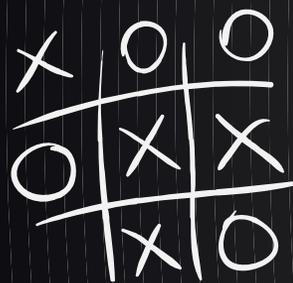




# 房地合一稅 1.0 及 2.0 之差異探究



資三甲 28 陳孟臻

期末成果發表!

# 研究進度



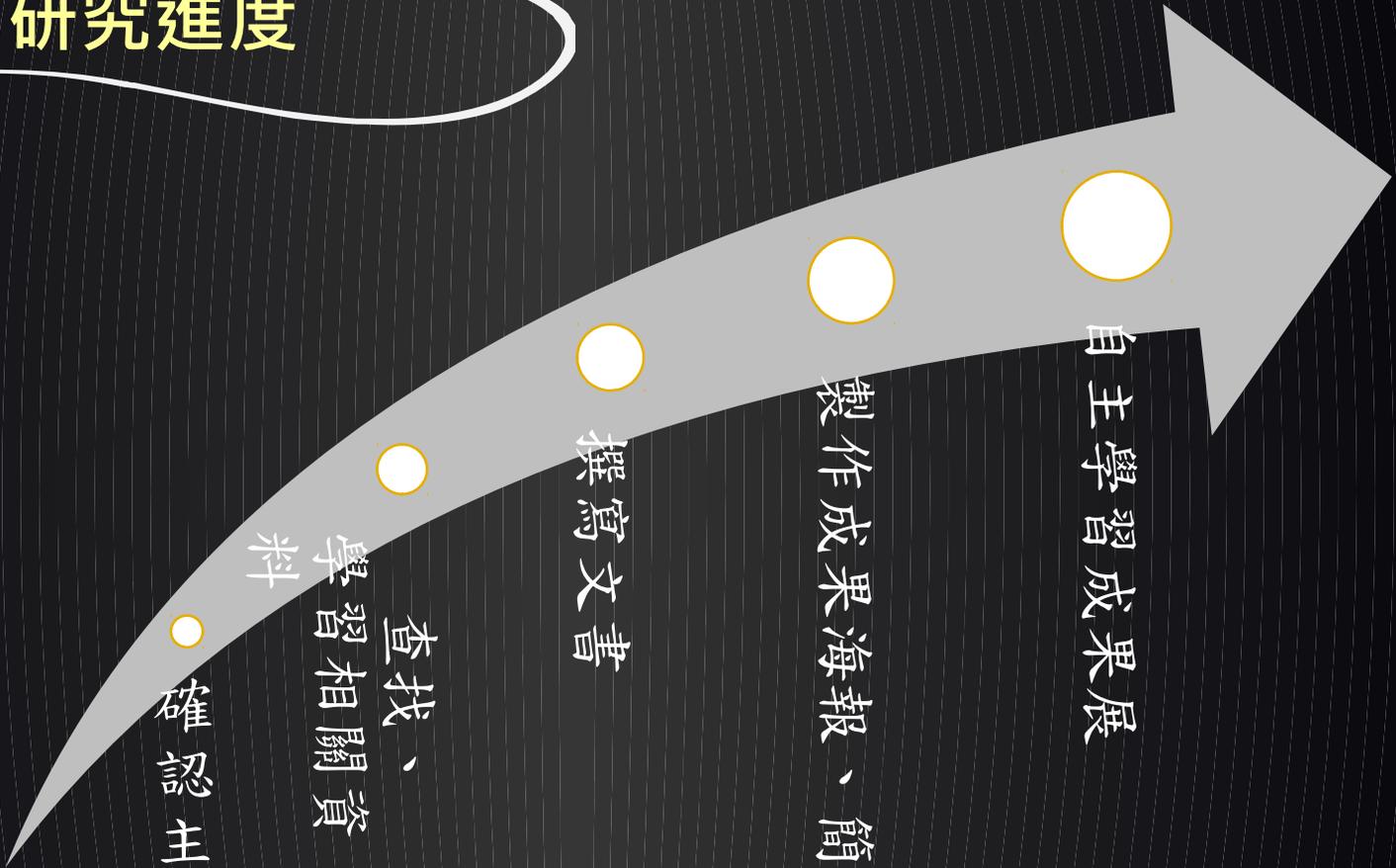
確認主題

查找、  
學習相關  
資料

撰寫文書

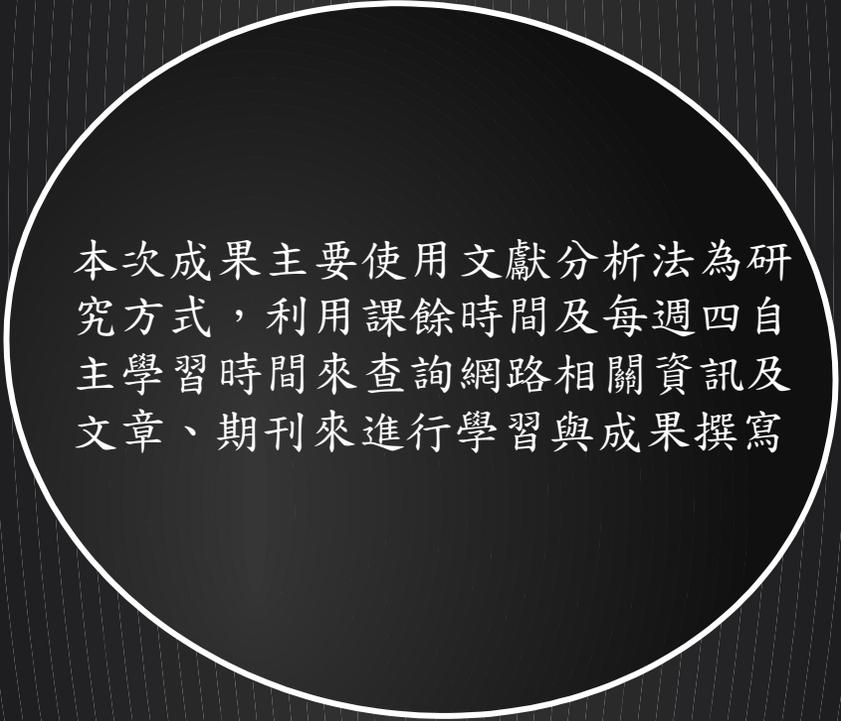
製作成果海報、簡報

自主學習成果展





## 研究方法



本次成果主要使用文獻分析法為研究方式，利用課餘時間及每週四自主學習時間來查詢網路相關資訊及文章、期刊來進行學習與成果撰寫

## 研究動機

近期總聽到身邊有相關稅法知識的大人們在談論近幾年時常圍繞在人民身邊的些許稅法，其中談論最熱情的就是今年剛開始實施的房地合一稅 2.0，而我本身也對稅法有不少的興趣。所以藉此知道到我國已從先前的房地合一稅 1.0 修法，並於民國 110 年 7 月 1 日開始實施房地合一稅 2.0。因為是最近的稅法制度，想利用此次研究報告來了解 1.0 及 2.0 之間的規定差異和修法原因，並探討 2.0 實施後對社會及人民所帶來的影響。

近期  
實施

本身  
興趣

身邊  
相關



# 研究目的

統整房地合一稅 1.0  
及 2.0 稅法差異

了解房地合一稅實  
施及修法原因

分析房地合一稅 1.0  
及 2.0 帶來的影響



