財政部令　中華民國115年4月21日
台財稅字第11504560890號

修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，並自即日生效。

附修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」

部　長　莊翠雲

房地合一課徵所得稅申報作業要點修正規定

壹、總則

一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、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）、以設定地上權方式之房屋使用權（以下簡稱房屋使用權）、預售屋及其坐落基地（以下合稱預售房地）、股份或出資額之交易所得，特訂定本要點。

二、個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得房屋使用權或預售房地，該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，該被投資國內外營利事業股份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、房屋使用權或預售房地所構成者（以下簡稱符合一定條件股份或出資額），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。

個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，該股份或出資額屬於一百十年六月三十日以前取得，且按交易時該被投資國內外營利事業於一百零四年十二月三十一日以前取得中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、於交易該股份或出資額時仍未完成房屋、土地所有權移轉登記之預售房地價值占該國內外營利事業中華民國境內全部房屋、土地、房屋使用權、預售房地價值之比例計算之損益，不適用前項本文規定。

個人及營利事業交易第三項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第四條之一停止課徵所得稅規定，亦不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條第一項及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目課徵所得稅及基本稅額之規定。

貳、交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易

三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準；房屋使用權交易日之認定，以權利移轉之日為準；預售房地交易日之認定，以訂定買賣契約之日為準；符合一定條件股份或出資額交易日之認定，屬證券交易稅條例所稱有價證券者，以買賣交割日為準，屬上開有價證券以外者，以訂定買賣契約之日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

（一）因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

（二）無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。

四、前點房屋、土地取得日之認定，以完成所有權移轉登記日為準；房屋使用權取得日之認定，以權利移轉之日為準；預售房地取得日之認定，以訂定買賣契約之日為準；股份或出資額取得日之認定，屬證券交易稅條例所稱有價證券者，以買賣交割日為準，屬上開有價證券以外者，以訂定買賣契約之日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

（一）因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。

（二）無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣或贈與契約之日。

（三）興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。

（四）因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。

（五）經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。

（六）營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。

（七）實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。

（八）新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。

（九）原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

（十）因分割共有物，或共有物變價分割經共有人參與應買或聲明優先承買，共有人取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。

（十一）股份或出資額，屬因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日；因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

（十二）因配偶贈與取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，適用遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，為配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該財產之日。

（十三）配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，為配偶之他方原取得之日。

（十四）繼承取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，為繼承開始日。

（十五）以房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該信託財產者，亦同：

1、受益人如為委託人，為委託人取得該信託財產之日。

2、受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額為信託財產者，該追加之信託財產，為追加之日。

3、信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

（十六）信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該信託財產之日；該信託財產持有期間內，如有變更受益人之

情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該信託財產與受益人後，受益人交易該信託財產者，亦同。

（十七）以房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該信託財產回復登記於委託人名下，為委託人原取得該信託財產之日。

五、第三點房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額持有期間之計算，自前點其取得之日起算至第三點交易之日止。但有下列情形，其持有期間得依各款規定合併計算：

（一）個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，得將被繼承人、遺贈人持有該財產之期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋、房屋使用權辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

（二）個人因繼承或受遺贈取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，依前款計算持有期間，如屬連續繼承或受遺贈取得之情形，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人、遺贈人持有該財產期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以各次被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女符合前款但書規定之期間為限。

（三）因配偶贈與取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，得將配偶持有該財產之期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋、房屋使用權辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

（四）個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

前項第二款所稱連續繼承或受遺贈取得，指房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額連續發生二次以上（含當次）繼承或受遺贈而移轉權利

之情形。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

個人因繼承或受遺贈取得被繼承人、遺贈人符合前項規定之房屋，依第一項第一款及第二款規定併計被繼承人、遺贈人持有期間時，以前項規定之土地持有期間為準。

六、本法第四條之四第三項所定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，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

本法第四條之四第三項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股份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，指以交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售房地之價值為分子，該營利事業全部股份或出資額價值為分母計算之比率在百分之五十以上。

前項分母依下列各款規定認定。但稽徵機關查得該營利事業之淨值、資產價值者，得依該查得資料認定：

（一）以該營利事業交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算。

（二）無前款經會計師查核簽證之財務報告者，以該營利事業交易日之淨值計算。

（三）該營利事業之各項資產價值經會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者，以各項資產時價總額計算，不適用前二款規定。

國內外營利事業如有藉法律形式或虛偽安排致第一項或第二項比率不正確，不當為股東規避或減少納稅義務者，稽徵機關得依查得資料，按實際交易事實依法予以調整。

第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售房地之價值，應參酌下列時價資料認定：

（一）金融機構貸款評定之價格。

（二）不動產估價師之估價資料。

（三）大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。

（四）法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。

（五）報章雜誌所載市場價格。

（六）其他具參考性之時價資料。

（七）時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

（一）股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股份或出資額登記資料、股份或出資額變動明細表、關係企業（含股份或出資額）結構圖。

（二）交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）及財產目錄、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售房地之事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）及財產目錄。

