



房地合一稅2.0一覽

項目	類 型		境內個人、法人		境外個人、法人	
短期稅率	持有二年內	45%	持有二年內	45%		
	二年到五年內	35%	二年以上	35%		
中長期稅率	五年到十年內	20%				
	十年以上	境內個人：15% 境內法人：20%				
課稅標的	2016年後取得房地、預售屋、特定股權交易					
日出時間	2021年7月1日後交易案件皆適用房地合一稅2.0					
適用對象	境內外個人及法人					
排除條款 (五年內適用 20%稅率)	1.個人、法人非自願因素：如個人調職與非自願離職、法人依銀行法規定限期處分不動產					
	2.企業以自有土地與其他企業合作興建房屋					
	3.參與都更或危老分回房地五年內首次移轉登記					

資料來源：採訪整理

製表：林昱均

房地合一稅 2.0 一覽

立法院院會 9 日三讀通過「房地合一 2.0」所得稅法修正案，明訂 2016 年後取得的房地、預售屋及特定股權交易，2 年內出售課 45% 高額稅率，自 7 月 1 日起生效。

為抑制國內炒房風氣，行政院院會 3 月通過「房地合一 2.0」修法版本，火速送立法院審查，「囤房稅」則定調不推，財政部認為，這須和地方政府溝通，且房屋的政策須整體來看，不是「喊」囤房稅，房價就會下跌。

根據立法院最新三讀通過的「所得稅法」修正案，明訂 2016 年元旦起取得的房地、預售屋及特定股權交易，2 年內出售課 45%，逾 2 年、未滿 5 年出售課 35%，自今年 7 月 1 日起生效。換句話說，今年 6 月 30 日前交易，仍適用房地合一 1.0。

另外，若「境內個人」持有房地超過 5 年、未滿 10 年出售則課徵 20%；「境內營利事業」持有房地超過 5 年，則不分持有時間，出售一律課 20% 稅率。至於非境內個人、境外營利事業，也三讀通過行政院版本，持有房地「2 年內」出售課 45% 稅率，持有房地「超過 2 年以上」出售，則課徵 35% 稅率。

同時，三讀條文也新增企業排除條款，若因財政部公告的「非自願因素」出售持有期間「5 年以內」房地，以及企業以自有土地與其他企業合作興建房屋，「自土地取得日起算 5 年內完成銷售」，可適用 20% 稅率。

考量都更或危老重建程序多在 5 年以上，但部分案件可能進度較快、會在 5 年內，黨團協商時也納入立委吳秉叡的臨時動議，明訂若個人、營利事業，參與都更或危老分回房地在「5 年內」第一次移轉登記，可適用 20% 稅率。

財政委員會召委郭國文在三讀後發言說，本次修法適用對象把法人、預售屋納入，相信這次的 2.0 版會比 1.0 具有好幾倍的房價趨穩效果。立委曾銘宗強調，國民黨將加速推動囤房稅立法作為配套，而全台有逾 300 萬人是租屋族，比起有能力買房者更需要政府關心，國民黨將推動建立「租賃市場的公開機制」，保障更弱勢族群，落實全民居住正義。