

金門縣政府

課程名稱：

危險及老舊建築物重建相關稅捐實務

主講人：黃雅盈地政士/所長

危老110年講座

# 大綱

2

- 危險及老舊建築物重建  
    相關稅捐減免法規
- 危老建築物重建稅負
  - 實質契稅
- 房地合一稅與財產交易所得稅

主講人：黃雅盈

# 關於我～黃雅盈

3

- 一、學歷：國立政治大學地政學系學士  
英國伯明罕大學不動產碩士  
(MS in Housing Policy and Practice, University of Birmingham in UK)
- 二、證照：地政士、不動產經紀人、大學講師
- 三、經歷：
  - ◎現任伯明翰地政士事務所所長
  - ◎臺北市都更專業教育訓練、都更12行政區講座講師
  - ◎臺北市危老推動師培訓講座基礎及進階班講師(107, 108, 109, 110年)
  - ◎新北市都更危老推動師培訓講座講師(108, 109, 110年)
  - ◎現任都市更新會/代理實施者委任地政士
  - ◎曾任冠德建設土地開發部副理
  - ◎曾任國土不動產都市更新規劃部經理暨地政士
  - ◎曾任三十二個都市更新會都更權變登記產權管理與輔導

主講人：黃雅盈

# 危險及老舊建築物重建 相關稅捐減免法規

主講人：黃雅盈

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例

## 第八條(106.05.10公布，109.05.10二修)

5

- **本條例施行後五年內申請之重建計畫**，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：
  - 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
  - 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
  - 三、**重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。**
- 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

主講人：黃雅盈

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 第9條(106.08.01公布)

6

- 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：
- **一、免徵地價稅**：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- **二、減徵地價稅及房屋稅**：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：**（一）重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。**（二）第四條第三款所定之名冊。（三）其他相關證明文件。

