

103年6月27日

# 財產交易所得

# 綜合所得-10類所得

所得稅法第14條

1. 營利所得
2. 執行業務所得
3. 薪資所得
4. 利息所得
5. 租賃所得及權利金所得
6. 自力耕作、漁、牧、林、礦之所得
7. **財產交易所得**
8. 競技、競賽及機會中獎之獎金或給與
9. 退職所得
10. 其他所得

# 第七類-財產交易所得

- ◎ 定義：凡**非經常**買進、賣出之各種財產及權利，因買賣或交換而發生之增益。
  -
- ◎ 所得計算：  
可採下列兩種方式計算並擇一申報
  - (一)核實認定
  - (二)部定標準

# 所得稅法施行細則第17條之2規定

- ◎ 個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本费用之證明文件者，其財產交易所得，依所得稅法第14條第1項第7類規定**核實認定**。
- ◎ 個人出售房屋未申報，或雖已申報但未能提出證明文件者，其財產交易所得，依所得稅法施行細則第17條之2 規定，稽徵機關得依財政部**核定標準**核定之。

# 財產交易所得

## ◎ 核實認定→

依房屋出售價格減除房屋取得**成本及必要費用**後如有餘額，應申報財產交易所得併入綜合所得課稅。

特別注意的是，以上均需檢具相關證明文件

## ◎ 部定標準→

按『房屋評定現值』依房屋座落地理位置之『**特定比率**』計算，以財政部每年核定之財產交易所得標準計算。

→ 房屋評定現值 × 特定比率

特別注意的是，以上均需檢具相關證明文件

# 第七類-財產交易所得

## ◎ 課稅規定→

1. **購買取得**：以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。
2. **繼承或贈與而取得**：以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。

# 收入得減除的成本及必要費用，您知道有多少？

◎ 函號：財政部83/01/26台財稅第831581093號函

要旨：個人出售房地未劃分價格者其房屋交易

內容：個人出售房地，其原始取得成本及出售價格之金額，如經稽徵機關查核明確，惟因未劃分或僅劃分買進或賣出房地之各別價格者，應以房地買進總額及賣出總額之差價，按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算房屋之財產交易損益。至個人出售房屋如未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依本部核定標準核定之。

函號：財政部83/02/08台財稅第  
831583118號函

要旨：核釋個人出售房屋，計算其財產交易所得可減除之成本及費用項目疑義說明：有關成本及費用之認列規定如下：（一）成本方面：包括取得房屋之價金、購入房屋達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費），於房屋所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息暨取得房屋所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。（二）移轉費用方面：為出售房屋支付之必要費用如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。至取得房屋所有權後，於出售前支付之各項費用，除前述轉列房屋成本之增置、改良或修繕費外，其餘如使用期間繳納之房屋稅、管理費及清潔費、金融機構借款利息等，均屬使用期間之相對代價，不得列為成本或費用減除。



財政部101.08.03台財稅字第  
10100568250號

摘要：補充核釋個人出售房地適用  
本部83年1月26日財稅第  
831581093號函計算財產交易  
損益之規定。

主旨：個人出售房地，其原始取得  
成本及出售價格之金額，如  
經稽徵機關查核明確，惟因  
買進及賣出均未劃分或僅劃  
分買進或賣出房地之各別價  
格者，依規定計算財產交易  
損益時，其所支付之相關必  
要費用（如：仲介費、代書  
費、土地增值稅、契稅等）  
，得自房地買進總額及賣出  
總額之差額中減除，再按出  
售時之房屋評定現值占土地  
公告現值及房屋評定現值之  
比例計算房屋之財產交易損  
益。

以申報出售房屋的財產交易所得為例，實際售屋收入得減除之細項如下：

**※成本部分：**

- (1) 取得房屋的價金以及購入房屋達可使用狀態前的一切必要費用，如仲介費、契稅、印花稅、代書費、規費、監證費或公證費等，還有在房屋所有權移轉登記完成前，向金融機構貸款購屋的利息，以及在取得房屋所有權後，於使用期間內所支付屬於資本支出的修繕、改良、增置等費用。
- (2) 個人出售之房屋如係因受贈或繼承取得者，其計算財產交易損益時，成本部分僅能減除受贈或繼承時據以課徵贈與稅或遺產稅之房屋評定標準價格。

**※移轉費用部分：**出售房屋所須支付屬房屋部分的仲介費、廣告費、清潔費、搬運費及特種貨物及勞務稅等。

(資料來源：財政部國稅局)

# 因繼承或贈與取得之財產出售應申報財產交易所得

- ◎ 財政部高雄市國稅局表示：因繼承或贈與而取得之財產或權利出售時，依規定仍應申報財產交易所得。  
國稅局說：因繼承或贈與而取得之財產或權利，由於沒有支付價金，於出售時很容易讓一般民眾忽略了申報財產交易所得，該局指出計算方式係以出售時的成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利的時價，及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後的餘額為所得額。

(資料來源：財政部)

個人出售房屋，應以出售的成交價減除購入的成本及相關改良費用，計算財產交易所得併入綜合所得稅申報，該房屋若因繼承或贈與取得者，取得成本則為繼承或受贈的時價。

財政部臺灣省南區國稅局最近查核100年度外匯案件時，發現林君結購外匯資金來源為出售房屋之收入1,600萬元，經查該房屋係林君於95年繼承所取得，依規定應按房屋實際成交價1,600萬元減除繼承時之房屋時價(即課徵遺產稅之評定現值)100萬元，計算財產交易所得為1,500萬元，而林君當年度雖有申報該筆財產交易所得，惟係按財政部頒定的標準計算，申報金額僅20萬餘元，遠低於實際交易所得，因此遭國稅局補稅處罰。

該局提醒民眾，出售財產應主動依實際成交價格計算財產交易所得，否則若經稽徵機關查獲實際所得高於申報金額，縱已依部頒標準申報所得額，仍會補稅處罰。

財政部102.07.05台財稅字  
第10200086140號

主旨：個人繳納屬房屋部分之  
特種貨物及勞務稅得於  
計算財產交易所得時認  
列減除

說明：個人出售房屋，繳納屬  
房屋部分之特種貨物及  
勞務稅，為移轉該項資  
產而支付之費用，其依  
所得稅法第14條第1項第  
7類第1款規定計算財產  
交易所得時，得予認列  
減除。

近年來因黃金價格持續上漲，不少投資人紛紛向銀行申請開立黃金存摺帳戶買賣黃金。依所得稅法第14條第1項第7類規定，若有買賣價差，係屬財產交易所得，應以出售時之成交價額減除取得成本及相關費用後之餘額為所得額，至於黃金出售之成本認定，除可採個別辨認法外，亦可採用其他一致而有系統之方法（例如先進先出法、加權平均法、移動平均法等）。如有損失，依同法第17條第1項第2款第3目之1規定，得自當年度財產交易所得中扣除，當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得自以後3年度之財產交易所得扣除。