



中山聯合會計師事務所  
Chung Sun Certified Public Accountants

地址：24159 新北市三重區重新路五段609巷2號5樓之2

信箱：a3069@ms31.hinet.net

電話：(02)2999-3689 傳真：(02)2999-3053

網址：[http://www.ccpa.com.tw/about\\_5.asp](http://www.ccpa.com.tw/about_5.asp)



## 中山通訊

### 財政部令

文號	發佈日期	摘要
<u>台財稅字第 10404657820 號</u>	104 年 12 月 09 日	訂定「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」，並自一百零五年一月一日生效。 附「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」

訂定「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」，並自一百零五年一月一日生效。

## 附「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」

部長 張盛和

### 個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點

#### 壹、總則

- 一、為便利納稅義務人運用資訊通信技術，使用個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統（以下簡稱本系統），以網際網路傳輸個人房屋土地交易所得資料完成申報，提供多元化申報管道，並提升稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。
- 二、納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第十四條之五規定辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其申報程序及應填報之申報書、應檢附之附件，於採用本系統辦理申報時，依本要點規定辦理。
- 三、以本系統辦理申報者，免填報個人房屋土地交易所得稅申報書，惟依本法及相關法令規定應檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，仍應將該部分資料逕送（寄）所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
- 四、下列案件不適用本要點之電子申報：
  - （一）納稅義務人死亡申報案件。
  - （二）逾期申報案件。
  - （三）無中華民國國民身分證統一編號之大陸人士之申報案件。
  - （四）無中華民國居留證或中華民國臺灣地區入出境許可證之外籍人士、香港及澳門人士之申報案件。
  - （五）有中華民國國民身分證統一編號惟非中華民國境內居住之個人案件。但其利用經財政部審核通過之電子憑證申報者，不在此限。
- 五、納稅義務人採用本系統辦理申報者，稽徵機關後續之調查核定，與一般申報案件相同，悉依相關法令及規定辦理；納稅義務人未依規定辦理申報致逾期（未）申報、短報或漏報情事者，除依規定免罰者外，應依本法及其相關規定處罰。

#### 貳、申報程序

##### 六、申報軟體及報繳稅網址：

###### （一）申報軟體：

納稅義務人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體（Windows 離線登錄版程式）。軟體安裝後輸入基本資料、交易資料、成本及費用明細、交易日前三年內之房屋土地交易損失金額、重購自用住宅扣抵稅額、應繳納稅款等各項申報資料，以網路申報。

###### （二）財政部電子申報繳稅服務網站網址：<http://tax.nat.gov.tw>；財政部網路繳稅服務網站網址：<https://paytax.nat.gov.tw>。

七、本系統全年開放，納稅義務人以本系統辦理申報者，以該筆申報資料首次上傳成功日為申報日。

八、申報通行碼：

納稅義務人利用本系統辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其通行碼有下列四種：

- (一) 內政部核發之自然人憑證。
- (二) 納稅義務人之「身分證統一編號」加申報時戶口名簿上所載之「戶號」。
- (三) 其他經財政部審核通過之電子憑證。
- (四) 領有中華民國居留證或中華民國臺灣地區入出境許可證之外籍人士、香港及澳門人士：
  - 1、類別為外僑（永久）居留證者，通行碼為申報時居留證上所載之「統一證號」及「護照號碼」。
  - 2、類別為臺灣地區居留證者，通行碼為申報時居留證上所載之「統一證號」及「居留證號」。
  - 3、領有中華民國臺灣地區入出境許可證者，通行碼為申報時居留證上所載之「統一證號」及「許可證號」。

九、交易日期：

納稅義務人於登入時，應先輸入本次申報之房屋土地交易日期，並由本系統進行初步檢核。其檢核方式如下：

- (一) 輸入之交易日期在一百零四年十二月三十一日以前，將出現提示訊息，告知納稅義務人本交易非屬房地合一課徵所得稅（以下簡稱新制）課稅範圍，應依本法規定將該筆交易所得併入出售年度綜合所得總額辦理綜合所得稅結算申報（以下簡稱舊制）。
- (二) 輸入之交易日期在一百零五年一月一日以後，將出現提示訊息，告知納稅義務人本交易所得之申報期限，並進入本系統。

