萬 | 土地漲價數額 100 萬 ⁺ |

→ 課稅所得額：200 萬 — 100 萬 = 50 萬⁺

稅率(所得稅法第14條之4)

- 個人：

1. 境內居住者：

- (1). 持有房地未滿1年，稅率45%。
- (2). 持有房地 1 ~ 2年，稅率35%。
- (3). 持有房地 2~10年，稅率20%。
- (4). 持有房地逾 10年，稅率15%。
- (5). 非自願性因素(如：調職)，稅率20%。
- (6). 自住房地，獲利逾400萬，稅率10%。
- (7). 自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起算2年內完成銷售者，稅率10%。

稅率(所得稅法第14條之4)

- 個人
- 2. 非境內居住者：
 - (1). 持有房地未滿1年，稅率45%。
 - (2). 持有房地超過1年，稅率35%。

稅率(所得稅法第24條之5)

● 營利事業

1. 總機構在中華民國境內：併入營利事業所得額課稅。
2. 總機構在中華民國境外：按稅率分開計稅。
 - (1). 國內有固定營業場所：由場所合併報繳
 - (2). 國內無固定營業場所：由代理人或其委託之代理人代為申報納稅。

持有房地1年內，稅率45%。

持有房地逾1年，稅率35%。

免納所得稅之情況(所得稅法第4條之5)

1. 個人與其配偶及未成年子女符合下列規定之自住房屋、土地：
 - (1). 個人與其配偶及未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋滿6年。
 - (2). 交易前6年內，無供出租、營業。
 - (3). 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。

免納所得稅之情況(所得稅法第4條之5)

2. 符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
3. 被徵收或徵收前先行協議價購之土地及土地改良物。
4. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

申報繳納(所得稅法第14條之5)

- 不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成**所有權移轉登記日之次日起算30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，應一併附繳納收據。

罰鍰(所得稅法108條之2)

- 未依限辦理申報：
處3,000以上30,000以下罰鍰。
- 未依本法規定自行申報繳納：
除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。
- 已依本法規定申報短報或漏報：
處所漏稅額2倍以下之罰鍰。

自用住宅重購退稅(所得稅法第14條之8)

- 個人出售自住房地，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內重購自住房地，得於重購自住房地5年內，申請退還所得稅（依所得稅法第14條之5規定繳納之稅額）。
- 小屋換大屋（以金額區分）：全額退稅。
大屋換小屋（以金額區分）：比例退稅。
（重購價額占出售價額）
- 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。

2. 財政部104年7月3日台財稅字第10400618330號函

- 修正土地稅法，內容簡略如下：
- 第31條之1：新增自有土地交付信託部分，並修正原條文第3項內容。
- 第35條：刪去徵收部分。
- 第53條：移送「法院」強制執行，修正為「法務部行政執行署所屬行政執行分署」。