



發佈單位



中華民國不動產聯盟總會

售屋所得稅新制 懶人包

【114年2月19日生效】

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布日期：114年2月21日

售屋所得稅制 - 新舊制計算模式圖解

併入當年度申報個人綜合所得稅

101/8/1
實價登錄
開始施行

舊制
(財產交易所得)

①高價住宅
(標準詳下一頁)
無法列舉成本

高價住宅

成交價x房地比x20%

假設：臺中市成交3200萬，房地比1/3^註；或不含車位成交2100萬，建坪單價50萬/坪以上，房地比2/3。
所得申報：① 3200萬 x 1/3 x 20% = 213萬
② 2100萬 x 2/3 x 20% = 280萬

非高價住宅

房屋評定現值x各區稅率

假設：臺中市成交2800萬，房屋評定現值200萬，西屯區稅率35%。
所得申報：200萬x35%=70萬

①101/8/1之後取得
②可列舉成本
照實申報

(成交價-成本-相關費用)x房地比

假設：成交3100萬/成本2800萬/費用100萬，房地比1/3^註。
所得申報：(3100萬-2800萬-100萬)x1/3=66.7萬

註

房地比 = 房屋評定現值 / (土地公告現值 + 房屋評定現值)
舉例：500萬 / (1000萬 + 500萬) = 1/3

105/1/1
房地合一稅
新制上路

新制

105/1/1後取得
房地合一稅

成交價-成本-相關費用-土地漲價總數額=課稅所得
課稅所得x稅率=應繳稅額

高價住宅 - 各縣市認定標準

• 財政部發布「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

各縣市	出售舊制豪宅之認定標準(房地總成交總金額)		
	112年度	113年度	
	總價	總價(含車位)	建坪單價 (不含車位)
臺北市	6,000萬以上	不變	120萬/坪以上
新北市	4,000萬以上	不變	75萬/坪以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	3,000萬以上	不變	50萬/坪以上
其他地區	2,000萬以上	2,200萬以上	35萬/坪以上

個人**113**年度出售舊制課稅房屋(105年前取得者)，原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得，若僅有出售時的實際成交金額，而無法證明原始取得成本者，在符合左表高價住宅(豪宅)標準條件下，稽徵機關將以實際房地總成交金額，按出售時房屋、土地評定現值比例，先計算歸屬房屋之收入，再以該收入的**20%**計算出售房屋所得額。



