

**【申論題】**

- 一、所得稅法部分條文修正（俗稱房地合一稅2.0），已於民國110年7月1日起施行，以健全房地產市場及防杜短期炒作不動產，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，穩定產業經濟及金融。但同時也訂定四種免納房地所得稅之情形，試說明其具體內容為何？（25分）
- 【114高考地政】

✎ 擬答

-
- (一)符合所得稅法第4條之5之自用住宅房地，其房地課稅所得額於400萬元內免稅。
-
- (二)符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
-
- (三)被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
-
- (四)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。
-

- 二、林君擁有一自住房地，最近計畫換屋，林君請教地政士欲了解若先出售自住房地後購入另一自住房地，或是先購入一自住房地後出售其他自住房地，對於申請退還或抵扣已繳納之房地合一所得稅額的規定為何？請分別詳述之。（25分）
- 【113地政士】

✎ 擬答**(一)適用情形：**

-
1. 個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用。
-
2. 先買後賣：個人出售自住房屋、土地依規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土
-

地。

3. 先賣後買：個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地。

(二)申請退稅期限：

得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請房地合一所得稅重購退稅。

(三)退稅額度：

1. 大屋換小屋：依比例退還。
2. 小屋換大屋：全部退還。

(四)使用限制：

重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

三、丙為中華民國境內居住之個人，於111年5月5日購入非自住房屋及土地，成本2,000萬元，於113年7月10日將該房屋及土地以2,600萬元出售，期間繳納房屋稅及地價稅18萬元，出售時支付仲介費112萬元及土地增值稅30萬元，申報土地漲價總數額150萬元，依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額120萬元，土地增值稅稅率20%。試問丙出售房屋及土地交易所得為多少？應納稅額為多少？（10分）【113記帳士】

 擬答

項目	金額	計算過程
售價	2,600萬	房屋及土地售價2,600萬
成本	(2,000萬)	購入房屋及土地成本2,000萬

費用	(118萬)	$112\text{萬}(\text{仲介費}) + 30\text{萬} \times \frac{150\text{萬} - 120\text{萬}}{150\text{萬}} = 118\text{萬}$
房地交易所得	482萬	$2,600\text{萬} - 2,000\text{萬} - 118\text{萬} = 482\text{萬}$
土地漲價總數額	(120萬)	土地漲價總數額120萬(現值計算)
房地課稅所得	362萬	$482\text{萬} - 120\text{萬} = 362\text{萬}$
稅率	$\times 35\%$	2年以上未逾5年35%
房地合一所得稅	126.7萬	$362\text{萬} \times 35\% = 126.7\text{萬}$

四、依所得稅法規定，就下列情況分別計算房屋、土地交易所得之應納稅額：（未列計算式不予計分）

(一)甲為中華民國境內居住之個人（以下簡稱居住者），其111年1月4日以1,300萬元購入A房地並於同年8月1日出售，售價2,000萬元，惟未提示因取得、改良及移轉而支付之費用，該次交易依土地稅法第30條第1項規定計算之土地漲價總數額100萬元，土地增值稅10萬元。（5分）

(二)乙為非居住者，其於110年1月5日以1,300萬元購入B房地，於111年10月10日出售，售價3,000萬元，支付取得、改良及移轉費用160萬元（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等），該次交易依土地稅法第30條第1項計算之土地漲價總數額200萬元，土地增值稅60萬元。（5分）

【112會計師】

 擬答

(一)甲之房地合一所得稅為256.5萬。

項目	金額	計算過程
房地交易所得	670萬	$2,000\text{萬}(\text{售價}) - 1,300\text{萬}(\text{成本}) - \text{Min}(30\text{萬}, 2,000\text{萬} \times 3\%)$ (費用) = 670萬