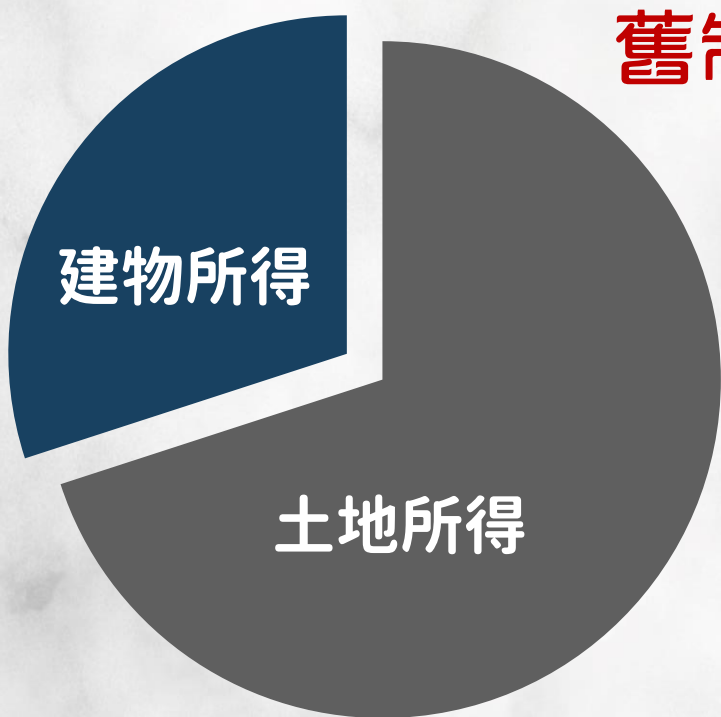


# 2023年出售房屋 財產交易所得 申報方式解析

# 出售不動產應納之所得稅

## 舊制：房地分離



- 土地所得：已繳納土增稅  
無需繳財交稅
- 建物所得：繳納財產交易  
所得稅

↑ 104/12/31以前取得房屋

105/1/1

↓ 105/1/1以後取得房屋

## 新制：房地合一



- 房地所得：合併繳納房地合一稅  
※ 仍需繳納土增稅  
但稅基可相抵

# 售屋所得之申報方式(舊制)

售屋所得屬於財產交易所得



併入個人綜合所得**合併課稅**

## 所得稅申報概念

- 第一類：營利所得
- 第二類：執行業務所得
- 第三類：薪資所得
- 第四類：利息所得
- 第五類：租賃所得及權利金所得
- 第六類：自力耕作、漁、牧、林、礦之所得
- 第七類：財產交易所得
- 第八類：競技、競賽及機會中獎之獎金或給與
- 第九類：退職所得
- 第十類：其他所得



**將各類所得合併計算綜合所得  
於次年5月申報繳納**

# 判斷適用新、舊制

※取得時點之認定以謄本上之登記日期為準

104/12/31以前取得不動產

105/1/1以後取得不動產

適用舊制

-售屋所得併入個人綜合所得申報

適用新制(房地合一稅)

-無需再申報財產交易所得

※過戶完畢後30日內申報繳納

## 申報方式

是否能舉證取得成本及費用

○能舉證

×無法舉證

實際交易獲利

×

房地比

房屋評定現值

×

財政部頒訂標準

併入個人綜合所得申報

# 財產交易所得(核實課稅)

稅基(所得) = 實際交易獲利 × 房地比

出售價 - 買進價 - 相關費用

房屋評定現值  
 房屋評定現值 + 總公告土地現值

地方稅 市 桃園市政府地方稅務局 109年契稅繳款書(總局)

納稅義務人: [Redacted]  
 投遞地址: [Redacted]  
 管理代號: [Redacted]  
 房屋稅籍編號: [Redacted]  
 繳納期間: 自109年07月21日起至109年08月19日止因 展延自 年

項目(元)	本稅(核定契價X稅率)	逾期0天加徵總報金	行政救濟年月日確定加計天利息
	20850	0	
由公庫計算	逾期 天加徵滯納金	總計(元)	依法提起訴願者·繳納復查決定應納稅額半數
			依法提起訴願者·繳納復查決定應納稅額半數納稅義務人蓋章

