

# 個人房屋土地交易所得稅申報書【110年7月1日以後交易使用】

所得為0或虧損仍應申報(農地、公共設施保留地、協議價購除外),未申報會處罰。

交易(登記)日期 【詳說明六】	檔案編號 (本欄納稅義務人不必填寫)
112年9月21日	

單位:新臺幣元

交易房屋土地情形	<input checked="" type="checkbox"/> 一般案件( <input checked="" type="checkbox"/> 房屋、土地 <input type="checkbox"/> 房屋使用權 <input type="checkbox"/> 預售屋及其坐落基地 <input type="checkbox"/> 股份或出資額【詳說明一】) <input type="checkbox"/> 符合自住房地減免優惠條件 <input type="checkbox"/> 自住房地重購案件( <input type="checkbox"/> 先購後售 <input type="checkbox"/> 先售後購) <input type="checkbox"/> 獨資或合夥組織交易案件( <input type="checkbox"/> 房屋、土地 <input type="checkbox"/> 房屋使用權 <input type="checkbox"/> 預售屋及其坐落基地 <input type="checkbox"/> 股份或出資額)【詳說明二(二)】 (有右列情形請打勾: <input type="checkbox"/> 因調職或非自願因素交易 <input type="checkbox"/> 參與都市更新、危老重建 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託)										<input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)			
	姓名	王小明	國民身分證統一編號或統一證號	D	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
納稅義務人(原所有權人)	戶籍(居留)地址	台南 縣市 北 區市鄉鎮 里村 富北 路街 段 巷 弄 7 號 樓												
	通訊地址	同上 縣市 區市鄉鎮 里村 路街 段 巷 弄 號 樓												
申報代理人	姓名	安南地政士事務所	國民身分證統一編號或統一編號	1	2	3	4	4	3	2	1			電話:(06)2220961
	地址	台南 縣市 安南 區市鄉鎮 里村 安中 路街 段 巷 弄 139 號 樓												

項目	移轉比率(持分)	取得原因【詳註5】	取得日期【詳註6及說明七】	成交價額【詳註1】	可減除成本【詳註7】	可減除移轉費用【詳註8】					
房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址【詳註2】											
土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)											
預售屋(建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日期/交易棟、樓、戶/土地坐落)											
A10350266000 中正段一小段 1234-5000 請填寫出售房屋稅編號 臺北市中正區羅斯福路1段6號10樓	1/1	a. 買賣	108.8.25	17,000,000	14,815,000	300,000					
請填寫出售房屋稅編號 臺北市中正區中正段一小段 0106-0000 請填寫出售房屋建號	1/10	a. 買賣	108.8.25	請填寫背面附表二	請填寫背面附表三						
符合一定條件股份或出資額交易【詳說明一、(一)3.】	移轉股數或出資額	成本認定方法(擇一勾選) 個別辨認法 加權平均法	取得原因【詳註5】	取得日期【詳註6及說明七】	成交價額	可減除成本【詳說明九、(三)1.(4)】	可減除移轉費用【詳註8】				
被投資營利事業名稱/統一編號或稅務識別碼【詳註3、4】											
持有期間【詳說明八】	RR	4年0月28日	稽徵機關審核(RR1)	年月日	合計	AA	17,000,000	ZA	14,815,000	ZB	300,000

註: 1. 讓與預售屋權利交易的成交價額應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定,不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。房屋交易的成交價額(或成本費用)如未劃分房屋土地各別價額者,請於其中一欄填寫合計數即可。  
2. 「房屋(使用權)稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。  
3. 「稅務識別碼」請填國外營利事業居住地區(地區)稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能的其他辨識碼(如同我國營利事業之統一編號);如無,請填「NOTIN」。  
4. 股份或出資額交易請一併填寫附表一「股份或出資額交易明細」。  
5. 「取得原因」代號請填:a. 買賣、b. 拍賣、c. 繼承、d. 受遺贈、e. 一般贈與、f. 配偶贈與(加填配偶原始取得原因)、g. 其他(加填取得方式)。  
6. 「取得日期」請填寫交易標的物的取得日期;取得原因為c、d者,請加填被繼承人、遺贈人的「取得日期」;取得原因為f者,請填配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得日期;交易參與都市更新、危老重建、自建或合建房屋者,請分別填寫房屋、土地取得日期;如係分次取得,請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。  
7. 「可減除成本」請填寫附表二,並填入ZA金額。  
8. 「可減除移轉費用」請填寫附表三,並填入ZB金額。

