

淺析房地合一課徵所得稅制

編目：財稅法

主筆人：念台大

【新聞案例】

為改善現行不動產稅制之缺失，促使房屋、土地交易正常化，民國（以下同）104年6月24日增訂公布之所得稅法第4條之4第1項規定，個人及營利事業自105年1月1日起交易「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）者，如該房屋、土地係於「103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內」，或於「105年1月1日以後取得」，即應依所得稅法相關規定，就其房屋、土地交易所得課徵所得稅（以下簡稱房地合一所得稅）。

【重點提示】

房地合一課徵所得稅制度，乃近年來最為重要之不動產稅制改革措施，早於財政部研擬相關稅制之初，法律、地政、經濟及財政學界、實務界即對之投以高度的關注。該制度的特色，可概述如下：

一、房地合一所得稅與土地增值稅併行課徵

所得稅法第4條第1項第16款規定：個人或營利事業出售土地之所得，免納所得稅。是以，在房地合一課徵所得稅制度施行前，土地交易所得僅課徵土地增值稅，毋庸課徵所得稅。在該制度施行後，土地稅法中關於課徵土地增值稅之規定仍維持不變，但應課徵房地合一所得稅之土地，其交易所得不再適用前揭所得稅法的免稅規定（所得稅法第4條之4第3項前段參照）。亦即，個人及營利事業之土地交易所得，除課徵土地增值稅外，應另行課徵房地合一所得稅。

二、房地合一所得稅為不動產奢侈稅之延續

104年6月24日增訂公布之特種貨物及勞務稅（按：此即俗稱之奢侈稅）條例第6條之1雖規定，該條例關於不動產之部分，自105年1月1日起停止課稅，然此非謂我國針對「短期持有不動產交易所得」，已不再設有稅捐特別負擔。所得稅法第4條之4第1項第1款將「103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內之房屋、土地交易所得」，納入房地合一所得稅之課徵範圍^註

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

¹，以及針對持有 2 年以內之房屋、土地交易所得訂定較高的稅率（詳如後述），即係停止課徵不動產奢侈稅的配套措施^{註2}，以收抑制不動產價格炒作之效。

三、個人房屋、土地交易損失得自往後 3 年內之房屋、土地交易所得中減除

所得稅法第 14 條之 4 第 2 項規定：「個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。」明定個人得以其房屋、土地交易損失，於 3 年之限度內，自往後年度之房屋、土地交易所得中減除。此一條文，當係參照同法第 17 條第 1 項第 2 款第 3 目之 1：「財產交易損失：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之」而設。

四、個人房地合一所得稅採取分離且依固定稅率課稅

個人房地合一所得稅的課徵，財政部最初擬採（自個人綜合所得總額）分離且適用累進稅率之方式為之，並於每年度為結算申報時一併報繳。然而，104 年 6 月增訂公布之所得稅法係規定，個人房屋、土地交易所得，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起 30 日內，按固定稅率自行向稽徵機關申報並繳納稅款，不併入綜合所得總額計算應納稅額（所得稅法第 14 條之 4 第 3 項、第 14 條之 5、第 24 條之 5 第 1 項、第 3 項參照）。

五、房屋、土地交易所得應按歸屬主體、持有期間等條件之不同，適用不同之固定稅率課稅

房地合一所得稅之稅率，得整理如下表所示：

^{註1}有論者指出，由於奢侈稅係以契約訂定時為課稅時點，房地合一所得稅之課稅時點則以完成所有權轉登記之時為準，因此納稅義務人如於 104 年底出售其持有 2 年內之房屋、土地，並於 105 年 1 月 1 日後始為所有權移轉登記，該筆交易即應於 104 年課徵奢侈稅，再於 105 年就交易所得課徵房地合一所得稅，而發生重複課稅。參見吳嘉勳、顏國隆，〈房地合一課稅配套不足〉，《稅務旬刊》，第 2315 期，2016 年 1 月，頁 30。依本文所見，上述問題應係一法律漏洞，得透過「目的性限縮」之方式，將前開情形排除於所得稅法第 4 條之 4 第 1 項第 1 款之適用範圍外，以符合房地合一所得稅係為銜接不動產奢侈稅之立法意旨。

^{註2}所得稅法第 4 條之 4 立法理由第 2 點謂：「另配合特種貨物及勞務稅條例不動產部分之停徵，將一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內之房屋、土地交易案件，亦納入新制課稅。」可資參照。

