

行政院會於 110 年 3 月 11 日討論通過「[房地合一稅 2.0](#)」相關所得稅法修正草案，本次修法為配合行政院健全房地產市場方案及抑制炒作不動產政策以落實居住正義及租稅公平，修法方向為延長短期交易時間，增加短期交易者之成本，然而為降低此次修法對納稅義務人的衝擊，本次草案將訂定日出條款，將由行政院訂定施行日期。

行政院會房地合一稅2.0修正草案			
適用對象	持有時間		修法 「房地合一2.0」
	適用稅率	現制 「房地合一1.0」	
境內營利事業	45%	-	二年以內 ↑
	35%	-	二~五年 ↑
	20%	未區分持有期間	超過五年
境外營利事業	45%	一年以內	二年以內
	35%	超過一年	超過二年
申報方式	合併計稅 合併報繳		分開計稅 合併報繳
境內個人	45%	一年以內	二年以內 ↑
	35%	一~二年	二~五年 ↑
	20%	二~十年	五~十年
非境內個人	15%	超過十年	超過十年
	45%	一年以內	二年以內
	35%	超過一年	超過二年
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. 符合一定條件之 股權交易 持有股份(或出資額) 過半數之營利事業之 股份 (或出資額)且該營利事業股權(或出資額)價值 50 以上係由中華民國境內之房地所構成者 (排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票交易)		
防止利用土增稅與所得稅 稅率差異來避稅	1. 課稅基礎=房地收入-成本-費用-土地漲價總數額 2. 減除上限=交易當年度公告土地現值 -前次移轉現值 3. 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		
四種不受修法影響	維持20%稅率者： 1. 個人非自願因素(如調職)房地交易 2. 個人以自有土地與建商合建分回房地交易 3. 建商 興建房屋完成後 第一次移轉之房地交易 4. 自住房地持有並設籍超過6年之交易，維持稅率 10%及免稅額度400萬元		
唯二不課徵房地合一稅	1. 公共設施保留地及作農業使用的農地 2. 《農業發展條例》第34條規定之農民團體、 農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者 傳承農耕地		
施行日期	由行政院定之		

修正要點如下：

- 一、 修（增）訂視為房屋、土地交易之規定（修正條文第 4 條之 4）：
 - 個人及營利事業交易預售屋、地上權，視為房屋、土地交易。
 - 個人及營利事業交易持有股份（或出資額）過半數之營利事業之股份（或出資額），該營利事業股權（或出資額）之價值 50%以上係由我國境內之房地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者。
- 二、 延長個人短期交易房屋、土地適用 45%及 35%稅率之持有期間（修正條文第 14 條之 4）
- 三、 明定當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得自房屋、土地交易所得減除。（修正條文第 14 條之 4）
- 四、 明定個人交易股份或出資額、預售屋及其坐落基地之報繳規定。（修正條文第 14 條之 5）
- 五、 明定個人交易房屋、土地未提示費用證明文件者，稽徵機關得按成交價額 3%計算其費用，並以 30 萬元為限。（修正條文第 14 條之 6）
- 六、 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅（修正條文第 24 條之 5）
- 七、 明訂稽徵機關對於營利事業未提示帳簿、文據者，比照個人房地交易成本費用核定方式，並明定房屋、土地交易損失之抵減規定。（修正條文第 24 條之 5）