

正本

檔 號：  
保存年限：

## 財政部中區國稅局南投分局 函

540

南投縣南投市忠孝一街72號1樓  
受文者：南投縣地政士公會

發文日期：中華民國109年11月16日  
發文字號：中區國稅南投綜所字第1090204010號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

機關地址：南投縣南投市中興路667號

承辦人：周靖軒

電話：049-2223067分機210(或撥免付費  
服務電話0800-000321，本分局上  
班時間8時30分至12時30分、下午  
1時30分至5時30分)

傳真：049-2238278

電子信箱：NB04560@ntbca.gov.tw

109.11.17 投縣地政士公字第109>01>5號

主旨：檢送「房地合一新制未辦理申報常見類型」、「個人房屋土地交易所得稅申報書(新版)」、「個人房地合一課徵所得稅申報應檢附文件一次告知單」各1份及「房地合一課徵所得稅疑義解答」10份，請協助於民眾登記不動產移轉時發給或放置櫃架宣導，曉示納稅義務人以維護其權益，請查照。

說明：

- 一、依據財政部中區國稅局109年7月9日電話傳真文件辦理。
- 二、為避免民眾因不熟悉房地合一新制申報規定，特製作旨揭申報注意事項及未辦理申報常見類型表等相關資料，惠請協助宣導，以傳達正確法令規定。

正本：南投縣地政士公會

副本：

分局長 黃昌宏

## 房地合一新制未辦理申報常見類型

- 一、因不熟悉房地合一新制申報規定，誤認該筆所得仍係併入綜合所得總額於次年5月辦理結算申報，致未依規定申報。
- 二、因房屋、土地交易係虧損，誤認因無所得而無須申報，致未依規定申報。
- 三、誤以為交易日及取得日係簽訂買賣契約之日，誤認其交易之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 四、誤以為交換房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 五、誤認僅出售土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 六、誤認非自行交易(如法院拍賣)房屋、土地或交易未辦理保存登記房屋不屬新制課稅範圍，致未依規定申報。
- 七、房地合一新制實施前後陸續取得同地號之土地持分或取得不同地號之土地後合併，105年以後出售時僅出售部分土地持分，誤認不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 八、誤以為因自地自建、合建分屋或合建分售等情形出售之房屋、土地，如同特種貨物及勞務稅規定(簡稱奢侈稅)免稅，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 九、自行認定交易之公共設施保留地或農地屬免申報範圍，卻無法檢附公共設施保留地之分區證明或農地農用證明及不課徵土地增值稅證明，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 十、二親等買賣案件有給付價金，但誤以為已申報贈與稅即不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。
- 十一、受託人於信託關係存續中，以其他信託財產(如存款)取得之房屋、土地，後續交易房地時，誤認以訂定信託契約日為取得日而不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

個人房屋土地交易所得稅申報書

【105 年起交易的房屋、土地或房屋使用權(以下簡稱房屋土地)適用房地合一新制課稅的案件，應於房屋土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內辦理申報】

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 交易(登記)日期<br>【詳說明六】 | 檔案編號<br>(本欄納稅義務人不必填寫) |
| 年 月 日              |                       |

單位：新臺幣元

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|---------------|--|-------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|----------------|--|
| 交易房屋土地情形         | <input type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 符合自住房地優惠條件 <input type="checkbox"/> 重購案件<br>(有右列情形請打勾： <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 信託案件) |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
| 納稅義務人<br>(原所有權人) | 姓名                                                                                                                                                                                                                                                                        | 國民身分證統一編號或統一證號        |  |               |  |                   |  | 電話：                                                                                                                             |  |                |  |                |  |
|                  | 戶籍(居留)地址                                                                                                                                                                                                                                                                  | 縣市 區市鄉鎮 里村 路街 巷 弄 號 樓 |  |               |  |                   |  | 身分： <input type="checkbox"/> 居住者 <input type="checkbox"/> 非居住者<br>國籍： <input type="checkbox"/> 中華民國 <input type="checkbox"/> 其他 |  |                |  |                |  |
|                  | 通訊地址                                                                                                                                                                                                                                                                      | 縣市 區市鄉鎮 里村 路街 巷 弄 號 樓 |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
| 申報代理人            | 姓名                                                                                                                                                                                                                                                                        | 國民身分證統一編號或統一編號        |  |               |  |                   |  | 電話：                                                                                                                             |  |                |  |                |  |
|                  | 地址                                                                                                                                                                                                                                                                        | 縣市 區市鄉鎮 里村 路街 巷 弄 號 樓 |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
| 項目               | 房屋(使用權)稅籍編號/地址<br>土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)                                                                                                                                                                                                                                      | 移轉比率<br>(持分)          |  | 取得原因<br>【詳註3】 |  | 取得日期<br>【詳註4及說明七】 |  | 房屋土地成交價額                                                                                                                        |  | 可減除成本<br>(附表一) |  | 可減除費用<br>(附表二) |  |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                     |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |
|                  | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |  |               |  |                   |  |                                                                                                                                 |  |                |  |                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |   |   |   |             |   |   |   |    |    |    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|---|-------------|---|---|---|----|----|----|----|
| 持有期間【詳說明八】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RR | 年 | 月 | 日 | 稽徵機關審核(RR1) | 年 | 月 | 日 | 合計 | AA | ZA | ZB |
| 註：1.房屋土地交易之成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。<br>2.「房屋稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。<br>3.「取得原因」代號請填：a.買賣、b.拍賣、c.繼承、d.受遺贈、e.一般贈與、f.配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g.其他(加填取得方式)。<br>4.「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為 c、d 者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為 f 者，請填配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得日期。<br>5.「可減除成本及改良費用」及「可減除移轉費用」請分別填寫背面附表一及附表二，並填入 ZA 及 ZB 金額。 |    |   |   |   |             |   |   |   |    |    |    |    |

