

都市更新稅捐法令與實務課題

講師 | 臺北市稅捐稽徵處
| 莊慧貞

中華民國111年3月26日

簡報大綱

- 壹、都市更新條例稅捐減免項目
- 貳、財產稅減免原則及適用範圍
- 參、財產稅申請及申報方式
- 肆、國稅減免原則及適用範圍

壹、都市更新條例稅捐減免項目



都市更新條例第67條

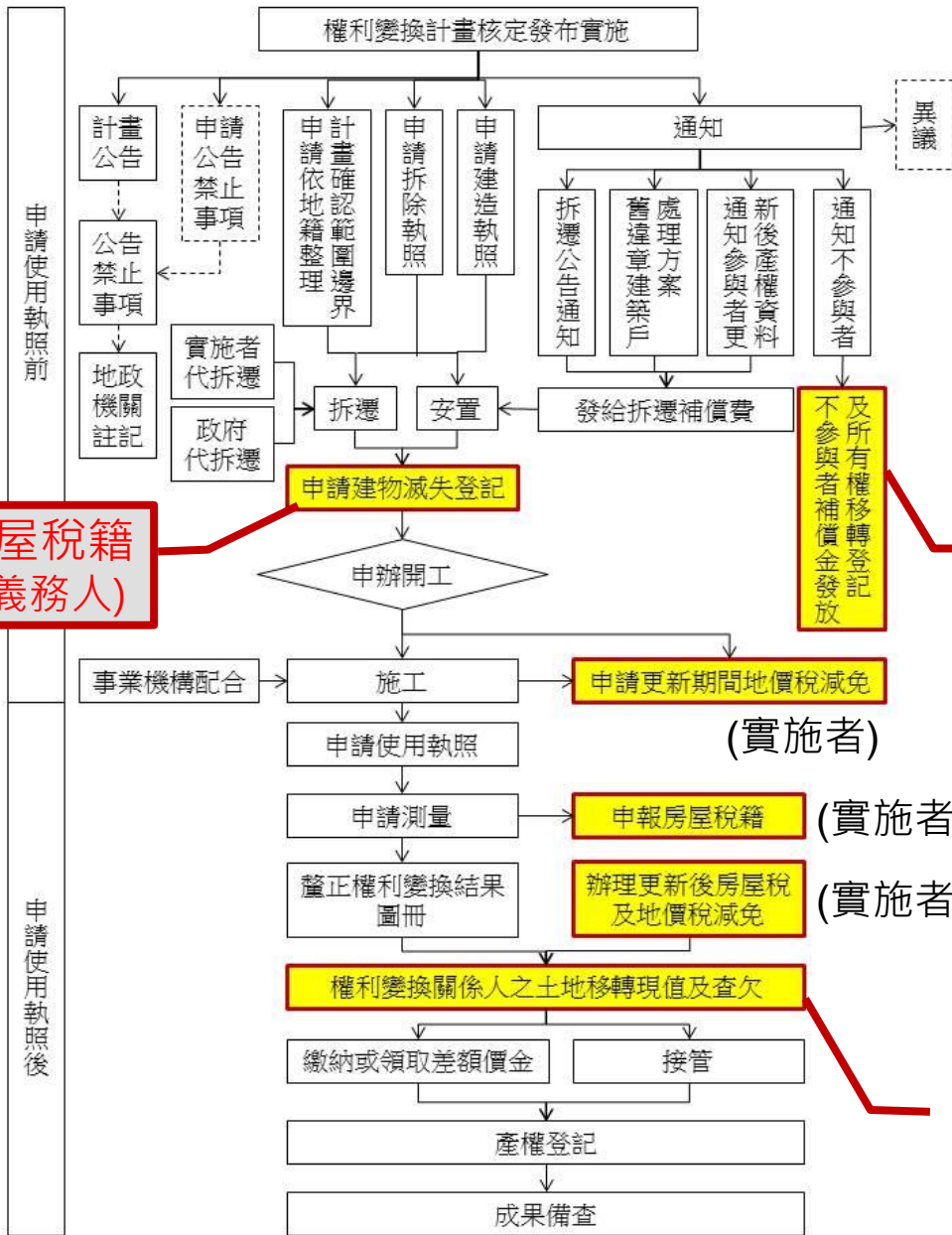
- 1 地價稅
- 2 房屋稅
- 3 土地增值稅
- 4 契稅
- 5 營利事業所得稅(投資抵減)

都市更新 權利變換 作業流程與財 產稅申報(請)

申請註銷房屋稅籍
(房屋稅納稅義務人)

不願及不能參與土
地申報土地移轉現
(實施者)

核定土增及契稅
(實施者)



貳、財產稅減免原則及適用範圍

都市更新條例

重建

地價稅、房屋稅

契稅、土地增值稅

【限權利變換
協議合建(直轄市、縣(市) 主管機關同意者)】

整建

地價稅、房屋稅

維護

地價稅、房屋稅

貳、財產稅減免原則及適用範圍

地價稅房屋稅計課方式及納稅人

地價稅

按年計課

8月31日土地所有權人

房屋稅

按月計課

每月(開徵當月)房屋所有權人

貳、財產稅減免原則及適用範圍_地價稅

都市更新條例
第67條

重建
整建
維護

更新期間

依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止



地價稅

仍可使用之土地-減半
不能使用之土地-全免

都市更新條例施行細則#31
土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限

但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情
情形者，依法課徵之。

更新完成



地價稅

減半2年(更新期間截止日之次年起算)

計畫發布日

開工日

使照核發日

使照核發日起次年起2年
(各縣市適用)

管地不管人(不適用土地稅法第41條)

- ◆ 1日全年可減免
- ◆ 無9/22申請期限

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 房屋稅

更新後房屋
房屋稅



都市更新條例 第67條

1 減半2年 (更新期間截止日之次月起算)



2 減半10年 (需同時符合下列條件)



自108.1.30起算5年,年限屆期前半年行政院得視情況延長之,以1次為限。

- ▶ 更新前合法建築物**所有權人**取得更新後建築物
- ▶ 前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉
- ▶ 延長減半徵收期間至喪失所有權
- ▶ 直轄市、縣(市)主管機關同意

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 房屋稅

更新後房屋房屋稅



直轄市、縣(市)主管機關同意

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

課稅範圍

- 買賣土地
- 贈與土地
- 土地信託不課徵土地增值稅(土地稅法#28-3)

納稅義務人

- 買賣 -- 原土地所有權人
- 贈與 -- 受贈人
- 信託移轉 -- 受託人(有償移轉)

計算方式

- 申報移轉現值-前次移轉現值=漲價數額
- 漲價數額×稅額 = 應納稅額(稅率依漲價倍數適用)

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

土地增值稅核課與看合建分屋、協議合建、權利變換

都市更新條例

合建分屋

所有人提供土地
建商提供資金

改建完成—
土地(地主)換建物(建商)

