|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項目 | 舊制 (財產交易所得) | 新制 (房地合一課徵所得) |
| 課稅範圍 | 土地：免納所得稅。  房屋：按實價課徵所得稅。納稅義務人應核實申報財產交易所得，而非逕按房屋評定現值設算計算財產交易所得課稅。 | 自105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅：1.103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在2 年以內。  2.105 年 1 月 1 日以後取得。 |
| 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅 |
| 課稅所得  (稅基) | 房屋收入－成本－費用 | 房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額 |
| 境內居住者稅率 | 併入綜合所得總額按 5%~45%累進稅率課稅 | 1.依持有期間認定：  1年以內：45%、2年以內超過1年：35%  10年以內超過2年：20%、超過10年：15%  2.因非自願因素：  符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有  期間在 2年以下的房地：20%  3.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  成並銷售該房屋、土地：20%  4.符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%。 |
| 非境內居住者稅率 | 按所得額20%扣繳率申報納稅 | 依持有期間認定  1.持有1年以內：45%  2.持有超過1年：35% |
| 自用住宅減免 | 無 | 1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住連續滿 6年且無出租、供營業或執行業務使用。  2.課稅所得在 400萬以下免稅：超過400萬元部分按10%課稅。  3.6年內以1次為限。 |
| 盈虧互抵 | 納稅義務人、配偶及申報受扶養親屬財產交易失，其每年度扣除額以不超過當年度申報之財產交易所得扣除；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除之。 | 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後 3年內之房屋、土地交易所得減除之。  ※免納所得稅之房屋、土地不適用。  ※新舊制之房屋土地交易損失不得互為減除。 |
| 重購自用住宅退稅 | 1.換大屋：全額退稅  換小屋：不能退稅  2.先購後售者亦適用。  3.以配偶之一方出售自住房屋，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。  4.個人或其配偶、申報受扶養親屬應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。 | 1.換大屋：全額退稅  換小屋：比例退稅  2.先購後售者亦適用。  3.以配偶之一方出售自住房地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。  4.個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。  5.重購後 5年內不得改做其他用途或再行移轉。 |
| 申報方式 | 1.境內居住者：  於交易次年5月併入綜合所得總額辦理結算申報。  2.非境內居住者：  (1)於交易次年 5月申報期開始前離境，應在離境前申報納稅。  (2)在交易次年 5月申報期限內尚未離境，應在 5月辦理申報納稅。 | 分離課稅，不併計綜合所得總額，自完成所有權移轉登記日的次日起算30天內申報納稅， |

※房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。