

臺南市大台南不動產開發公會  
日期：105.3.28  
105年度收文 字號 第0159號

|                           |
|---------------------------|
| 臺灣省不動產開發商業<br>同業公會聯合會 收文章 |
| 105.3.30                  |
| 文號：No 15079               |

## 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

機關地址：台北市安和路1段29號8樓  
傳真：27405668、27405659  
電話及聯絡人：27405665 分機 116 張興邦  
網址：<http://fredaroc.tworg.net>

受文者：臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

發文日期：中華民國105年3月28日

發文字號：(105)不動產開發全聯字第10087號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：財政部修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」

第4點及第18點，詳如附件。請查照轉知。

說明：

- 一、依據財政部105年3月9日台財稅字第10504535400號函辦理。
- 二、本會所提「房地合一課徵所得稅申報作業要點」中，就實施都市更新事業取得房屋土地之實施方式、以資金參與重劃取得抵費地之主體，以及個人從事合建認屬營利事業之認定條件等課題，獲財政部於105年3月9日修正該要點第4點第2款第4目及第5目、第18點第1款第2目規定參採納入。
- 三、財政部並說明，配合新制105年1月1日上路，本次修正規定可溯及至該施行日起適用，以保障納稅義務人權利。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

擬：周知會員  
電郵

秘書  
林郁珊

秘書  
林郁珊

正本

|     |          |   |
|-----|----------|---|
| 全聯  | 檔        | 號 |
| 不動產 | 105.3.14 | 日 |
| 收文  | 第 10052  | 號 |

## 財政部 書函

地址：臺北市中正區(10066)愛國西路2號  
傳真：02-23567212

10688

臺北市大安區安和路一段二十九號八樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業  
公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年3月9日

發文字號：台財稅字第10504535400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第4點、第18點，業經本部於105年3月9日以台財稅字第10400189670號令修正發布，並定自105年1月1日生效，檢送該令及修正條文各1份供參，請查照。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：

# 財政部

正本

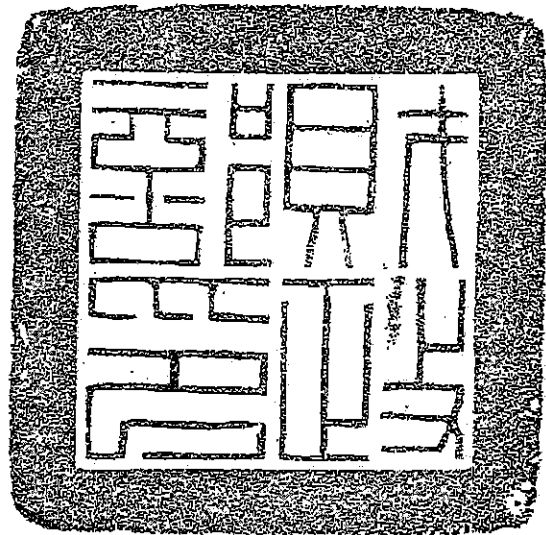
(張貼財政部公告欄)

檔 號：  
保存年限：

## 財政部 令

發文日期：中華民國105年3月9日

發文字號：台財稅字第10400189670號



修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第四點、第十八點，並自中華民國一百零五年一月一日起生效。

附修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第四點、第十八點

正本：(張貼財政部公告欄)

副本：最高行政法院、臺北高等行政法院、臺中高等行政法院、高雄高等行政法院、財政部法制處、財政部財政資訊中心、財政部臺北國稅局、財政部高雄國稅局、財政部北區國稅局、財政部中區國稅局、財政部南區國稅局(以上均含附件)

部長張盛和

房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點、第十八點修正規定  
貳、交易日、取得日及持有期間

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一)出價取得：

1. 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。
2. 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。
3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

(二)非出價取得：

1. 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。
2. 因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
3. 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。
4. 營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
5. 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。
6. 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，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
7. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
8. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
9. 以房屋、土地為信託財產，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，受益人交易該房屋、土地者，亦同：  
(1)受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。

(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、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，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。

10. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，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房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。

11. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。

### 參、個人房屋、土地交易所得計算及相關調整

十八、個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第十一條第二項規定之營利事業，應依本法第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條之四至第十四條之八規定：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。

2. 個人五年內參與之興建房屋案件逾二案。

3. 個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌

號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。

(三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。