協議合建

土地所有人提供土地
建商提供資金

改建完成—
土地(地主)換建物(建商)

都市更新條例

權利變換

土地所有人提供土地、權利變換關係人提供建築物、權利等，實施者或與實施者協議出資之人提供資金

改建完成 - 按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。**(視為原有)**

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

合建分屋,協議合建

權利變換

A公司(1F,2F持分1/1)
甲(持分1/1)



新建完成
後房地所有權

新建完成
後房地所有權

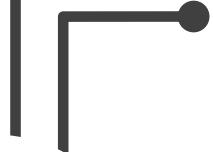
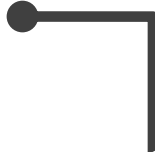


甲(1F,2F持分1/1)
甲(持分1/1)

甲
1/2土地

交換

A公司
2F房屋



甲
1/2土地
1F房屋

抵付
共同負擔

A

建商(實施:
A公司



2F
原土地所有
人
(甲)

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

適用範圍



01

權利變換

- 權利變換實施(都市更新條例67條 1項4,5,6,7款)
- 對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。(都市更新條例44條)

02

協議合建

- 經直轄市、縣(市)主管機關同意者,得減徵土地增值稅40%(都市更新條例67條 1項 8款)

自**108年1月30日起算5年**,年限屆期前半年,行政院得視情況延長之,並以**1次**為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新,於都市更新事業計畫核定之日起2年內或於權利變換計畫核定之日起1年內申請建造執照,且依建築期限完工者,其更新單元內之土地及建築物,準用第1項第3款及第8款規定。(都市更新條例第67條第3項)

內政部108.11.18台內營字第1080819885號函
107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新,且符合本條例第67條第3項所定要件者,仍得適用本條例第67條第3項稅捐減免之規定。

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

原土地所有權人			
徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人	法令規定
視為 原有	按其權利價值比例應分配更新後之土地	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	以土地抵付權利變換負擔移轉與實施者	實施者	都更條例67條1項7款
	應分配之土地因未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。	實施者 (不能參與)	都更條例67條1項6款
	分配完整土地及建築物面積單元，尚有剩餘未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。(收取差額價金)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	台財稅第 09800048830 號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

原土地所有權人

徵免	移轉原因	移轉對象	法令規定
減徵 40%	1.不願參加權利變換而領取現金補償	實施者 (不願參與)	都更條例67條1項5款
	2.更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	3.實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金。(完整1更新單元)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	98.6.22台財稅第09800048830號函
	4.參與權利變換，權利變換後領取應得權利價值之對價(不分配更新後之房屋及土地)	實施者	財政部109.11.26臺稅財產字第10904687910號函(內政部109.11.25營署更字第1091247699號函)

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

課稅
差異

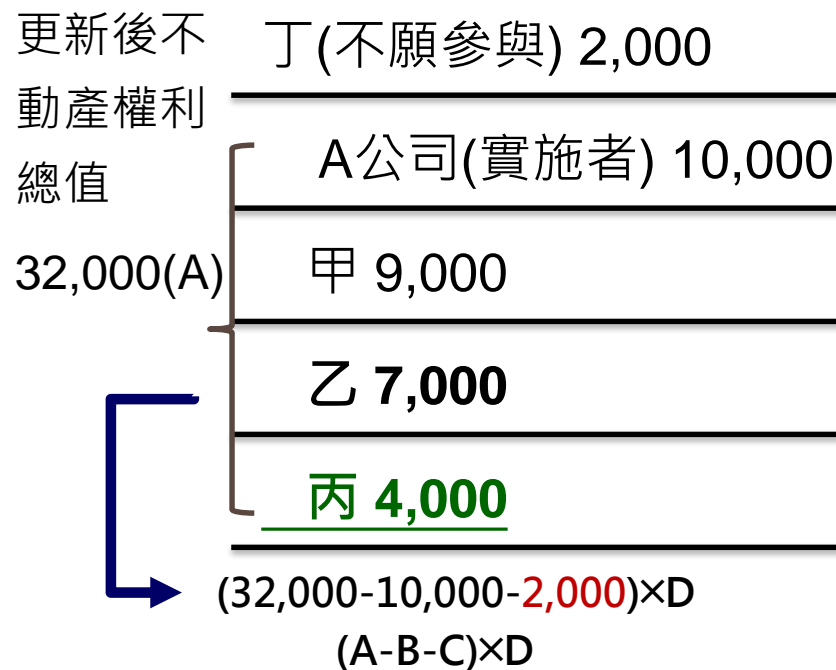
現金補償(52條不願參與)
權利金(3條7款參與都更分配更新後權利金)

權利變換土地增值稅的核課

更新前權利價值

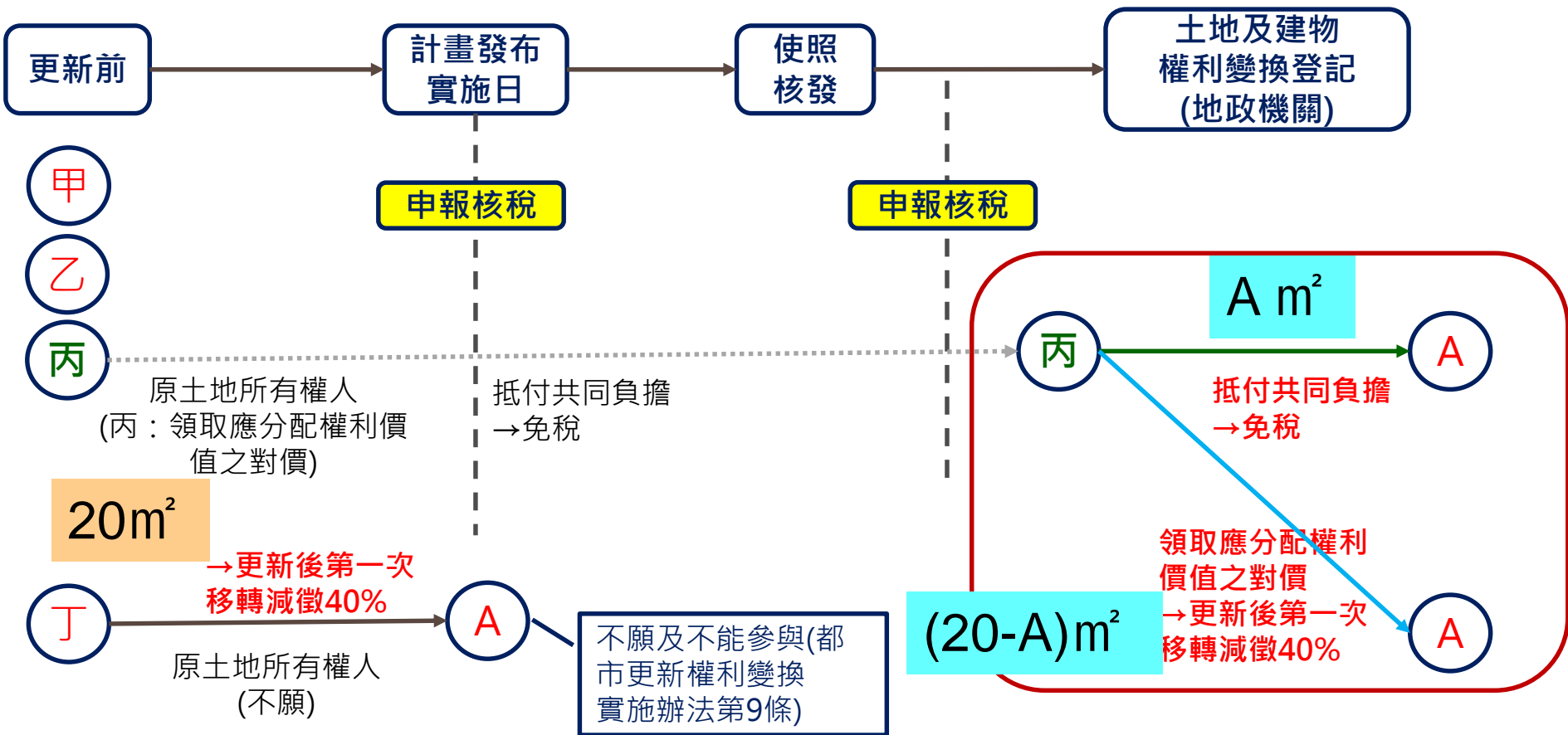
身分別	姓名	更新前權值	
		金額	比例(D)
原土地所有人	甲	4,500	45%
原土地所有人	乙	3,500	35%
原土地所有人	丙	2,000	20%
(丙：領取應分配權利價值之對價)			
		10,000	
原土地所有人	丁	2,000(C)	

