

「這種情形」不用申報房地合一稅？別搞錯免得受罰！

好房網 News 記者林和謙 / 台北報導 2021-02-20 16:00

為抑制短期交易的房地合一稅制，從 2016 年 1 月 1 日上路以來，至今（2021）年已第五年，從個人房地合一稅收、件數來觀察，仍有不少短期交易情形，但多少有遏止短期交易與炒作的的作用；而有一些情形，不少人會誤認不用申報房地合一稅，但漏報恐會遭罰，不得不謹慎，財政部台北國稅局也提醒民眾幾個注意事項。

台北國稅局表示，交易屬於房地合一稅課稅範圍的房地，無論交易是所得或虧損，都要依《所得稅法》第 14 條之 5 規定，於完成所有權移轉登記次日起算 30 日內自行填寫申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向所轄稽徵機關辦理申報，有應納稅額者，應一併檢附稅款繳納收據。



不少人誤認房地交易如果虧損沒有賺錢，就不用申報房地合一稅，當心遭罰。圖 / pixabay

而有不少人誤認房地交易如果虧損沒有賺錢，就不用申報房地合一稅，台北國稅局提醒，常見沒有辦理申報類型包括不熟悉房地合一稅申報規定、誤認該筆所得應併入綜合所得稅結算申報、誤認僅出售土地不屬房地合一稅課稅範圍...等。房地合一稅與綜合所得稅不同，全年綜合所得總額若沒有超過免稅額及標

準扣除額合計數，就不用申報，但房地交易無論有無獲利，都須申報房地合一稅。

台北國稅局舉例指出，甲君在 2008 年購入台北市土地，2009 年併同鄰地地主與建商合作興建房屋，2020 年間房屋興建完成經登記取得所有權後，同年以 1 億 5 千萬元出售房地（土地 9 千 4 百萬元、房屋 5 千 6 百萬元），甲君誤認在 2020 年取得所有權的房屋與 2008 年取得的土地相同，不屬房地合一稅課稅範圍，因此沒有申報，經稽徵機關查得房屋交易所得 1 千 1 百萬元，應補繳稅額 174 萬元，並另處罰鍰 87 萬元。

財政部官員表示，房地合一稅多少可抑制短期交易情形，但無法完全遏止，政府祭出該稅制希望讓整體房市有較健康的狀態。中華經濟研究院研究員馬毓駿則說，投資客會利用各種有利可圖的機會賺取更高利潤，短期投機的現象不會消失，只要有不小的獲利，投資客就會出手。

針對抑制短期炒作的房地合一稅，財政部長蘇建榮表示會先進行調整、修法，滅掉短期炒作風氣，方案確定後會先送行政院房價小組討論，向行政院長報告、評估後，才會正式提出修正草案。