

個人售屋交易如何計算所得申報

壹、個人售屋交易所得計算規定

財政部於2023年3月9日訂定發布「2022年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。我國自2016年起實施房地合一課徵所得稅新制，個人交易之房地如屬新制課稅範圍，應以房地實際成交價格為基礎計算房地交易所得課稅；個人出售之房屋如非屬新制課稅範圍，應依所得稅法第14條第1項第7類規定適用舊制之財產交易所得稅制申報課稅。

個人出售適用舊制之房屋，依其提示證明文件核實計算所得；其未申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

一、稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例，計算歸屬房屋之收入，再以該收入之17%計算其出售房屋之所得額：

(一)台北市，房地總成交金額新台幣(下同)7千萬元以上。

(二)新北市，房地總成交金額6千萬元以上。

(三)台北市及新北市以外地區，房地總成交金額4千萬元以上。

二、除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例(詳附件)計算其所得額。該比例由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，2022年度考量部分地區交易熱絡帶動當地整體房價上揚或與經濟發展程度相當鄰近地區衡平等因素，分別調增該等地區之所得額標準1%至6%，以反映地區差異及市場行情。

個人2022年度出售適用舊制課稅之房屋，始有上開標準之適用，該部將持續觀察不動產市場交易情形，滾動調整上開標準，適時研議擴大按實際房地總成交金額設算所得額之適用範圍，使設算所得額更符實際，俾維護租稅公平。

一百十一年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條

第一項第七類及同法施行細則第十七條之 二訂定本規定如下(出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：

一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。

二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十七計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

(1)臺北市：

依房屋評定現值之百分之四十四計算。

(2)新北市：

①板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十八計算。

②林口區、樹林區及汐止區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。

③泰山區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。

④五股區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

⑤淡水區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

⑥八里區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

⑦深坑區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

⑧鶯歌區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

⑨金山區及萬里區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

⑩三芝區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

⑪瑞芳區、石碇區、坪林區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3)桃園市：

- ①桃園區及中壢區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- ②蘆竹區及八德區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ③龜山區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ④平鎮區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑤楊梅區、龍潭區及大園區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑥大溪區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ⑦新屋區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑧觀音區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑨復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4)臺中市：

- ①西屯區及南屯區：依房屋評定現值之百分之三十一計算。
- ②西區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。
- ③北屯區及東區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- ④南區及北區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ⑤中區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑥烏日區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑦豐原區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑧潭子區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ⑨大雅區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ⑩神岡區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑪梧棲區及沙鹿區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑫大肚區、龍井區及大甲區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑬清水區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑭東勢區及外埔區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑮石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑯新社區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5)臺南市：

- ①安平區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ②東區及北區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ③中西區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ④安南區及南區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑤永康區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- ⑥新市區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑦善化區、仁德區、歸仁區及安定區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑧新營區、柳營區及官田區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑨佳里區及西港區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑩關廟區、麻豆區、新化區、鹽水區及六甲區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑪學甲區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑫下營區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑬白河區、後壁區、七股區、將軍區及山上區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑭東山區、大內區、北門區、玉井區、楠西區、南化區、左

鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6)高雄市：

- ①鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。
- ②苓雅區、左營區及新興區：依房屋評定現值之百分之三十計算。
- ③前金區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十九計算。
- ④小港區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十八計算。
- ⑤鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ⑥鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑦旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑧仁武區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ⑨鳥松區、路竹區及橋頭區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ⑩岡山區、大寮區及燕巢區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑪梓官區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑫大社區、大樹區及阿蓮區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑬林園區、彌陀區、茄萣區及永安區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑭美濃區及旗山區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑮湖內區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑯田寮區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣（市）部分：

(1)市（即原省轄市）：

- ①新竹市：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- ②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之二十計算。

(2)縣轄市：

- ①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十九計算。
- ②宜蘭縣宜蘭市：依房屋評定現值之百分之二十七計算。
- ③彰化縣彰化市、南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ④花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑤苗栗縣頭份市、彰化縣員林市、嘉義縣朴子市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑥澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑦苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

(3)鄉鎮：

- ①苗栗縣竹南鎮、彰化縣溪湖鎮及屏東縣萬丹鄉：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ②苗栗縣後龍鎮、彰化縣大村鄉、二林鎮、溪州鄉、南投縣埔里鎮、嘉義縣中埔鄉、屏東縣新園鄉、宜蘭縣礁溪鄉、頭城鎮及金門縣金湖鎮：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ③新竹縣新埔鎮、苗栗縣苑裡鎮、彰化縣和美鎮、伸港鄉、埔心鄉、南投縣草屯