立契日期或  
使用執照核發日期: 109年06月03日 申報日期: 109年06月24日 收件編號: [Redacted]

申報別: 一般案件 案件類型及稅率: 1. 買賣/6% 核定契價: 347500

不動產標示(坐落): [Redacted]  
 移轉持分: 1/1

房屋評定現值  
 = 契稅單之核定契價

房屋評定現值

地方稅 (一般買賣)桃園市政府地方稅務局 土地增值稅繳款書(總局)

納稅義務人: [Redacted]  
 地址: [Redacted]  
 管理代號: [Redacted]  
 繳納期間: 自109年08月10日起至109年09月08日止因 展延自 年

承受人或贈與人: [Redacted]

土地標示 桃園區 段 小段 地號  
 109年06月03日 立契, 109年06月24日 收件 第 號 共 號

項目	應納稅額(本稅)	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計
	\$4,791	\$0	\$4,791
公庫核算	逾期 天加計滯納金		
每m <sup>2</sup> 移轉現值	每m <sup>2</sup> 原地價	物價指數%	宗地面積(m <sup>2</sup> )
125,324	123,256	108/09 100.0	7,724.00
移轉現值總額	按物價指數調整後原地價總額	改良土地費用	=
0	0	0	=
1,452,003	1,428,044	0	=
漲價總數額 X 稅率	累進差額	長期減徵	=
0 X 0%			=
23,959 X 20%	0	0(0%)	=
查定稅額	減徵稅額	增繳地價稅額	已繳納稅額 =
4,791	0	0	0 =

總公告土地現值

總公告土地現值  
 = 土增稅單之移轉現值總額  
 = 土地騰本上之面積 × 權利範圍 × 公告土地現值

# 可減除的費用項目

## 取得

購入房屋達到可供使用狀態前支付的必要費用

契稅、印花稅、代書費、規費、監證或公證費、仲介費

## 改良

取得房屋所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能而且不是兩年內所能耗竭的增置、改良或修繕費

裝潢費、修繕費  
(需有發票、合約書或估價單)

## 移轉

出售房屋支付的必要費用

仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、土地增值稅

※房屋稅、地價稅、水電瓦斯費、管理費、清潔費及貸款利息等，不得減除。

# 財產交易所得

## (按房屋評定現值核課)

所得=房屋評定現值×財政部頒定之課徵標準

### 112年課徵標準

台北市	台北市全區：45% 依台北市房屋標準價格及房屋評定現值作業要點15點認定為高級住宅者:48%		
新北市	板橋區：41% 永和區：41% 蘆洲區：41% 汐止區：38% 五股區：29% 八里區：24% 金山區：19% 瑞芳區：15%	新莊區：41% 中和區：41% 土城區：41% 林口區：38% 三峽區：29% 深坑區：23% 萬里區：19% 其他：14%	三重區：41% 新店區：41% 樹林區：38% 泰山區：35% 淡水區：27% 鶯歌區：21% 三芝區：19%
桃園市	桃園區：28% 八德區：27% 龍潭區：23% 大溪區：20% 復興區：8%	中壢區：28% 龜山區：27% 楊梅區：22% 新屋區：15%	蘆竹區：27% 平鎮區：23% 大園區：21% 觀音區：13%

### 豪宅：

區域	台北市	新北市	桃園市 新竹縣市 台中市 高雄市 台南市	其他縣市
成交價	6000萬 以上	4000萬 以上	3000萬 以上	2000萬 以上

所得=出售總價×房地比×17%

# 個人綜合所得稅率

以核實課稅or按房屋現值推計  
擇一方式計算出售屋所得後

將所得額併入當年度個人綜合所得合併課稅

所得淨額	所得稅率
0~560,000	5%
560,001~1,260,000	12%
1,260,001~2,520,000	20%
2,520,001~4,720,000	30%
4,720,001以上	40%



