



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新稅務及注意事項 (重建、整建、維護)

課程講師|陳政吉

現 職|漢皇開發股份有限公司 管理部經理

課程日期|112.11.22(三)

簡報大綱

- 都市更新四種租稅減免
- 都市更新三金應免稅
- 都市更新二種補貼應免稅
- 都市更新權利變換營業稅
- 都市更新後房地合一稅

講師簡歷

現 職	漢皇開發股份有限公司	管理部經理
經 歷	國富浩華聯合會計師事務所	審計部經理
	榮樹建設股份有限公司	董事長特助
	鼎信聯合會計師事務所	審計部主任
學 歷	臺灣大學法律學分班 (結業)	
	臺灣大學企業管理系 (畢業)	
	成功大學機器工程系 (肄業)	
其他資歷	新北市都市更新學會	兼任講師
	桃園市自主更新輔導團	兼任講師
	苗栗縣自主更新輔導團	兼任講師
專業證照	記帳士、證券分析師、不動產經紀人。	

建設公司常見建案開發模式

1. 自地自建
2. 合建分屋
3. 合建分售
4. 合建分成
5. 委託興建
6. 共同興建



協議合建

地價稅及房屋稅

第67條第一項第一款及第二款：

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

更新期間：開工日至使用執照取得日

(內政部台內營字第0950805417號函)

無法使用：重建或整建為限(細則第31條)

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。(管屋不管人)

地價稅：使用執照取得日次年起

房屋稅：使用執照取得日次月起

房屋稅(108年新增)

第67條第一項第三款：(有落日條款)

三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。(管人不管屋)

落日期限：113.1.31(行政院得延長五年)

★土地增值稅及契稅(權利變換)★

第67條第一項第四~七款：

四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

土地增值稅及契稅(協議合建-108新增)

第67條第一項第八款：(有落日條款)

八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

落日期限：113.1.31(行政院得延長五年)

範例1(權利變換)

一都市更新案有地主5人(A、B、C、D、E)，實施者為甲公司，以權利變換方式實施，相關資料如下：

1. 共同負擔金額：4,000萬元
2. 更新後總價值：10,000萬元
3. 更新後最小分配單位價值：1,000萬元

範例1解析

單位：萬元

基本資料					分配情形			稅捐減免		
對象	更新前 土地價值	比率	更新後 價值	抵付 共同負擔	應分配 價值	實際分配 價值	差額 價金	土增稅	契稅	說明
A	1,000	20%	2,000	800	1,200	0	1,200	減免40%	不適用	不願
B	100	2%	200	80	120	0	120	免徵	不適用	不能
C	1,800	36%	3,600	1,440	2,160	1,000	1,160	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額- 減免40%	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額- 非義務人	部分 不願
D	1,000	20%	2,000	800	1,200	1,000	200	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額- 免稅	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額- 非義務人	部分 不能
E	1,100	22%	2,200	880	1,320	2,000	(680)	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額- 非義務人	1. 抵付-免稅 2. 應分-視為原有 3. 差額- 減免40%	多買
甲					4,000	6,000	(2,000)	1. 應分-非義務人 2. 差額- 非義務人	1. 應分-免稅 2. 差額- 減免40%	實施者
合計	5,000	100%	10,000	4,000	10,000	10,000	0	製表人：陳政吉		

台財稅字第09800048830號函

前面略……，如土地所有權人除獲配完整土地及建築物面積單元外，尚有剩餘未達最小分配面積單元基準，該未達最小分配面積單元基準部分，因無法參與分配而改領現金，其土地增值稅應依同條例第46條第5款(現：**§67第一項第6款**)辦理；至能獲配數個完整土地及建築物面積單元，部分擬不參加分配而改領現金者，應依同條例第46條第3款(現：**§67第一項第4款**)規定辦理。

權利金

都市更新條例第3條第七款：

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

權利金 Vs. 補償金

內政部90.11.27 台九十內營字第 9015809 號函

摘錄：

查土地權利關係人因實施權利變換而領取現金之種類，依都市更新條例第三條第五款及第三十一條第一項之規定，概可分為權利金及補償金等兩種。其差別在於前者願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價；後者則為不願意參與權利變換，不承擔土地再開發之風險，而於實施權利變換前發給現金補償後，強制將其權利交由實施者實施土地再開發。

