

主題五 房地合一稅

題型5-1 個人

範題 1

張三於104年5月取得之房地產一處，於106年10月出售，房地產出售之所得適用何種規定課稅？(A)適用房地合一稅新制 (B)繳納奢侈稅 (C)適用舊制，土地交易免稅，房屋計入財產交易所得課稅 (D)同時繳納房地合一稅及奢侈稅。

【解析】(C)

所得稅法第4條之4第1項規定適用房地合一稅新制之條件：

(一)交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。

(二)交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

故於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以上者，適用房地合一新制。

範題 2

關於房地合一所得額之計算，下列敘述何者正確？(A)得扣除依土地稅法計算之土地漲價總數額及土地增值稅 (B)得扣除依土地稅法計算之土地漲價總數額，但不得扣除土地增值稅 (C)不得扣除依土地稅法計算之土地漲價總數額，得扣除土地增值稅 (D)依土地稅法計算之土地漲價總數額及土地增值稅，皆不得列為成本費用。

【解析】(B)

參照所得稅法第14條之4第1項規定。

範題 3

個人將105年以後購入之房屋與土地，在105年以後出售時，計算房地所

得稅適用稅率之規定，下列敘述何者錯誤？ (A)中華民國境內居住之個人於105年1月3日購入，106年1月2日出售者適用稅率為45% (B)非中華民國境內居住之個人於105年1月3日購入，106年1月2日出售者適用稅率為45% (C)中華民國境內居住之個人於105年1月3日購入，115年1月4日出售者適用稅率為20% (D)非中華民國境內居住之個人於105年1月3日購入，115年1月4日出售者適用稅率為35%。(104地特三等)

【解析】(C)

持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為15%（所 § 14之4Ⅲ）。

題型5-2 營利事業

範題 1

近年來因應居住正義的呼聲，政府提出包括租稅在內的各種政策。其中已完成修法之「房地合一稅制」，尤其引起社會大眾的關注。請就現行「所得稅法」條文，依課稅範圍、課稅稅基、稅率結構、課稅方式及盈虧互抵等五項，試說明營利事業適用「房地合一稅制」之規定。

請根據下列提示作答：

(一)課稅範圍，不須考量以設定地上權方式之房屋使用權。

(二)課稅稅基：

1. 請以公式為之。

2. 請說明依「土地稅法」規定繳納之土地增值稅之處理方式。

(三)稅率結構，請區分總機構在境內與非境內之營利事業，假設後者於境內無固定營業場所。

(四)課稅方式，只須說明是否併入年度所得課稅，抑或採分離課稅；並請區分總機構在境內與非境內之營利事業，假設後者於境內無固定營業場所。

(五)盈虧互抵，只須說明前抵或後抵以及年數；並請區分總機構在境內與非境內之營利事業，假設後者於境內無固定營業場所。(104稅特三等)

【擬答】

(一)課稅範圍：自中華民國105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依規定課徵所得稅：

1. 交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
2. 交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

(二)課稅稅基：

1. 公式：房屋、土地交易所得額 = 房地收入 - 成本 - 費用 - 土地漲價總數額

※其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

2. 依「土地稅法」規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

(三)稅率結構：

1. 總機構在境內：17%。
2. 總機構在中華民國境外，在中華民國境內無固定營業場所者：
 - (1) 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為45%。
 - (2) 持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為35%。

(四)課稅方式：

1. 總機構在境內：計入營利事業所得額課稅。
2. 總機構在中華民國境外，在中華民國境內無固定營業場所者：由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅。

(五)盈虧互抵：

1. 總機構在境內：適用所得稅法第39條盈虧互抵之規定，後抵10年。
2. 總機構在中華民國境外，在中華民國境內無固定營業場所者：不是用盈虧互抵之規定。

範題(2)

自105年1月1日起，我國實施房地合一課稅制度，請回答下列問題：

(一)有哪些標的適用房地合一稅？