



都市更新稅務及注意事項

報告人：莊慧貞

113年5月18日



- 壹、稅捐減免項目



- 貳、財產稅減免原則及適用範圍



- 參、財產稅申請及申報方式



- 參考資料

壹、稅捐減免項目



3



都市更新條例第67條

1 地價稅

2 房屋稅

3 土地增值稅

4 契稅

5 營利事業所得稅(投資抵減)

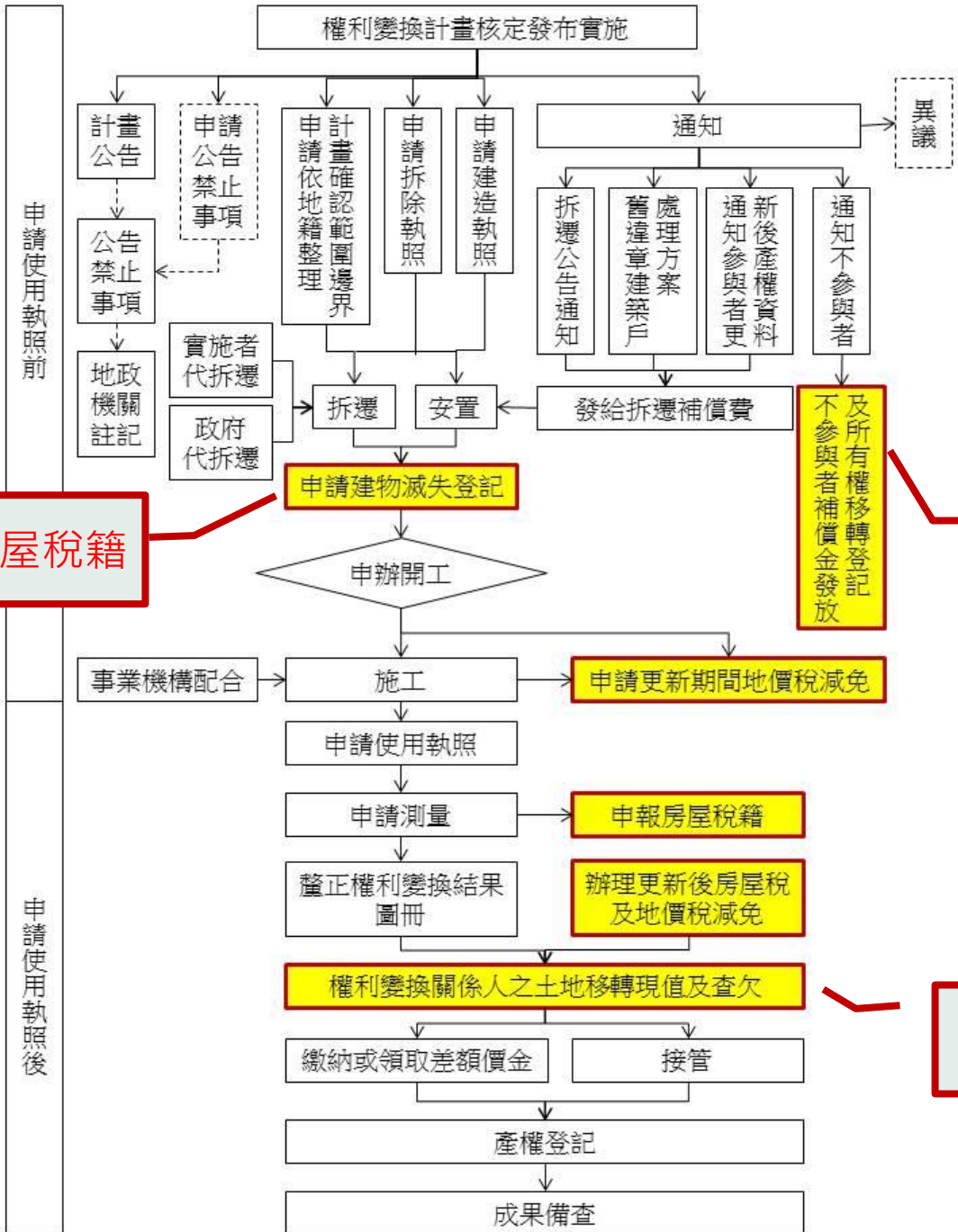
都市危險及老舊建築物 加速重建條例第8條



1 地價稅

2 房屋稅

都市更新權利變換 作業流程& 財產稅申報



申請註銷房屋稅籍

及所有權移轉登記
不參與者補償金發放

不願及不能參與土地申報土地移轉現

核定土增及契稅

申請使用執照前

申請使用執照後

貳、財產稅減免原則及適用範圍



都市更新條例

危老條例

重建

地價稅、房屋稅

地價稅、房屋稅

契稅、土地增值稅

【限權利變換
協議合建(直轄市、縣(市)主管機關
同意者】



整建

地價稅、房屋稅



維護

地價稅、房屋稅



貳、財產稅減免原則及適用範圍_地價稅 房屋稅



6

地價稅房屋稅計課方式及納稅人

地價稅

按年計課

8月31日土地所有權人

9月22日前申請(特別稅率,減免)