如欲了解更多相關內容，請掃左方QRcode。

註1：此高價住宅認定僅作為財務部認定財政及所得計算基準，**與央行信用管制所稱之高價住宅(豪宅)認定標準不同。**

註2：央行認定之高價住宅(豪宅)標準，臺北市為7,000萬元以上、新北市為6,000萬元以上，其餘地區則為4,000萬元以上。

非高價住宅 - 台北市各行政區適用稅率

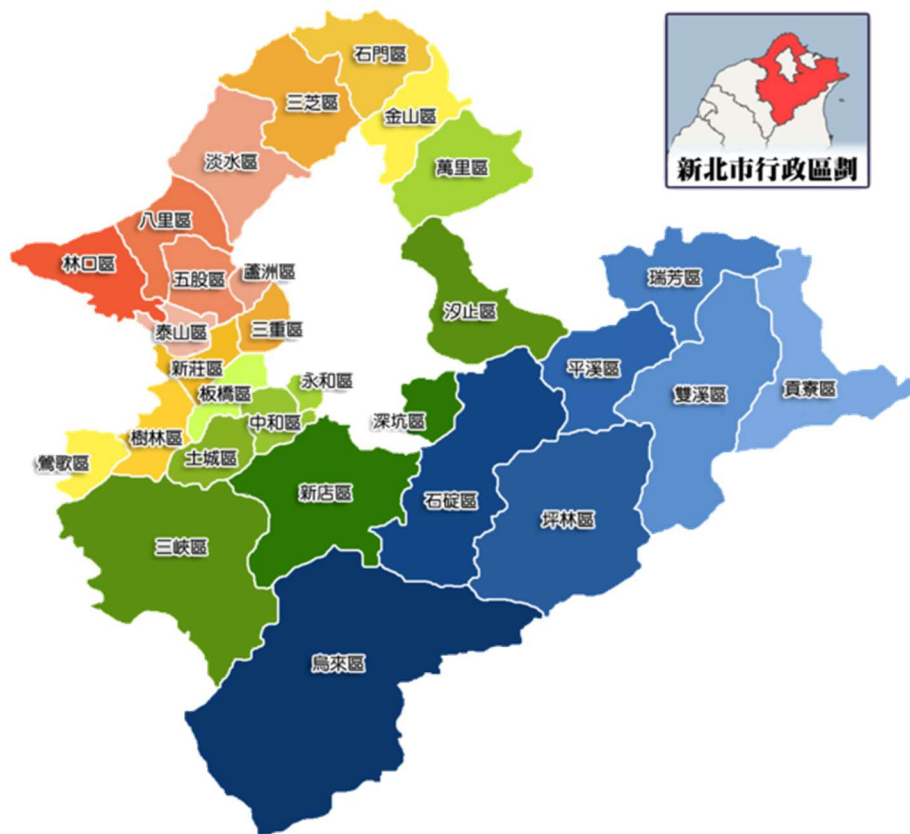


行政區	稅率
中山區、松山區、中正區、大安区及信義區	48%
士林區、內湖區、大同區及南港區	46%
北投區、萬華區及文山區	45%

- 上表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

$$\text{稅基} \times \text{稅率} = \text{財產交易所得}$$

非高價住宅 - 新北市各行政區適用稅率

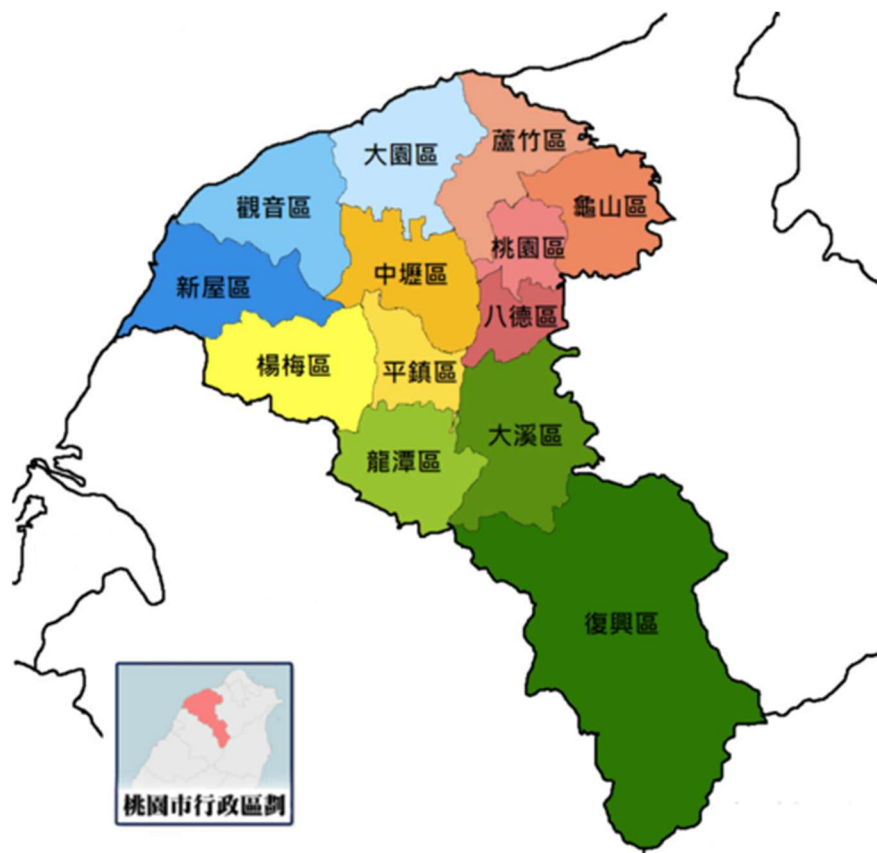


行政區	稅率
板橋區、永和區、中和區、三重區、新店區、蘆洲區、新莊區及土城區	44%
林口區	42%
汐止區及樹林區	41%
泰山區	36%
五股區及三峽區	34%
淡水區	29%
八里區	27%
鶯歌區	24%
深坑區	23%
金山區、三芝區及萬里區	19%
瑞芳區	18%
石碇區、烏來區、平溪區、坪林區、石門區、雙溪區及貢寮區	14%