共同負擔：10,000元(B)



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

權利變換關係人

合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人

<p>減徵40%</p> <p>記存</p>	<p>1.於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉 無償移轉。</p> <p>2.屬更新後第一次移轉，可減徵40%。</p> <p>3.准予記存，再移轉時應一併繳納。</p>	<p>都更條例60條</p> <p>67條1項4款</p>
<p>不得減免</p>	<p>1.實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉</p> <p>2.取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉</p>	

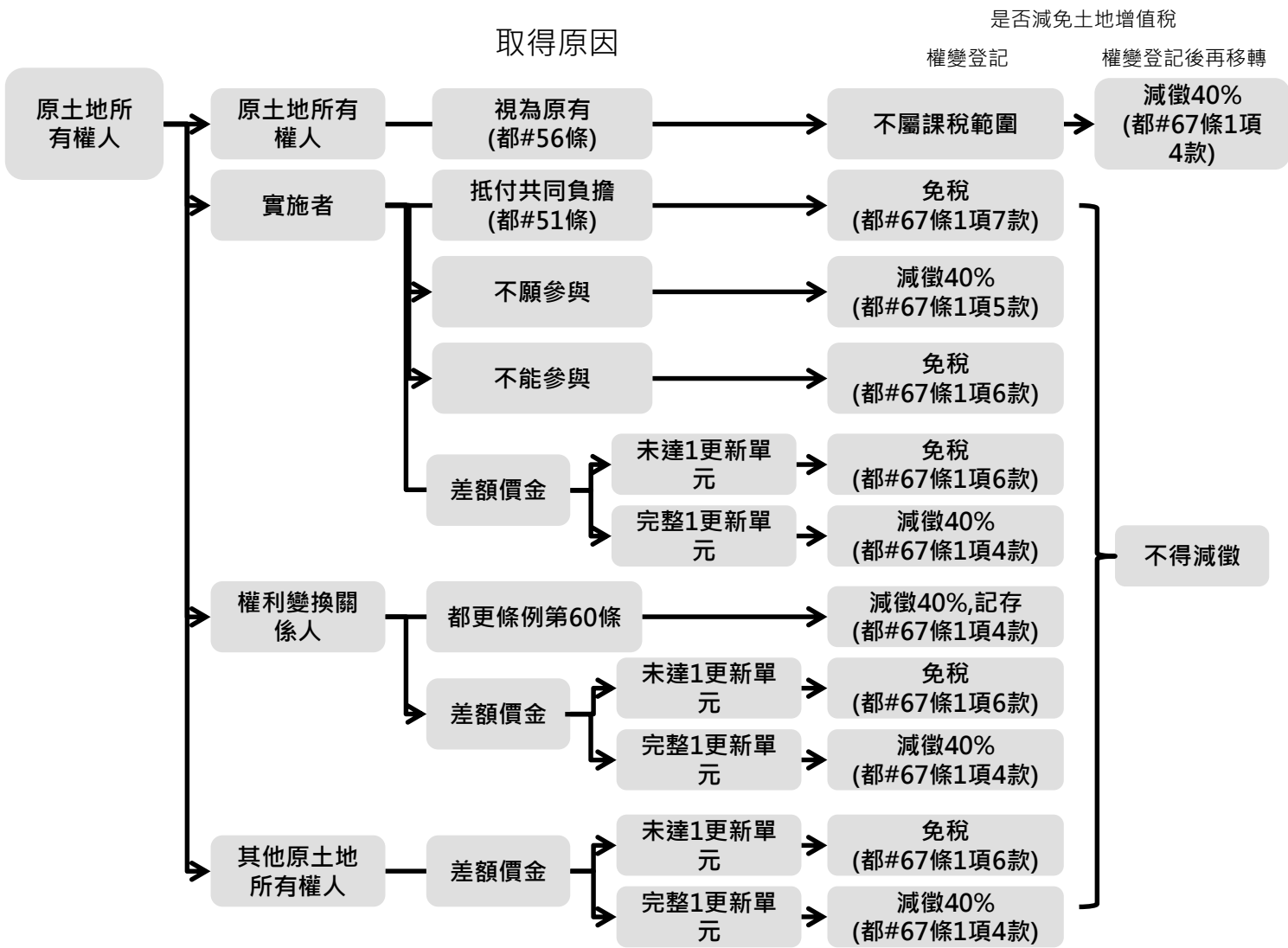
貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課



實施者		
<p>不得 減免</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉。 2. 取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉。（含共同負擔、不願及不能） 	<p>99.1.4台財稅第 09800501810號函</p>