房屋稅

按年計課(113年7月起適用)

每年2月末日房屋所有權人

3月22日前申報(使用情形變更)

房屋稅條例修正草案

簡化稽徵實務作業 改按年計徵

課稅期間 上一年7/1-當年6/30

繳納期間 每年5/1-5/31

納稅義務基準日 每年2月末日

如有變更房屋使用情形，請於開徵40日前（即3/22）向當地主管稽徵機關申報

- 稅額減少：當期適用（逾期申報自次期適用）
- 稅額增加：次期適用

財政部 2023.08.18

房屋稅改按年計徵，以每年2月末日為納稅義務基準日，明定每年5月1日起至5月31日止徵收，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。而3月1日至6月30日新建、增建或改建房屋，該期間房屋稅併入次期課徵。

若房屋使用情形有變更，納稅義務人應於每期房屋稅開徵40日（即3月22日）前向當地主管稽徵機關申報；使用情形變更致稅額減少，如逾期申報，自次期開始適用；致稅額增加，自變更改次期開始適用。

房屋稅差別稅率2.0方案修正重點

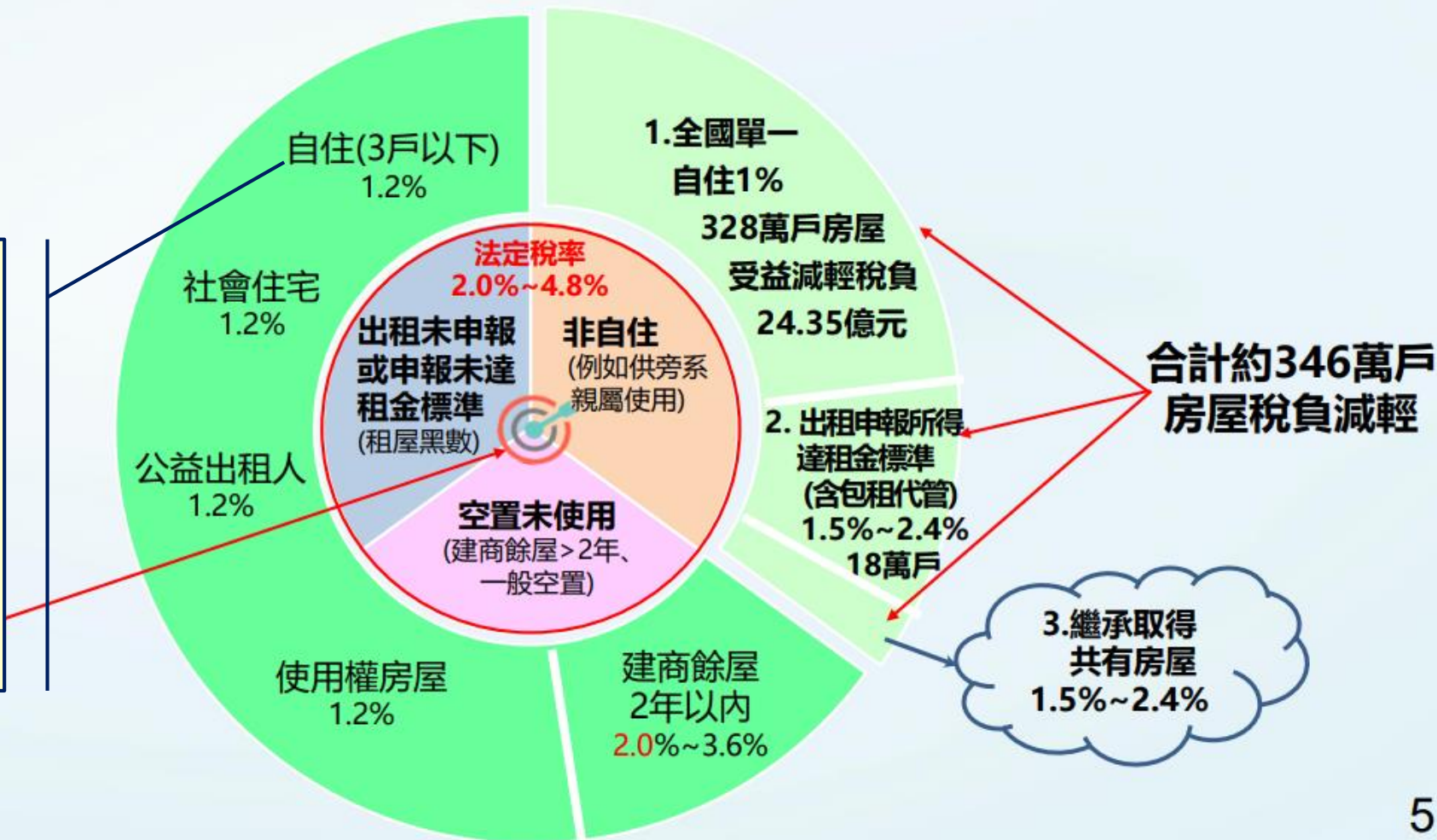


住家用房屋全國歸戶

內圈：適用較高稅率範圍之房屋
外圈：適用較低稅率範圍之房屋

1. 房屋無出租使用
2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
3. 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