# 危老減免稅捐申請

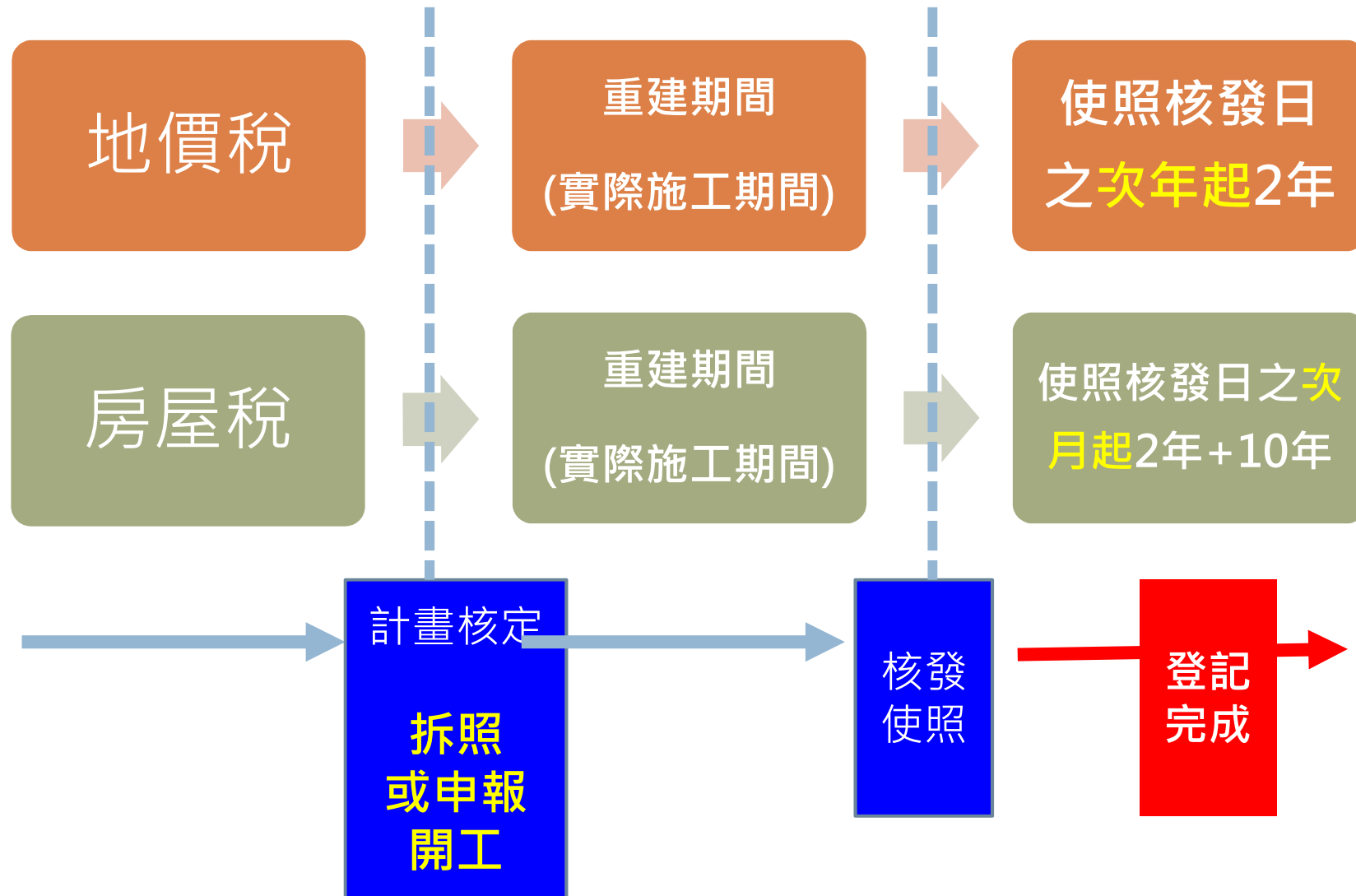
7

- 申請人：起造人
- 資格：重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人（重建前所有權人）
- 危老重建建物範圍=或≠施工重建範圍
- 減免期間
  1. 一般情況：減半徵收二年
  2. 特殊情況：重建前合法建物所有權人為自然人，且持有重建後建物，房屋稅減半最長十年。

主講人：黃雅盈

# Q：地價稅與房屋稅優惠多久？

8





# 地價稅及房屋稅--繳納期間及課徵所屬期間

9

## □ 地價稅(當年1/1至12/31)：



## □ 房屋稅(前一年7/1至隔年6/30)：



主講人：黃雅盈

# Q: 我符合自用住宅資格嗎?

10

稅目

自用住宅定義

房屋稅	<ol style="list-style-type: none"><li>1.本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。</li><li>2.供本人、配偶或直系親屬<u>實際居住</u>使用。</li><li>3.房屋無出租營業使用。</li></ol>
地價稅	<ol style="list-style-type: none"><li>1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記</li><li>2.無出租或營業</li></ol>
自用增值稅	<ol style="list-style-type: none"><li>1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記</li><li>2.地上房屋所有權人為土地所有權人或配偶或直系親屬</li><li>3.簽約買賣(立約日)之前1整年無出租或供作營業的情形</li></ol>
房地合一稅	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2.課稅所得在400萬以下免稅：超過400萬元部分按10%課稅。</li><li>3.六年內以1次為限。</li></ol>

主講人：黃雅盈

10

# 地價稅及增值稅『自用住宅用地』定義

11

## ◎平均地權條例第3條

指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

## ◎土地稅法第17條

**自用住宅用地**，其地價稅按**千分之二**計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。**土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。**

主講人：黃雅盈

# 全國囤房稅

## ——房屋現值與房屋稅

主講人：黃雅盈

# Q:持有不動產要繳哪些稅？

13

**【土地】** --地價稅

**【建物】** --房屋稅  
**囤房稅**

**合建,委建,都更—持有+移轉**

# 金門縣房屋稅稅率

14

稅率(單一稅率制)		
用途別		稅率
住家用	自住、公益出租	1.2%
	非自住住家用	1.5%
非住家用	營業用	3%
	私人醫院、診所、自由職業事務所	3%
	人民團體等 非營業用	1.5%

# 民103年6月起各縣市房屋稅稅率 (差別稅率/單一稅率)

15

- 103年6月立法院通過，明定3棟自用住宅維持1.2%房屋稅率，第4棟起要有差別稅率，稅率1.5%~3.6%不等，授權各縣市政府自訂自治條例。

自用住宅	住家,非自用,或第4戶以上之自用住宅 (110.12.01製表)			
1.2%	1.5%	2.4%	2.4%	3.6%
全國 (第1,2,3戶)	金門縣 高雄市 新北市 基隆市 臺中市 苗栗縣  臺南市 (111.07起改 為差別稅率)	桃園市	臺北市 (第1,2戶 非自用)	臺北市 (第3戶以上非自 用或第4戶自住)

Q:我符合房屋稅自住使用的認定標準嗎?