鎮、屏東縣潮州鎮、長治鄉、枋寮鄉、宜蘭縣羅東鎮及金門縣金城鎮、金寧鄉：依房屋評定現值之百分之十三計算。

- ④新竹縣新豐鄉、竹東鎮、彰化縣永靖鄉、鹿港鎮、福興鄉、秀水鄉、田中鎮、嘉義縣大林鎮、民雄鄉、水上鄉、屏東縣內埔鄉、里港鄉、九如鄉、宜蘭縣員山鄉、花蓮縣吉安鄉及金門縣金沙鎮、烈嶼鄉、烏坵鄉：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑤新竹縣湖口鄉、寶山鄉、苗栗縣公館鄉、彰化縣埔鹽鄉、社頭鄉、北斗鎮、雲林縣西螺鎮、北港鎮、虎尾鎮、麥寮鄉、屏東縣東港鎮、宜蘭縣五結鄉、三星鄉、壯圍鄉、蘇澳鎮及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑥新竹縣芎林鄉、苗栗縣銅鑼鄉、彰化縣花壇鄉、埤頭鄉、南投縣名間鄉、雲林縣斗南鎮、土庫鎮及宜蘭縣冬山鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑦新竹縣關西鎮、苗栗縣造橋鄉、大湖鄉、通霄鎮、彰化縣二水鄉、田尾鄉、竹塘鄉、芳苑鄉、南投縣竹山鎮、鹿谷鄉、集集鎮、雲林縣二崙鄉、大埤鄉、元長鄉、崙背鄉、古坑鄉、嘉義縣新港鄉、竹崎鄉、梅山鄉、屏東縣琉球鄉、恆春鎮、竹田鄉、車城鄉、佳冬鄉、崁頂鄉、高樹鄉、萬巒鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、花蓮縣壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮及臺東縣成功鎮、卑南鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑧其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

貳、個人出售繼承房地，如符合房地合一稅新制自住租稅優惠，可享 400 萬元免稅額及最低稅率 10%！

個人出售105年1月1日以後繼承取得的房地，如係被繼承人在104年12月31日以前取得者，應適用舊制計算房屋之財產交易所課徵綜合所得稅；若符合房地合一稅新制規定之「自住房地」條件者，可選擇改按新制規定計算房地交易所得，並享有400萬元免稅額，超過400萬元部分則按稅率10%課徵房地合一稅。所謂「自住房地」適用條件，必須符合所有權人或其配偶、未成年子女於交易房屋設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年（可併計被繼承人持有期間），交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用，且本人、配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本項優惠規定。

舉例說明，李君之父親在104年初購入A房地後，於106年初過世，由李君繼承A房地，嗣李君於111年6月1日出售該房地，依前開規定，A房屋之交易所得應適用舊制規定課稅；惟因李君之父親設籍居住A屋有2年，加上其繼承後設籍並居住A屋5年多，合計超過7年，已連續滿6年，且皆符合前述其他自住房地條件，故李君出售A房地之交易所得亦可選擇改採新制申報房地合一稅。

至於該選擇舊制或新制申報繳稅，何者比較有利？李君繼承A房地，當時房屋評定現值90萬元、土地公告現值210萬元，嗣111年6月1日以總價1,000萬元出售，出售時該房屋評定現值80萬元、土地公告現值320萬元，出售移轉費用30萬元，土地漲價總數額90萬元、消費者物價指數較取得時上漲110%，王君111年度

綜合所得稅適用稅率為20%，稅額計算說明如下：

(一) 舊制出售房屋財產交易所得之應納稅額

房屋財產交易所得=〔成交價額1,000萬元－繼承時房地現值(90+210)萬元－費用30萬元〕×出售時房屋現值占房地現值之比例〔80萬元/80+320)萬元〕=134萬元，該筆所得併入綜合所得稅後應納稅額=134萬元×綜合所得稅率20%=26.8萬元。

