房地合一新制未辦理申報常見類型

一、因不熟悉房地合一新制申報規定，誤認該筆所得仍係併入綜合所得總額於次年5月辦理結算申報，致未依規定申報。

二、因房屋、土地交易係虧損，誤認因無所得而無須申報，致未依規定申報。

三、誤以為交易日及取得日係簽訂買賣契約之日，誤認其交易之房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

四、誤以為交換房屋、土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

五、誤認僅出售土地不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

六、誤認非自行交易(如法院拍賣)房屋、土地或交易未辦理保存登記房屋不屬新制課稅範圍，致未依規定申報。

七、房地合一新制實施前後陸續取得同地號之土地持分或取得不同地號之土地後合併，105年以後出售時僅出售部分土地持分，誤認不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

八、誤以為因自地自建、合建分屋或合建分售等情形出售之房屋、土地，如同特種貨物及勞務稅規定(簡稱奢侈稅)免稅，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

九、自行認定交易之公共設施保留地或農地屬免申報範圍，卻無法檢附公共設施保留地之分區證明或農地農用證明及不課徵土地增值稅證明，而誤認此類情形不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

十、二親等買賣案件有給付價金，但誤以為已申報贈與稅即不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

十一、受託人於信託關係存續中，以其他信託財產(如存款)取得之房屋、土地，後續交易房地時，誤認以訂定信託契約日為取得日而不屬新制課徵範圍，致未依規定申報。

房地合一新制申報常見疏失情形

類型	常見錯誤	正確做法
申報地點	誤將申報書及相關附件遞送至出售房屋、土地所在地稽徵機關。	納稅義務人(賣方)應向申報時「戶籍地」所在之國稅局辦理申報。
申報期限	誤以移轉登記日之次日(不含當日)直接加上30日推算申報期限，致逾期申報。	自移轉登記日之次日(含當日)起算30日。
	交易日及取得日誤填為訂定契約日。	交易日及取得日應填所有權移轉登記日期。
收入計算	誤以公契金額或實價登錄資料作為出售房地收入。	應以實際成交價額作為出售房地收入。
成本計算	繼承或受贈取得房地者，誤以贈與人或被繼承人買入價格為取得成本。	房地係繼承或受贈取得者，應以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為取得成本。
	誤將交易(出售)時所支付之相關費用列入可減除成本。	取得成本須為購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要支出，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等。
	僅出售部分房地，申報之必要支出金額未按房地出售比例計算。	相關成本應依出售比例計算，如取得房屋、土地及車位時支付仲介費10萬元，後續僅出售車位時，該仲介費應依車位占全部房地比例計算。
費用計算	誤將使用期間之水電瓦斯費用、房屋稅、地價稅、管理費及房貸利息等列為費用減除。	出售房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費及搬運費等。
	誤將交易時支付之土地增值稅列為費用減除。	應減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，實務上，可參考土地增值稅繳款書所載之「土地漲價總數額」之金額。
	檢附資料(相關佐證之合法憑證等)不齊備，致無法認定。	未提示費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額5%時，得按成交價額5%計算其費用。
稅率	未符合財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地，誤用20%稅率申報。	須符合財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素者，交易持有期間在2年以下之房屋、土地始能適用20%稅率。