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅



權利變換
土地增值稅的核課

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

移轉現值的認定(原則) 計畫發布實施日當期之公告土地現值

折價抵付共同 負擔土地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

不能或不願參 加權利變換土 地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

原土地所有人 移轉與權利變 換關係人土地

- 97.11.4台財稅字
第09700426970
號函

領取差額價金 移轉之土地

- 98.6.22台財稅
字第
09800048830號
函

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

財政部 95.11.23
台稅三發字第09504566120號函

Q

市地重劃與都市更新可否分別給予獎勵？

同一開發案

為達同一開發再利用目的

A

不宜給重複的租稅減免優惠（土地稅或房屋稅）

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

簡易案例

權變關係人		權利價 值比例	應分配權 利價值	實際分配權利價值		土地持分	差額價金	
姓名	身分別			單元	總價金		支付	領取
王大山	土地所有人	70%	1400	3樓	500	200/1000		450
				4樓	450			
張小花	土地所有人	30%	600	5樓	550	200/1000		50
A公司	實施者	共同負 擔	1000	2樓	450	200/1000	500	
				1樓	1050	200/1000		
更新後房地總價為3000萬								

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

差額價金如何課徵

領回差額價金	支付差額價金	差額價金(A)	單元		分配單元土地持分	差額價金購入土地持分
			門牌	總價(B)		
王大山	A公司	450	2樓	450	2000 / 10,000	2000 / 10,000
張小花	A公司	50	1樓	1,050	2000 / 10,000	95 / 10,000



$$(2,000/10,000) \times 50/1050 = 95/10,000$$

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 土地增值稅

權利變換土地增值稅的核課

免徵土地增值稅

土地增值稅減徵40%

權利
變換

土地所有權人以土地抵
付權利變換負擔移轉與
實施者

土地所有權人更新後第
一次移轉土地
(不限定對象)

協議
合建

無

土地所有權人與實施者
因協議合建辦理產權移
轉(移轉對象僅限實施者)

危老
重建

無

無

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

課稅範圍

- 買賣,承典,交換房屋
- 贈與,分割,占有房屋
- 房屋信託不屬課稅範圍

納稅義務人 及稅率

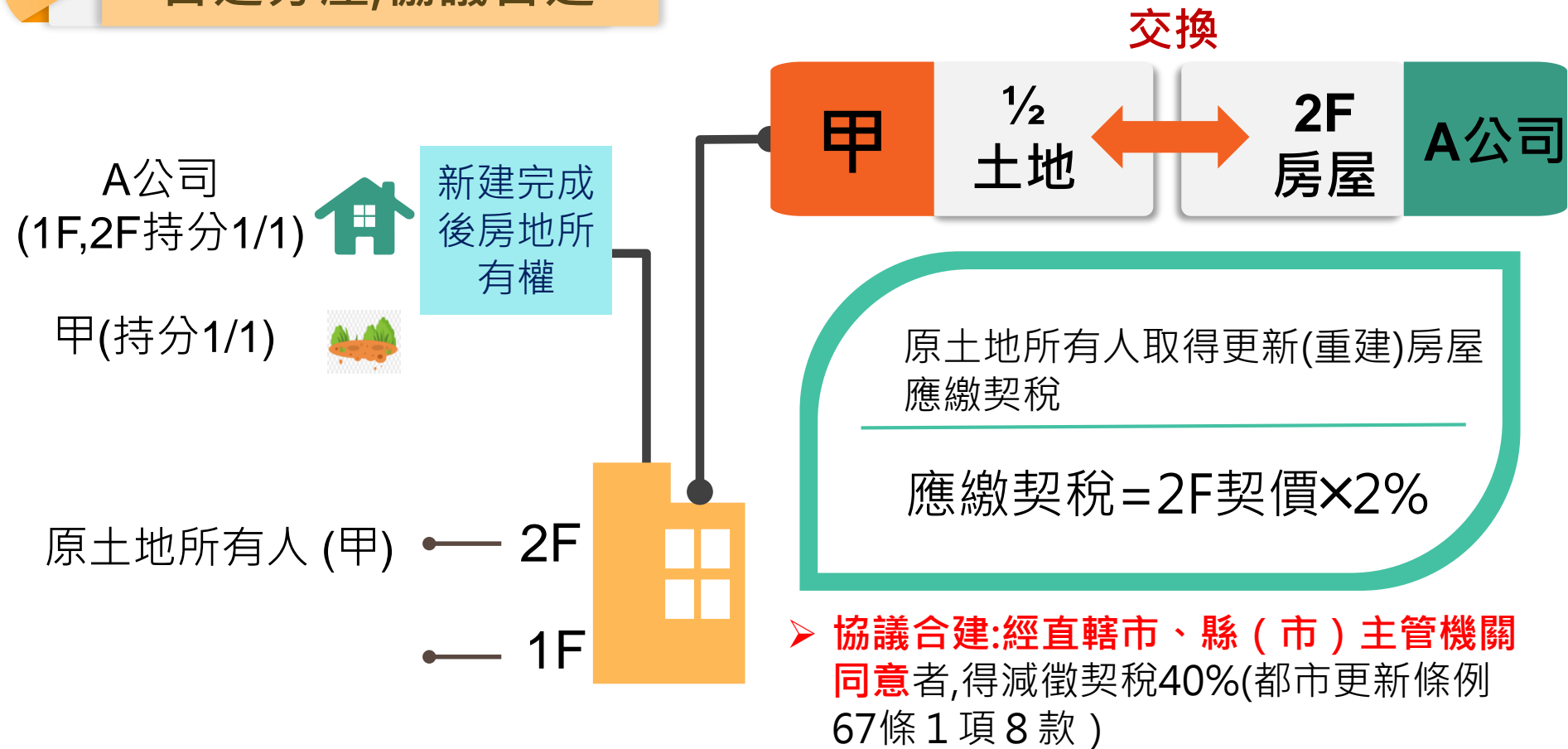
- **買賣 - 買受人6%** 承典--典權人4% **交換-交換人2%**
- 贈與 -- 受贈人6% 分割-分割人2% 占有-占有人6%

計算方式

- 申報契價(不得低於房屋標準價格)×稅額 = 應納稅額

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

合建分屋,協議合建



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換

抵付共同負擔

甲
(1F,2F持分1/1)



新建完成
後房地所
有權

甲(持分1/1)



96.12.18台財稅第09604557380號函

- 差額價金屬有償移轉
- 因繳納差額價金而取得房屋之面積（實際分配之房屋面積多於應分配），其增加面積部分，應課徵契稅
- 減免與否參土地增值稅再移轉之規定
- 若為原土地所有人第一次移轉者，不論是否小於1更新單元均需核課契稅，但得減徵40%

原土地所有人 (甲)

2F

建商(實施者) A公司

1F



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換契稅的核課

原土地所有權人			
徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人 (納稅義務人)	法令規定
視為 原有	按其權利價值比例應分配更新後之建築物	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	實施權利變換，以建築物抵付權利變換負擔	實施者	都更條例67條1項7款
減徵 40%	更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	96.12.18台財稅第09604557380號函 都更條例67條1項3款
	參與權利變換，權利變換後領取應得權利價值之對價(不分配更新後之房屋及土地)	實施者	財政部109.11.26臺稅財產字第10904687910號函(內政部109.11.25營署更字第1091247699號函)

