


非自願賣屋 享 20% 優惠稅率

工商時報記者林昱均 / 台北報導  2020-06-09 10:20

我國房市回溫，2019 年買賣移轉棟數 30.02 萬棟更創下近五年新高。財政部 8 日提醒，投資客若適用房地合一新制，在持有兩年內轉售不動產將適用 35%~45% 高稅率。不過，若涉及六項非自願出售的因素如非自願離職、調職、清償債務等，十年內出售皆適用 20% 優惠稅率。



非自願賣屋，享 20% 優惠稅率。圖 / 中時資料照

根據內政部統計，全台房市買賣移轉棟數 2015 年為 29.3 萬棟，但 2016 年房地合一上路後，房市呈現「軟著陸」、回歸到剛性需求並抑制投機性炒房，2016 年買賣移轉棟數僅剩 24.5 萬棟。

而近三年來我國房市逐步回溫，全台買賣移轉棟數從 2017 年的 26.6 萬棟、2018 年的 27.8 萬棟、2019 年的 30 萬棟，顯見房市買氣逐步升溫，交易量甚至超越 2015 年水準。

房市雖夯，財政部提醒，按照房地合一稅制，如果我國個人要轉賣不動產，持有 1 年內出售須課徵 45% 財產交易所得稅率、1~2 年內出售為 35%、2~10 年為 20%，10 年以上一律為 15%。

官員指出，為了因應民眾的自住需求，稅制仍需要一些例外空間，也就是非自願出售情況，以免影響民眾權益。

財政部依函釋指出，如果民眾屬於六種非自願出售的因素，可以免受房地合一制規範、十年內皆可適用 20% 優惠稅率，包括財務困難類型的清償債務、負擔醫藥費，只要檢附單據即可；人身安全類型，若受到家暴轉賣房屋離開傷心地，只要有保護令或是案底證據，同樣可適用；還有公務相關的非自願離職、調職，檢附公司文件證明即可。

如果民眾房屋遭他人越界建築，經過國稅局實地審核，確定會影響居住環境、只能出售，可認定為非自願出售情況；此外，若房屋為多人持有，但是在其他持有人決定出售，導致民眾個人受限於多數決、不得不賣出，這種類型屬於非自願出售共有房地，同樣也能適用優惠稅率。