# 以線上報稅軟體申報財產交易所得

申報軟體



Windows  
離線版

Windows 桌機版軟體  
請由此下載



Web  
線上版

113年5月1日~5月31日開放申報上傳  
113年4月26日8時起開放使用憑證及查詢碼下載所得資料



附件上傳

113年5月1日~6月11日開放附件上傳  
限使用網路申報系統完成申報者使用

以線上版示範

亦可下載離線桌機版報稅，介面不同但申報方式相同

網址：

<https://tax.nat.gov.tw/alltax.html?id=1>

# 綜合所得稅申報系統

## 健保卡 + 註冊密碼

健保卡/醫事人員憑證

讀卡機

可下載所得資料

用這個方式身分驗證

如何取得註冊密碼?  
忘記註冊密碼怎麼辦?  
醫事人員憑證是甚麼?  
您有讀卡機問題嗎?

## 行動自然人憑證 (行動身分識別)

自然人憑證綁定 TW FidO

支援指紋/臉部辨識手機

可下載所得資料

用這個方式身分驗證

如何註冊行動自然人憑證?  
如何使用行動自然人憑證?

## 行動電話認證

手機

健保卡號

可下載所得資料

用這個方式身分驗證

如何使用行動電話認證?

## 戶口名簿戶號 + 查詢碼

戶口名簿戶號

查詢碼

可下載所得資料 (戶號 + 查詢碼)  
手動輸入所得資料 (戶號 + IDN)

用這個方式身分驗證

戶號是什麼?  
如何取得查詢碼?

## 自然人憑證

自然人憑證卡

讀卡機

可下載所得資料

用這個方式身分驗證

如何取得自然人憑證?  
忘記 PIN 碼怎麼辦?  
您有讀卡機問題嗎?

## 電子憑證

電子憑證

憑證密碼

可下載所得資料

用這個方式身分驗證

如何取得電子憑證?

自行選擇驗證方式  
輸入基本資料

# 1. 依實際交易獲利申報

## STEP 1.

新增所得資料

## STEP 2.



新增所得資料 ✕

\* 所得種類  
財產交易所得 (房屋-自行列舉必要費用及成本) ▼

\* 所得格式  
76房屋財產交易所得(自行列舉必要費用及成本) ▼

\* 所得人姓名  
惠誠代書 ▼

\* 出售房屋坐落地址與稅籍編號可擇一登錄

\* 出售房屋坐落地址

縣/市	鄉/鎮/市/區	村/里
桃園市 <span>▼</span>	桃園區 <span>▼</span>	文中里 <span>▼</span>

正光二街120號

稅籍編號  
033786600

所有權持份  100%  自行輸入所有權持份%

買入及賣出房地價格是否劃分  是  否

\* 收入總額

新增後清除表單資料

## 新增所得資料



\*出售房屋坐落地址與稅籍編號可擇一登錄

\*出售房屋坐落地址

縣/市

鄉/鎮/市/區

村/里

桃園市

桃園區

文中里

正光二街120號

稅籍編號

稅籍編號

所有權持份  100%

自行輸入所有權持份%

100

**STEP 3.**

買入及賣出房地價格是否劃分  是  否

**STEP 4.**

收入總額 = 出售時買賣總價

\*收入總額

1000000

修改房屋/土地現值

\*必要費用及成本

0

輸入必要的費用及成本

\*所得總額

1000000

**STEP 5.**

設算重購自用住宅扣抵稅額勾選

# STEP 3.

地方稅 市	桃園市政府地方稅務局 109年契稅繳款書(總局)		
納稅義務人:	[Redacted]		
投遞地址:	[Redacted]		
管理代號:	[Redacted]		
房屋稅籍編號:	[Redacted]		
繳納期間:	自109年07月21日起至109年08月19日止因		展延自 年
項目(元)	本稅 (核定契價X稅率) 20850	逾期0天 加徵總報金 0	行政救濟 年月日 確定加計 天利息
由公庫 計算	逾期 天 加徵滯納金	總 計(元)	依法提起訴願 者,繳納復查決定 應納稅額半數
立契日期或 使用執照核發日期:	109年06月03日申報日期:109年06月24日收件編號:C[Redacted]		
申報別: 一般案件	案件類型及稅率: 1.買賣/6%	核定契價: 347500	
不動產標示 (坐落):	[Redacted]		
移轉持分:	1/1		

