

財政部令

中華民國111年1月28日

台財稅字第11004700610號

訂定「一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，並自即日生效。

附「一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

部 長 蘇建榮

一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下（出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定）：

- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。
- 二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

（一）稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十七計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

（二）除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

（1）臺北市：

- ①臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十八計算。
- ②其他：依房屋評定現值之百分之四十三計算。

（2）新北市：

- ①板橋區、新莊區及三重區：依房屋評定現值之百分之三十八計算。
- ②永和區及中和區：依房屋評定現值之百分之三十七計算。
- ③新店區、蘆洲區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。
- ④土城區及樹林區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。
- ⑤汐止區及泰山區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。

- ⑥五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ⑦淡水區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑧深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑨鶯歌區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑩金山區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑪瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3) 桃園市：

- ①桃園區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ②中壢區、蘆竹區及八德區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ③龜山區及大園區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ④平鎮區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑤楊梅區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑥新屋區及觀音區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑦復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺中市：

- ①西屯區：依房屋評定現值之百分之二十九計算。
- ②南屯區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。
- ③北屯區及東區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ④南區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑤西區及中區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑥北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ⑦豐原區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ⑧烏日區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑨潭子區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑩大雅區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑪梧棲區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑫神岡區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑬沙鹿區及清水區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑭龍井區及大甲區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑮東勢區及石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑯新社區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計

算。

(5) 臺南市：

- ①東區及安平區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ②北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ③安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ④南區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑤永康區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑥新市區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑦善化區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑧新營區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑨安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑩佳里區、麻豆區、下營區及新化區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑪鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、六甲區、官田區、學甲區、西港區、七股區、將軍區及山上區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑫東山區、大內區、北門區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6) 高雄市：

- ①鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十八計算。
- ②苓雅區、左營區及新興區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ③前金區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ④小港區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑤楠梓區及鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑥鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- ⑦旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑧鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑨岡山區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑩橋頭區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑪大社區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑫大寮區、大樹區及燕巢區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑬林園區、阿蓮區、梓官區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之十計算。

⑭美濃區、茄苳區、湖內區及旗山區：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑮田寮區、永安區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣（市）部分：

（1）市（即原省轄市）：

①新竹市：依房屋評定現值之百分之二十計算。

②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十六計算。

（2）縣轄市：

①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

②宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十四計算。

③彰化縣彰化市、臺東縣臺東市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十三計算。

④南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及朴子市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑤苗栗縣頭份市、彰化縣員林市及澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

⑥苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十計算。

（3）鄉鎮：

①金門縣金城鎮、金寧鄉及金湖鎮：依房屋評定現值之百分之十三計算。

②宜蘭縣礁溪鄉、羅東鎮及金門縣其他鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

③苗栗縣竹南鎮、彰化縣鹿港鎮、和美鎮、南投縣草屯鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、長治鄉、宜蘭縣頭城鎮、五結鄉、三星鄉及花蓮縣吉安鄉：依房屋評定現值之百分之十一計算。

④新竹縣新埔鎮、湖口鄉、新豐鄉、竹東鎮、苗栗縣苑裡鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、花壇鄉、埔鹽鄉、雲林縣虎尾鎮、西螺鎮、屏東縣九如鄉、萬丹鄉及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。

⑤新竹縣關西鎮、芎林鄉、寶山鄉、苗栗縣通霄鎮、大湖鄉、公館鄉、後龍鎮、彰化縣田中鎮、二水鄉、伸港鄉、福興鄉、北斗鎮、二林鎮、溪州鄉、田尾鄉、埤頭鄉、竹塘鄉、芳苑鄉、南投縣名間鄉、埔里鎮、竹山鎮、集集鎮、鹿谷鄉、雲林縣北港鎮、麥寮鄉、二崙鄉、

崙背鄉、大埤鄉、元長鄉、嘉義縣大林鎮、民雄鄉、新港鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、屏東縣琉球鄉、恆春鎮、內埔鄉、里港鄉、新園鄉、枋寮鄉、竹田鄉、車城鄉、佳冬鄉、崁頂鄉、高樹鄉、萬巒鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、宜蘭縣壯圍鄉、員山鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、花蓮縣壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮及臺東縣成功鎮、卑南鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑥其他：依房屋評定現值之百分之八計算。