（三）適用第三項第三款規定者，其各項資產按時價評價之會計師簽證報告或證明時價之相關文件。

（四）中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售房地依前項規定認定時價之相關文件。

（五）股份或出資額之取得成本、費用等相關資料。

（六）其他足資證明文件。

七、個人及營利事業交易符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。

營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

叁、個人房屋、土地交易所得計算

八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額之交易所得，減除當次交易之土地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，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項交易所得計算方式如下：

（一）出價取得：

交易所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用

（二）繼承或受贈取得：

1、房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－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－因取得、改良及移轉而支付之費用

2、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額之交易所得＝交易時成交價額－繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價－因取得、改良及移轉而支付之費用

3、第一目規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

九、個人交易房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額之所得或損失，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定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）交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

（二）個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

（三）個人提供自有土地、合法建築物、他項權利（如房屋使用權）或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利（如房屋使用權）之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

十、個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：

（一）申報時戶籍所在地稽徵機關。

（二）申報時居留地稽徵機關。

（三）交易房屋、土地、房屋使用權、預售房地者，以其所在地稽徵機關；交易符合一定條件股份或出資額者，以該股份或出資額所屬國內營利事業

所在地稽徵機關。

（四）中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向其所在地稽徵機關辦理申報納稅。

十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

（一）金融機構貸款評定之價格。

（二）不動產估價師之估價資料。

（三）大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。

（四）法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。

（五）報章雜誌所載市場價格。

（六）其他具參考性之時價資料。

（七）時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

十二、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

（一）買賣取得者，以成交價額為準。

（二）個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。

（三）個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：

1、換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。

2、換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。

3、以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。

（四）個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：

1、換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。

2、換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

（五）個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。

（六）因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。

（七）以房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記或辦理名義變更，該信託財產回復於委託人名下，以委託人原取得之成本為準。

（八）因配偶贈與取得且適用遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款不計入贈與總額規定之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，以配偶間第一次相互贈與前配偶之原始取得成本為準。

（九）配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，以配偶之他方原取得之成本為準。

（十）分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，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認定。

（十一）其他情形或無法依前十款規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本。無查得資料，其屬房屋、土地者，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。

依前項第十款但書及第十一款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

十三、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

（一）購入房屋、土地、房屋使用權達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記或房屋使用權移轉完成前，向金融機構借款之利息。

（二）購入預售房地、股份或出資額之必要費用（如手續費及其他相關必要費用等）。

（三）取得房屋、房屋使用權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

十四、個人交易房屋、土地，除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

（一）改良土地費用。

（二）工程受益費。

（三）土地重劃負擔總費用。

（四）因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

十五、個人交易房屋、土地、房屋使用權、預售房地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

個人交易符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

個人交易房屋、土地、房屋使用權未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。但有藉分次交易房屋、土地部分持分或房屋使用權部分約定範圍之安排，規避或減少納稅義務者，以新臺幣三十萬元按該部分持分或約定範圍比例計算金額。

取得房屋、土地所有權、房屋使用權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十六、個人交易房屋、土地，除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

【（交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值）／以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅

十七、符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地、房屋使用權免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十八、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之交易所得中減除。

十九、本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

獨資、合夥組織營利事業與土地所有權人合作興建房屋，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉，由獨資資本主或合夥組織合夥人依本法第二十四條之五第六項規定課徵所得稅，其持有期間在五年以下者，得比照本法第十四條之四第三項第一款第六目規定適用百分之二十稅率計算應納稅額。

二十、本法第十四條之八有關自住房屋、土地、房屋使用權交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋、房屋使用權辦竣戶籍登記並實際居住，且該等房屋、房屋使用權無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地、房屋使用權，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地、房屋使用權，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

二十一、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額之交易所得，減除當次交易之土地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，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。

前項交易所得計算方式如下：

（一）交易所得應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。其屬交易房屋、土地者，其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、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。

（二）依前款規定計算交易所得為負數者，不得減除該筆土地交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之交易所得中減除。

營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額者，應按前二項規定逐筆計算交易所得及減除該筆土地交易之土地漲價總數額。其依前項規定計算之當年度交易損失，自當年度交易所得中減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之交易所得中減除。

第二項第一款後段規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。

二十二、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得或損失，應就各筆交易之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依各筆交易收入占全部房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。

前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。

二十三、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得，應由其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

二十四、本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

二十五、本法第二十四條之五第四項規定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，指下列情形之一：

（一）營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

（二）營利事業交易其因受法規限制或有其他正當理由，無法以起造人名義登記取得之房屋及其坐落基地，提示確有實際從事興建活動之相關證明文件，經稽徵機關查明屬實。

營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如下：

（一）房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆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，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

（二）當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算後，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

二十六、稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。

成本無查得資料，其屬房屋、土地者，按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價值，核定其成本；其屬股份或出資額者，按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。

營利事業交易房屋、土地、房屋使用權，費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬元為限。但有藉分次交易房屋、土地部分持分或房屋使用權部分約定範圍之安排，規避或減少納稅義務者，以新臺幣三十萬元按該部分持分或約定範圍比例計算金額。

第二項規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

二十七、獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算交易所得，依第八點至第十九點規定課徵所得稅，該交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

伍、附則

二十八、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

本要點一百十五年四月二十一日修正生效時，尚未核課或尚未核課確定之案件，適用修正後第二點第四項、第五點第四項及第六點第三項第三款規定。