出售時房屋評定現值  
=契稅單之核定契價

## 房屋/土地公告現值

出售時房屋評定現值 **347500**  
出售時土地公告現值 **1452003**

個人出售房地，其原始取得成本及出售價格之金額，如經稽徵機關查核明確，惟因買進及賣出均未劃分或僅劃分買進或賣出房地之各別價格者，計算財產交易損益時，其所支付之相關必要費用（如：仲介費、代書費、土地增值稅、契稅等），得自房地買進總額及賣出總額之差額中減除，再按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算房屋之財產交易損益。（財政部 101.08.03. 台財稅字第1010058250號令）

放棄 完成登錄

地方稅	(一般買賣)桃園市政府地方稅務局 土地增值稅繳款書(總局)			
納稅義務人	[Redacted]			
地址:	[Redacted]			
管理代號:	[Redacted]			
繳納期間:	自109年08月10日起至109年09月08日止因			展延自 年
承受人或贈與人	[Redacted]			
土地標示	桃園區	段 小段	地號	
109年06月03日	立契,	109年06月24日	收件 第	號 共
項目	應納稅額(本稅)	行政救濟 年月日 加計利息	應繳金額合計	
	\$4,791	\$0	\$4,791	
公庫 核算	逾期 天加計滯納金			
每m <sup>2</sup> 移轉現值	每m <sup>2</sup> 原地價	物價指數%	宗地面積(m <sup>2</sup> )	
1,532.4	123,256	108/09 100.0	7,724.00	
移轉現值總額	按物價指數調整後原地價總額	改良土地費用	=	
0	0	0	=	
<b>1,452,003</b>	1,428,044	0	=	
漲價總數額 X	稅率 -	累進差額 -	長期減徵 =	
0 X	0%	0	=	
23,959 X	20% -	0	0(0%) =	
查定稅額 -	減徵稅額 -	增繳地價稅額 -	已繳納稅額 =	
4,791 -	0 -	0 -	0 =	

出售時總公告土地現值  
=土增稅單之移轉現值總額

=土地謄本之面積x權利範圍x公告土地現值

## STEP 5.

原始取得成本=購入時買賣總價

※如為繼承或受贈取得

成本即為繼承或受贈時房屋土地公告現值

### 輸入必要的費用及成本

所得人姓名	惠誠代書
出售房屋坐落地址	正光二街120號
原始取得成本	8000000
 土地增值稅	200000
印花稅	3000
代書費	20000
規費	8000
契稅	30000
公證費	0
仲介費	160000
其他	0
可扣除金額小計	8421000

所列費用項目如有房屋及土地共同之費用，請先依房屋及土地售價比例計算。

放棄

完成登錄

均需提供實際單據供國稅局查核

買賣契約書、履約保證點交單、匯款及收款存摺紀錄...

提示 ×

檢附買賣契約(私契)及價款收付紀錄、法院拍賣拍定通知書或其他證明文件

相關費用單據 確認

縣/市 桃園市 鄉/鎮/市/區 桃園區 村/里 文中里

正光二街120號

稅籍編號

稅籍編號

所有權持份  100%  自行輸入所有權持份%

100

買入及賣出房地價格是否劃分  是  否

修改房屋/土地現值

\*收入總額 1000000

\*必要費用及成本 8421000 輸入必要的費用及成本

\*所得總額 0

設算重購自用住宅扣抵稅額勾選

新增後清除表單資料 離開 新增

線上申報完單後需繳附相關資料予國稅局

# 2. 依房屋現值x財政部頒定標準申報

## STEP 1.

新增所得資料



## STEP 2.

新增所得資料

\* 所得種類  
財產交易所得 (房屋-無法證明取得成本者適用)

