

財政部令 中華民國111年1月5日
台財稅字第11004589400號

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

- (一) 取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日（新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同）為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地（以下簡稱多分配之房屋、土地）部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。
- (二) 應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限（詳釋例）。
- (三) 應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

部 長 蘇建榮

個人以自有房地參與都市更新採權利變換方式辦理，因應分配之房地未足完整一戶，其補足一戶而增購之房地其取得日及持有期間計算釋例

※例一

任太太以 105 年 1 月 1 日取得之 A 房地(土地 10 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣(下同)800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(60 坪房屋、6 坪土地)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，實際分配超過應分配(下稱多分配)之 12 坪房屋、1.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地：

B 房地	取得日	持有期間
應分配 4.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 48 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)

註：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

※例二

任太太以 105 年 1 月 1 日同時取得之 A1 房地(土地 5 坪)及 A2 房地(土地 5 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為 800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(房屋 60 坪、土地 6 坪)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，多分配房屋 12 坪、土地 1.2 坪係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地：

B 房地	取得日	持有期間
應分配 4.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 48 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)

註：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

※例三

承例二，實際分配權利價值 500 萬元之 B1 房地(30 坪房屋、3 坪土地)及 600 萬元之 B2 房地(40 坪房屋、4 坪土地)，需繳納差額價金 300 萬元以補足 B2 部分房地而為完整一戶，其中多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日同時出售 B1 及 B2 房地：

B1 房地		取得日	持有期間
應分配 3 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 30 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B2 房地		取得日	持有期間
應分配 1.8 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 18 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)

註 1：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

註 2：實際分配土地面積 7 坪(3 坪+4 坪)未超過原有土地面積 10 坪(5 坪+5 坪)。

※例四

承例二，實際分配權利價值 500 萬元之 B1 房地(30 坪房屋、3 坪土地)、600 萬元之 B2 房地(40 坪房屋、4 坪土地)及 400 萬元之 B3 房地(20 坪房屋、2 坪土地)，需繳納差價 700 萬元以補足 B2 部分房地及 B3 全部房地，多分配 42 坪房屋、4.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日同時出售 B1、B2 及 B3 房地：

B1 房地		取得日	持有期間
應分配 3 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 30 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B2 房地		取得日	持有期間
應分配 1.8 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 18 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B3 房地		取得日	持有期間
多分配 20 坪房屋、2 坪土地		109 年 1 月 1 日	1 年 ^(註 2)

註 1：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

註 2：B2 房地及 B3 房地均有增購多分配房地，僅其中一戶(B2)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(B3)以房地取得日計算至交易日為持有期間。

註 3：納稅義務人得自行選擇任一房地為應分配房地及適用本令但書規定(以一戶為限)。

※例五

任先生以105年1月1日同時取得之A3房地(土地5坪)及A4房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為1,400萬元(換算應分配7坪土地、42坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值1,200萬元之B4房地(36坪房屋、6坪土地)及1,000萬元之B5房地(30坪房屋、5坪土地)，需繳納差額價金800萬元以補足B5部分房地而為完整一戶，其中多分配24坪房屋、4坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B4及B5房地：

B4 房地		取得日	持有期間
應分配 6 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 36 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註1)
B5 房地		取得日	持有期間
應分配 1 坪土地		105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 6 坪房屋		109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註1)
多分配 24 坪房屋、4 坪土地		109 年 1 月 1 日	1 年 ^(註2)

註1：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

註2：實際分配土地面積11坪(6坪+5坪)超過原有土地面積10坪(5坪+5坪)，其中一戶(B5)多分配房地以房地取得日計算至交易日為持有期間。