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換契稅的核課

權利變換關係人			
更新完成後			再移轉
減徵40%	原土地所有人獲配後 移轉與他項權利人	100.2.21台財稅第09900426890號令 (適用於發布後申報之契稅案)	無減徵規定

實施者				
更新完成後			再移轉	
免徵	取得因折價抵付共同負擔之建築物	都更條例67條1項7款 96.12.18台財稅第09604557380號函 100.2.21台財稅第09900426890號令	不可徵減	99.1.4台財稅第09800501810號函
--	取得更新前土地所有權人不願參與部分所分配之建築物		不可徵減	99.1.4台財稅第09800501810號函
視為原有	取得更新前土地所有權人 不能參與部分 所分配之建築物	都更條例56條 101.11.23台財稅字第10100656810號函	減徵40%	101.11.23台財稅字第10100656810號函

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



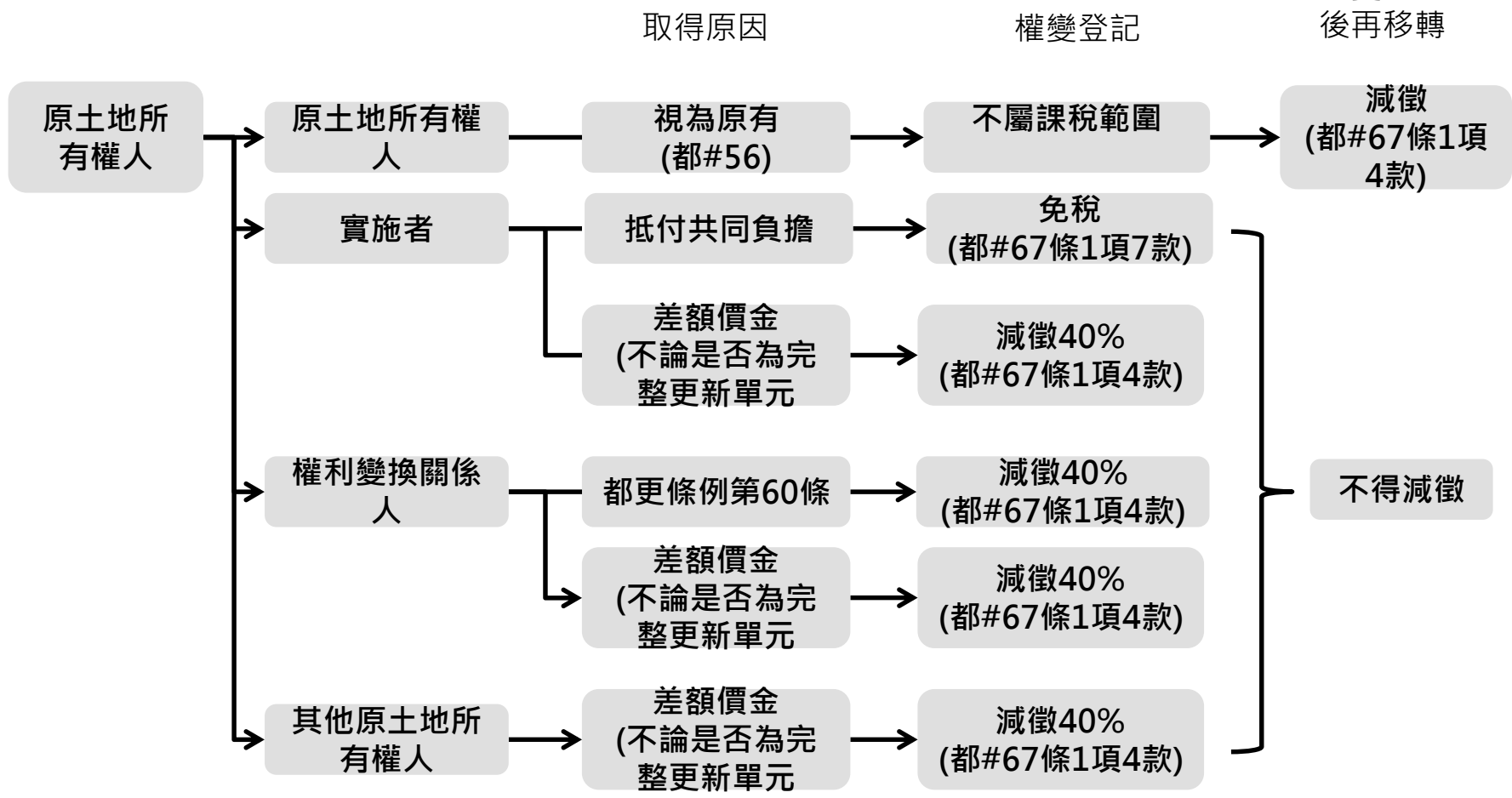
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換
契稅核課