4. 本人、配偶或直系親屬須「辦竣戶籍登記」



房屋稅差別稅率2.0方案修正重點



8

修正
重點

非自住住家用房屋

項目	現行	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5% - 3.6%	除特定房屋外 2% - 4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

特定住家用房屋適用較輕稅率

修正
重點

	項目	現行	修正後
自住	全國單一自住房屋 在一定金額以下	1.2%	1%
非自住	出租且申報所得達 租金標準	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
	繼承取得共有房屋	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
	建商餘屋2年以內	1.5% - 3.6%	2% - 3.6%

房屋稅差別稅率2.0方案_非自住房屋



9 案例說明：小財在臺北市、臺中市及宜蘭縣分別持有2戶、2戶、1戶非自住住家用房屋。

修法前

依各縣市持有戶數差別稅率核算

現況 縣市歸戶	臺北市 	臺中市 	宜蘭縣
適用差別稅率 持有戶數	2戶	2戶	1戶
稅率	2.4%	2.4%	1.5%

※ 註：【差別稅率1.0】臺北市2戶以下均2.4%、臺中市4戶以下均2.4%、宜蘭縣2戶以下均1.5%。

註：修法前各縣市房屋稅差別稅率規定

台北市		台中市	
2戶以下	3戶以上	4戶以下	5戶以上
2.4%	3.6%	2.4%	3.6%

宜蘭縣		
2戶以下	3~7戶	8戶以上
1.5%	2%	3.6%

修法後

改按小財在全國持有的總戶數（全國歸戶），依所訂差別稅率核算房屋稅。

修法後 全國歸戶	臺北市 	臺中市 	宜蘭縣
適用差別稅率 持有戶數	均按全國總戶數5戶對應適用稅率		
稅率 *假設(註)	3.6% (2戶)	3.6% (2戶)	2% (1戶)

※ 註：以【差別稅率1.0】假設，臺北市3戶以上均3.6%、臺中市5戶以上均3.6%、宜蘭縣3-7戶均2%。

【差別稅率2.0】實施後各地方政府須按較高法定稅率（2%-4.8%）重新訂定



適用範圍

危老條例 106.5.9施行

施行後5年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內
之土地及建築物

116年5月底止

但依第3條第2項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第1項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免

危老條例適用對象為：

- ✓ 位於都市計畫地區之建築物
- ✓ 非歷史建築，也就是不具文化歷史紀念藝術價值須保存
- ✓ 危險或老舊的合法建築

都市更新條例

重建
整建
維護

貳、財產稅減免原則及適用範圍_地價稅

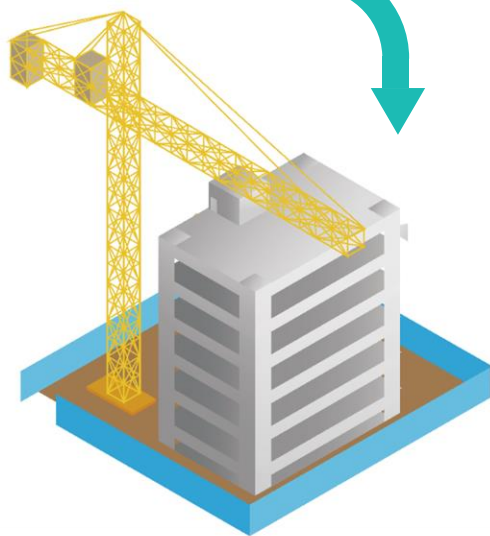


11

都市更新條例 第67條

更新期間

依建築法規定開工之日起，
至核發使用執照之日止



地價稅

仍可使用之土地-減半
不能使用之土地-全免

都市更新條例施行細則#31
土地無法使用，以重建或整建方式
實施更新者為限

但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，
依法課徵之。

危老條例 第8條

地價稅

無法使用之土地-全免

但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，
依法課徵之。

同時符合
如何適用

危老條例第8條規定：依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定同時符合如可適用

貳、財產稅減免原則及適用範圍_地價稅



12

都市更新條例 第67條

危老條例 第8條

更新完成
(重建後)

地價稅

減半2年(更新期間截止日之次年起算)



計畫發布日

開工日

使照核發日

使照核發日起
之次年起2年
(各縣市適用)