## 認識房地合一稅

每一個被成立的税法背後都有其一定的原因及帶來的影響，在進行深入學習探究之前，我們應先了解並熟悉其最基本的定義與來歷才能有效地展開之後的研究與分析，首先，將會先介紹房地合一稅的基本資訊。

實施日期

適用資格

定義

計算方法

稅率比較



## 認識房地合一稅

### 定義

房地合一稅又稱房地合一課徵所得稅，指將「房屋」及「土地」以合併後的實際總價格扣除包含實際取得成本，就餘額部分課徵所得稅。（呂國璋，2021）使房地交易所得按實價課稅，達到租稅公平。

### 實施日期

#### 房地合一稅 1.0

於民國 104 年 6 月 24 日公布；於民國 105 年 1 月 1 日起實施

#### 房地合一稅 2.0

於民國 110 年 4 月 28 日公布；於民國 110 年 7 月 1 日起實施



## 認識房地合一稅

### 適用資格

房地合一稅 1.0 及 2.0 的適用範圍各有不同，但都只是些微的差異，而在房地合一稅 2.0 上新增了兩項 1.0 沒有的資格範圍（即為表二之（3）、（4）項所述）

#### 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者

- (1) 105 年 1 月 1 日以後取得
- (2) 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式之房屋使用權
- (3) 103 年 1 月 1 日次日以後取得，且持有期間在 2 年以內

表一 (1.0)