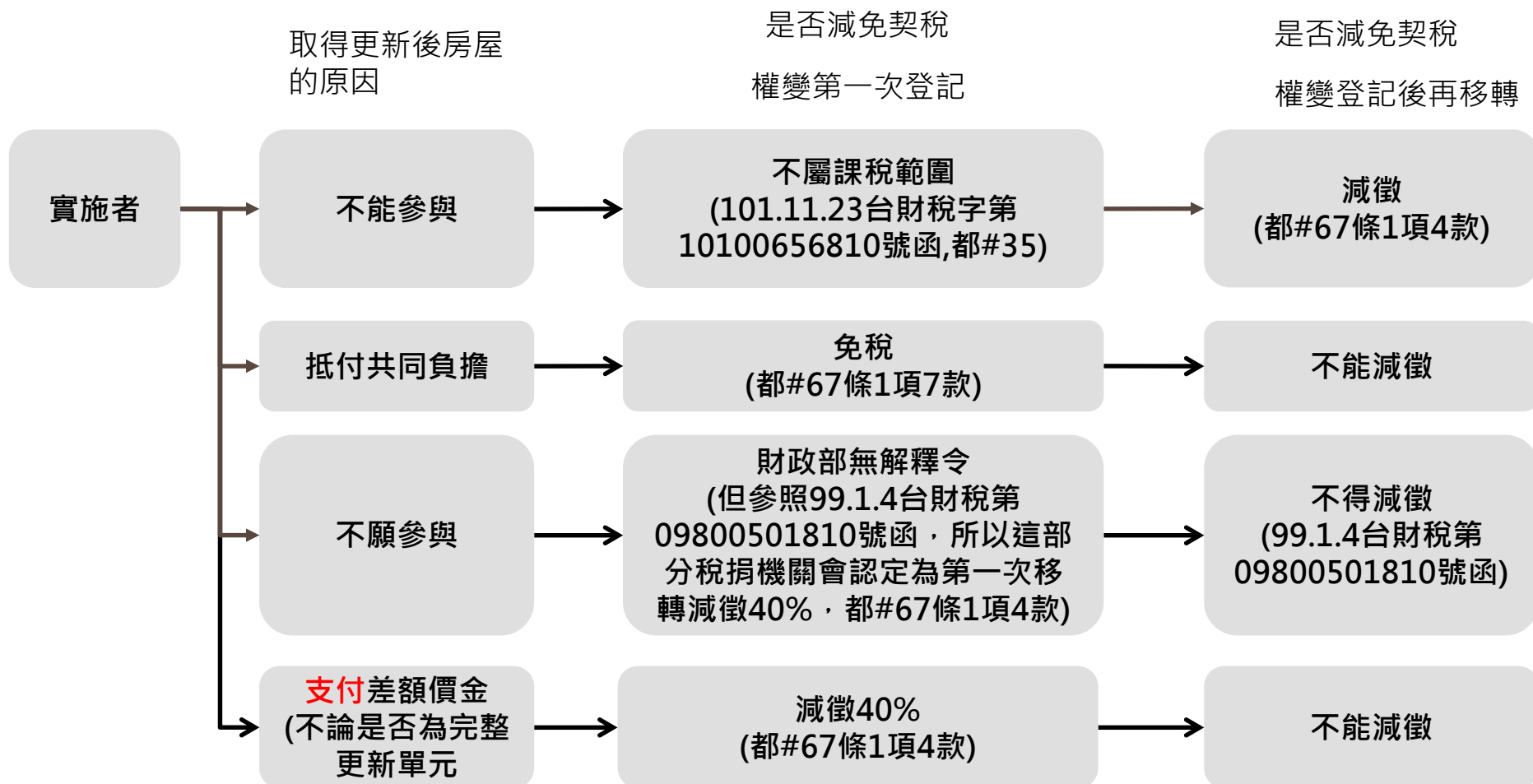
是否減免契稅

權變登記
後再移轉



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換
契稅核課



貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 契稅

權利變換契稅的核課

不屬契稅
課稅範圍

契稅減徵40%

協議
合建

土地所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉(更新後土地所有權人需繳納契稅,移轉對象僅限實施者)

權利
變換

更新後獲
配房屋
(應分配部
分)

更新後獲配房屋
(因支付差額價金自其他
原土地所有權人取得部
分)

註:僅說明原土地所有權人取得更新後房屋應否繳納契稅

協議合建

2F原土地所
有人甲(契價
100萬)

2F-1原土地
所有人甲(契
價100萬)

1F實施者
A公司

甲要繳納契稅
(訂立交換契約)

2F :
 $100萬 \times 2\% \times (1-40\%)$
=12,000

2F-1 :
 $100萬 \times 2\% \times (1-40\%)$
=12,000

權利變換

2F原土地所
有人甲(契價
100萬,應分
配)

2F-1原土地
所有人甲(契
價70萬應分
配,30萬支付
差額價金)

1F實施者
A公司

甲要繳納契稅

2F : 視為原有,不用繳

2F-1 :
70萬 :
視為原有,不用繳

30萬 $\times 6\% \times (1-40\%)$
=10,800

貳、財產稅減免原則及適用範圍 _ 印花稅

原則

- 依印花稅法規定

例外

- 都市權利變換時之登記清冊或權利分配結果清冊
- 財政部98.6.1台財稅字第09804723190號函釋，不屬印花稅課稅範圍

參、財產稅申請及申報方式 _ 地價稅 房屋稅

更新(重建)期間 地價稅

“ 都市更新條例施行細則第31條

申請人：實施者

申請（認定）機關：

直轄市、縣（市）都市更新主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關辦理

“ 都市更新條例施行細則第31條

申請人：實施者

申請（認定）機關：

主管稅捐稽徵機關(土地及房屋所在地)

更新(重建)後 地價稅 房屋稅

參、財產稅申請及申報方式_土地增值稅 契稅(都更權變)

都市更新權利變換實施辦法第7條之1

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

財政部98.7.30台財稅字第09800230020號函

申報時點	申報標的	申報人	應檢附文件
權利變換計畫公告時	不能及不願參加權利變換土地	實施者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申報函。 2. 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊。 3. 主管機關核定之權利變換計畫書。

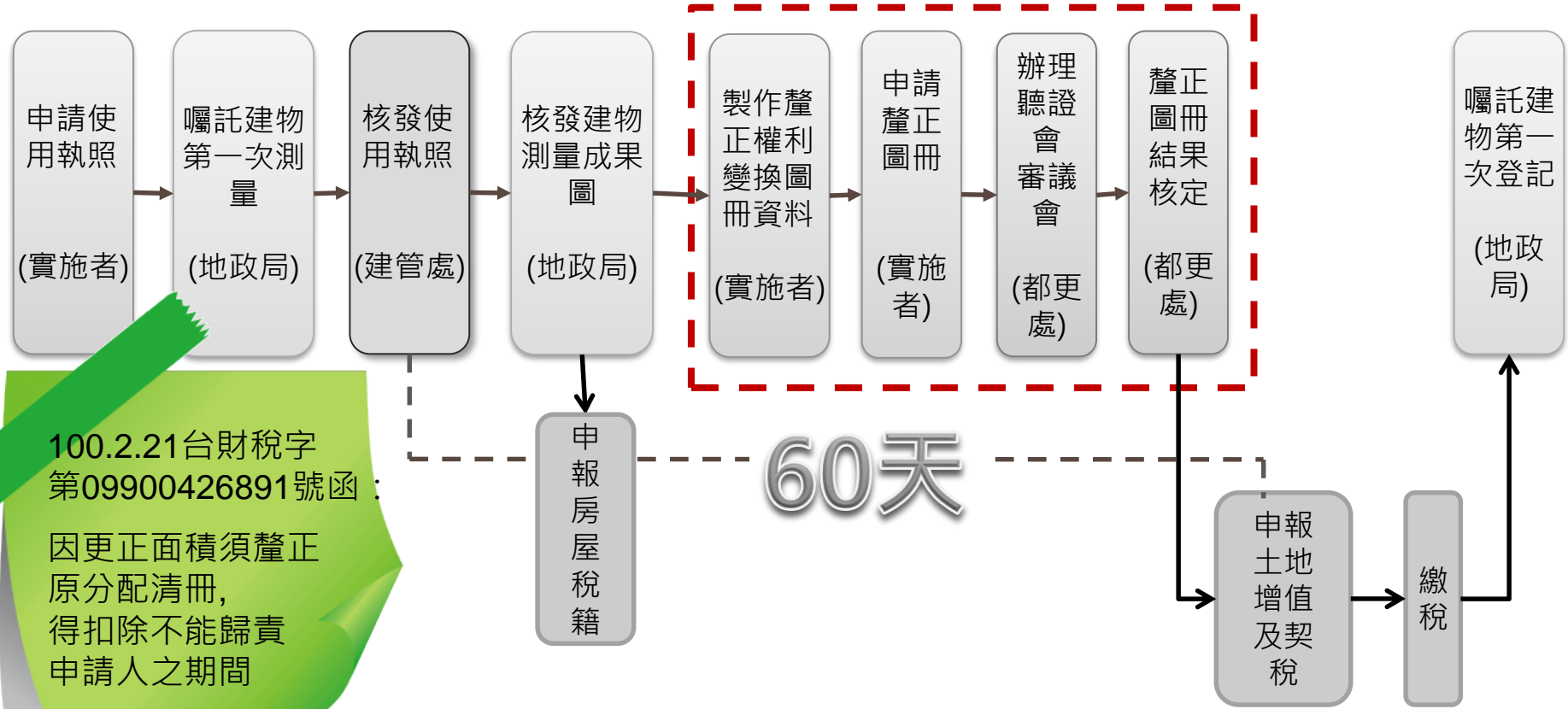
參、財產稅申請及申報方式 _土地增值稅 契稅(都更權變)