- 右表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

稅基 x 稅率 = 財產交易所得

非高價住宅 - 桃園市各行政區適用稅率

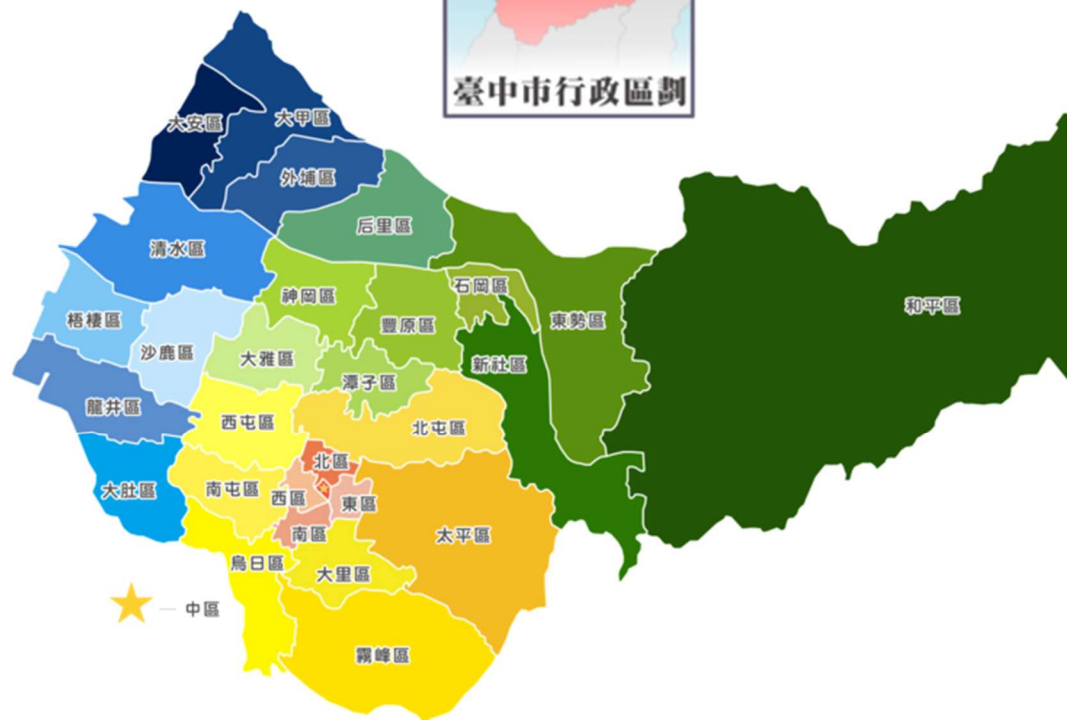


行政區	稅率
桃園區及中壢區	33%
龜山區、蘆竹區及八德區	32%
平鎮區	26%
大園區	24%
龍潭區、楊梅區及大溪區	23%
新屋區	18%
觀音區	16%
復興區	8%