#### 自 110 年 7 月 1 日起交易下列房屋、土地者

- (1) 自 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地
- (2) 自 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- (3) 自 105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地。
- (4) 個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，且該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值 50% 以上是由中華民國境內之房屋、土地所構成者。（股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者不適用）

表二 (2.0)



## 認識房地合一稅

### 計算方法

相較於房地合一稅 1.0，2.0 增設了土地漲價總數額減除上限，其原由為避免利用高報土地移轉現值來墊高土地漲價總數額以減少所需所得稅，並規避其應負擔的所得稅負。而土地漲價總數額是依《土地稅法》第三十條第一項規定來計算。

步驟一

稅

成交價額 - 取得成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額 = 基礎課

步驟二

基礎課稅 X 稅率 = 需繳納之房地合一稅

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



# 認識房地合一稅

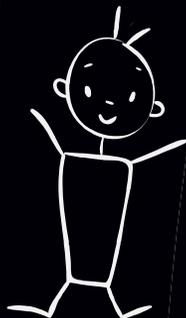
## 稅率比較

根據《所得稅法》第十四條之四規定個人依《所得稅法》第四條之四前二項規定「計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額」（《所得稅法》，1943），其中又分為境外及境內。以下圖表為個人1.0及2.0之比較。

個人之房屋、土地應納稅率比較

個人（相較於1.0有改變）			
適用對象	持有期間	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
	適用稅率		
中華民國境內居住 （個人）	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
非中華民國境內居住 （個人）	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

個人（相較於1.0沒有改變）			
適用稅率	適用對象	資格期間	
房地合一稅1.0 房地合一稅2.0	調職、非自願離職	交易持有期間在五年以下	
	20%	以自有土地與營利事業合作興建房屋 (1) 提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新 (2) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建	自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋  於興建房屋完成後第一次移轉且其持有期間在五年以下
10%	個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年	課稅所得超過400萬元	
免稅		課稅所得為400萬元以下	



# 認識房地合一稅

## 稅率比較

根據《所得稅法》第二十四條之五規定營利事業依規定「計算之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳」（《所得稅法》，1943），其中又分為境外及境內。以下圖表為營利事業 1.0 及 2.0 之比較。

營利事業之房屋、土地應納稅率比較

營利事業（相較於 1.0 有改變）			
適用對象	持有期間	房地合一稅 1.0	房地合一稅 2.0
	適用稅率		
總機構在中華民國境內	45%	—	2 年以內
	35%		超過 2 年，未逾 5 年
	20%		超過 5 年
總機構在中華民國境外	45%	未規定	2 年以內
	35%	1 年以內 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

營利事業（相較於 1.0 沒有改變）			
	適用稅率	適用對象	資格期間
房地合一稅 1.0 房地合一稅 2.0	20%	調職、非自願離職	交易持有期間在五年以下
		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五年內完成並銷售該房屋
		(1) 提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新 (2) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建	於興建房屋完成後第一次移轉且其持有期間在五年以下（申報方式維持合併計稅）



# 認識房地合一稅

## 分析及結果

依公告土地現值計算土地增值稅的土地漲價總數額及依房屋評定現值計算所得稅的房屋交易所得額，與房地交易實際獲利存有相當差距

房屋及其坐落土地未合併課稅，所有權人可能透過提高土地售價並壓低房屋售價，以規避房屋交易所得稅

土地現值一年公告一次，使同年度內無土地漲價總數額而無須負擔土地增值稅，造成不合理課稅，致使過多資金投入不動產市場，引發房地價格不正常飆漲

為建立合理透明的稅制



# 認識房地合一稅

## 分析及結果

防止個人、營利事業短期  
以股權炒作不動產

防止以自行申報高於公告  
土地現值之土地移轉現值

避免刻意墊高成本費用  
(明訂計算稅額時得減除  
之土地漲價總數額的上限)

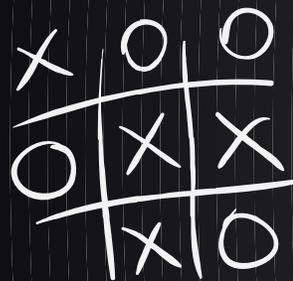
健全不動產交易市場發展



## 歷程省思



這次自主學習課程是個很難得的經驗，過程中遇到的困難比想像中的多，但因為是自己相接觸的新領域，所以還能承受，辦法總比困難多嘛！也從中明白了碰到問題應適時地尋求幫助，才能讓事情事半功倍。



THANK  
YOU