個人房屋土地交易所得稅申報書

【105 年起交易的房屋、土地或房屋使用權(以下簡稱房屋土地)適用房地合一新制課稅的案件，應於房屋土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內辦理申報】

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）
年　月　日	

單位：新臺幣元

交易房屋土地情形		□一般案件　□符合自住房地優惠條件　□重購案件 (有右列情形請打勾：□因調職或非自願因素交易 □自地自建 □合建分售 □合建分成 □合建分屋 □信託案件											
納稅義務人(原所有權人)	姓名		國民身分證統一編號或統一證號										電話： 身分：□居住者 □非居住者 國籍：□中華民國 □其他＿＿＿
	戶籍(居留)地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓			
	通訊地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓			
申報代理人	姓名		國民身分證統一編號或統一編號										電話：
	地址	縣市	區市鄉鎮	里村	路街	段	巷	弄	號	樓			

項目	房屋(使用權)稅籍編號/地址 土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	移轉比率(持分)	取得原因【詳註3】	取得日期【詳註4及說明七】	房屋土地成交價額	可減除成本(附表一)	可減除費用(附表二)
房屋 土地		/					
		/					
		/					
		/					
		/					
		/					
		/					

持有期間【詳說明八】	RR	年　月　日	稽徵機關審核(RR1)	年　月　日	合計	AA		ZA		ZB	

註：1.房屋土地交易之成交價額(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.「房屋稅籍編號」請參見房屋稅繳款書「稅籍編號」抄填。
3.「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)。
4.「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」；交易自建或合建房屋者，請分別填寫房屋、土地取得日期；房屋土地如係分次取得，請依取得日期分別填寫申報書後併同申報。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。
5.「可減除成本及改良費用」及「可減除移轉費用」請分別填寫背面附表一及附表二，並填入 ZA 及 ZB 金額。

稅額計算式

房屋土地成交價額 AA	減－	可減除成本(附表一) ZA	減－	可減除費用(附表二) ZB	等於＝	房屋土地交易所得額(或損失金額) GI

房屋土地交易所得額 GI	減－	前 3 年內房屋土地交易損失金額(附表三) ZC	減－	依土地稅法規定計算的土地漲價總數額	等於＝	課稅所得(若為負數請填寫"0") GL

房地移轉稅務試算

一、適用自住房地租稅優惠【詳說明十一】

(課稅所得 GL	減－	自住房地免稅額 DM)	乘×	稅率	等於＝	應納稅額 AF
				10%		

※應納稅額請計算至元為止，**尾數不滿 1 元者，無條件捨去。**

二、不適用自住房地租稅優惠

課稅所得 GL	乘×	稅率 ％	等於＝	應納稅額 AF

※請將左欄「應納稅額」直接填寫至下式的 AF 欄，以計算應自行繳納稅額。

應納稅額 AF	減－	重購自住房地扣抵稅額(附表四) ZD	等於＝	本次應自行繳納稅額 AH	稽徵機關審核	◎交易房屋、土地如係分次取得者，請將各申報書稅額計算式一或二之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

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	課稅所得超過 400 萬元部分	10%	居住者	調職、非自願因素	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 2 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 2 年內完成並銷售	20%
		持有期間超過 2 年且在 10 年以內	20%				
		持有期間超過 1 年且在 2 年以內	35%	非居住者	持有期間超過 1 年		35%
		持有期間在 1 年以內	45%		持有期間在 1 年以內		45%

附表一

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)
		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)	成本(3)=(1)×(2)				
	房屋土地	YA1			%	YB1				
		YA2			%	YB2				
	小計	A1		※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				

取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等【詳說明九(三)1(2)】	項目	實際發生金額	項目	實際發生金額	小計(ZA2)
	契稅		規費		
	印花稅		公證費		
	代書費		仲介費		

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			

附表二

移轉費用【詳說明九(三)2】	已提示證明文件	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、ZB2 擇較高數額填寫此欄)	稽徵機關審核(ZB11)
		仲介費		代書費				
		代書費						
	未提示證明文件	成交價額_____元×5% =_____元(ZB2) ※請計算至元為止，尾數不滿 1 元者，無條件進位。						

附表三

交易日前 3 年內房屋土地交易損失金額【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			
						ZC3			
	合計					ZC			

附表四

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/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/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：房屋土地交易之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)：(3)=(AF) (1)＜(2)：(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」(附表)並檢附相關證明文件。(詳說明十五)

納稅義務人簽名或蓋章_____ 法代或監護人簽名或蓋章_____

事務所名稱 申報代理人簽名或蓋章_____

統一編號：_____
請勾選：□會計師□地政士 □記帳士(記帳及報稅代理人) □其他_____

※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」，並掛號逕寄戶籍所在地(非中華民國境內居住者為房屋土地所在地)國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

□附件:【詳說明五】

1. 不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出) 張
2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
4. 其他證明文件 張

(稽徵機關收件戳記、日期)

茲收到 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。
2.為保障權益，本收據請保存 7 年，以便日後查考。
3.如郵寄申報，請撕下自存。

□附件：
1.不動產或房屋使用權買賣契約書影本(含買入及賣出) 張
2. 自繳稅款繳款書證明聯 張
3. 個人房屋土地交易所得稅聲明事項表及證明文件 張
4. 其他證明文件 張

(稽徵機關收件戳記、日期)