

# 房地合一稅列報 釐清成本

經濟日報記者翁至威 / 台北報導 2022-03-09

民眾出售適用房地合一稅制的不動產，列報取得成本時須特別留意，若當初房地產是購買而來，必須以實際支付金額列為取得成本，國稅局近期查核發現，有些民眾會用契約所載價格或實價登錄資料來列報，未必是實際支付金額，導致虛報成本，被國稅局補稅加罰。

房地合一稅自 2016 年上路，隨後財政部為抑制短期炒作，推出房地合一 2.0，自 2021 年 7 月起施行。由於房地合一稅是近年相對較新的稅制，仍有許多民眾在申報時犯錯，尤其錯列取得成本是常見的疏忽之一。國稅局近期查核發現，有些民眾會用契約所載價格或實價登錄資料來列報，未必是實際支付金額，導致虛報成本，被國稅局補稅加罰。圖／聯合報 房地合一稅的算法，是以賣出的成交價額，扣除取得成本、費用、土地漲價總數額等，得到課稅所得，再乘以適用稅率。其中若錯列取得成本，將成本墊高，導致課稅所得減少，可能會被稅局視為逃漏稅。

財政部南區國稅局指出，個人出售屬房地合一課稅範圍的房屋、土地，不論有無應納稅額，應在完成所有權移轉登記次日起算 30 日內，填具申報書，並檢附契約書影本及相關文件申報。南區國稅局提醒，出售的房地若是向建設公司購買取得，且在簽訂買賣契約後有協商折價或銷貨折讓者，縱使未重新簽約或變更實價登錄資料，仍應以實際支付價金，也就是原契約買賣總價，減掉後來折價部分的餘額，作為房地取得成本。國稅局近期查核，發現納稅人所申報的成本，雖然和買賣契約、實價登錄資料一致，但與建設公司開立的發票金額不符，因而察覺有異。國稅局表示，這類造成虛報成本導致短報課稅所得的情況，除補稅外，也可能會被依《所得稅法》規定裁處罰鍰。提醒納稅人重新檢視申報情形，若不慎報錯，可自動辦理更正，爭取免罰。

原文網址: [房地合一稅列報 釐清成本 | 好房網 News](#)