都更三金性質

單位：萬元

基本資料					分配情形			稅捐減免及所得			
對象	更新前 土地價值	比率	更新後 價值	抵付 共同負擔	應分配 價值	實際分配 價值	差額 價金	土增稅	契稅	取得現金 性質	說明
A	1,000	20%	2,000	800	1,200	0	1,200	減免40%	不適用	?	現金 補貼
B	100	2%	200	80	120	0	120	免徵	不適用	?	現金 補貼
C	1,800	36%	3,600	1,440	2,160	1,000	1,160	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額-減免40%	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額-非義務人	?	差額 價金
D	1,000	20%	2,000	800	1,200	1,000	200	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額-免稅	1. 抵付-免稅 2. 實分-視為原有 3. 差額-非義務人	?	差額 價金
E	1,100	22%	2,200	880	1,320	0	1,320	?	?	?	權利金
甲					4,000	8,000	(4,000)	1. 應分-非義務人 2. 差額-非義務人	1. 應分-免稅 2. 差額-減免40%	不適用	
合計	5,000	100%	10,000	4,000	10,000	10,000	0	製表人：陳政吉			

台財稅字第10800539390號令

依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅。

內政部營建署

109.11.25營署更字第1091247699 號函

摘錄：

按都市更新條例（下稱本條例）第3條第7款規定及本部 90年11月27日台90內營字第 9015809 號函釋意旨，土地所有權人及權利變換關係人因實施權利變換而領取權利金係以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有之持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價，另查本署109年8月28日營署更字第1090064680 號函說明二，參與都市更新事業分配更新後之權利金，認屬土地所有權人參與分配後移轉予實施者，其土地增值稅之課徵，應依本條例第 67 條第 1 項第 4 款規定辦理。

未達最小分配面積單元可以選“權利金”嗎？

(二) 未達最小分配面積，領取補償金者

本案土地所有權人及權利變換關係人權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，有 6 位屬未達到最小分配價值且未繳交權利變願意願書，領取現金補償者(即更新前土地權利價值)，詳表 15-1。

(三) 未達最小分配面積，領取權利金者

本案土地所有權人及權利變換關係人權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，有 8 位屬未達到最小分配價值，惟有繳交權利變願意願書並表示有意願參與權利變換，故領取權利金(即更新後可分得權利價值)詳表 15-2。

表 15-1 不能或不願參與權利變換分配之土地所有權人名冊

序號	土地所有權人及權利變換關係人	不能	不願	更新前土地權利價值(元)	更新後可分得權利價值(元)	備註
1	王 <input type="checkbox"/>	V		2,153,517	4,290,878	所有權人更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，故依都市更新權利變換實施辦法第 9、10 條規定辦理，領取更新前補償金。

表 15-2 參與權利變換領取權利金之土地所有權人名冊

序號	土地所有權人及權利變換關係人	不能	不願	更新前土地權利價值(元)	更新後可分得權利價值(元)	備註
1	江 <input type="checkbox"/>	V		3,068,761	6,114,500	所有權人更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，並表示欲領取更新後權利金，故依都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定辦理。

拆遷補償費 & 拆遷安置費用

- 拆遷補償費：

1. 一次性補償
2. 個人免稅
3. 營利事業應稅

- 拆遷安置費

1. 按期補貼
2. 應稅(實施者通報其他所得)

營業稅基本概念介紹

1. 買方負擔
2. 互易視同買賣需課營業稅
3. 銷售土地免營業稅

★ 合建分屋房地互易營業稅 ★

X：土地所有權人分到的「**房屋及土地**」價值
(簡稱**房地價值**)

房地價值：市價、現值、成本？

Y：「房屋價值」佔「房屋及土地價值」的比例
(簡稱**房地比**)

房地比：銷售房地比、現值比？

$$\text{營業稅} = X * Y * 5\%(\text{目前稅率})$$

台財稅第7550122號函

主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。

說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅

台財稅第841601114號函

主旨：建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財稅第7550122號函（編者註：參閱營業稅法令彙編）之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。

說明：二、營業稅法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）。

內政部 VS. 財政部

製表人：陳政吉

項目	共同負擔提列營業稅	完工繳納營業稅
法令	1. 都市更新條例 2. 費用提列總表	1. 營業稅法 2. 財政部解釋函令
主管機關	1. 內政部 2. 市政府更新處	1. 財政部 2. 國稅局
性質	預算	決算(實際)
審核/查核	都市更新審議委員會	國稅局稽徵所