成交價額	減	可減除成本(附表二)	減	可減除移轉費用(附表三)	等於	交易所得額(或損失金額)
AA 17,000,000		ZA 14,815,000		ZB 300,000	=	GI 1,885,000
交易所得額	減	前3年內交易損失金額(附表四)	減	依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額	等於	課稅所得(若為負數請填寫"0")
GI 1,885,000		ZC 0		500,000	=	GL 1,385,000

房地移轉稅務試算

稅額計算式	課稅所得	減	自住房地免稅額	乘	稅率	等於	應納稅額	※應納稅額請計算至元為止,尾數不滿1元者,無條件捨去。
	GL		DM	×	10%	=	AF	
二、不適用自住房地租稅優惠	課稅所得	乘	稅率	等於	應納稅額			
	GL	×	35%	=	AF	484,750		
	應納稅額	減	重購自住房地扣抵稅額(附表五)	等於	本次應自行繳納稅額	稽徵機關審核	◎交易標的如係分次取得者,請將各申報書稅額計算式一或二的AF欄位加總填寫至本項AF欄位,以計算本次應自行繳納稅額 ◎繳稅方式詳說明十四	
	AF		ZD	=	AH	484,750		

## 房屋土地交易所得適用稅率表

適用對象	房屋土地使用情形及持有期間	稅率	適用對象	交易房屋土地情形及持有期間	稅率		
居住者	自住【詳說明十一】	課稅所得超過400萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素【詳說明十三】	因財政部公告調職、非自願離職或其他非自願性因素交易且持有期間在5年以下	20%
	非自住	持有期間超過10年	15%		自建或合建	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5年內完成並銷售	20%
		持有期間超過5年且在10年以內	20%	都市更新、危老重建	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後取得之房屋土地第1次移轉且其持有期間在5年以下	20%	
		持有期間超過2年且在5年以內	35%		持有期間超過2年	35%	
		持有期間在2年以內	45%	非居住者	持有期間在2年以內	45%	

