財政部新聞稿

以財政支援建設　以建設培養財政

發布日期：110.3.11

新聞標題：行政院院會通過「所得稅法」部分條文修正草案

行政院第 3742 次會議今(11)日討論通過「所得稅法」部分條文修正草案，精進房地合一所得稅制度，期能有助抑制短期炒作不動產、落實居住正義，並防杜規避稅負及維護租稅公平。

財政部說明，我國自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展。配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，該部擬具所得稅法部分條文修正草案，修正重點如下：

一、 為抑制短期炒作不動產，修正個人短期交易房地適用高稅率之持有期間(詳附表 1)：

(一) 我國境內居住之個人

1. 持有房地期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
2. 持有房地期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。

(二) 非我國境內居住之個人

持有期間在 2 年以內之稅率為 45%；超過 2 年之稅率為 35%。

二、 為抑制營利事業短期炒作不動產，並防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地規避稅負，營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅合併申報(詳附表 2)：

(一) 總機構在我國境內之營利事業

1. 持有房地期間在 2 年以內者，稅率為 45%。
2. 持有房地期間超過 2 年，未逾 5 年者，稅率為 35%。
3. 持有房地期間超過 5 年者，稅率為 20%。

4. 營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅，稅率為 20%。

(二) 總機構在我國境外之營利事業

持有期間在 2 年以內之稅率為 45%；超過 2 年之稅率為 35%。

三、 為防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，修正土地漲價總數額減除規定，得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除；但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅，得以費用列支。

四、 為使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎較符實情，將推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣 30 萬元；倘實際支付費用超過該金額者，仍得自行提出相關證明文件，核實認定。至於營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定，倘成本或費用無查得資料者，參照個人房地交易所得規定辦理。

五、 為防杜藉由不同型態炒作不動產規避稅負，明定下列兩者皆納入房地合一課稅範圍：

(一) 交易預售屋及其坐落基地。

(二) 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)之價值 50%以上係由我國境內之房地所構成者。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

六、 施行日期由行政院定之。

財政部表示，本次房地合一稅制改革，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間、修正土地漲價總數額減除規定及視為房地交易納入適用等，有助遏止短期投機炒作，健全不動產交易市場發展。該部將積極與立法院朝野各黨團溝通，儘速完成立法。

新聞稿聯絡人：蔡科長緒奕、吳科長秀琳
聯絡電話：2322-8118、2322-8423