表一：房屋、土地交易所應適用稅率一覽表

條件				稅率
個人	境內居住	持有期間	1年以內	45%
			超過1年 未逾2年	35%
			超過2年 未逾10年	20%
			超過10年	15%
	持有2年以內，因非自願性因素而交易房屋、土地			20%
	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年內完成並銷售該房屋、土地			20%
	符合自住房地之要件，超過免稅額400萬元部分			10%
非境內居住	持有期間	1年以內	45%	
		超過1年	35%	
營利事業	總機構在境內			17%
	總機構在境外	持有期間	1年以內	45%
			超過1年	35%

資料來源：本文自製

六、個人交易自住及長期持有之房屋、土地得享有稅捐減免

所得稅法針對個人交易「自住房屋、土地」^{註3}，首先於第4條之5第1項第1款規定，個人自住房屋、土地交易所得有400萬元之免稅額。其次，個人自住房屋、土地交易所得超過免稅額的部分，僅適用10%固定稅率課稅。最後，個人於出售自住房屋、土地2年內，重購自住房屋、土地者，以及購買自住房屋、

^{註3} 依照所得稅法第4條之5第1項第1款之規定，自住房屋、土地應具備下列之要件：1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年；2. 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用；3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

土地後 2 年內，出售其他自住房屋、土地者，得依所得稅法第 14 條之 8 的規定，請求退還已繳納之稅款或扣抵其應納稅額。

個人交易長期持有之房屋、土地者，其交易所得依所得稅法第 14 條之 4 第 3 項得適用較低之稅率課稅（詳如後述）。

【考點剖析】

一、實施房地合一所得稅制之目的何在？

不動產交易所得，長久以來採行房屋與土地分別課稅之制度。房屋交易所得，屬於財產交易所得的一種，應依法課徵所得稅，土地交易所得則課徵土地增值稅，不與房屋交易所得併同課稅（土地稅法第 28 條、所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款參照）。然而，由於在不動產交易實務上，房屋通常與其坐落之土地併同出售，且土地增值稅之計算，係以普遍低於市價之「公告土地現值」為基準（土地稅法第 30 條第 1 項參照），從而產生諸多不合理之現象，諸如：①土地之實際交易價格與公告土地價格間的價差，雖屬出賣人之所得，卻毋庸課稅；②公告土地現值因一年調整一次，故個人於同一年度內買入、出售土地者，其土地漲價總數為 0，無須課徵土地增值稅；③納稅義務人併同出賣房屋、土地者，經常刻意高報土地價格，以減少計入個人綜合所得總額適用累進稅率課稅之房屋交易所得。

在房地合一課徵所得稅制度施行後，納稅義務人房屋、土地交易所得中未課徵土地增值稅部分，應納為房地合一所得稅之稅基課徵所得稅，從而得以解決上述「有所得，卻免課稅」之問題，並消除併同出賣房屋、土地之納稅義務人刻意高報土地價格之誘因。此外，不動產交易所得之稅捐負擔，經房地合一課徵所得稅制度導回正軌後，對於不動產價格的不合理飆漲，亦可產生一定的抑制作用。簡言之，實施房地合一所得稅制之主要目的，在於正確評價納稅義務人之稅捐負擔能力，以落實量能原則，次要目的則在於抑制不動產價格之炒作。

二、土地交易所得併課土地增值稅與房地合一所得稅，是否構成重複課稅？

房地合一所得稅之稅捐客體、主體，為「房屋、土地交易所得」與「房屋、土地之出賣人」，而土地增值稅之稅捐客體、主體，則為「土地當次移轉與前次移轉之漲價總數」（按：本質上為土地交易所得）及「土地原所有權人」（按：如係有償移轉所有權，其法律地位即為出賣人）。就此以言，土地增值稅與房地合一所得稅，其稅捐客體、主體具有包含關係，兩者如併行課徵，將構成法律上之重複課稅^{註4}。