|           |   |                           |   |                   |    |                      |
|-----------|---|---------------------------|---|-------------------|----|----------------------|
| 房屋土地成交價額  | 減 | 可減除成本<br>(附表一)            | 減 | 可減除費用<br>(附表二)    | 等於 | 房屋土地交易所得額<br>(或損失金額) |
| AA        |   | ZA                        |   | ZB                | =  | GI                   |
| 房屋土地交易所得額 | 減 | 前 3 年內房屋土地交易損失金額<br>(附表三) | 減 | 依土地稅法規定計算的土地漲價總數額 | 等於 | 課稅所得(若為負數請填寫"0")     |
| GI        |   | ZC                        |   |                   | =  | GL                   |

房地移轉稅務試算

|                     |    |                 |    |           |                                      |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |
|---------------------|----|-----------------|----|-----------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|--|--|
| 一、適用自住房地租稅優惠【詳說明十一】 |    |                 |    |           |                                      |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |
| 課稅所得                | 減  | 自住房地免稅額         | 乘  | 稅率        | 等於                                   | 應納稅額                                                            | ※應納稅額請計算至元為止，尾數不滿 1 元者，無條件捨去。 |  |  |  |  |  |
|                     | GL | DM              | ×  | 10%       | =                                    | AF                                                              |                               |  |  |  |  |  |
| 二、不適用自住房地租稅優惠       |    |                 |    |           |                                      |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |
| 課稅所得                | 乘  | 稅率              | 等於 | 應納稅額      | ※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的 AF 欄，以計算應自行繳納稅額。 |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |
|                     | GL | ×               | %  | =         | AF                                   |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |
| 應納稅額                | 減  | 重購自住房地扣抵稅額(附表四) | 等於 | 本次應自行繳納稅額 | 稽徵機關審核                               | ◎交易房屋、土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二之 AF 欄位加總填寫至本項 AF 欄位，以計算本次應自行繳納稅額 |                               |  |  |  |  |  |
|                     | AF | ZD              | =  | AH        |                                      |                                                                 |                               |  |  |  |  |  |

房屋土地交易所得適用稅率表

| 適用對象 | 房屋土地使用情形及持有期間      | 稅率                  | 適用對象 | 交易房屋土地情形及持有期間 | 稅率                                    |     |     |
|------|--------------------|---------------------|------|---------------|---------------------------------------|-----|-----|
| 居住者  | 自住                 | 課稅所得超過 400 萬元部分     | 居住者  | 調職、非自願因素      | 因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在 2 年以下 | 20% |     |
|      | 非自住                | 持有期間超過 10 年         |      | 自建或合建         | 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售  |     | 20% |
|      |                    | 持有期間超過 2 年且在 10 年以內 |      |               |                                       |     |     |
|      | 持有期間超過 1 年且在 2 年以內 | 持有期間在 1 年以內         | 45%  |               |                                       |     |     |
|      | 持有期間在 1 年以內        |                     |      |               |                                       |     |     |

