

訂定「一百零五年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

2017-02-08

中華民國一百零六年二月八日財政部台財稅字第 10504679690 號令訂

定發布全文 1 點；並自即日生效

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下（出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定）：

一、個人出售房屋，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，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。

二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

（一）稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：

1. 臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。

2. 新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。

3. 臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

（二）除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1. 直轄市部分：

（1）臺北市：

□臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十六計算。

□其他：依房屋評定現值之百分之四十一計算。

（2）新北市：

□板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。

□汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。

□淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

□三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

□鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

（3）桃園市：

- 桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- 平鎮區及龜山區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- 楊梅區、大園區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- 新屋區、觀音區及復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺中市：

- 西屯區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- 東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- 南區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- 西區及北屯區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- 中區及豐原區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- 北區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- 太平區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- 大里區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- 烏日區、大雅區、潭子區及后里區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- 霧峰區及神岡區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- 沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- 東勢區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- 新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5) 臺南市：

- 東區及安平區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- 北區、安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- 南區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- 永康區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- 新市區及新營區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- 佳里區、善化區、仁德區、歸仁區、安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- 鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6) 高雄市：

- 鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- 新興區、前金區及苓雅區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- 前鎮區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- 小港區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- 鹽埕區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- 旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- 鳳山區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

- 烏松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
  - 大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十計算。
  - 林園區、美濃區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之九計算。
  - 大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、梓官區、旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。
2. 其他縣（市）部分：
- (1) 市（即原省轄市）：
- 新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。
  - 基隆市：依房屋評定現值之百分之十五計算。
  - 嘉義市：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- (2) 縣轄市：
- 新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十九計算。
  - 宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十二計算。
  - 苗栗縣頭份市、彰化縣彰化市、雲林縣斗六市、臺東縣臺東市、嘉義縣朴子市、太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十一計算。
  - 彰化縣員林市：依房屋評定現值之百分之九計算。
  - 其他：依房屋評定現值之百分之十計算。
- (3) 鄉鎮：
- 金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。
  - 苗栗縣竹南鎮：依房屋評定現值之百分之十一計算。
  - 苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、琉球鄉、九如鄉、長治鄉、萬丹鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。
  - 其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

### 相 關 資 料

- 所得稅法 第 4-4,14 條
- 所得稅法施行細則 第 17-2 條
- 臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點 第 15 條

資料來源：法源資訊股份有限公司 [www.lawbank.com.tw](http://www.lawbank.com.tw)