^{註4}重複課稅有經濟上重複課稅與法律上重複課稅之區分，前者指針對同一稅捐客體課徵二次

為消除土地增值稅與房地合一所得稅間的重複課稅，簡易之方式當係全面以房地合一所得稅取代土地增值稅，蓋土地增值稅本質上係一種特種所得稅，如今所得稅法既已針對土地交易所課稅，即無繼續課徵土地增值稅的必要。另有學者建議採取「稅額扣抵法」，即納稅義務人得以其已繳納之土地增值稅，扣抵房地合一所得稅之應納稅額。惟財政部所採取之解決方案，為「稅基減除法」，即以房屋、土地交易所得額減除「依土地稅法規定計算之土地漲價總數額」後之餘額計徵所得稅（所得稅法第 14 條之 4 第 3 項、第 24 條之 5 第 1 項參照），其所考量之因素為：①稅基減除法對於現行稅制影響較為輕微，可降低修法之阻力；②憲法第 143 條第 3 項規定：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」依此，廢止土地增值稅有違憲之疑慮；③土地增值稅係地方重要的稅收來源，如逕予廢止，將對地方財政收入造成莫大衝擊；④土地增值稅有諸多稅捐減免措施，該等措施得透過稅基減除法同步轉軌至所得稅^{註5}。

然則，學說上^{註6}有認為，稅基減除法並不能完全消除土地增值稅與房地合一所得稅的重複課稅，其理由為：就土地當次交易以觀，採取稅基減除法固可消除重複課稅，但由於當次交易課徵所得稅之稅基，將於土地下次移轉時，成為該次課徵土地增值稅之稅基，致「當次交易之所得稅」與「下次交易之土地增值稅」，依舊有重複課稅之問題。須注意者為，在土地當次交易中應繳納所得稅者，為當次交易之出賣人，而於下次交易中應繳納土地增值稅者，為當次交易之買受人（即下次交易之出賣人），兩者並非同一稅捐主體，故國家就一筆土地交易所得，雖得先後課徵房地合一所得稅與土地增值稅，但此似不構成法律上之重複課稅。

三、個人房屋、土地交易損失何以得自往後 3 年之房屋、土地交易所得中減除？

四、基於量能原則所派生之「客觀淨所得原則」，國家應就納稅義務人各項收入減除有關成本、費用後的餘額課徵所得稅。收入減除成本、費用之餘額為正數者，該餘額為「所得」，應依法課徵所得稅；收入減除成本、費用之餘額為負數者，該餘額為「損失」，應以其他所得弭平之。就此以言，所得稅法第 14 條之 4 第

以上之稅捐，後者指針對同一稅捐客體、稅捐主體課徵二次以上之稅捐。參見葛克昌，〈房地合一稅及其憲法課題〉，《會計師季刊》，第 267 期，2016 年 6 月，頁 67。法律上之重複課稅，在稅制上應予避免，否則容易有違憲之虞。

^{註5}採取稅基減除法的利弊分析，參見柯格鐘，〈房地合一實價課稅問題與挑戰〉，《稅務旬刊》，第 2269 期，2014 年 10 月，頁 22-23。

^{註6}參見謝哲勝，〈房地合一課徵所得稅修法簡介與評析〉，《月旦法學雜誌》，第 247 期，2015 年 12 月，頁 107。

- 2 項規定個人交易房屋、土地之損失，得自往後 3 年內之房屋、土地交易所所得中減除，係為符合客觀淨所得原則之要求。不過，由於土地增值稅係以土地漲價總數為稅基，而土地漲價總數之計算又以公告土地現值為基準，因此個人交易房屋、土地如有損失，雖毋庸負擔房地合一所得稅，但仍應繳納土地增值稅。此一制度設計，顯與客觀淨所得原則有所未符^{註7}。
- 五、值得注意者為，不動產交易與其他財產交易不同，納稅義務人罕有於短期內大量進行不動產交易者。是以，有論者^{註8}謂：「……其實一般個人通常三年內不會有另一筆房地交易，更難有交易所所得，因此，應修正為『個人交易房屋、土地之損失，得自個人當年度綜合所得額中減除之』。」惟此一主張，應難以獲得稽徵實務之支持，蓋個人房屋、土地交易所所得既採取分離課稅，不併入個人綜合所得總額中計算稅額，則房屋、土地交易損失，亦無法自綜合所得總額中減除。另一看法為，按諸經驗法則，不動產交易與其他財產交易既有頻率上的顯著不同，則房屋、土地交易損失之減除年限，自不宜比照同法第 17 條關於財產交易損失特別扣除額之規定，而應予適當放寬^{註9}。
- 六、房屋、土地交易所所得按歸屬主體之不同，適用不同稅率課稅，有無違反平等原則？
- 七、承前所述，房屋、土地交易所所得應按其歸屬主體之不同，適用不同之稅率課稅。所謂歸屬主體之不同，可區分為二個層次，一為個人與營利事業之不同，二為居住者與非居住者的不同。
- 八、首先，就個人與營利事業之不同而論，非居住者之個人與營利事業由於適用相同的稅率，故可略而不談，但同屬居住者之個人與營利事業，其房屋、土地交易所所得適用之稅率，即有下述的重大差異：營利事業房屋、土地交易所所得之稅率為 17%，而個人之房屋、土地交易所所得應適用之稅率，在不考慮自住房屋、土地之優惠的情況下，依其持有期間的長短，分別為 45%（持有 1 年以內）、35%（持有超過 1 年未逾 2 年）、20%（持有超過 2 年未逾 10 年）、15%（持有超過 10 年）。對此，有論者^{註10}認為：「同樣是不動產交易所所得，個人所有的出售所得稅率高於營利事業，缺乏正當理由，也容易誘使人們以營利事業名義持有不動產，而應檢討修正。」另有認為：「理論上二者（按：指個人與營利事業）不應有差別待遇，以避免規避行為，但由於公司盈餘分派股息予個人

