



稅務快遞

財政部發布「113 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，適用於計算舊制之房屋交易所得

財政部說明，個人出售適用舊制之房屋，應依其提示證明文件核實計算所得；其未申報房屋交易所得，或無法證明交易時之實際成交金額或原始取得成本者，113 年度稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

一、房地總成交金額或每坪單價達下列「一定金額門檻」者，應以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 20% 計算其出售房屋之所得額（標準 1）：

（一）臺北市：房地總成交金額（含車位）新臺幣（下同）6,000 萬元以上，或每坪單價（以不含車位房地總成交金額除以不含車位房屋所有權登記總坪數計算）120 萬元以上。

（二）新北市：房地總成交金額（含車位）4,000 萬元以上，或每坪單價 75 萬元以上。

（三）桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市及高雄市：房地總成交金額（含車位）3,000 萬元以上，或每坪單價 50 萬元以上。

（四）其他地區：房地總成交金額（含車位）2,200 萬元以上，或每坪單價 35 萬元以上。

二、除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比率計算其房屋交易所得額（標準 2）。該比率由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，113 年度考量部分地區交易熱絡帶動當地整體房價上揚或為期與經濟發展程度相當鄰近地區衡平，分別調增該等地區之所得額標準 1%至 5%，以反映地區差異及市場行情。

財政部進一步說明，上開標準 1 與 112 年度差異之處，主要如下：

一、考量高單價之房屋通常獲利率高，為使設算所得更趨近實際所得，113 年度新增將每坪單價納入適用標準 1 之門檻。

二、歸類屬「其他地區」之範圍廣大，考量其居住型態多為較大面積房屋，爰將其總成交金額門檻由 112 年度之 2,000 萬元調高至 2,200 萬元。

三、獲利率自 109 年度調整為 17%，多年未再調整，為如實反映出售舊制房屋之獲利情形，113 年度獲利率調高至 20%。

勤業眾信觀點

個人交易 105 年 1 月 1 日以後取得之不動產，應以房地實際成交价格計算房地合一稅；而個人出售之不動產如適用舊制，即依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋交易所得，併入綜合所得總額辦理結算申報課稅。

如無法舉證相關成本費用者，而超過一定門檻者，113 年度除新增將每坪單價納入適用之門檻外、計算獲利率也自 17%調整為 20%，並擴大其他地區之範圍；而未超過一定門檻按房屋評定現值之一定比率計算其房屋交易所得額者，其比率及地區亦有大幅度修改。納稅義務人如有於 113 年度出售舊制不動產者，須注意本次修改規定，以免有適用法令錯誤之情形。

若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

聯絡資訊

王瑞鴻資深會計師

ryanjiang@deloitte.com.tw

吳淑敏協理

shewu@deloitte.com.tw



Deloitte 泛指 Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱 “DTTL”)，以及其一家或多家全球會員所網絡及其相關實體 (統稱為 “Deloitte 組織”)。DTTL (也稱為 “Deloitte 全球”) 每一個會員所及其相關實體均為具有獨立法律地位之個別法律實體，彼此之間不對第三方承擔義務或約束。DTTL 每一個會員所及其相關實體僅對其自身的作為和疏失負責，而不對其他的作為承擔責任。DTTL 並不向客戶提供服務。更多相關資訊，請參閱 www.deloitte.com/about 了解更多。

Deloitte 亞太(Deloitte AP)是一家私人擔保有限公司，也是 DTTL 的一家會員所。Deloitte 亞太及其相關實體的成員，皆為具有獨立法律地位之個別法律實體，提供來自 100 多個城市的服務，包括：奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、雪梨、台北和東京。

本出版物係依一般性資訊編寫而成，僅供讀者參考之用。Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱 “DTTL”)、其會員所或其相關實體的全球網絡 (統稱為 “Deloitte 組織”) 均不透過本出版物提供專業建議或服務。在做出任何決定或採取任何可能影響企業財務或企業本身的行動之前，請先諮詢合格的專業顧問。

對於本出版物中資料之準確性或完整性，不作任何陳述、保證或承諾 (明示或暗示)，DTTL、其會員所、相關實體、僱員或代理人均不對與依賴本出版物的任何人直接或間接引起的任何損失或損害負責。DTTL 及其每個成員公司及其相關實體在法律上是獨立的實體。

© 2025 勤業眾信版權所有 保留一切權利