16

## 房屋稅條例第5條條文

財政部依上開規定於103年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自同年7月1日生效。依該認定標準規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用，可按自住使用房屋稅率(1.2%)課徵房屋稅：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

主講人：黃雅盈



# 房屋現值和房屋稅 (103年起)

17

- 房屋現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊年數 × 折舊率) × 路段率
- 應納房屋稅 = 房屋核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率(地段率) × 適用稅率
- 房屋稅 = 房屋現值 × 稅率
- 設某甲在○○縣○○鎮有1棟5層樓鋼筋混凝土(RC)造住宅房屋，總面積250平方公尺，每平方公尺核定單價2,660元，於民國85年3月建造完成，供自住使用，104年地段率為120%，某甲104年期應繳房屋稅計算如下：
- $2,660\text{元} \times 250\text{平方公尺} \times (1 - 1\% \times 19\text{年}) \times 120\% \times 1.2\%$   
 $= 7,756\text{元}$

主講人：黃雅盈

# 109.07月起高級住宅房地總價8,000萬元（含車位價）之認定原則

18

每戶建物所有權登記總面積 (不含停車位)	停車位價格 應計入之數量	超過部分
80 坪(含)以下	2 個 (未達 2 個全數計入)	應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入。
超過 80 坪至 160 坪(含)以下	3 個 (未達 3 個全數計入)	
超過 160 坪	4 個 (未達 4 個全數計入)	

主講人：黃雅盈

# 在90年7月1日以後建築完成之高級住宅：

19

- 因適用103年7月起新標準單價，自106年7月起，改按固定比率120%加價。
- 例如高級住宅適用新標準單價每平方公尺13,200元，依固定比率120%加價方式調整後，該高級住宅之標準單價為每平方公尺29,040元【 $(13,200\text{元}/\text{m}^2 \times (1+120\%))$ 】。

主講人：黃雅盈

## 在90年6月30日以前建築完成之高級住宅：

20

- 因適用原房屋標準單價，仍按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率(以下簡稱：路段率)加價核計。
- 例如:原標準單價為5,080元，依路段率200%加價方式調整後，該高級住宅的標準單價為每平方公尺15,240元【 $(5,080\text{元}/\text{m}^2 \times (1+200\%))$ 】

主講人：黃雅盈

實質契稅  
財產交易所得稅  
房地合一稅

主講人：黃雅盈

# Q: 移轉不動產要繳哪些稅？

22

	買賣	贈與	繼承
土地增值稅	☑	☑	
契稅(建物)	☑	☑	
印花稅(土地,建物)	☑	☑	▲
贈與稅 遺產稅	無	贈與稅	遺產稅
房地合一稅	105.01.01 (登記日)	105.01.01 (登記日)	105.01.01 (土地登記日) 可選擇財交稅