^{註7} 進一步討論，參見葛克昌，前揭註 4 文，頁 64-66。

^{註8} 謝哲勝，前揭註 6 文，頁 109。

^{註9} 參見葛克昌，前揭註 4 文，頁 64。

^{註10} 謝哲勝，前揭註 6 文，頁 108。

仍需半數列入個人所得稅累進課稅（按：如不分派盈餘，營利事業應加徵 10% 保留盈餘稅），差別待遇尚不失其正當性要求。」^{註11}由此觀之，同為居住者之個人與營利事業適用不同稅率有無違反平等原則，學說上仍未有定見。

- 九、其次，就居住者與非居住者而論，非居住者無論為個人或營利事業，其房屋、土地交易所得之稅率一概為 35%（持有超過 1 年未逾 2 年）或 45%（持有 1 年以內），無法如境內居住之個人一般，因持有房屋、土地超過 2 年而得以適用較低的稅率，或如總機構在境內之營利事業適用 17% 的低稅率。前開稅率上的差別待遇，學界多認為有違反平等原則之疑慮，其理由可歸納如下：①所得稅法針對持有 2 年以內之房屋、土地交易所得訂定高達 35% 及 45% 的稅率，係為抑制不動產價格之炒作，因此個人交易長期持有之房屋、土地取得之所得，無論該個人為居住者或非居住者，均不應適用前開稅率課稅^{註12}；②非居住者之房屋、土地交易所得一概適用高稅率，將降低外資投資我國不動產之意願，反不利於不動產市場的健全發展^{註13}。
- 十、房地合一所得稅採行分離且固定稅率課徵，以及個人交易長期持有之房屋、土地得適用較低之稅率，有無違反量能原則？
- 十一、個人房屋、土地交易所得，應按個人持有房屋、土地之期間，適用 15% 至 45% 不等之固定稅率課稅，已如前述。須注意者為，房屋、土地交易所得適用 35% 或 45% 之稅率課稅，乃不動產奢侈稅之延續，性質上屬於「稅捐特別負擔」^{註14}，為量能原則之例外，故個人交易持有超過 2 年之房屋、土地者，其稅率即由 45% 或 35% 驟降至 20%，其實並非稅捐減免，而係由特別加重之稅率回歸至一般性稅率而已。詳言之，房屋、土地交易所得以外之財產交易所得，於所得淨額超過 235 萬元、440 萬元、1000 萬元時，始分別就「超過部分」適用 30%、40%、45% 之稅率計徵所得稅，惟個人交易「持有 1 年以內」或「超過 1 年未逾 2 年」之房屋、土地者，則不問所得額之多寡，其交易所得應「全部」適用 45% 或 35% 之稅率課稅，可見房屋、土地交易所得之稅捐負擔遠較其他財產交易所得為重。職是之故，所得稅法針對個人短期持有房屋、土地交易所得訂定 35% 與 45% 的高稅率，並非出於量能原則的考量，而係為達成抑制不動產價格炒作之政策目的。實則，所得稅法第 14 條之

^{註11} 葛克昌，前揭註 4 文，頁 73。

^{註12} 參見葛克昌，前揭註 4 文，頁 73。

^{註13} 參見謝哲勝，前揭註 6 文，頁 108。

^{註14} 奢侈稅之法律性質，參見葛克昌，〈房地產奢侈稅立法及其憲法界限〉，收於氏著，《行政程序與納稅人基本權—稅捐稽徵法之新思維》，三版，2012 年 4 月，頁 335-337。

