


中山普萊聯合會計師事務所 地址：新北市三重區重新路五段609巷2號5樓之2 信箱：cscpa@cscpa.com.tw
 Chungsun Prime Certified Public Accountants 電話：(02)2999-3689 傳真：(02)2999-3053 官網：http://www.cscpa.com.tw/



審計及
稅務

財務及
管理

法律暨
行救

人才及
組織



專業・主動・積極・熱忱

中山重訊

• 房地合一稅2.0～營利事業如何判斷採分開或合併計稅。

財政部高雄國稅局表示，營利事業自110年7月1日起交易105年1月1日以後取得之房屋、土地之申報時點，仍然是當年度營利事業所得稅申報期間合併報繳，惟視交易型態採分開計稅或合併計稅2種方式填報（詳附表）。

該局說明，若營利事業出售購入之房屋、土地（俗稱二手房地），即須依持有期間按差別稅率課稅，採分開計稅方式；若交易之房屋、土地，係屬營利事業為起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地，如自地自建、與地主合建、提供自有土地與其他營利事業合建分屋等，因屬所得稅法第24條之5第4項規定興建房屋完成後第1次移轉範圍，故採合併計稅方式；若營利事業非為起造人，僅提供土地與其他營利事業合建，則採分開計稅方式。

該局進一步提醒，房地交易如有損失，採合併計稅方式者，得依所得稅法第39條規定辦理盈虧互抵；惟採分開計稅方式者，房地交易損失僅能抵減同屬分開計稅之房地交易所得，並按下列順序減除：

- 步驟1: 當年度房地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除。
- 步驟2: 未減除餘額部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除。
- 步驟3: 減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除。

提供單位：審查一科 聯絡人：陳妍伶科長 聯絡電話：(07)7256600 分機 7100

撰稿人：蘇瑋琳 聯絡電話：(07)7256600 分機 7111

更新日期：110-09-22

附表

房地合一稅2.0~營利事業如何判斷採分開或合併計稅

交易型態	營利事業交易其以起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：自地自建、與地主合建、提供自有土地與其他營利事業合建分屋等。	營利事業交易非其以起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：僅提供土地與其他營利事業合建。	營利事業出售 二手房屋、土地
稅率	依當年度 營利事業所得稅稅率	20%	依持有期間 按差別稅率課稅
申報方式	<u>合併計稅</u> <u>合併報繳</u>	<u>分開計稅</u> <u>合併報繳</u>	<u>分開計稅</u> <u>合併報繳</u>
交易損失	依所得稅法第39條規定 辦理盈虧互抵。	僅能抵減同屬 <u>分開計稅、合併報繳</u> 之房地交易所得，並按下列順序減除： 1:先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除。 2:未減除餘額，自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除。 3:尚有未減除餘額，自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除。	