|                                         |  |      |        |                                |                                      |               |                          |                        |                  |
|-----------------------------------------|--|------|--------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| 房屋土地取得成本<br>【詳說明九(三)1(1)】               |  | 項目   | 出價取得者  |                                | 繼承、受贈取得(贈與日： 年 月 日)                  |               | 小計(ZA1)<br>(請將A1或B1填於此欄) | 合計<br>(ZA=ZA1+ZA2+ZA3) | 稽徵機關審核<br>(ZA11) |
|                                         |  | 房屋土地 | 原始取得成本 | 繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)        | 消費者物價指數調整數(2)                        | 成本(3)=(1)×(2) |                          |                        |                  |
|                                         |  |      | YA1    |                                | % YB1                                |               |                          |                        |                  |
| 取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等<br>【詳說明九(三)1(2)】 |  | 小計   | YA2    |                                | % YB2                                |               |                          |                        |                  |
|                                         |  |      | A1     | ※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整 |                                      |               |                          |                        |                  |
| 地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用<br>【詳說明九(三)1.(3)】    |  | 項目   | 契稅     | 實際發生金額                         | 項目                                   | 實際發生金額        | 小計(ZA2)                  |                        |                  |
|                                         |  |      | 印花稅    |                                | 規費                                   |               |                          |                        |                  |
|                                         |  |      | 代書費    |                                | 公證費                                  |               |                          |                        |                  |
|                                         |  |      |        |                                | 仲介費                                  |               |                          |                        |                  |
|                                         |  |      | 項目     | 實際發生金額                         | ※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。 |               |                          |                        | 小計(ZA3)          |

|                           |         |                           |        |                         |        |         |                                      |                  |
|---------------------------|---------|---------------------------|--------|-------------------------|--------|---------|--------------------------------------|------------------|
| 附表二<br>移轉費用<br>【詳說明九(三)2】 | 已提示證明文件 | 項目                        | 實際發生金額 | 項目                      | 實際發生金額 | 小計(ZB1) | 移轉費用<br>(ZB)<br>(請就ZB1、ZB2擇較高數額填寫此欄) | 稽徵機關審核<br>(ZB11) |
|                           |         | 仲介費                       |        |                         |        |         |                                      |                  |
|                           |         | 代書費                       |        |                         |        |         |                                      |                  |
| 未提示證明文件                   |         | 成交價額_____元×5%=_____元(ZB2) |        | ※請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件進位。 |        |         |                                      |                  |

|     |      |      |      |                 |                |               |    |                        |                  |
|-----|------|------|------|-----------------|----------------|---------------|----|------------------------|------------------|
| 附表三 | 核定日期 | 檔案編號 | 交易日期 | 核定交易損失金額<br>(1) | 前次減除後餘額<br>(2) | 本次減除金額<br>(3) |    | 本次減除後餘額<br>(4)=(2)-(3) | 稽徵機關審核<br>(ZC11) |
|     |      |      |      |                 |                | ZC1           |    |                        |                  |
|     |      |      |      |                 |                | ZC2           |    |                        |                  |
|     |      |      |      |                 |                | ZC3           |    |                        |                  |
|     | 合計   |      |      |                 |                |               | ZC |                        |                  |

|                                              |          |               |        |                                                |                    |               |                |                    |                  |
|----------------------------------------------|----------|---------------|--------|------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
| 附表四                                          | 重購自住房屋土地 |               |        |                                                | 出售自住房屋土地           |               |                |                    | 稽徵機關審核<br>(ZD11) |
|                                              | 項目       | 移轉登記<br>(權利)日 | 重購所有權人 | 房屋(使用權)稅籍編號/地址                                 | 重購價額<br>(1)        | 移轉登記<br>(權利)日 | 房屋(使用權)稅籍編號/地址 | 出售價額<br>(2)        |                  |
|                                              |          |               |        | 統一編號/證號                                        | 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) |               |                | 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) |                  |
|                                              | 房屋土地     |               |        |                                                |                    |               |                |                    |                  |
|                                              | 合計       |               |        |                                                |                    |               |                |                    |                  |
| 註：房屋土地交易之重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。 |          |               |        |                                                |                    |               |                |                    |                  |
| 出售自住房屋土地應納稅額(AF)                             |          |               |        | (1)≥(2)時 (3)=(AF)<br>(1)<(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2) |                    | 稽徵機關審核        |                |                    |                  |
| 合計                                           |          |               |        | ZD                                             |                    | ZD11          |                |                    |                  |
| 備註<br>(詳說明十五)                                |          |               |        |                                                |                    |               |                |                    |                  |

