

所得稅法令

財政部發布「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

財政部於2月19日發布「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，其中高價房屋達「一定金額門檻」的判斷標準，新增每坪單價，且設算所得之獲利率由17%調高為20%。

按個人出售舊制房屋土地（104年底以前取得者），原則上，出售土地所得免納綜所稅；出售房屋部分，依上述「個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，計算房屋交易所得，併入綜合所得總額辦理結算申報。

茲彙整113年度出售房屋之財產交易所得計算規定如下：

1. **核實計算**：已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者。
2. **推計所得**：未申報、未提供、或未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者：

（1）、**高價房屋**：房地總價或每坪單價，達「一定金額門檻」者。

（每坪單價計算不含車位，以不含車位房地總價除以不含車位房屋所有權登記總坪數）

縣市別	一定金額門檻	113年度所得計算
台北市	總價6,000萬元以上(含車位)，或 每坪單價120萬元以上(不含車位)	實際房地成交總價 $\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{公告土地現值} + \text{房屋評定現值}}$ * 20%
新北市	總價4,000萬元以上(含車位)，或 每坪單價75萬元以上(不含車位)	
桃園市新竹縣新竹市 臺中市臺南市高雄市	總價3,000萬元以上(含車位)，或 每坪單價50萬元以上(不含車位)	
其他	總價2,200萬元以上(含車位)，或 每坪單價35萬元以上(不含車位)	

(2) 、其他情形

縣市別	113年度所得計算
台北市	房屋評定現值*48%、或46%、或45% (視行政區而定)
新北市	房屋評定現值*(44% ~ 14% (視行政區而定)
桃園市	房屋評定現值*(33% ~ 8% (視行政區而定)
台中市	房屋評定現值*(35% ~ 8% (視行政區而定)
台南市	房屋評定現值*(30% ~ 8% (視行政區而定)
高雄市	房屋評定現值*(37% ~ 8% (視行政區而定)
其他	略

資誠提醒：

我國自105年起實施房地合一課徵所得稅新制，個人交易105年（含）以後取得的房屋土地，應以房地實際成交價格計算房地交易所得，按差別稅率分別課稅，不論有無應納稅額，皆應於30日內申報。上述財政部「個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，僅在個人出售舊制房屋時才有適用。

(本頁以下空白)

PwC Taiwan Contacts

服務項目	姓名	職稱	電話	E-mail
公司稅與間接稅服務 (含初次上市櫃稅務諮詢服務)	許祺昌	稅務法律服務營運長	886-2-2729-5212	Jason.C.Hsu@pwc.com
	黃文利	執業會計師	886-2-2729-6061	Jack.Hwang@pwc.com
	范書華	執業會計師	886-2-2729-6077	Rosamund.Fan@pwc.com
	李佩璇	執業會計師	886-4-2729-5207	Pei-hsuan.Lee@pwc.com
	洪連盛	執業會計師	886-2-2729-5008	Sam.Hung@pwc.com
	周莉莉	執業會計師	886-2-2729-6566	Li-Li.Chou@pwc.com
	劉穎勳	執業會計師	886-6-2729-6258	Ying-Hsun.Liu@pwc.com
	林巨峯	執業會計師	886-2-2729-5028	Alvis.Lin@pwc.com
	蔡晏潭	執業會計師	886-2-2729-6997	Yen-Tan.Tsai@pwc.com
	黃清衍	執業會計師	886-2-2729-5955	Luke.Huang@pwc.com
	陳筱娟	執業會計師	886-2-2729-5696	Audrey.Chen@pwc.com
	洪麗雀	執業會計師	886-2-2729-6773	Li-chui.Hung@pwc.com
	歐陽泓	執業會計師	886-2-2729-5280	Jefferson.ouyang@pwc.com
國際稅務暨全球移轉訂價服務	徐麗珍	執業會計師	886-2-2729-6207	Lily.Hsu@pwc.com
	廖烈龍	執業會計師	886-2-2729-6217	Elliot.Liao@pwc.com
	謝淑美	執業會計師	886-2-2729-5809	Elaine.Hsieh@pwc.com
	段士良	執業會計師	886-2-2729-5995	Patrick.Tuan@pwc.com
	蘇宥人	執行董事	886-2-2729-5369	Peter.y.Su@pwc.com
	曾博昇	執業會計師	886-2-2729-5907	Paulson.tseng@pwc.com
	劉欣萍	執業會計師	886-2-2729-6661	Shing-Ping.Liu@pwc.com
	徐丞毅	執業會計師	886-2-2729-5968	Cy.hsu@pwc.com
	范香琴	執業會計師	886-2-2729-6669	Hsiang-chin.fan@pwc.com
	鮑敦川	執業會計師	886-2-2729-6666 ext. 23928	Tim.pao@pwc.com
	鍾佳榮	執業會計師	886-2-2729-6665	Chia-ying.chung@pwc.com
	林瑩甄	執業會計師	886-2-2729-6585	Jillian.lin@pwc.com
併購服務	謝淑美	執業會計師	886-2-2729-5809	Elaine.Hsieh@pwc.com
	劉欣萍	執業會計師	886-2-2729-6661	Shing-Ping.Liu@pwc.com
金融業稅務諮詢服務	吳偉臺	執業會計師	886-2-2729-6704	Richard.Watanabe@pwc.com
	陳麗媛	執業會計師	886-2-2729-5360	Jessie.Chen@pwc.com
股東權益暨投資管理服務	黃文利	執業會計師	886-2-2729-6061	Jack.Hwang@pwc.com
	張舒淳	執業會計師	886-3- 5780205	Shu-chun.jhang@pwc.com
家族企業傳承暨財富管理服務	洪連盛	執業會計師	886-2-2729-5008	Sam.Hung@pwc.com
	鄭策允	執業律師	886-2-2729-5098	Alvin.Cheng@pwc.com
	施松柏	執業會計師	886-2-2729-6666 ext. 40330	Sung-po.shih@pwc.com
稅務救濟	林巨峯	執業會計師	886-2-2729-5028	Alvis.Lin@pwc.com
www.pwc.com/tw				

版權聲明：本台灣租稅及投資法令要聞僅提供參考使用，非屬資誠聯合會計師事務所暨其關係企業（以下簡稱「資誠」）對相關特定議題表示的意見，閱讀者不得據以作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。其內容未經資誠同意不得任意轉載或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，資誠保留修正本台灣租稅及投資法令要聞內容之權。