# 實質契稅

23

## □ 契稅條例第十二條第二項

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。

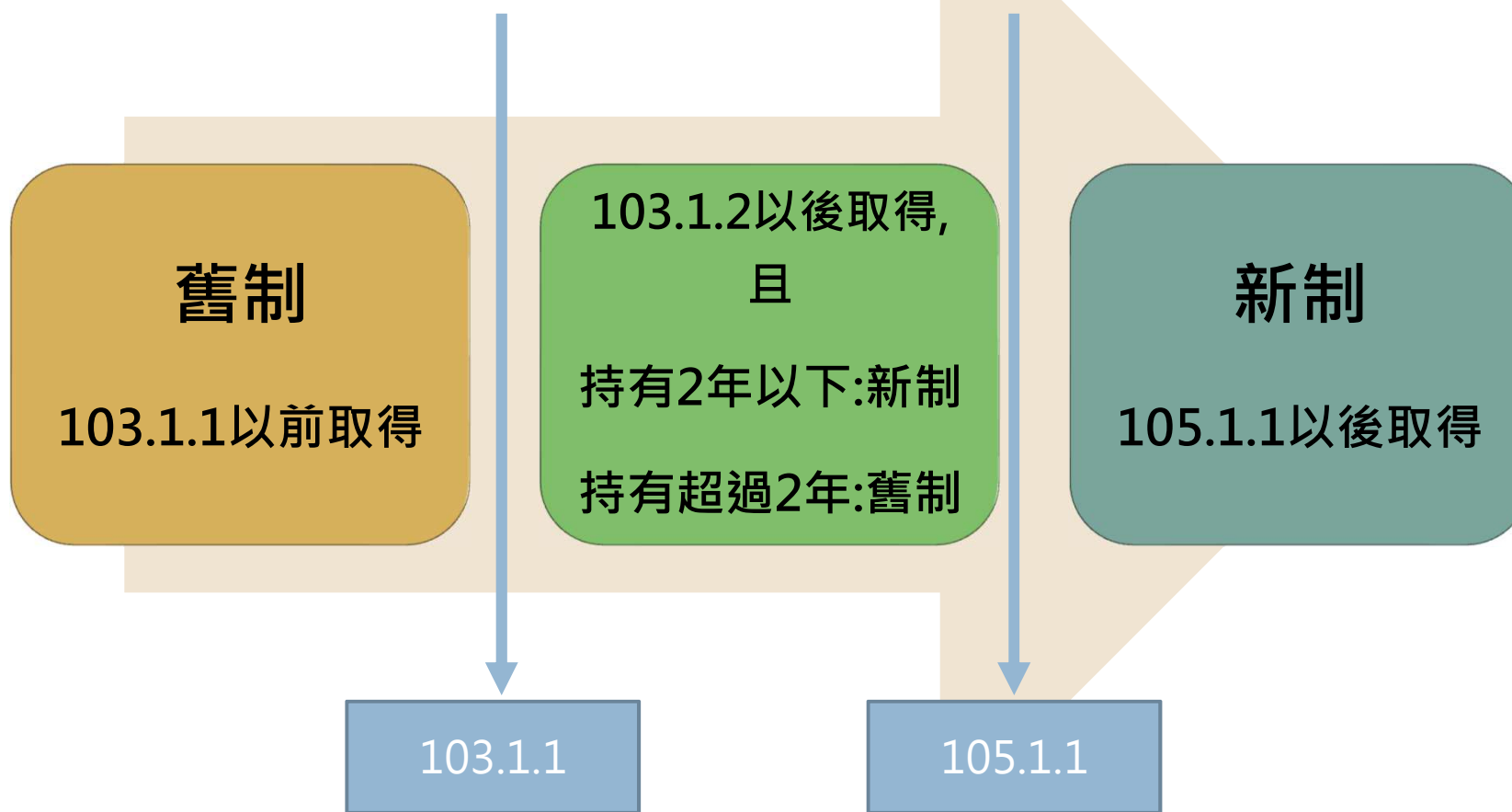
□ 1. 交換契稅—2%

□ 2. 買賣契稅—6%

主講人：黃雅盈

# Q:我該繳財產交易所得稅 (舊制) 還是房地合一稅(新制) ?

24



主講人：黃雅盈



# Q：財產交易所得稅也是所得稅嗎？

25

所得稅法施行細則第17-2條

**個人出售房屋**，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。

## 財產交易所得稅計算

方式一：以實際成交價格來計算

方式二：未查得交易時之實際成交金額/原始取得成本  
財產交易所得 = 房屋核定契價 × 核定標準稅率（各縣市不同）

主講人：黃雅盈

# 107年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

26

- 茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下(出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：
- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：
- (一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：
  - 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
  - 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
  - 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

主講人：黃雅盈

# 107年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定(續上頁)

27

- (二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：
- 1、直轄市部分：
  - (1)臺北市：①臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十六計算。
  - ②其他：依房屋評定現值之百分之四十一計算。
- (2)新北市：
  - ①板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。
  - ②汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。
  - ③淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
  - ④三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
  - ⑤鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- 2、其他縣(市)部分：
  - (1)市(即原省轄市)：①新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。
  - ②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

主講人：黃雅盈

## Q: 什麼是**新制**? 談民**105**年以後的**房地合一稅**

28

### **所得稅法第4-4條(房地合一稅)(105.01.01施行)**

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：

- 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。
- 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

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。

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。

主講人：黃雅盈

# 房屋土地交易所得適用稅率表 (房地合一稅)

29

適用對象	房屋土地使用情形及持有期間		稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間		稅率
居住者	自住	課稅所得超過400萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素	非自願離、因財政部公告調職職或其他非自願性因素交易且持有期間在2年以下	20%
	非自住	持有期間超過10年	15%		自建或合建	以自有土地與營利事業合作與自土地取得之日起算，建房屋2年內完成並銷售	20%
		持有期間超過5年且在10年以內	20%	非居住者	持有期間超過1年		35%
		有期間超過2年且5年以內	35%		持有期間在1年以內		45%
		持有期間在2年以內	45%				