管地不管人

不適用土地稅法第41條規定

◆ 1日全年可減免

◆ 無9/22申請期限

貳、財產稅減免原則及適用範圍_ 房屋稅



13

更新(重建)後房屋 房屋稅



都市更新條例 第67條

1 減半2年 (更新期間截止日之次月起算)



2 減半10年 (需同時符合下列條件)

4 自108.1.30起至118年1月31日止。

- ▶ 更新前合法建築物**所有權人**取得更新後建築物
- ▶ 前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉
- ▶ 延長減半徵收期間至喪失所有權
- ▶ 直轄市、縣(市)主管機關同意

危老條例 第8條

4 116年5月底止

1 減半2年 (更新期間截止日之次月起算)



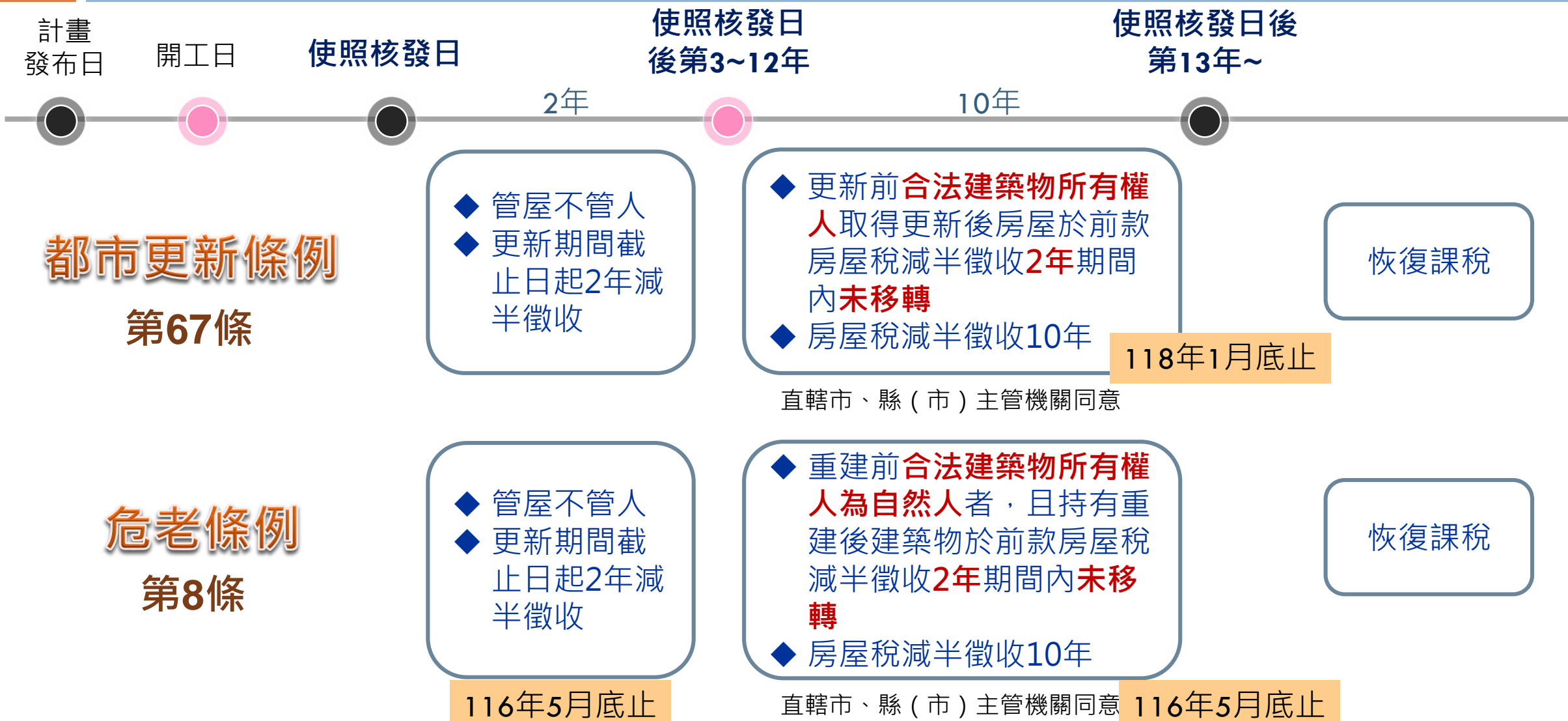
2 減半10年 (需同時符合下列條件)

- ▶ 重建前合法建築物所有權人為**自然人**者，且持有重建後建築物
- ▶ 前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉
- ▶ 延長減半徵收期間至喪失所有權
- ▶ 直轄市、縣(市)主管機關同意

貳、財產稅減免原則及適用範圍_ 房屋稅



14



貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



15

課稅範圍

- 買賣土地
- 贈與土地
- 土地信託不課徵土地增值稅(土地稅法#28-3)