- 右表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

稅基 x 稅率 = 財產交易所得

非高價住宅 - 台中市各行政區適用稅率

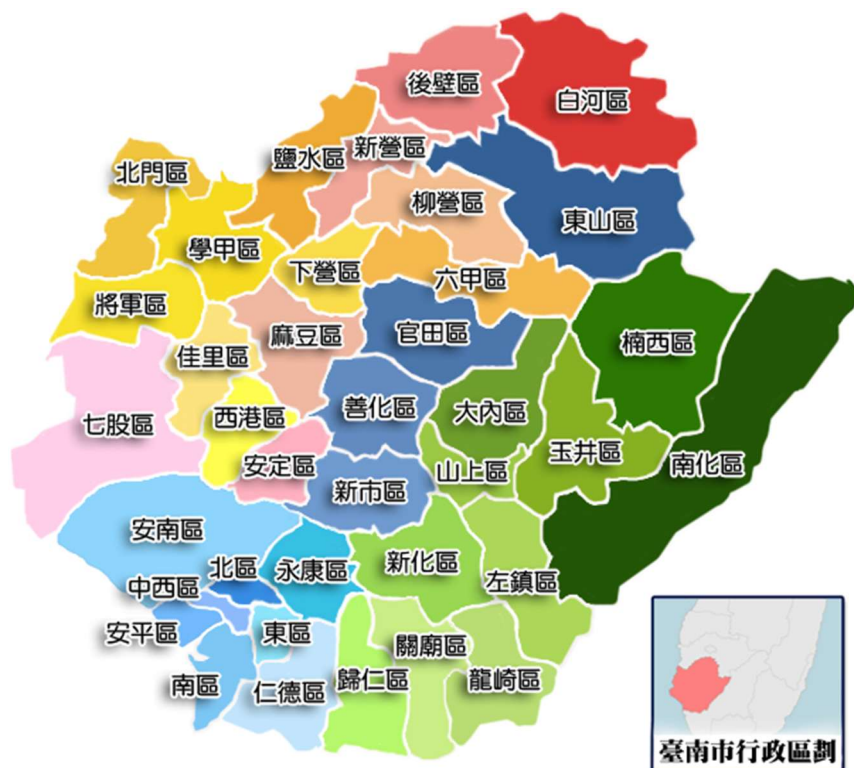


行政區	稅率
西屯區及南屯區	35%
北屯區及西區	32%
東區、南區及北區	30%
中區	26%
烏日區、太平區及大里區	24%
潭子區、豐原區、沙鹿區及大雅區	22%
霧峰區	21%
大肚區、龍井區、神岡區及后里區	20%
大甲區	19%
清水區	16%
梧棲區	15%
東勢區及外埔區	14%
新社區及大安區	11%
石岡區	9%
和平區	8%

- 右表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

稅基 × 稅率 = 財產交易所得

非高價住宅 - 台南市各行政區適用稅率



行政區	稅率
東區	30%
安南區、中西區、北區及安平區	28%
永康區及南區	26%
新市區	24%
善化區	23%
安定區、歸仁區及仁德區	22%
新營區	20%
西港區及官田區	19%
佳里區	18%
新化區、柳營區、關廟區及麻豆區	17%
鹽水區及學甲區	15%
六甲區、下營區、山上區及後壁區	12%
七股區及玉井區	11%
東山區及白河區	10%
將軍區	9%
龍崎區、北門區、左鎮區、大內區、楠西區及南化區	8%

稅基 x 稅率 = 財產交易所得

- 右表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

非高價住宅 - 高雄市各行政區適用稅率



- 右表稅率適用於105年以前取得，且**非屬高價住宅者**。
- 稅基為**房屋評定現值**。該現值由各地方稅務局評定之，價格遠低於市價。

行政區	稅率
左營區、鼓山區及三民區	37%
苓雅區及前鎮區	35%
前金區	34%
楠梓區及小港區	33%
新興區	32%
鳳山區	29%
橋頭區、仁武區及鹽埕區	26%
路竹區及鳥松區	25%
岡山區	23%
燕巢區	21%
梓官區、大寮區及旗津區	20%
大社區及大樹區	19%
湖內區、阿蓮區及林園區	16%
美濃區	15%
旗山區、茄萣區、永安區及彌陀區	13%
田寮區、甲仙區、六龜區、桃源區、茂林區、杉林區、內門區及那瑪夏區	8%

稅基 x 稅率 = 財產交易所得

非高價住宅 - 其他縣(市)部分適用稅率



欲了解其他非六都縣(市)
部分適用稅率，請掃左方
QRcode。

歡迎分享並提供寶貴意見

發佈單位



中華民國不動產聯盟總會



地址：台北市中正區館前路20號7樓



電話：02-23581592



官網：<http://realtyunion.org.tw/>



信箱：service@realtyunion.org.tw



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所