共同負擔營業稅提列-臺北市

100. 1. 20公布(舊)：

更新後土地所有權人分配房屋現值 × 5%

107. 7. 23公布(舊)：

土地所有權人應分配價值 × 共同負擔比 × 5%

110. 1. 15公布(110. 3. 1起適用)：

依照 109. 9. 14台財稅字第10900611910號令 規定

共同負擔營業稅提列-新北市

104. 1. 16公布(舊)：

土地所有權人應分配價值 × 現值比 × 5%

110. 9. 8公布(目前)：

依照 109. 9. 14台財稅字第10900611910號令 規定

共同負擔營業稅提列-桃園市

107.6.5公布(舊)：

(地主實分配價值 - 進項稅額) × 5%

112.5.23公布(目前)：

依照 109.9.14台財稅字第10900611910號令 規定

台財稅字第10900611910號令

核釋營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式
 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日（含）以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：

(一) $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times 5\%$ 。

(二) $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$

實際案例參考

有關土地所有權人分配房屋之營業稅依財政部民國 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號函釋，營業稅計算經下列二種公式核算後取**低值提列共同負擔**，故本案營業稅以公式一核算結果較低，營業稅為 304,464,142 元。

A. 營業稅公式一：

$$\begin{aligned}
 &= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔} / \text{更新後總價值}) \times 5\% \\
 &= (25,746,358,282 \text{ 元} - 15,269,271,480 \text{ 元}) \times [(15,269,271,480 \text{ 元} - 304,464,142 \text{ 元} - 0 \text{ 元}) / 25,746,358,282 \text{ 元}] \times 5\% \\
 &= 10,477,086,802 \text{ 元} \times (14,964,807,338 \text{ 元} / 25,746,358,282 \text{ 元}) \times 5\% \\
 &= 10,477,086,802 \text{ 元} \times 58.12\% \times 5\% \\
 &= 304,464,142 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

B. 營業稅公式二：

$$\begin{aligned}
 &= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} (\text{不含公共設施用地部分}) + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\% \\
 &= (25,746,358,282 \text{ 元} - 15,269,271,480 \text{ 元}) \times [(3,567,625,100 \text{ 元} / (1,645,202,770 \text{ 元} + 3,567,625,100 \text{ 元})) \times 5\%] \\
 &= 10,477,086,802 \text{ 元} \times 68.44\% \times 5\% \\
 &= 358,525,910 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

實施者如何開房地互易發票？

1. 要幾張？
2. 要開給誰？
3. 要開多少金額？

範例2

都市更新案以權利變換方式實施，共同負擔比(不含營業稅及公共設施用地)為30%：

1. 甲地主應分配價值為1,000萬(實際分配1,000萬)
2. 乙地主應分配價值為1,000萬(實際分配 800萬)
3. 丙地主應分配價值為1,000萬(實際分配1,200萬)

請問實施者應開立多少金額之互易發票(含稅)給甲、乙、丙三個地主？

範例2彙總

製表人：陳政吉

共負比：30%

單位：萬元

對象	分配情形			實施者應開立互易發票			差額價金	
	應分配價值	實際分配價值	差額價金	未稅金額	稅金	含稅金額	性質	<u>房地</u> 發票
A	1,000	1,000	0	300	15	315	無	不用
B	1,000	800	200	240	12	252	<u>出售土地</u>	不用
C	1,000	1,200	(200)	300	15	315	<u>購入房、地</u>	<u>要(房、地)</u>
合計	3,000	3,000	0	840	42	882		

房地合一適用標的

取得日	交易標的	原本性質
105.1.1以後	房屋	不動產
	房屋及其坐落基地	不動產
	依法得核發建造執造之土地	不動產
	設定地上權方式之房屋使用權	權利
	預售屋及其坐落基地	權利
無	符合一定條件之股份或出資額	股權(出資額)

房地合一稅率

持有期間	境內		境外	
	個人	法人	個人	法人
2年以內	45%	45%	45%	45%
超過2年，未逾5年	35%	35%	35%	35%
超過5年，未逾10年	20%	20%		
超過10年	15%			
自用住宅	10%			