\* 所得格式  
請選擇

- 76 高雄市 (岡山、橋頭及路竹區) [所得總額為房屋評定現值\*14%]
- 76 高雄市 (大社區)[所得總額為房屋評定現值\*12%]
- 76 高雄市 (大寮、林園、大樹、燕巢、阿蓮及梓官區)[所得總額為房屋評定現值\*10%]
- 76 高雄市 (美濃、彌陀、茄萣、湖內及旗山區) [所得總額為房屋評定現值\*9%]
- 76 高雄市 (其他區) [所得總額為房屋評定現值\*8%]
- 76 桃園市 (桃園區、中壢區及蘆竹區) [所得總額為房屋評定現值\*24%]
- 76 桃園市 (八德區) [所得總額為房屋評定現值\*23%]
- 76 桃園市 (龜山區及大園區) [所得總額為房屋評定現值\*19%]
- 76 桃園市 (平鎮區) [所得總額為房屋評定現值\*17%]
- 76 桃園市 (楊梅區、大溪區及龍潭區) [所得總額為房屋評定現值\*16%]
- 76 桃園市 (新屋區及觀音區) [所得總額為房屋評定現值\*12%]
- 76 桃園市 (復興區) [所得總額為房屋評定現值\*8%]
- 76 新竹市 (原省轄市) [所得總額為房屋評定現值\*20%]
- 76 基隆市 (原省轄市) [所得總額為房屋評定現值\*16%]
- 76 嘉義市 (原省轄市) [所得總額為房屋評定現值\*15%]
- 76 縣轄市 (新竹縣竹北市) [所得總額為房屋評定現值\*22%]
- 76 縣轄市 (宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市) [所得總額為房屋評定現值\*14%]
- 76 縣轄市 (彰化縣彰化市及臺東縣臺東市) [所得總額為房屋評定現值\*13%]
- 76 縣轄市 (南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及屏東縣屏東市) [所得總額為房屋評定現值\*12%]
- 76 縣轄市 (苗栗縣頭份市、彰化縣員林市、嘉義縣朴子市及澎湖縣馬公市) [所得總額為房屋評定現值\*11%]

扣繳單位  
統一編號 收入總額 必要稅

1,000,000

依出售房屋所在地選擇



\* 所得種類

財產交易所得 (房屋-無法證明取得成本者適用) ▾

\* 所得格式

76 桃園市 (桃園區、中壢區及蘆竹區) [所得總額為房屋評定現值\*24%] ▾

\* 所得人姓名

惠誠代書 ▾

\*出售房屋坐落地址與稅籍編號可擇一登錄

\*出售房屋坐落地址

縣/市

桃園市 ▾

鄉/鎮/市/區

桃園區 ▾

村/里

文中里 ▾

正光二街120號

稅籍編號

稅籍編號

# STEP 3.

依契稅單之契價輸入房屋評定現值

\*房屋評定現值

347500

\*所得總額

83400

設算重購自用住宅扣抵稅額勾選

# STEP 4.

地方稅 市 桃園市政府地方稅務局 109年契稅繳款書(總局)

納稅義務人: [Redacted]  
 投遞地址: [Redacted]  
 管理代號: [Redacted]  
 房屋稅籍編號: [Redacted]  
 繳納期間: 自109年07月21日起至109年08月19日止因 展延自 年

項目(元)	本稅(核定契價X稅率)	逾期0天加徵總報金	行政救濟年月日 確定加計天利息
	20850	0	
由公庫計算	逾期 天加徵滯納金	總計(元)	依法提起訴願者，繳納復查決定應納稅額半數 依法提起訴願者，繳納復查決定應納稅額半數納稅義務人蓋章

立契日期或  
使用執照核發日期: 109年06月03日申報日期: 109年06月24日收件編號: [Redacted]

申報別: 一般案件 案件類型及稅率: 1. 買賣/6% 核定契價: 347500

不動產標示(坐落): [Redacted]  
 移轉持分: 1/1

新增後清除表單資料

離開

新增

※原則上皆應依實際交易獲利申報繳稅  
購屋時未實價登錄並非得以房屋現值申報之依據

# 惠誠地政士聯合事務所

桃園市桃園區正光二街120號



[www.hcland.com.tw](http://www.hcland.com.tw)



惠誠代書



hclandty



惠誠代書



@hcland