申報時點	申報標的	申報人	應檢附文件
權變計畫完成後辦理登記前	所有參與權利變換 土地(土增)	實施者	<ol style="list-style-type: none"> 申報函 更新主管機關釐正之權利變換分配清冊及相關資料(財政部98年7月30日台財稅字第09800230020號函)
起日：使用核發日起滿30日 (96.12.18台財稅字第09604557380號函) 迄日：起日起算30日	所有參與權利變換 更新後建築物(契稅)	實施者	註：契稅每逾3日，加徵應納稅額1%怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過15,000元。

參、財產稅申請及申報方式 _土地增值稅 契稅(都更權變)

都市更新釐正圖冊流程

釐正權利變換圖冊



100.2.21台財稅字
第09900426891號函：
因更正面積須釐正
原分配清冊，
得扣除不能歸責
申請人之期間

60天

肆、國稅減免原則及適用範圍_投資抵減

股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助
實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法
(108年10月28日修正)

適用範圍及條件

- 更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司
- 主管機關核定之都市更新事業計畫
- 規劃設計階段之規劃設計業務費用
- 未依其他法令申請投資抵減

規劃設計階段

- 開始規劃事業計畫至主管機關審議通過
- 經主管機關審議通過變更計畫所支付之規劃、設計費用

肆、國稅減免原則及適用範圍_投資抵減

規劃設計費用項目

- 擬定都市更新事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
- 政府規費
- 不動產估價費
- 建築設計費
- 其他專業技師報告費及簽證費
- 更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用
(不包括政府補助款，且以稅捐機關核定數為準)

肆、國稅減免原則及適用範圍_投資抵減

申請核發投資抵減證明



都市更新事業計畫完成日之認定

權利變換

完成產權移轉登記之日

協議合建
其他方式

使用執照取得之日

肆、國稅減免原則及適用範圍_投資抵減

抵減年度

- 主管機關核定事業計畫完成年度
- 當年不足抵減者得在以後4年內抵減

抵減稅額及比例

- 實際投資總額依下列百分比範圍內，抵減應納營利事業所得稅

主管機關核定之預定完成期限內完成	20%	每一年抵減總額不超過當年度應納營利事業所得稅應納稅額50%，但最後1年不受限
主管機關核定之預定完成期限日起5年內完成	10%	
主管機關核定之預定完成期限日起逾5年完成	5%	

肆、國稅減免原則及適用範圍_營業稅



中華民國106年6月7日台財稅字第10600558700號

- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部75年10月1日台財稅第7550122號函及84年1月14日台財稅第841601114號函辦理。(109年09月14日台財稅字第10900611910號刪除)
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。
- 三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第2條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第39條第1項或第2項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部106年6月7日台財稅字第10604591190號令辦理。
- 四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條第1項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。
- 五、廢止本部99年5月14日台財稅字第09904519300號函。

肆、國稅減免原則及適用範圍_營業稅

 民國 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號

要 旨：令釋加值型及非加值型營業稅法第 3 條規定，有關營業人依都市更新條例規定以權利變換方式參與或實施都市更新事業之營業稅計算公式相關規定

全文內容：

一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日（含）以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第 2 款規定公式認定之：

（一） $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times 5\%$ 。

（二） $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$ 。

二、擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。

三、本令發布日前已確定案件，不再變更。

四、修正本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，刪除第 1 點規定。

肆、國稅減免原則及適用範圍_房地合一2.0



個人110.7.1日起
交易下列項目

- 01 105.1.1日以後取得房地
- 02 105.1.1以後取得以設定地上權方式之房屋使用權
- 03 105.1.1以後取得預售屋及其坐落基地
- 04 符合一定條件的股份及出資額

同時符合2要件：

- 1 交易日起前一年內任一日 (110/6/30以前不計入) 直接/間接持有過半數國內外營利事業的股份或出資額
- 2 上述被投資營利事業的股權或出資額價值50%以上是由我國境內房地構成

排除 屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

原則

個人	稅率	持有期間
境內	45 %	2年以內
	35 %	超過2年未逾5年
	20 %	超過5年未逾10年
	15 %	超過10年
非境內	45 %	2年以內
	35 %	超過2年

例外

稅率
20%

- 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第1次移轉

稅率
10%

- 自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)

肆、國稅減免原則及適用範圍 房地合一2.0

先算有多少所得？

課稅所得(稅基)=

成交價額-取得成本-相關
費用-土地漲價總數額

再算要繳多少所得稅？

所得稅=

課稅所得(稅基) × 稅率



取得成本

- | | |
|---|--|
| 1 | 買賣取得：買入成交價額 |
| 2 | 繼承或受贈取得：繼承或受贈時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的價值 |
| 3 | 附加成本(依買入房屋土地的期間區分) <ul style="list-style-type: none"> ● 購入～使用前：必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)，及登記完成前向金融機構借款的利息。 ● 使用期間：支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。 |

相關費用

- | | |
|---|--|
| 1 | 交易房屋、土地所支付的必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等)。 |
| 2 | 當次交易未自該房屋及土地交易所得額減除的土地漲價總數額部分所繳納的土地增值稅。【(申報移轉現值—公告移轉現值) / 土地漲價總數額】×已納土地增值稅 |
| 3 | 未提示因取得、改良及移轉而支付的費用者，得按成交價額3%計算，並以30萬元為限。支付費用大於推計費用者如提供合法支出憑證，可核實認定 |

土地漲價總數額

減除上限=交易當年度公告土地現值-前次移轉現值

肆、國稅減免原則及適用範圍_房地合一2.0



房屋、土地取得日之認定原則

105.1.1

以後取得房地
適用房地合一

取得日認定

房地合一
課徵所得
稅申報作
業要點第
4點

原則 完成所有權移轉登記日

例外 出價取得

領得權利移轉證書日

因強制執行於辦理所有權登記
前已取得所有權

訂定買賣契約日

無法辦理建物所有權登記（建
物總登記）之房屋

權利移轉日

房屋使用權(所得稅法第4條之
2第2項)