十、基本資料：

納稅義務人須自行將姓名、地址等基本資料輸入於相關欄項中，本系統將依其輸入之戶籍地址，顯示所屬稽徵機關及機關代碼，俾納稅義務人即時確認輸入資料正確性。

十一、交易資料：

- (一) 納稅義務人須分別選擇交易項目及取得方式，並輸入取得日期（如屬繼承、受遺贈或配偶贈與案件，尚須輸入被繼承人、遺贈人或配偶之原取得日期），由本系統進一步檢核判斷是否屬適用新制案件。單次交易房屋、土地筆數超過一筆者，可自行新增交易項目，並按前開程序再行輸入交易資料。
- (二) 納稅義務人輸入前開各項交易資料，應依第三點規定檢附契約書影本及其他有關文件。如未能提出證明文件者，稽徵機關將依「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第九點、第十點第一項第十款及第十三點第一項規定辦理。

十二、交易日前三年內房屋、土地交易損失金額納稅義務人於本次交易日前三年內經稽徵機關核定且未減除完竣之房屋、土地交易損失餘額，得自本次交易所得中減除，其應檢附文件為稽徵機關核定損失金額之核定通知書。

十三、重購自用房屋、土地扣抵稅額

(一) 納稅義務人於出售舊有自住房屋、土地前二年內，購入新自住房屋、土地者，倘符合個人或其配偶、未成年子女於該新、舊自住房屋已辦竣戶籍登記並居住情形，且該舊自住房屋土地於出售前一年內無出租、供營業或執行業務使用者，得申請適用重購自住房地扣抵優惠。

(二) 以配偶一方出售自住房屋、土地，而另以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

(三) 應檢附證明文件：於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記之戶口名簿影本、重購及出售自住房屋、土地之買賣契約書、收付價款證明影本及新舊房屋、土地之所有權狀影本。

(四) 重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉，稽徵機關將追繳原扣抵稅額。

十四、繳稅方式：

納稅義務人依本要點規定辦理申報，如應自行繳納稅額，應依下列方式繳稅並取得自繳稅款證明或資料：

(一) 現金繳稅：

1、金融機構繳稅：納稅義務人持以本系統或財政部稅務入口網 (<http://www.etax.nat.gov.tw>) 列印附條碼繳款書，或向稽徵機關索取紙本繳款書並填妥，至各代收稅款金融機構（郵局不代收）以現金或票據繳納稅款，自繳稅款證明為已向代收稅款金融機構繳納稅款或提出票據交換之繳款書證明聯。

2、便利商店繳稅：納稅義務人應自行繳納稅額在新臺幣二萬元以下者，可持依前款方式列印附條碼繳款書，至便利商店以現金繳納稅款；自繳稅款證明為已向便利商店繳納稅款之繳款書證明聯。作業細節請參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅款作業要點」。

(二) 晶片金融卡繳稅：納稅義務人持郵政機構或已參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構核發之晶片金融卡，透過網際網路即時轉帳繳稅，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節請參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。

十五、申報上傳：

(一) 傳輸申報：

納稅義務人可利用第八點規定之申報通行碼，透過網際網路傳送申報資料辦理申報。非採用本系統申報者，以本系統列印產出之檢核用計算表等相關書表，稽徵機關不予收件。

(二) 回信確認：

網際網路服務業者收到納稅義務人申報資料時，即回傳完成申報訊息、檔案編號、收執聯、掛號回函封面及應檢附各項證明文件單據申報表。

(三) 更正及查詢：

納稅義務人於申報期間內得透過網路重新上傳更正其申報資料，惟更正申報資料上傳時，將覆蓋納稅義務人同一交易日之前次申報資料，以本人「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」或本人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理申報者，同一日內成功傳輸資料次數以五次為限。逾法定申報期限後，應以人工填報更正資料向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申請更正。

(四) 納稅義務人以本系統完成申報後，其依規定應檢附證明文件及單據資料之送件期限規定如下：

- 1、依法應行檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，應於法定申報期限屆滿後十日內寄送（或遞送）所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
- 2、送達日期：親自遞送者，以證明文件及單據資料送達所轄稽徵機關之收件日為準；以掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

(五) 納稅義務人否認曾以「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」、本人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理房地交易所得稅申報時，應向所轄稽徵機關遞送具名之聲明書，稽徵機關依其聲明意見註銷該筆申報案件，視同未申報。

參、附則

- 十六、納稅義務人透過本系統辦理申報及取得資料，所發生之權利義務及於其本人。
- 十七、本要點各相關機構應配合事項，其細部作業程序應由各權責機構另定之。