房地合一(防錯殺)

一、以下狀況5年內20%：

1. 個人或營利事業以自有土地與營利事業合作興建

★ 2. 參與都市更新或危老重建取得房地★

3. 非自願性因素

二、營利事業興建房屋(擔任起造人) ★ ★ ★



併入營利事業所得稅申報(目前20%)

非自願因素

1. 調職或非自願性離職
2. 遭他人越界建屋
3. 依法遭強制執行
4. 因重大疾病或意外需支付醫藥費
5. 取得通常保護令為躲避家暴相對人
6. 未經同意遭他共有人出售共有部分房地
7. 繼承取得房屋無資力償還該未償債務之本金及利息
8. 依法須短期處分

交易日之認定

項目	標的	取得日認定	備註
房屋、土地	房屋、土地	所有權移轉登記日	原則
強制執行	房屋、土地	所有權移轉登記日或拍定人領得權利移轉證明書之日孰先	
無法辦理建物所有權登記	房屋	訂定買賣契約日	
房屋使用權(設定地上權)	房屋使用權	權利移轉之日	
預售屋	權利	訂定買賣契約日	
符合一定條件之股份或出資額	權利	訂定買賣契約日	

取得日之認定

項目	標的	取得日認定	備註
房屋、土地	房屋、土地	所有權移轉登記日	原則
強制執行取得	房屋、土地	移轉登記日或領得權利移轉證明書之日孰先	
無法辦理建物所有權登記	房屋	訂定買賣契約日	
房屋使用權(設定地上權)	房屋使用權	權利移轉之日	
預售屋	權利	訂定買賣契約日	
建設公司 因合宜住宅招商投資興建契約或國營事業合建分屋附買回條件契約取得土地	土地	契約簽訂之日	財政部106年度解釋函令
繼承	房屋、土地	繼承開始日	
興建房屋後第一次移轉	房屋	核發使用執照日	建商為主
實施者 依都市更新取得之房屋、土地	房屋、土地	事業計畫核定日	建商為主
起造人 依危老條例取得之房屋、土地	房屋、土地	重建計畫核定日	建商為主
原土地所有權人 以自有土地參與都更、危老重建或合建分屋等分配之土地	土地	原土地取得日	有例外(如下)
個人 以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例 權利變換 規定取得之房屋及土地	應分配土地	原土地取得日	財政部 111.1.5 解釋函令
	多分配土地	核發使用執照日	
	應分配房屋	核發使用執照日	
	多分配房屋	核發使用執照日	
其他	自行參閱房地合一課徵所得稅申報作業要點		

持有期間之認定

項目	標的	持有期間計算	備註
房屋、土地	房屋、土地	自 <u>取得日</u> 起算至 <u>交易日</u> 止	原則
因繼承或受遺贈取得之房屋、土地	房屋、土地	得將被繼承人、遺贈人 <u>持有期間合併計算</u>	合併計算
配偶贈與之房屋、土地	房屋、土地	得將配偶 <u>持有期間合併計算</u>	合併計算
個人 自地自建或與營利事業合建分屋之房屋	房屋	以該土地之持有期間為準	
營利事業 與其他營利事業合建分屋之房屋	房屋	以該土地之持有期間為準	自地自建不適用
土地所有權人參與都更、危老重建所分配之房屋	房屋	以該土地之持有期間為準	有例外(如下)
個人 以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例 權利變換 規定取得之房屋及土地	應分配土地、房屋	以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準	財政部 111.1.5 解釋函令
	多分配土地、房屋	原則 ，自取得日起算至交易日止 但書 ，應分配不足一戶而增購 且 土地面積合計不超過更新前原有土地面積者，同應分配，但以一戶為限。	
其他	自行參閱房地合一課徵所得稅申報作業要點		

