總統令　中華民國 110 年 4 月 28 日
華總一經字第 11000039201 號

茲修正所得稅法第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之六、第二十四條之五及第一百二十六條條文，公布之。

總　　統　蔡英文
行政院院長　蘇貞昌
財政部部長　蘇建榮

所得稅法修正第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之六、第二十四條之五及第一百二十六條條文

中華民國 110 年 4 月 28 日公布

第四條之四　個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、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），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。

個人及營利事業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或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

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。

第四條之五　前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

(一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。

(二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一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。

前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除、第二十四條之五第三項損失減除及同條第四項後段自營利事業所得額中減除之規定。

第十四條之四　第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

一、中華民國境內居住之個人：

(一) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。

(三) 持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四) 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。

(五) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(六) 個人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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(七) 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

(八) 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

二、非中華民國境內居住之個人：

(一) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二) 持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

第十四條之五　個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

一、第四條之四第一項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。

二、第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。

三、第四條之四第三項所定股份或出資額交易日之次日。

第十四條之六　個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。

第二十四條之五　營利事業當年度房屋、土地交易所得或損失之計算，以其收入減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

營利事業依前項規定計算之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：

一、總機構在中華民國境內之營利事業：

(一) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。

(三) 持有房屋、土地之期間超過五年者，稅率為百分之二十。

(四) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(五) 營利事業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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(六) 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

二、總機構在中華民國境外之營利事業：

(一) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。

(二) 持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

營利事業依第一項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起十年內之房屋、土地交易所得減除。

營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，不適用前二項規定，其依第一項規定計算之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本，其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。

獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前五項規定。

第一百二十六條　本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月二十四日修正公布條文，自一百零八年一月一日施行。一百十年四月九日修正之條文，自一百十年七月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。