納稅義務人

- 買賣 -- 原土地所有權人
- 贈與 -- 受贈人
- 信託移轉 -- 受託人(有償移轉)

計算方式

- 申報移轉現值-前次移轉現值=漲價數額
- 漲價數額×稅額 = 應納稅額(稅率依漲價倍數適用)

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



16

都市更新 條例第67條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

1. 更新期間土地無法使用者，**免徵地價稅**；其仍可繼續使用者，**減半徵收**。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
2. 更新後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
3. 重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以10年為限。本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收2年期間已屆滿者，不適用之。
4. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，**減徵土地增值稅及契稅40%**。
5. 不願參加權利變換而領取現金補償者，**減徵土地增值稅40%**。
6. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，**免徵土地增值稅**。
7. 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，**免徵土地增值稅及契稅**。
8. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得**減徵土地增值稅及契稅40%**。



適用範圍

危老條例



01

權利變換

- 權利變換實施(都市更新條例67條 1 項4,5,6,7款)
- 對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。(都市更新條例44條)

02

協議合建

- **經直轄市、縣(市)主管機關同意者**,得減徵土地增值稅40%(都市更新條例67條 1 項 8 款)

自**108年1月30日至118年1月31日止**(台北市,新北市)

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起2年內或於權利變換計畫核定之日起1年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第1項第3款及第8款規定。(都市更新條例第67條第3項)

內政部108.11.18台內營字第1080819885號函

107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新，且符合本條例第67條第3項所定要件者，仍得適用本條例第67條第3項稅捐減免之規定。



貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



18

土地增值稅核課與看合建分屋、危老重建、都市更新

危老條例

合建分屋(危老重建)

所有人提供土地
建商提供資金

改建完成—
土地(地主)換建物(建商)

都市更新條例

協議合建

土地所有人提供土地
建商提供資金

改建完成—
土地(地主)換建物(建商)

都市更新條例

權利變換

土地所有人提供土地、權利變換關係人提供建築物、權利等，實施者或與實施者協議出資之人提供資金

改建完成 - 按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。
(視為原有)

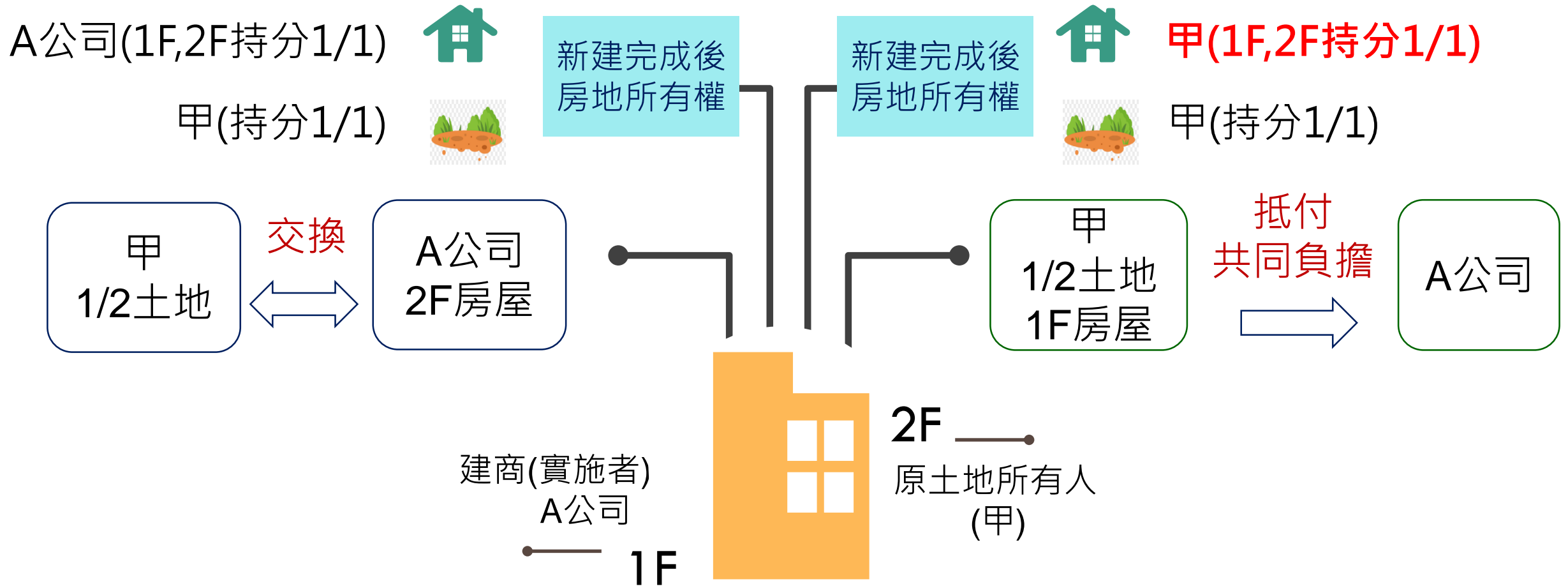
貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



