

## 房地合一課稅稅率表

房地合一課稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。「房地合一」用意在使用房產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅；房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課的目的。

房地合一稅制取代現行土地與房屋稅分離課徵的雙軌制，且擬定自用住宅與長期持有者有減徵優惠。房地合一稅已於 2015 年 6 月 5 日經立法院三讀通過，訂於 2016 年 1 月 1 日實施。

### 房地合一稅

非自用住宅	所得稅稅基		房屋+土地實際售價-取得土地成本-土地漲價數額
	境內居住者	2016年1月1日以後取得並賣出	持有期間<1年，稅率 45%
			持有期間 1~2年，稅率 35%
			持有期間 2~10年，稅率 20%
			持有期間>10年，稅率 15%
	境內居住者	2014年1月2日以後取得，並於2016年1月1日以後賣出	持有期間<2年，稅率 35%
持有期間>2年，按現制課稅，土地課徵土地增值稅，房屋課稅財產交易所得稅			
境內居住者 (外國人)	稅率	1.非自願性(離職、非自願離職)因素 2年內出售，稅率 20%	
		2.合建分售於 2年內完成，稅率 20%	
自用住宅	免稅條款	條件	夫妻及未成年子女設籍，持有並居住連續滿 6 年，且無做為出租與營業使用者
		稅率	1.獲利 400 萬元以下免稅 2.獲利 400 萬元以上，稅率 10%
		限制	六年內限使用一次
	換屋退稅(重購換屋者)	重購價格高(等)於出售價(小換大)	全額退稅
		重購價格低於出售價(大換小)	比例退稅
	營利事業單位	稅率	本國企業
外(陸)資企業			持有期間<1年，稅率 45%
			持有期間>1年，稅率 35%
日出時間	2016年1月1日後取得適用；2014年1月2日取得且持有未滿2年內適用		