4 第 3 項所定之稅率，應理解為：①個人房屋、土地交易所得的一般性稅率為 20%；②為降低個人將資金投注於短期不動產交易市場之意願，個人交易持有 2 年以內之房屋、土地者，其稅率應加重至 35%或 45%，此乃不動產奢侈稅之延續，性質上屬於稅捐特別負擔；③個人持有超過 10 年之房屋、土地交易所得，其稅率降低為 15%。亦即，個人長期持有房屋、土地交易所得可享有之稅捐減免^{註15}為：調降 5%之稅率。

十二、有鑑於所得稅法對於個人之房屋、土地交易所得採取分離且固定稅率課稅，具有緩和集遽效應 (Bunching Effect)^{註16}之意義，且得降低個人分散所得以規避稅負之誘因，進而減少稽徵成本，故為學者所支持^{註17}；至於按持有期間降低稅率之制度設計，本文認為主要係出於量能原則的考量，鼓勵個人長期持有不動產反為次要目的，其理由為：①同樣數額之房屋、土地交易所得，個人持有該房屋、土地之期間越長，其負擔能力越低^{註18}；②個人持有房屋、土地所負擔之稅捐與其他必要開支，於認定交易所得額時未能全數列為成本、費用扣除，且個人持有房屋、土地之期間越長，其投入之成本、費用即越難以核實認定，從而有調降其稅率之必要^{註19}（按：稅率調降 5%係一種概數化的成本、費用扣除）。據上所述，房地合一所得稅採取分離課稅、固定稅率，以及在稅率上給予個人長期持有房屋、土地交易所得稅捐減免，均無違反量能原則之問題。

十三、惟有論者^{註20}認為，房地合一所得稅以固定稅率課徵，係因著重稽徵經濟原則

^{註15}由於本文認為所得稅法降低個人長期持有房屋、土地交易所得之稅率，具有落實量能原則之意義，因此該稅率之調整並非「稅捐優惠」，而宜以「稅捐減免」稱之。蓋所謂稅捐優惠，乃指為實現特定重大公共利益或政策目的，犧牲量能原則，減輕或免除符合一定要件之主體的稅捐負擔，以誘導其為特定之作為或不作為。稅捐優惠之概念，參見葛克昌，〈管制誘導性租稅與違憲審查〉，收於氏著，《行政程序與納稅人基本權－稅捐稽徵法之新思維》，三版，2012 年 4 月，頁 203 以下。

^{註16}資本利得，包含不動產交易所得，通常具有多年累積之所得於同一年度內實現的特性，因此如將資本利得併入個人綜合所得總額適用累進稅率課稅，將無法正確反映納稅義務人該年度之負擔能力，此即所謂集遽效應。舉例言之，甲 105 年有執行業務所得 200 萬元，乙於 105 年出售其持有 5 年之房屋、土地而獲有 200 萬元之所得，此際甲、乙之所得額雖均為 200 萬元，但甲係於 1 年內取得 200 萬，而乙係 5 年取得 200 萬，故兩者之稅捐負擔能力並不相同，不應對兩者課徵相同數額之稅捐。

^{註17}參見柯格鐘，前揭註 5 文，頁 23；謝哲勝，前揭註 6 文，頁 107-108。

^{註18}參見葛克昌，前揭註 4 文，頁 70。

^{註19}參見謝哲勝，前揭註 6 文，頁 109。

^{註20}參見陳明燦，〈我國房地合一課徵交易所得稅之法制分析－兼論所得稅法修正內容〉，《財稅研究》，第 44 卷第 6 期，2015 年 11 月，頁 86。

所致，並不符合理量原則；較為合宜之作法應為：對於房屋、土地交易所得採取累進稅率，再輔以持有期間的長短，按比率予以減徵。另有論者^{註21}指出，不同類型之所得間，不應存在差別待遇，故所得稅法不將房屋、土地交易所得併入個人綜合所得總額課稅，違反水平量能原則；至於未能完全自房屋、土地交易所得額中扣除的成本、費用，應透過稽徵技術的改良，達成核實認列的目標，而不能以降低稅率作為解決之道。

^{註21}參見袁義昕，〈房地合一長期持有優惠探討〉，《稅務旬刊》，第 2289 期，2015 年 4 月，頁 8-9。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！