19

合建分屋,危老重建,協議合建

權利變換



貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



20

權利變換土地增值稅的核課

原土地所有權人			
徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人	法令規定
視為原有	按其權利價值比例應分配更新後之土地	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	以土地抵付權利變換負擔移轉與實施者	實施者	都更條例67條1項7款
	應分配之土地因未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。	實施者 (不能參與)	都更條例67條1項6款
	分配完整土地及建築物面積單元，尚有剩餘未達最小分配面積單元，該未達最小分配面積單元之土地。(收取差額價金)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	台財稅第 09800048830號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



21

權利變換土地增值稅的核課

原土地所有權人

徵免	移轉原因	移轉對象	法令規定
減徵 40%	1.不願參加權利變換而領取現金補償	實施者 (不願參與)	都更條例67條1項5款
	2.更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	3.實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金。(完整1更新單元)	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	98.6.22台財稅第 09800048830號函
	4.參與權利變換，權利變換後領取應得權利價值之對價(不分配更新後之房屋及土地)	實施者	財政部109.11.26臺稅財產 字第10904687910號函(內政部109.11.25營署更字 第1091247699號函)



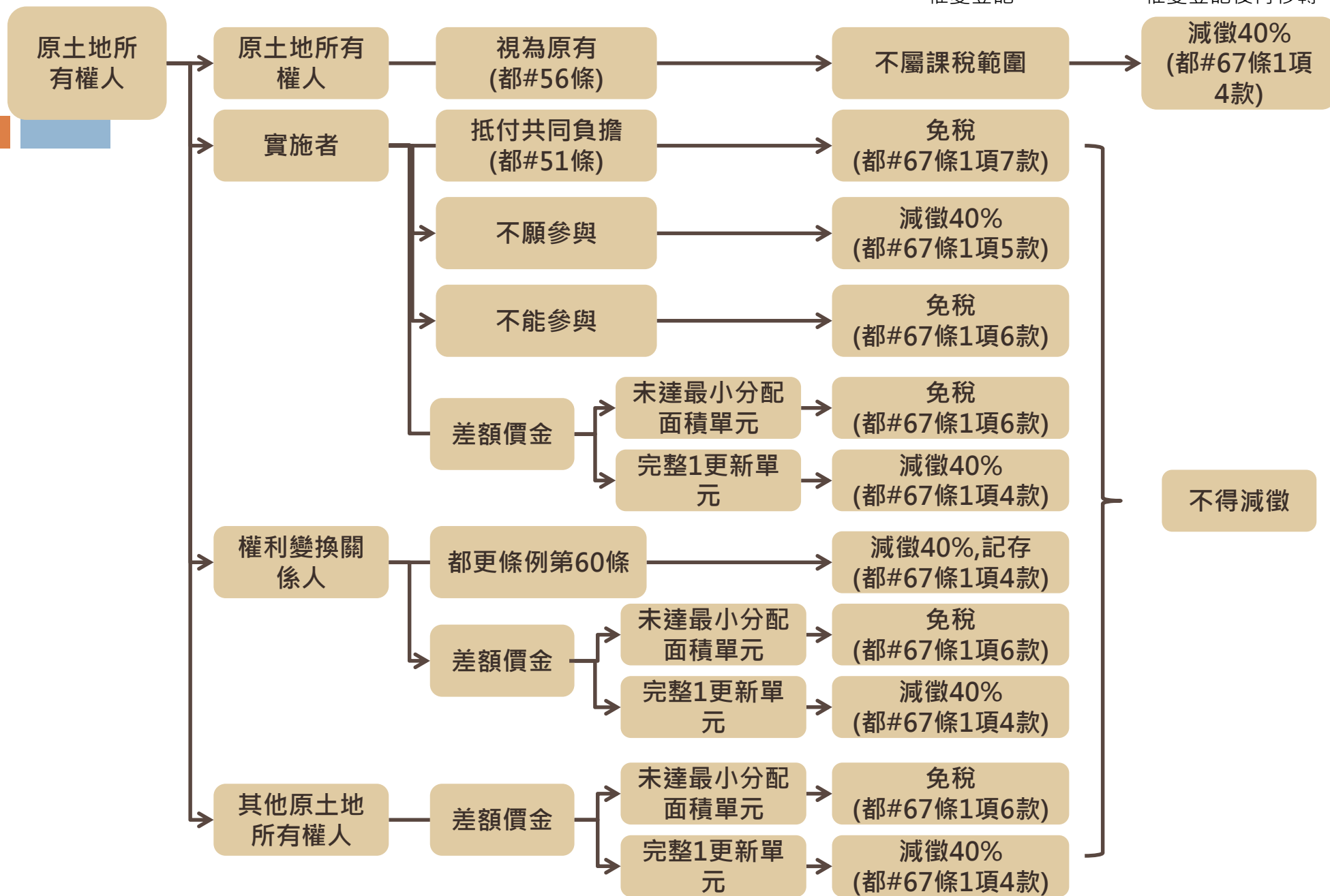
權利變換關係人

合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人

<p>減徵40%</p> <p>記存</p>	<p>1.於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉 無償移轉。</p> <p>2.屬更新後第一次移轉，可減徵40%。</p> <p>3.准予記存，再移轉時應一併繳納。</p>	<p>都更條例60條</p> <p>67條1項4款</p>
<p>不得減免</p>	<p>1.實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉</p> <p>2.取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉</p>	



實施者		
不得減免	<ol style="list-style-type: none">1. 實際分配之土地面積少於應分配之面積而領取差額價金者，其減少面積部分，非屬更新後第一次移轉。2. 取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉。（含共同負擔、不願及不能）	99.1.4台財稅第09800501810號函



權利變換 土地增值稅的核課



貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



25

課稅
差異

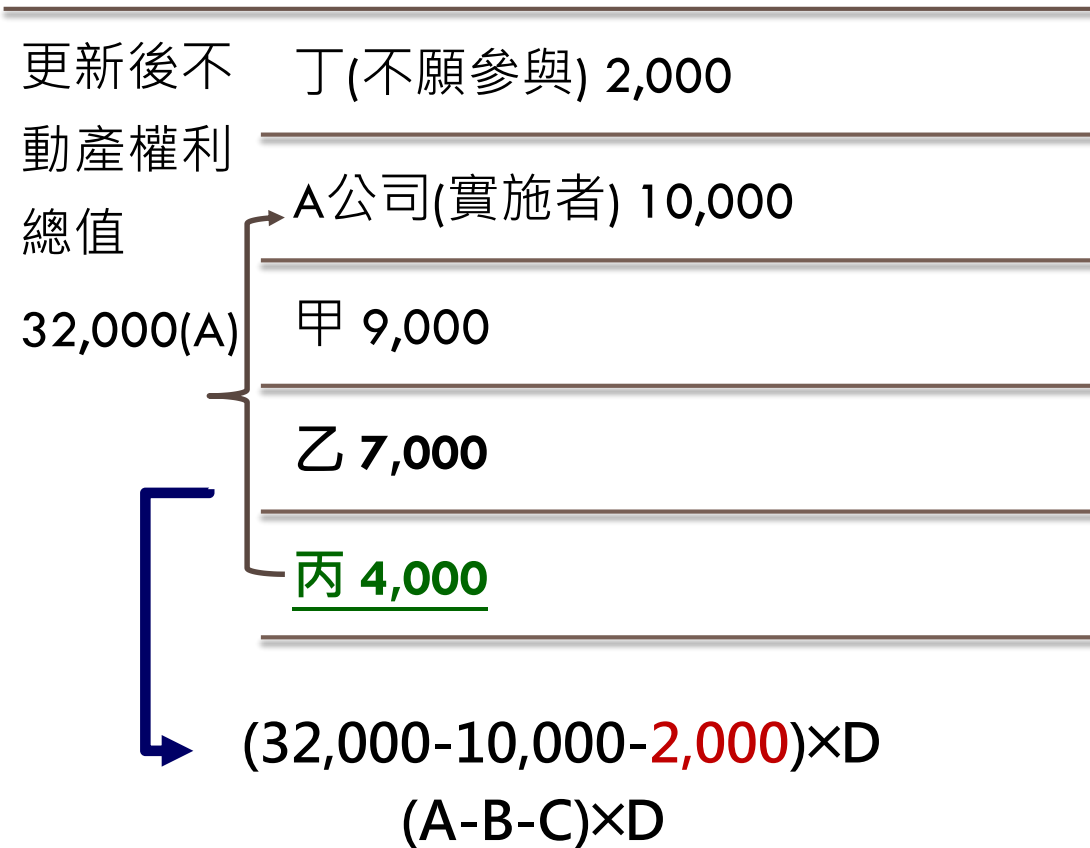
權利變換土地增值稅的核課

現金補償(52條不願參與)
權利金(3條7款參與都更分配更新後權利金)

更新前權利價值

身分別	姓名	更新前權值	
		金額	比例(D)
原土地所有人	甲	4,500	45%
原土地所有人	乙	3,500	35%
原土地所有人	丙	2,000	20%
(丙：領取應分配權利價值之對價)			
		10,000	
原土地所有人	丁	2,000(C)	

