

個人房屋土地交易所得稅申報書

【105年起交易的房屋、土地或房屋使用權(以下簡稱房屋土地)適用房地合一新制課稅的案件，應於房屋土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算30日內辦理申報】

交易(登記)日期 【詳說明六】	檔案編號 (本欄納稅義務人不必填寫)
107年8月16日	交易日為105年1月1日以後

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形	<input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 符合自住房地優惠條件 <input type="checkbox"/> 重購案件 (有右列情形請打勾： <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託案件)									
納稅義務人(原所有權人)	姓名	王文柔	國民身分證統一編號或統一證號	H 2 0 5 8 2 4 3 6 7	電話	(02)2311-3899				
	戶籍(居留)地址	臺北縣市萬華區市鄉鎮仁德里村桂林路街段巷弄52號4樓								
	通訊地址	同上縣市區市鄉鎮里村路街段巷弄號樓								
申報代理人	姓名	莊敬地政士事務所	國民身分證統一編號或統一編號	1 9 4 0 5 0 5 9	電話	(02)2311-3711				
	地址	臺北縣市萬華區市鄉鎮仁德里村中華路街二段巷弄2號樓								
項目	房屋(使用權)稅籍編號/地址	移轉比率	取得原因	取得日期	房屋土地成交價額	可減除成本(附表一)	可減除費用(附表二)			
	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段)	(持分)	【詳註3】	【詳註4及說明七】						
房屋土地	A10350266000 臺北市中正區羅斯福路1段6號10樓	1/1	a. 買賣	106.3.15	17,000,000	14,325,000	850,000			
	中正區中正段一小段0106-0000	1/100	a. 買賣	106.3.15						
持有期間	RR	1年5月2日	『取得日期』計算至『交易日期』的期間	合計	AA	17,000,000	ZA	14,325,000	ZB	850,000

所得為0或虧損仍應申報(農地、公共設施保留地、協議價購除外)，未申報會處罰。

居住者向申報時戶籍地的國稅局辦理申報

取得日期為105年1月1日以後之房屋土地適用房地合一新制課稅

- 註：1. 房屋土地交易之成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。
 2. 「房屋稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
 3. 「取得原因」：「買賣」請填 a、「拍賣」請填 b、「繼承」請填 c、「受遺贈」請填 d、「一般贈與」請填 e、「配偶贈與」請填 f、「其他」請填 g 並說明。取得原因為 f 者，請於 f 字母後加填配偶原始取得原因。
 4. 「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期；取得原因為 c、d 者，請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」；交易自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。取得原因為 f 者，請填配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得日期。
 5. 「可減除成本及改良費用」及「可減除移轉費用」請分別填寫背面附表一及附表二，並填入 ZA 及 ZB 金額。

可連接至稅務入口網先行試算

房屋土地成交價額	減	可減除成本(附表一)	減	可減除費用(附表二)	等於	房屋土地交易所得額(或損失金額)
AA 17,000,000		ZA 14,325,000		ZB 850,000	=	GI 1,825,000
房屋土地交易所得額	減	前3年內房屋土地交易損失金額(附表三)	減	依土地稅法規定計算的土地漲價總數額	等於	課稅所得(若為負數請填寫"0")
GI 1,825,000		ZC		800,000	=	GL 1,025,000



稅額計算式	一、適用自住房地稅優惠【詳說明十一】	課稅所得	減	自住房地免稅額	乘	稅率	等於	應納稅額
		GL		DM	×	10%	=	AF 358,750
二、不適用自住房地稅優惠	課稅所得	乘	稅率	等於	應納稅額			
	GL 1,025,000	×	35%	=	AF 358,750			
應納稅額	減	重購自住房地扣抵稅額(附表四)	等於	本次應自行繳納稅額				
AF 358,750		ZD	=	AH 358,750				

1. 個人或其配偶、未成年子女在該房屋設有戶籍(請檢附辦竣戶籍登記的戶口名簿影本)、持有並居住於該房屋連續滿6年。
 2. 交易該自住房屋土地的前6年內，未將該房屋土地出租、供營業或執行業務使用。
 3. 個人與其配偶及未成年子女在交易自住房屋土地前6年內，未曾適用本自住房地稅優惠

