

正本

檔 號：
保存年限：

財政部高雄國稅局 函

80045

高雄市新興區民生一路56號4樓之3
受文者：社團法人高雄市會計師公會

機關地址：80265 高雄市苓雅區廣州一街148號

承辦人：廖雋宜
電話：(07)725-6600分機7257
傳真：(07)711-5944
電子信箱：NE02320@ntbk.gov.tw

發文日期：中華民國109年12月25日
發文字號：財高國稅審二字第1090113721號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本局個人房屋土地交易所得稅新聞稿1份，請轉知所屬會員知悉，請查照。

說明：

- 一、依據財政部賦稅署109年9月21日臺稅所得字第10904646700號函辦理。
- 二、為避免納稅義務人因不諳個人房屋土地交易所得稅制規定而申報錯誤或疏於申報，本局彙整常見申報錯誤態樣及未依規定申報原因，請轉知貴會所屬會員知悉。

正本：社團法人高雄市會計師公會、高雄市大高雄地政士公會、社團法人高雄市地政士公會、高雄市新高雄記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市聯合記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市記帳士公會、大高雄記帳士公會、高雄市記帳士職業工會、社團法人高雄市稅務研究會

副本：

局長蔡碧珍



財政部高雄國稅局新聞稿

服務 專業 創新 效能 和諧

新聞標題：個人交易房屋土地常見錯誤樣態

財政部高雄國稅局表示，自 105 年 1 月 1 日起，個人交易 105 年 1 月 1 日(含)以後取得之房屋、土地，或 103 年 1 月 2 日(含)以後取得且持有期間未滿 2 年之房屋、土地，應辦理個人房屋土地交易所得稅申報(以下簡稱房地合一新制)。納稅義務人常因不諳法令或一時疏忽，漏未辦理申報，國稅局除發單補徵外另會裁處罰鍰。以下整理常見錯誤類型，提醒納稅義務人多加留意，避免遭補稅處罰：

- 一、誤認僅出售土地無須申報：交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，均屬房地合一新制課稅範圍。
- 二、房屋或土地與他人交換，即使無價金找補，仍屬房地交易，應辦理申報。
- 三、交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。
- 四、於房地合一新制實施前後陸續取得同地(建)號之土地(房屋)持分，嗣後一併出售，誤認非屬新制課徵範圍：一次出售分次取得之房地，應依房地取得日期，分別適用房地合一新制或財產交易所得。
- 五、不動產係繼承或受贈取得，應以繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按物價指數調整後之價值為取得成本，誤以被繼承人或贈與人買入價格為取得成本。
- 六、誤將房屋稅、土地增值稅、管理費、地價稅及房貸利息等不符規定之項目列報為費用減除。

該局進一步說明，應辦理房地合一新制申報卻未依規定於期限內申報，若經稽徵機關調查後，納稅義務人將面臨漏稅罰與行為罰擇一從重處罰，即使無應納稅額，仍會處以 3,000 元以上 30,000 元以下之行為罰。



財政部高雄國稅局新聞稿

服務 專業 創新 效能 和諧

該局呼籲，納稅義務人如有交易房屋土地，應詳加檢視是否屬於房地合一稅課徵範圍，並如期辦理申報，以免受罰。納稅義務人可多加利用「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統（網址：<https://tax.nat.gov.tw>）」辦理網路申報，自110年1月1日起，系統新增附件上傳功能，免寄送紙本附件，申報更便利。網路申報後如發現錯誤，申報期限內將正確資料重新上傳申報即可，但若已逾申報期限，無論原先採行何種申報方式，均須向戶籍所在地稽徵機關以書面辦理更正申報。