

# 財政部北區國稅局 房地合一自我檢核表

請自我檢核：自 105 年 1 月 1 日起，個人及營利事業出售下列房屋、土地之所得，應課徵所得稅(土地不再免所得稅)，如勾選以下三種情況之一者，請依下表規定申報。

103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內之房屋、土地。

105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地。

個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。

★ 上開所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍

項目	個人	營利事業	
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(土增稅不得減除)		
申報方式	★ 分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 日內向戶籍所在地國稅局申報	總機構在境內	併入年度結算申報課稅
	★ 檢附買賣契約書影本(私契)、收付款及其他相關證明文件	總機構在境外	有固定營業場所： 分開計算合併報繳 無固定營業場所： 代理人申報納稅
境內居住者稅率	★ 持有期間≤1 年：45% ★ 1 年<持有期間≤2 年：35% ★ 2 年<持有期間≤10 年：20% ★ 持有期間>10 年：15% ★ 調職、非自願離職或其他非自願性因素或與營利事業合建於 2 年內出售：20% (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)	17%(總機構在境內)	
非境內居住者稅率	★ 持有期間≤1 年：45% ★ 持有期間>1 年：35%	同個人(總機構在境外)	
減免	★ 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 ★ 課稅所得在 400 萬元以下免稅、超過 400 萬元部分，按 10% 稅率課徵 ★ 6 年內以 1 次為限	無	
重購退稅	★ 換大屋：全額退稅 ★ 換小屋：比例退稅 ★ 重購 5 年內不得改作其他用途或再行移轉	無	
盈虧互抵 (不含土地漲價總數額)	損失得自交易日以後 3 年內之房屋、土地交易所得減除	總機構在境內： 虧損得後抵 10 年	
		總機構在境外： 不得減除	

以上僅供自我檢核參考用，如有疑問請多加利用國稅局免付費服務電話 0800-000-321 洽詢，或至本局網站(網址為 <http://www.ntbna.gov.tw>)查詢相關法令。

「多一分關心，少一分憂心」，財政部北區國稅局關心您的權益～