※應納稅額請計算至元為止，尾數不滿1元者，無條件捨去。

※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的AF欄，以計算應自行繳納稅額。

易房屋、土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二之AF欄位加總填寫至本項AF欄位，以計算本次應自行繳納稅額

房屋土地交易所得適用稅率表

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	居住者	調職、非自願因素	因財政部公告調職、非自願離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%
	非自住	持有期間超過2年且在10年以內		20%	自建或合建	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2年內完成並銷售	20%
	非自住	持有期間超過1年且在2年以內		35%		持有期間超過1年	35%
		持有期間在1年以內	45%		持有期間在1年以內	45%	

附表一	房屋土地取得成本 【詳說明九(三)I.(1)】	項目	出價取得者		繼承、受贈取得(贈與日: 年 月 日)			小計(ZA1) (請將A1或B1填於此欄)	合計 (ZA=ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關 審核 (ZA11)	
			原始取得成本	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)	消費者物價指數調整數(2)	成本(3) =(1)×(2)					
		房屋土地	YA1	14,000,000	未提示證明文件時,依國稅局查得資料,或依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整核定。			%	YB1	最近一期消費者物價指數調整比例,參閱中華民國統計資訊網站 (http://www.stat.gov.tw) 物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用	
		YA2		%	YB2						
小計	A1	14,000,000	※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整			%	B1				
取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等 【詳說明九(三)I.(2)】	項目	實際發生金額		項目	實際發生金額		小計(ZA2)				
	契稅	100,000		規費	5,000		325,000				
	印花稅	20,000		公證費	30,000						
	代書費	30,000		仲介費	140,000						
	地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用 【詳說明九(三)I.(3)】	項目	實際發生金額		※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。		小計(ZA3)				
		改良土地費用									
附表二	移轉費用 【詳說明九(三)II】	已提示證明文件	項目	實際發生金額		項目	實際發生金額		小計(ZB1)	移轉費用(ZB) (請就ZB1、ZB2擇較高數額填寫此欄)	稽徵機關 審核 (ZB11)
			仲介費	200,000							
			代書費	30,000							
		清潔費	3,000					233,000			
		未提示證明文件	成交價額 17,000,000 元×5% = 850,000 元(ZB2)			※請計算至元為止,尾數不滿1元者,無條件進位。		850,000			
附表三	交易日前3年內房屋土地交易損失金額 【詳說明十】	核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)		本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關 審核 (ZC11)	
							ZC1	如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等必要費用,未提示證明文件或未達成交價額5%者,可按成交價額5%認定費用。			
								ZC2			
								ZC3			
		合計					ZC				
附表四	重購自住房屋土地扣抵稅額 【詳說明十二】	重購自住房屋土地				出售自住房屋土地					
		項目	移轉登記(權利)日	重購所有權人 統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利)日	房屋(使用權)稅籍編號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)		
		房屋土地			申報書應由納稅義務人簽名或蓋章,如係委託代理人申報者,由納稅義務人及代理人簽名或蓋章。						
		合計									
		註:房屋土地交易之重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者,請於其中一欄填寫合計數即可。									
		出售自住房屋土地應納稅額(AF)			扣抵稅額(3) (1)≥(2): (3)=(AF) (1)<(2): (3)=(AF)×(1)/(2)			稽徵機關審核			
		ZD			ZD11						
備註	納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定,為重要事項陳述者,請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」(附表)並檢附相關證明文件。(詳說明十五)										

納稅義務人簽名或蓋章 王文柔 印
 事務所名稱 莊敬地政士事務所
 統一編號: 19405059

法代或監護人簽名或蓋章 _____
 申報代理人簽名或蓋章 林莊敬 印
 請勾選: 會計師 地政士

記帳士(記帳及報稅代理人) 其他

※如郵寄申報時,請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」,並掛號逕寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

附件: 1. 不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出) 張
 2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
 3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
 4. 其他證明文件 張

(稽徵機關收件戳記、日期)

茲收到 王文柔 先生/女士 個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件

※1. 本聯請自行填寫。 附件: 1. 不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出) 張
 2. 為保障權益,本收據請保存7年,以便日後查考。 2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
 3. 如郵寄申報,請撕下自存。 3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
 4. 其他證明文件 張

(稽徵機關收件戳記、日期)