(二) 新制房地合一稅之應納稅額

課稅所得=成交價額1,000萬元－繼承時房地現值(90+210)萬元×物價指數110%－移轉費用30萬元－土地漲價總數額90萬元=550萬元，應納稅額=(課稅所得550萬元－自住房地免稅額400萬元)×稅率10%=15萬元。
經比較後，李君可選擇按新制申報比較有利。

出售房屋土地適用新制者，應於完成所有權移轉登記日之次日起30日內向國稅局申報；適用舊制者，應於交易年度之次年5月申報綜合所得稅時申報財產交易所得。

參、個人出售繼承取得的房屋，如何計算財產交易所得？

自105年起交易於105年以後取得或103年1月2日以後取得且持有期間在2年內之房屋、土地，屬於房地合一所得稅課徵範圍。陳小姐房屋、土地取得日為102年3月，其出售該繼承取得的房屋、土地非屬房地合一所得稅課徵範圍，僅須計算「房屋」部分之財產交易所得，按所得稅法第14條第1項第7類規定，以交易時之成交價額，減除繼承時該項財產之現值及因取得、改良及移轉該項財產而支付之一切費用後之餘額為所得額。另依遺產及贈與稅法第10條規定，遺產財產價值之計算，以被繼承人死亡時之時價為準；所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。

個人出售因繼承取得之房屋，申報時應檢附買賣契約書及遺產稅核定通知書，若買賣契約書只有房地總價款，應以「交易時的成交價額」減除「遺產稅核定通知書上的房地價格」及「相關必要費用」後之餘額，乘以出售時該房地之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例，計算出房屋之財產交易所得。因此，林小姐應以售價600萬元減除父親遺產稅核定通知書上該房地之價格及相關必要費用後，以該房地107年度房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算出屬於房屋的財產交易所得。

個人出售繼承取得的房屋，如非屬房地合一所得稅課徵範圍，應核實計算財產交易所得；支付出售前之房屋稅、管理費及清潔費、金融機構借款利息等，均屬於使用期間的相對代價，不得列為成本或費用減除。

肆、出售遺贈房地 可調整計算成本

物價漲，房屋成本可調整計算。若為繼承或受贈取得的房地合一標的（2016年後取得房地等），取得成本是以繼承或受贈時的房屋評定現值以及公告土地現值，且以消費者物價指數調整後價值為基準，若是物價漲越多，也會反映在取得成本。

依照我國所得稅法第14-4條有關房地合一稅規定，個人、企業若交易2016年後取得標的（包括房地、預售屋及其基地），皆屬於房地合一稅範圍，個人必須在移轉登記後30天內報稅，企業則在每年報稅季繳稅。

若個人是繼承遺產或是受贈取得不動產，未來出售時，其房地合一所得計算是以成交價額減除繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值且按照政府發布消費者物價指數調整後價值為基準，再減除取得、改良及移轉而支付費用。

民眾誤以為出售繼承遺產或受贈不動產的成本為當年親屬購入價格，實際上僅為受遺贈時的房屋以及土地現值，但是可以依物價指數調整計算。

以2016年6月（物價指數為99.7）繼承房地為例，若今年4月（物價指數為107.14）賣出，其現值調整估算約為原本現值的107.5%。

舉例：A在2016年5月1日以總價1,050萬元（房地現值合計約400萬元）購入一戶房屋，但過了三天就過世，由女兒B在2016年6月繼承取得房屋。

若甲在2022年4月以1,300萬元出售該筆房地，以繼承時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後價值認定約430萬元，代書等必要費用30萬元、土地漲價總數額5萬元，其所得為835萬元（1,300萬-430萬-30萬-5萬）。因持有期間約五年多，甲可適用房地合一稅率20%，其出售房屋需課房地合一稅167萬元。

五、子女繼承房產後，雖然房地合一稅已經實施超過7年，繼承後賣屋申報採用新制還是舊制，依然是很多民眾共同的困擾。按持有日說明如下：

- 1、被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得之房地，一律適用新制。繼承人出售後，應於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 天內向所轄稽徵機關辦理申報納。
- 2、被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得之房地，原則上適用舊制。如果繼承人出售時為符合所得稅法之自住房屋、土地之規定條件者，經計算按新制課稅有利，亦得選擇按新制申報。