台財稅字第 11004589400 號令

核釋個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

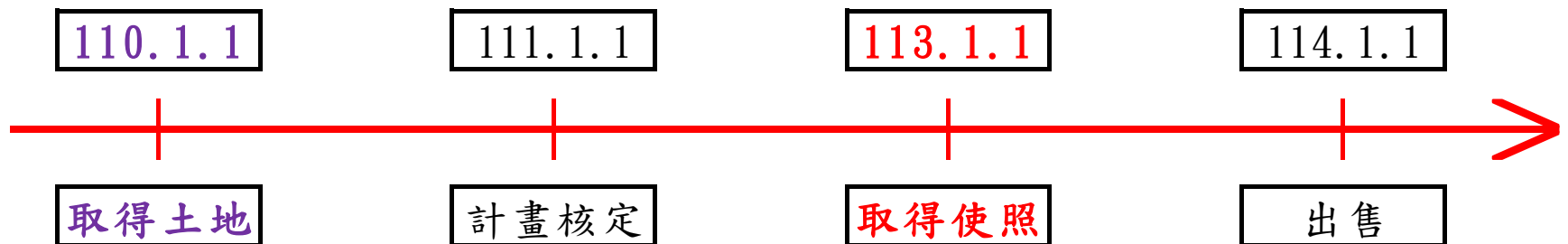
(一) 取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日（新建房屋興建成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同）為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地（以下簡稱多分配之房屋、土地）部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。

(二) 應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限。

範例3(延續範例2)

1. 甲取得土地時間為民國110年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶A戶(價值1,000萬)。
2. 乙取得土地時間為民國110年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶B戶(價值 800萬)。
3. 丙取得土地時間為民國110年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶C戶(價值1,200萬)。

其他相關日期如下：

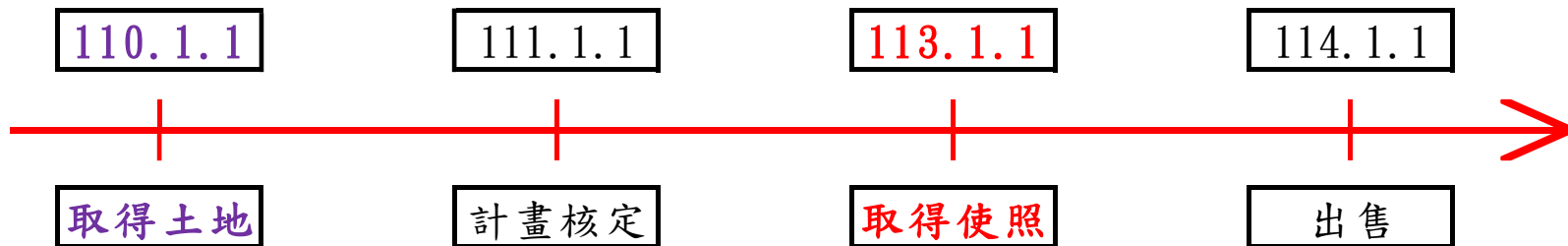


請問甲乙丙出售房地產所適用之房地合一稅率為多少？

範例3解析

製表人：陳政吉

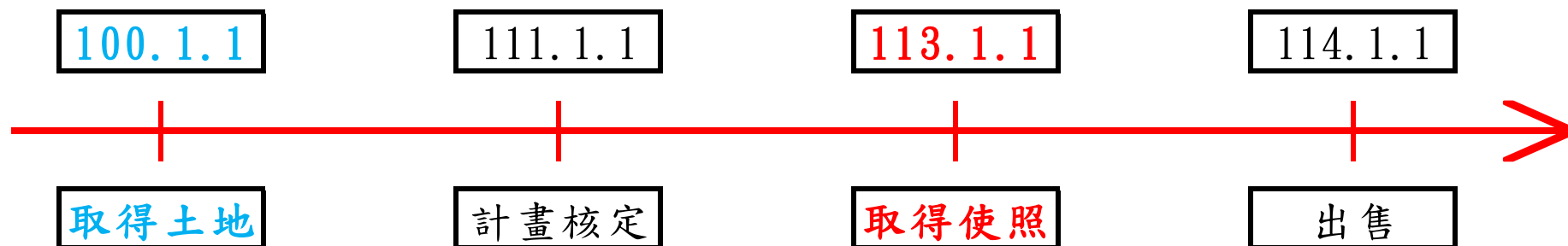
對象	分配情形 (萬元)			性質	取得日		交易日	持有期間 (年)		稅率 (%)	
	應分配 價值	實際分配 價值	差額 價金		土地	房屋	土地 房屋	土地	房屋	土地	房屋
A	1,000	1,000	0	應	110.1.1	113.1.1	114.1.1	4	4	?	?
B	1,000	800	200	應	110.1.1	113.1.1	114.1.1	4	4	?	?
C	1,000	1,200	(200)	應	110.1.1	113.1.1	114.1.1	4	4	?	?
				多	113.1.1	113.1.1	114.1.1	4	4	?	?
合計	10,000	3,000	0								