主講人：黃雅盈

# Q：哪些取得原因需申報房地合一稅？

30

- 買賣；受贈
- 繼承(有例外)
- 自建；合建
- 區段徵收/市地重劃
- 使用權；地上權
- 違章不動產
- 剩餘財產分配請求權

主講人：黃雅盈



\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國069年01月17日  
 地目：建 等則：--  
 使用分區：(空白) 面積：\*\*\*\*1,109.00平方公尺  
 民國103年01月公告土地現值：\*\*346,553元/平方公尺  
 地上建物建號：共94棟 使用地類別：(空白)  
 其他登記事項：重測前：松山段 地號  
 (權狀註記事項)： 設、小段( )建號至( )  
 ( )建號之建築基地地號： 段A:小段、 )地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0194  
 登記日期：民國100年10月18日 登記原因：權利變換  
 原因發生日期：民國092年11月03日  
 所有權人：  
 住 址：  
 權利範圍：\*\*\*\*10000分之100\*\*\*\*\*  
 權狀字號：100北松字第032849號  
 當期申報地價：102年01月\*\*\*67,725.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 086年04月 \*\*184,048.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*1000000分之9319\*\*\*\*\*  
 092年11月 \*\*178,429.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*1000000分之681\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序：0223-000  
 其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0289  
 登記日期：民國101年04月12日 登記原因：買賣  
 原因發生日期：民國101年03月13日  
 所有權人：  
 住 址：  
 權利範圍：\*\*\*\*10000分之125\*\*\*\*\*  
 權狀字號：101北松字第008776號  
 當期申報地價：102年01月\*\*\*67,725.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 101年03月 \*\*272,255.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之125\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序：0276-000  
 其他登記事項：(權狀註記事項) 建號基地之應有部分

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

土地謄本-2

32

(0014) 登記次序：0020  
 登記日期：民國82年11月26日  
 原因發生日期：民國81年04月13日  
 登記原因：繼承  
 所有權人：  
 住址：豆鎮汫車里5  
 權利範圍：\*\*\*\*\*18分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：(空白)字第052075號  
 當期申報地價：096年01月\*\*\*\*\*400.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 081年04月 \*\*\*\*\*320.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*18分之1\*\*\*\*\*  
 其他登記事項：(空白)

(0015) 登記次序：0021  
 登記日期：民國92年06月18日  
 原因發生日期：民國92年06月05日  
 登記原因：買賣  
 所有權人：  
 住址：八德市大昌里  
 權利範圍：\*\*\*\*\*18分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：092溪土字第012294號  
 當期申報地價：096年01月\*\*\*\*\*400.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 081年04月 \*\*\*\*\*320.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*18分之1\*\*\*\*\*  
 其他登記事項：(空白)

(0016) 登記次序：0022  
 登記日期：民國92年06月26日  
 原因發生日期：民國92年05月03日  
 登記原因：分割繼承  
 所有權人：  
 住址：大溪鎮瑞湧  
 權利範圍：\*\*\*\*\*36分之1\*\*\*\*\*  
 權狀字號：092溪土字第012879號  
 當期中報地價：096年01月\*\*\*\*\*400.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 092年05月 \*\*\*\*\*1,500.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*36分之1\*\*\*\*\*  
 其他登記事項：(空白)

< 本謄本列印完畢 >

主講人：黃雅盈



# 危老與都更之房地合一稅

33

## 1. 房地合一課徵所得稅申報作業要點：

⇒ **第四項(二)4. 營利事業**實施**都市更新**事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。

⇒ **第五項(三)**個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已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為限。

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

主講人：黃雅盈

# 財交稅與房地合一稅申報時機

34

## □ 財產交易所得稅何時申報？

⇒ 財政部73年5月28日台財稅第53875號函：

「**個人**出售已登記所有權之房屋財產交易所得歸屬年度之認定，以房屋所有權移轉登記日所屬年度為準。」

## □ 房地合一稅何時申報？

⇒ **個人**--所有權移轉登記日(或使用權交易日)之次日起算**三十日內自行填具申報書**。

⇒ **營利事業**--併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理**結算申報**。

主講人：黃雅盈

*THE END*

35

THANK YOU !

Have a nice day. 😊

黃雅盈

手機 0916-199517

chur6888@gmail.com

主講人：黃雅盈