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者，將直接寄送退稅憑單（支票），納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。  
□經國稅局核定退稅金額 30 元以下者，同意不領取該筆退稅款。

|                                                                                  |                |                                                                                                                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 納稅義務人章<br>或蓋章                                                                    | 事務所代辦人章<br>或蓋章 | 統一編號：<br>請勾選：<br><input type="checkbox"/> 會計師 <input type="checkbox"/> 地政士<br><input type="checkbox"/> 記帳士(記帳及報稅代理人)<br><input type="checkbox"/> 其他_____ | 張<br>張<br>張<br>張 |
| ※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」，並掛號遞寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。 |                | 1. 不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出)<br>2. 自繳稅款繳款書證明聯<br>3. 個人房屋土地交易所得稅證明事項表及證明文件<br>4. 其他證明文件                                                                    |                  |
| 【詳說明五】                                                                           |                | 張<br>張<br>張<br>張                                                                                                                                         |                  |

茲收到 先生/女士 個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件  
※1.本聯請自行填寫。 □附件： 1.不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出)  
2.為保障權益，本收據請保存 7 年，以便日後查考。 2.自繳稅款繳款書證明聯  
3.如郵寄申報，請撕下自存。 3.個人房屋土地交易所得稅證明事項表及證明文件  
4.其他證明文件

|                  |               |
|------------------|---------------|
| 張<br>張<br>張<br>張 | (稽徵機關收件戳記、日期) |
|------------------|---------------|

## 個人房地合一課徵所得稅申報應檢附文件一次告知單

壹、納稅義務人交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地或以設定地上權方式之房屋使用權，其所得係以「個人」為申報單位，採分離課稅。前揭交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記或房屋使用權交易日之次日起 30 日內自行填具申報書辦理申報。

### 貳、應檢附之資料及文件

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房屋土地<br>成交價額          | 契約： <input type="checkbox"/> 不動產或房屋使用權賣出契約書影本（私契）<br><input type="checkbox"/> 法拍-不動產權利移轉證明書<br><br><input type="checkbox"/> 收款紀錄（如支票、本票、存摺影本、指定貸款匯入履約保證專戶）或其他足資證明買賣價格之文件                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 可減除成本                 | 取得本<br>契約： <input type="checkbox"/> 不動產或房屋使用權買入契約書影本（私契）<br><input type="checkbox"/> 法拍-不動產權利移轉證明書<br><input type="checkbox"/> 如為繼承、受贈取得請提示遺產稅或贈與稅完稅或免稅之相關證明書<br><br><input type="checkbox"/> 付款證明（如支票、本票、存摺影本、指定貸款匯入履約保證專戶）或其他足資證明買賣價格之文件                                                                                                                                                                                                         |
| 取得房屋土地後可供使用狀態前付的必要費用等 | 稅捐類： <input type="checkbox"/> 契稅繳款書 <input type="checkbox"/> 印花稅繳款書<br>費用類： <input type="checkbox"/> 代書費收據 <input type="checkbox"/> 規費收據 <input type="checkbox"/> 公證費收據 <input type="checkbox"/> 仲介費收據或統一發票收執聯<br><input type="checkbox"/> 房屋土地所有權移轉登記完成前向金融機構借款之利息支出證明<br><input type="checkbox"/> 非兩年內所能耗竭之增置、改良或修繕費（統一發票、工程合約、付款資金流程等）。<br><input type="checkbox"/> 地方稅稽徵機關核准減除之土地改良費用，應提示土地增值稅繳款書或免稅證明書<br><input type="checkbox"/> 其他費用之證明文件： |
| 可減除費用                 | 費用類： <input type="checkbox"/> 交易時支付之仲介費、廣告費、清潔或搬運費等收據或統一發票收執聯<br><input type="checkbox"/> 未取得上述費用證明文件，按成交價額 5% 認定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 代理申報                  | <input type="checkbox"/> 代理人國民身分證正本或居留證正本<br><input type="checkbox"/> 委任人國民身分證正本或影本                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 申報有應納稅額               | <input type="checkbox"/> 如期申報：個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書（自行繳納 25G）<br><input type="checkbox"/> 逾期申報：個人房屋土地交易所得稅自動補報稅額繳款書（25H）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 參、其他證明文件

- ☐申請適用自住房地優惠稅率者，請檢附本人、配偶或未成年子女於該屋辦竣戶籍登記之戶口名簿影本
- ☐因調職、非自願離職或其他非自願因素交易且持有期間在 2 年以下者之證明文件
- ☐併計原持有人之期間者，請檢附被繼承人、遺贈人或配偶原所有權狀影本
- ☐減除土地漲價總數額者，請檢附土地增值稅繳款書影本
- ☐不動產或房屋使用權買入或賣出契約書影本（公契）
- ☒其他證明文件：土地、建物登記謄本