

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年2月24日印發

院總第 225 號 委員提案第 25898 號

案由：本院委員曾銘宗、費鴻泰等 18 人，為穩健房市發展，並落實居住正義，相關稅制宜進一步調整，房屋所有權人應依持有房屋期間之長短，依不同稅率課徵稅額，除法律另有規定外，持有房屋期間越短，稅率則越高，惟現行法對於「短期持有」之認定過短，未能抑制短期投機炒作，為建立合理透明稅制，爰擬具「所得稅法第四條之四、第十四條之四及第一百二十六條條文修正草案」，俾利健全不動產市場發展。是否有當？敬請公決。

說明：所得稅法自民國（下同）32 年 2 月 17 日制定公布，迄今已近 80 年，歷經 64 次修正，最近一次修正公布日期為 108 年 7 月 24 日。為抑制短期投機炒作，調整短期持有之認定，修正重點如下：

- 一、修正中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得，按其持有期間 2 年內、超過 2 年未逾 4 年、超過 4 年未逾 10 年、超過 10 年分別適用 45%、35%、20%、15%之稅率，而非中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得，按其持有期間 2 年內、超過 2 年，分別適用 45% 及 35%之稅率，以落實居住正義及租稅公平。（第十四條之四修正草案）
- 二、為保障人民對現行法之信賴，明定課稅範圍，限於本修正草案施行後取得及交易之房屋、土地；明定本次修正條文之施行日期，由行政院定之。（第四條之四及第一百二十六條修正草案）

提案人：曾銘宗 費鴻泰
連署人：洪孟楷 李貴敏 賴士葆 鄭天財 Sra Kacaw
溫玉霞 翁重鈞 吳斯懷 張育美 陳以信
葉毓蘭 吳怡玓 李德維 鄭麗文 林思銘
鄭正鈴 魯明哲

所得稅法第四條之四、第十四條之四及第一百二十六條條文修正
草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條之四 個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起至○年○月○日止交易房屋、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<u>一百零四年六月二十五日公布之第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅</u>：</p> <p>一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。</p> <p>二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</p> <p>個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。</p> <p><u>個人及營利事業自○年○月○日起交易房屋、土地，且該交易之房屋土地係於○年○月○日以後取得，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅。</u></p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。</p>	<p>第四條之四 個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、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，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：</p> <p>一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。</p> <p>二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。</p> <p>個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。</p> <p>第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。</p>	<p>一、法律不溯既往原則係源於法安定性及信賴保護原則，為保障人民對現行法之信賴，爰修正第一項及增訂第三項，採不溯及既往原則，針對本草案新修正之短期持有認定延長新制，明定於本修正草案修正施行後始有適用。</p> <p>二、原第三項移列第四項，內容並未修正。</p>

第十四條之四 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

個人依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規定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：

一、中華民國境內居住之個人：

(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾四年者，稅率為百分之三十五。

(三)持有房屋、土地之期間超過四年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四)持有房屋、土地之期

第十四條之四 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

個人依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規定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：

一、中華民國境內居住之個人：

(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。

(二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。

(三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四)持有房屋、土地之期

鑒於現行規定對於「短期持有」之認定過短，未能抑制短期投機炒作，爰修正中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得，按其持有期間 2 年內、超過 2 年未逾 4 年、超過 4 年未逾 10 年、超過 10 年分別適用 45%、35%、20%、15% 之稅率，而非中華民國境內居住個人之房屋、土地交易所得，按其持有期間 2 年內、超過 2 年，分別適用 45% 及 35% 之稅率，以落實居住正義及租稅公平。

<p>間超過十年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(六)個人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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	<p>間超過十年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(六)個人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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	
<p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；</p>	<p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；</p>	<p>修正第二項，明定本次修正條文之施行日期，由行政院定之。</p>

九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文、一百零五年七月二十七日修正公布之條文及○年○月○日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百

九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一

立法院第 10 屆第 3 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。</p>	<p>百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。</p>	
---	-------------------------------------	--