



# 財政部南區國稅局 新聞稿

## 服務 專業 創新 效能 和諧

發布日期：110.7.6

### 新聞標題：7月1日起營利事業房地合一課稅大不同

為落實居住正義健全房市，遏止短期投機炒作，將自今(110)年7月1日施行，新修正之所得稅法有關房地交易課稅(下稱房地合一2.0)規定，凡105年1月1日以後取得之房地，於110年7月1日以後交易者，將依房地合一2.0課稅。

南區國稅局為使營利事業了解房地合一2.0課稅規定，特將修正前後課稅範圍及適用稅率整理如下：

項目	房地合一 1.0	房地合一 2.0			
適用期間	105/1/1~110/6/30	110/7/1 以後			
課稅範圍	房地所有權	1. 房地所有權 2. 設定地上權方式之房屋使用權 3. 預售屋及其坐落基地 4. 直接或間接持股(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者(不包括上市、上櫃及興櫃公司之股票)			
稅率	20%	持有期間	2年內	超過2年未逾5年	超過5年
		稅率	45%	35%	20%
申報方式	計入交易日所屬年度營利事業所得額申報課稅	分開計算應納稅額，與交易日所屬年度營所稅合併報繳			

該局進一步指出，營利事業除出售持有超過5年之房地，不受本次修法影響，適用稅率20%外，如交易係屬非自願性因素、或以自有土地與建商合建分回房地、或參與都更及危險老舊房屋重建者，其取得房地後第一次移轉、或建商興建房屋完成後第一次移轉之房地等，亦不受本次修法影響，稅率仍維持20%。另財政部已於6月11日公布下列4種非自願因素樣態，自110年7月1日起適用：

- 一、依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建屋部分之土地與房屋所有權人者。



## 財政部南區國稅局 新聞稿

### 服務 專業 創新 效能 和諧

---

- 二、因無力還債(包括欠稅)，遭強制執行而移轉所有權者。
- 三、與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第 34 條之 1 規定未經其同意交易該共有房屋或土地者。
- 四、金融機構因行使抵押權而取得之房地，或因行使質權而取得所得稅法第 4 條之 4 第 3 項所定條件之股份，依銀行法第 76 條規定應自取得之日起 4 年內處分者。

南區國稅局提醒，營利事業於今年 7 月 1 日以後之房地交易應依上開規定申報納稅，但屬獨資、合夥組織之營利事業，其交易房地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵房地合一所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業所得額，請營利事業注意，以免因一時疏忽而遭受處罰，影響自身權益。

新聞稿聯絡人：審查一科歐審核員  
聯絡電話：06-2223111 分機 8025  
彙總編號：