訂定買賣契約日

預售屋及其坐落基地(所得稅法
第4條之2第2項)

肆、國稅減免原則及適用範圍_房地合一2.0

例外 非出價取得

都市更新事業計畫核定日

實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地

原取得合建,參與都市更新或重建前土地日

原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地

重建計畫核准日

新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地

興建房屋完成後第1次移轉(無法取得使用執照)

核發使用執照日 (實際興建完成日)

原取得重劃前土地日

區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地
土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地

重劃計畫書核定日

營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地 (抵費地)

配偶之他方原取得該房屋、土地之日

配偶依民法第1030條之1行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地

繼承開始日

繼承取得之房屋、土地

原取得共有物之日

因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋土地

肆、國稅減免原則及適用範圍_房地合一2.0

例外 非出價取得

以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產(信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地)

委託人取得該房屋、土地之日
受益人為委託人

訂定信託契約之日

受益人非委託人，或受益人不特定或尚未存在

追加之日

信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產

變更受益人之日

信託關係存續中，變更受益人

確定受益人之日

受益人由不特定或尚未存在而為確定

委託人原取得房屋、土地之日

以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下

信託關係存續中，受託人管理信託財產(信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人亦同)

受託人取得該房屋、土地日

所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產

變更受益人之日

房屋、土地持有期間內變更受益人

確定受益人之日

受益人由不特定或尚未存在而為確定

肆、國稅減免原則及適用範圍_房地合一2.0

個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

- (一)取得之應分配土地，以**原取得**參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日(新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同)為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地(以下簡稱多分配之房屋、土地)部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。
- (二)應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限(詳釋例)。
- (三)應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。



個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

	取得日	持有期間	說明
應分配土地	原取得參與都市更新前土地之日	原取得參與都市更新前土地之持有期間	
應分配房屋	新建房屋完成所有權移轉登記日 (新建房屋興建完成後第一次移轉為核發使用執照日)	原取得參與都市更新前土地之持有期間	
多配土地(支付差額價金取得未達完整1戶)	多配部分房屋完成所有權移轉登記日	得以該1戶應分配土地之持有期間	同時符合以下2條件 1.更新後(應配+多配)取得土地面積不超過更新前原有土地面積 2.僅限1戶
多配房屋(支付差額價金取得未達完整1戶)	多分配部分土地完成所有權移轉登記日	得以該1戶應分配土地之持有期間	
多配土地(支付差額價金取得完整1戶)		多配、土地取得日起算至交易日	
多配房屋(支付差額價金取得完整1戶)		多配部分房屋取得日起算至交易日	

肆、國稅減免原則及適用範圍 _ 房地合一2.0

B房地	取得日	持有期間
應分配土地(4.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(48坪)	109.1.1	5年(註)
多配房屋(12坪)及土地(1.2坪)	109.1.1	5年(註)

註:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算



案例1

任太太以 105 年 1 月 1 日取得之 A 房地(土地 10 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣(下同)800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(60 坪房屋、6 坪土地)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，實際分配超過應分配(下稱多分配)之 12 坪房屋、1.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地

任太太以105年1月1日同時取得之A1房地(土地5坪)及A2房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為800萬元(換算應分配4.8坪土地、48坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值1,000萬元之B房地(房屋60坪、土地6坪)，需繳納差額價金200萬元以補足一戶，多分配房屋12坪、土地1.2坪係屬增購，嗣後於110年1月1日出售B房地：



案例2



B房地	取得日	持有期間
應分配土地(4.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(48坪)	109.1.1	5年(註)
多配房屋(12坪)及土地(1.2坪)	109.1.1	5年(註)

註:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算

肆、國稅減免原則及適用範圍 _ 房地合一2.0

承例2，實際分配權利價值 500 萬元之 B1 房地(30 坪房屋、3 坪土地)及 600 萬元之 B2 房地(40 坪房屋、4 坪土地)，需繳納差額價金 300萬元以補足 B2 部分房地而為完整一戶，其中多分配 22 坪房屋、2.2坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日同時出售 B1 及 B2 房地

任太太以105年1月1日同時取得之A1房地(土地5坪)及A2房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為800萬元(換算應分配4.8坪土地、48坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，

案例3

案例2

B1房地	取得日	持有期間	B2房地	取得日	持有期間
應分配土地(3坪)	105.1.1	5年	應分配土地(1.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(30坪)	109.1.1	5年(註1)	應分配房屋(18坪)	109.1.1	5年(註1)
			多配房屋(22坪)及土地(2.2坪)	109.1.1	5年(註1)

註1:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算

註2:實際分配土地面積7坪(3+4)未超過原有土地面積10坪(5+5)

肆、國稅減免原則及適用範圍 _ 房地合一2.0

承例2，實際分配權利價值500萬元之B1房地(30坪房屋、3坪土地)、600萬元之B2房地(40坪房屋、4坪土地)及400萬元之B3房地(20坪房屋、2坪土地)，需繳納差價700萬元以補足B2部分房地及B3全部房地，多分配42坪房屋、4.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B1、B2及B3房地

任太太以105年1月1日同時取得之A1房地(土地5坪)及A2房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為800萬元(換算應分配4.8坪土地、48坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，

案例4

B1房地	取得日	持有期間
應分配土地(3坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(30坪)	109.1.1	5年(註1)

B3房地	取得日	持有期間
多配房屋(20坪)及土地(2坪)	109.1.1	1年(註2)

B2房地	取得日	持有期間
應分配土地(1.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(18坪)	109.1.1	5年(註1)
多配房屋(22坪)及土地(2.2坪)	109.1.1	5年(註1)

註 1:以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。
 註 2: B2房地及B3房地均有增購多分配房地，僅其中一戶(B2)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(B3)以房地取得日計算至交易日為持有期間。
 註 3:納稅義務人得自行選擇任一房地為應分配房地及適用本令但書規定(以1戶為限)。

肆、國稅減免原則及適用範圍 _ 房地合一2.0

任先生以105年1月1日同時取得之A3房地(土地5坪)及A4房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為1,400萬元(換算應分配7坪土地、42坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值1,200萬元之B4房地(36坪房屋、6坪土地)及1,000萬元之B5房地(30坪房屋、5坪土地)，需繳納差額價金800萬元以補足B5部分房地而為完整一戶，其中多分配24坪房屋、4坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B4及B5房地：



案例5

B4房地	取得日	持有期間
應分配土地(6坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(36坪)	109.1.1	5年(註1)

B5房地	取得日	持有期間
應分配土地(1坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(6坪)	109.1.1	5年(註1)
多配房屋(24坪)及土地(4坪)	109.1.1	1年(註2)

註 1:以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。
 註 2:實際分配土地面積 11 坪(6 坪+5 坪)超過原有土地面積 10 坪(5 坪+5 坪)，其中一戶(B5)多分配房地以房地取得日計算至交易日為持有期間



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association