

房地合一新制申報注意事項及未辦理申報常見類型表

申報 注意 事項	<p>一、自 105 年 1 月 1 日起，凡個人交易下列房屋、土地及房屋使用權(以下合稱房屋、土地)，其<u>交易所得或損失，不論有無應納稅額</u>，均應於<u>房屋、土地完成所有權移轉登記日</u>或房屋使用權交易日之<u>次日起算 30 日內</u>，自行填具申報書向申報時戶籍地的國稅局辦理申報(以下簡稱新制)；該筆所得免再併入年度綜合所得總額於次年 5 月辦理結算申報(以下簡稱舊制)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交易 105 年 1 月 1 日以後取得或 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。 2. 交易 105 年 1 月 1 日(含)以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。 <p>二、個人在 105 年 1 月 1 日以後出售的房屋、土地，如屬 <u>104 年 12 月 31 日以前繼承取得者</u>，仍適用舊制課稅規定；105 年 1 月 1 日以後繼承取得者，如該房地係被繼承人於 <u>105 年 1 月 1 日以後取得</u>，則應適用新制，如係被繼承人於 <u>104 年 12 月 31 日以前取得者</u>，原則適用舊制規定，惟符合新制規定之自住房屋、土地，得選擇改按新制規定申報納稅。</p> <p>三、個人取得配偶贈與之房屋、土地，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用舊制或新制，並按該房屋、土地原始取得之原因及相關成本，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。</p>
未 辦 理 申 報 常 見 類 型	<p>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。</p> <p>二、因房屋、土地交易係虧損，誤認該筆交易因無所得而無須申報，致未依規定申報。</p> <p>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。</p> <p>四、誤以為交換之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>五、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。</p> <p>六、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)規定免稅，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。</p> <p>七、自行認定交易之農地屬免申報範圍，卻無法檢附農地農用證明及免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。</p> <p>八、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。</p>
備 註	<p>如有稅務疑難問題請撥打免費服務電話 0800-000321 或上網站 http://www.ntbca.gov.tw 點選「房地合一專區」查閱相關資訊</p>