

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4月7日印發

院總第 225 號 委員提案第 26179 號

案由：本院委員楊瓊瓔等 16 人，為保障自住權益，抑制短期炒作房地產、導正住宅市場投機亂象及維護居住正義，爰提案進行「房地合一」之稅制修法，提案修正「所得稅法第十四條之四及第二十四條之五條文修正草案」，俾利健全不動產市場發展。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、房價過高一直是台灣民怨之首。房地合一稅從 2016 年開徵，當時要求一年與二年內交易者支付 45%與 35%的交易所得稅，可以說是對於短期炒作房地產者很高的懲罰稅。但是，四年多來房價仍然呈現相當的漲幅，顯示房地合一稅的效果有限。
- 二、為達到居住正義的目的，透過租稅政策抑制市場投機買賣不動產的行為，有其必要性，針對房地合一課稅制度進行修訂。在修法草案中，有關中華民國境內個人短期買賣不動產的所得稅率，由原本一年以內課徵 45%、超過一年未逾兩年課徵 35%，延長為兩年以內課徵 45%、超過兩年未逾四年課徵 35%，超過四年未逾十年課徵 20%；非中華民國境內個人短期買賣不動產的所得稅率，由原本一年以內課徵 45%、超過一年課徵 35%，延長為三年以內課徵 45%、超過三年課徵 35%；並將台灣法人短期買賣不動產的交易所得，也納入課重稅的範圍，藉以防堵個人透過法人型態炒房以適用較低稅率之規劃。
- 三、惟若屬法人地主以自有土地與建商合建分得房地，未來該法人地主出售房地時，屬前述興建完成後第一次移轉之房地，可排除適用短期重稅。

提案人：楊瓊瓔

連署人：鄭天財 Sra Kacaw 陳以信 吳怡玓 鄭麗文

鄭正鈴 林為洲 林思銘 溫玉霞 葉毓蘭

林文瑞 李德維 魯明哲 徐志榮 陳玉珍

張育美

所得稅法第十四條之四及第二十四條之五條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、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，未逾四年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期</p>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、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，未逾二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期</p>	<p>因為房市泡沫化的問題，房價過高、人民無法取得自住宅，居住正義已成為台灣民眾強烈的訴求，針對短期買賣炒作課以重稅，導正住宅市場投機亂象。爰修正有關中華民國境內個人短期買賣不動產的所得稅率，由原本一年以內課徵 45%、超過一年未逾兩年課徵 35%、延長為兩年以內課徵 45%、超過兩年未逾四年課徵 35%、超過四年未逾十年課徵 20%；非中華民國境內個人短期買賣不動產的所得稅率，由原本一年以內課徵 45%、超過一年課徵 35%、延長為三年以內課徵 45%、超過三年課徵 35%。</p>

<p><u>間超過四年，未逾十年者，稅率為百分之二十。</u></p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，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><u>二、非中華民國境內居住之個人：</u></p> <p>(一)<u>持有房屋、土地之期間在三年以內者，稅率為百分之四十五。</u></p> <p>(二)<u>持有房屋、土地之期間超過三年者，稅率為百分之三十五。</u></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><u>間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。</u></p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，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><u>二、非中華民國境內居住之個人：</u></p> <p>(一)<u>持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</u></p> <p>(二)<u>持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</u></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>第二十四條之五 營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘</p>	<p>第二十四條之五 營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘</p>	<p>一、為健全房地產交易市場及落實居住正義，杜絕不動產成為法人炒作之標的，故將台灣法人短期買賣不動產的</p>

額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；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。

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

營利事業之總機構在中華民國境內，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額：

- 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、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。

前項稅率，如為屬法人、地主以自有土地與建商合建分得房地者，不適用之。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其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

額，計入營利事業所得額課稅，餘額為數者，以零計算；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。

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其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：

- 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者，稅率為百分之三十五。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。

交易所得，也納入課重稅的範圍，藉以防堵個人透過法人型態炒房以適用較低稅率之規劃。

二、惟若屬法人地主以自有土地與建商合建分得房地，未來該法人地主出售房地時，屬前述興建完成後第一次移轉之房地，可排除適用短期重稅。

納稅：

一、持有房屋、土地之期間在三年以內者，稅率為百分之四十五。

二、持有房屋、土地之期間超過三年者，稅率為百分之三十五。

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。