範例4(延續範例3)

1. 甲取得土地時間為民國100年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶A戶(價值1,000萬)。
2. 乙取得土地時間為民國100年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶B戶(價值 800萬)。
3. 丙取得土地時間為民國100年1月1日，
應分配價值為1,000萬實際分配1戶C戶(價值1,200萬)。

其他相關日期如下：

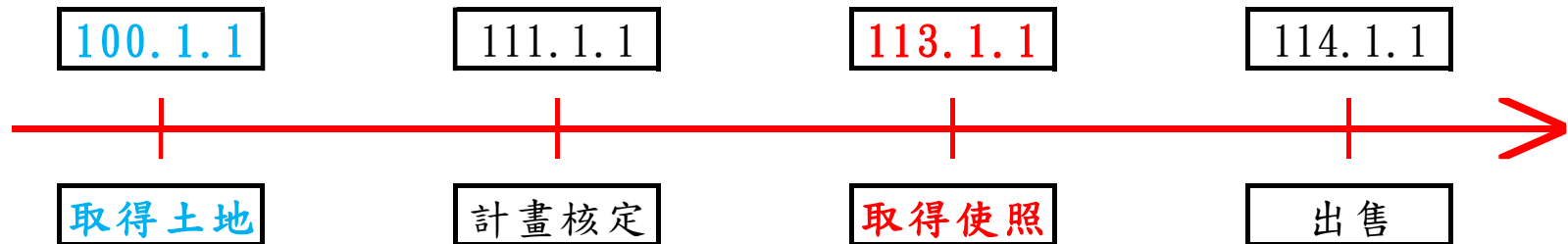


請問甲乙丙出售房地產所適用之房地合一稅率為多少？

範例4解析

製表人：陳政吉

對象	分配情形 (萬元)			性質	取得日		交易日	持有期間 (年)		稅率 (%)	
	應分配 價值	實際分配 價值	差額 價金		土地	房屋	土地 房屋	土地	房屋	土地	房屋
A	1,000	1,000	0	應	100.1.1	113.1.1	114.1.1	14	14	?	?
B	1,000	800	200	應	100.1.1	113.1.1	114.1.1	14	14	?	?
C	1,000	1,200	(200)	應	100.1.1	113.1.1	114.1.1	14	14	?	?
				多	113.1.1	113.1.1	114.1.1	14	14	?	?
合計	10,000	3,000	0								



結 論

對象	房地	取得時間	新舊制	稅率
地主	土地-應	原土地取得時間104.12.31前	舊	免稅
地主	土地-應	原土地取得時間105.1.1後	新	15%~20%
地主	房屋-應	使用執照取得日(105.1.1以後)	新	15%~20%
地主	土地-多 房屋-多	使用執照取得日(105.1.1以後)	新	15%~45%
實施者	房屋 土地	事業計畫核定日(105.1.1以後)	新	併入營利事業 所得稅申報

★都更取得房地成本★

土地新制：

原房地取得成本為新房地成本

土地舊制：

1. 土地免稅。

2. 房屋成本即是房地互易發票含稅金額

(房地合一課徵所得稅申報作業要點第12點)

地主必考題

1. 繼承或遺贈取得的房地出售時是新制或舊制？
2. 受贈自配偶因繼承取得房地出售時是新制或舊制？
3. 年紀大了，房地是先贈與給小孩還是等繼承？

台財稅字第10404620870號令

核釋個人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

一、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：（一）交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。（二）交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

台財稅字第10404620870號令

三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報。

台財稅字第10804008540號令

核釋個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋土地課徵所得稅規定

個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第2點至第4點規定辦理：

- (一) 交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於104年12月31日以前取得，且個人於105年1月1日以後受遺贈取得。

台財稅字第10704604570號令

核釋個人交易受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。依此，個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得，且係被繼承人於104年12月31日以前取得者，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款、第2點至第4點規定辦理。



相關連結



課後問卷



講義下載



冠霖都更。謙牧學堂



桃園市自主更新輔導團



~~簡報結束×敬請指教~~