附表一	股份或出資額交易明細	被投資營利事業名稱	交易日前一年內直接及間接最高持股或出資額比率	被投資營利事業所有境內房屋土地情形			交易股權時的境內房屋土地價值 T	交易股權時的全部股權或出資額價值 S	房屋土地價值占股權或出資額價值比率 T/S (%) ※T/S>100%者，以 100%列報		
		房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址									
		土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)									
		預售屋(建物坐落/建築名稱/建照字號/建照核發日期/土地坐落)									
附表二	房屋土地取得成本【詳說明九(三)1.(1)】	項目	出價取得者	繼承、受贈取得(贈與日: 年 月 日)			小計(ZA1) (請將 A1 或 B1 填於此欄)	合計 (ZA=ZA1+ZA2+ZA3)	稽徵機關審核 (ZA11)		
		房屋土地	原始取得成本	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值(1)	消費者物價指數調整數(2)	可減除金額(3)=(1)×(2)					
			YA1	14,000,000	未提示證明文件時，依國稅局查得資料，或依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整核定。	%				YB1	
		YA2			%	YB2					14,000,000
小計	A1	14,000,000	※依交易日所屬年月政府已公告最近臺灣地區消費者物價總指數調整			B1					
附表二	取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用【詳說明九(三)1.(2)】 ※請填寫「成本費用明細表」	項目	實際發生金額		項目	實際發生金額		小計(ZA2)	14,815,000	稽徵機關審核 (ZA11)	
		契稅	契稅	60,000	公證費						
			印花稅	10,000	仲介費	210,000					
			代書費	30,000	增置、改良、修繕費	500,000					
規費	5,000										
地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用【詳說明九(三)1.(3)】	項目	實際發生金額		※請依交易土地的土地增值稅繳款書或免稅證明書「改良土地費用」欄金額抄填。		小計(ZA3)					
	改良土地費用										
附表三	移轉費用【詳說明九(三)2.】	已提示證明文件 ※請填寫「成本費用明細表」	項目	實際發生金額		項目	實際發生金額		小計(ZB1)	移轉費用(ZB) (請就 ZB1+ZB3、ZB2+ZB3 擇較高數額填寫此欄)	稽徵機關審核 (ZB11)
		未提示證明文件	仲介費	250,000	規費						
			代書費	30,000							
		可減除金額 300,000 元(ZB2) ※請就成交價額×3%之金額與 30 萬元擇低填寫 ※請計算至元為止，尾數不滿 1 元者，無條件進位。	成交價額×3%為 510,000 元，擇低以 30 萬元填寫。		申報移轉現值超過公告土地現值之土地漲價總數額部分的土地增值稅		元 (ZB3)		300,000		
附表四	交易日前 3 年內交易損失金額【詳說明十】	核定日期	檔案編號	交易日期	核定交易損失金額(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)	稽徵機關審核 (ZC11)		
							ZC1				
								ZC2			
		合計						ZC			
附表五	重購自住房屋土地扣抵稅額【詳說明十二】	重購自住房屋土地				出售自住房屋土地					
		項目	移轉登記(權利)日	重購所有權人 統一編(證)號	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	重購價額(1)	移轉登記(權利)日	房屋(使用權)稅籍編號/段/小段/建號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	出售價額(2)		
		房屋土地									
		合計				合計					
註：房屋土地交易的重購或出售價額如未劃分房屋土地各別價額者，請於其中一欄填寫合計數即可。											
出售自住房屋土地應納稅額(AF)				扣抵稅額(3) (1)≥(2)時 (3)=(AF) (1)<(2)時 (3)=(AF)×(1)/(2)				稽徵機關審核			
ZD				ZD11							
備註 納稅者如有依納稅者權利保護法第 7 條第 8 項但書規定，為重要事項陳述者，請另填報「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」並檢附相關證明文件。(詳說明十五)											

經國稅局核定有溢繳稅額應退還者，將直接寄送退稅支票或退稅通知，納稅義務人不必至自動提款機前操作或輸入任何資料。  
 經國稅局核定退稅金額 30 元以下者，同意不領取該筆退稅款。

納稅義務人  
簽名或蓋章  
法代或監護人  
簽名或蓋章

王小明



事務所名稱  
申報代理人  
簽名或蓋章

安南地政士事務所

統一編號：12344321

請勾選：會計師 地政士  
記帳士(記帳及報稅代理人)  
其他

林大南



※如郵寄申報時，請於信封左下角註明「個人房屋土地交易所得稅申報書」，並掛號逕寄申報時該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。【詳說明四】

申報書應由納稅義務人簽名或蓋章，如係委託代理人申報者，由納稅義務人及代理人簽名或蓋章。

- 附件： 1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本(含買入及賣出) 20 張  
 2. 自繳稅款繳款書證明聯 1 張  
 3. 個人房屋土地交易成本費用明細表及證明文件 10 張  
 4. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 5 張  
 5. 其他證明文件

(稽徵機關收件戳記、日期)

茲收到 王小明 先生/女士 個人房屋土地交易所得稅申報書及其證明文件

※1. 本聯請自行填寫。

- 附件：1. 房屋、土地、房屋使用權、預售屋、股份或出資額買賣契約書影本  
2. 自繳稅款繳款書證明聯  
3. 個人房屋土地交易成本費用明細表及證明文件  
4. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件  
5. 其他證明文件

張  
張  
張  
張  
張

(稽徵機關收件戳記、日期)