

4/28總統公布修正條文

精準打炒房 健全房市

房地合一稅2.0

六大修法重點一次看！



財政部
2021/4/28



重點一 短期套利者課重稅

延長**個人**短期炒不動產
適用高稅率的持有期間



個人	持有期間		
	適用稅率	修法前	修法後
境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按**差別稅率**分開計稅
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%		2年以內
	35%		超過2年未逾5年
	20%	未區分期間	超過5年
境外	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
申報方式		合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

重點三

擴大房地課稅範圍

增列**兩項**課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易**預售屋**及其坐落基地。
- 2 交易**持股(或出資額)過半數**營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國**境內房地**構成。



交易未上市櫃股票已課房地合一稅者
免按所得基本稅額（AMT）課稅



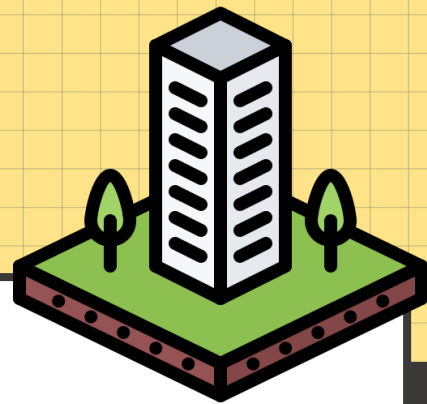
排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易



重點四

土地漲價總數額 增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅



課稅基礎=

房地收入-成本-費用-土地漲價總數額

減除
上限

= 交易當年度公告土地現值
- 前次移轉現值



超過上限部分不可減除

但超限部分計算繳納的土增稅可列費用



重點五

五種交易不受影響



維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素
(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建
分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建
取得房地後**第一次**移轉
- 營利事業興建房屋完成後**第一次**移轉



維持稅率10%

- 自住房地**持有並設籍**滿6年
(課稅所得400萬元以下免稅)



重點六

今年七月開始施行



房地合一稅2.0適用

個人及營利事業自**110年7月1日**起
交易105年1月1日以後取得之房地