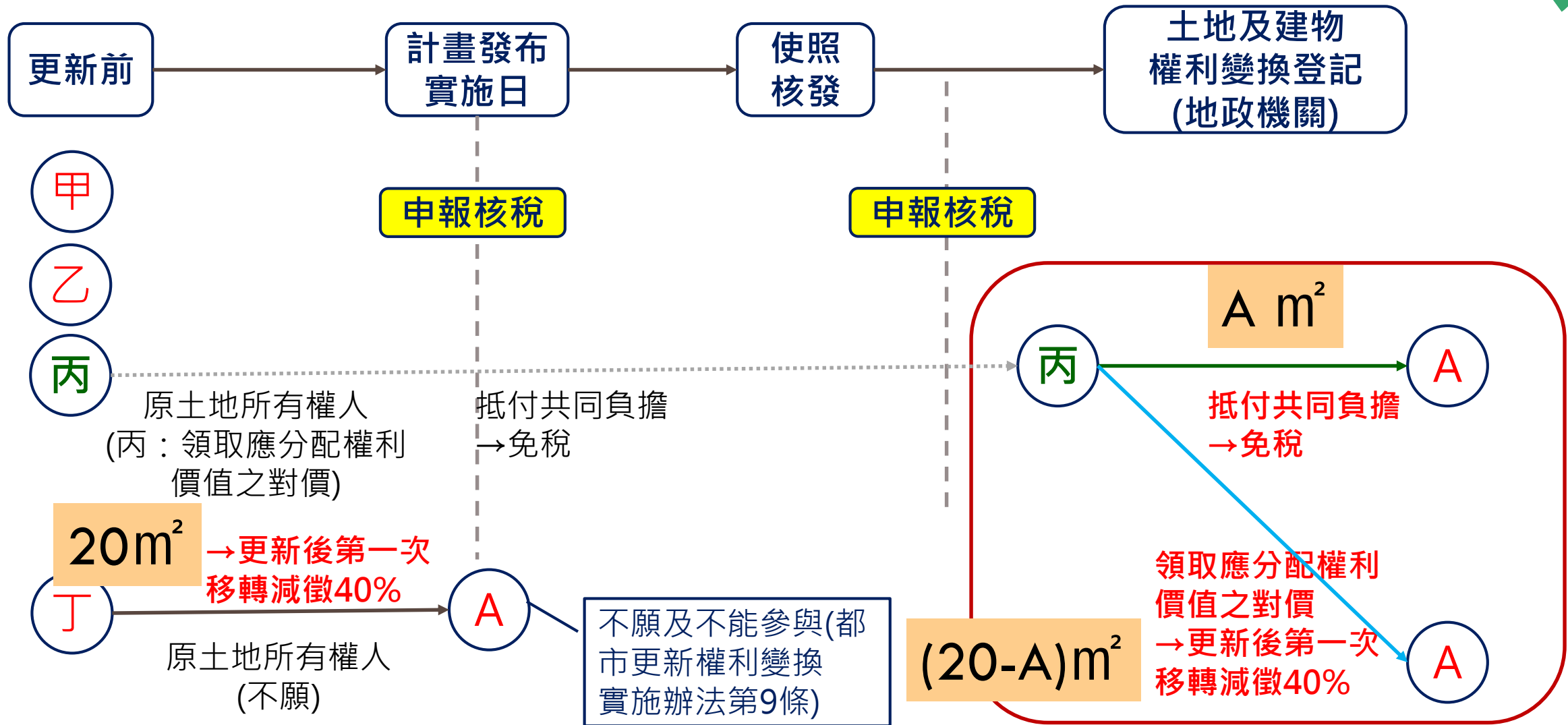
共同負擔：10,000元(B)



貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



權利變換土地增值稅的核課





移轉現值的認定(原則)

計畫發布實施日當期之公告土地現值

<p>折價抵付共同負擔土地</p> <ul style="list-style-type: none">• 97.11.4台財稅字第09700426970號函	<p>不能或不願參加權利變換土地</p> <ul style="list-style-type: none">• 97.11.4台財稅字第09700426970號函	<p>原土地所有人移轉與權利變換關係人土地</p> <ul style="list-style-type: none">• 97.11.4台財稅字第09700426970號函	<p>領取差額價金移轉之土地</p> <ul style="list-style-type: none">• 98.6.22台財稅字第09800048830號函
---	--	---	--



財政部 95.11.23 台稅三發字第09504566120號函

Q

市地重劃與
都市更新可
否分別給予
獎勵？

同一開發案

為達同一開
發再利用目
的

A

不宜給重複
的租稅減免
優惠（土地
稅或房屋稅）

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



簡易案例

權變關係人		權利價值比例	應分配權利價值	實際分配權利價值		土地持分	差額價金	
姓名	身分別			單元	總價金		支付	領取
王大山	土地所有人	70%	1400	3樓	500	200/1000		450
				4樓	450	200/1000		
張小花	土地所有人	30%	600	5樓	550	200/1000		50
A公司	實施者	共同負擔	1000	2樓	450	200/1000	500	
				1樓	1050	200/1000		

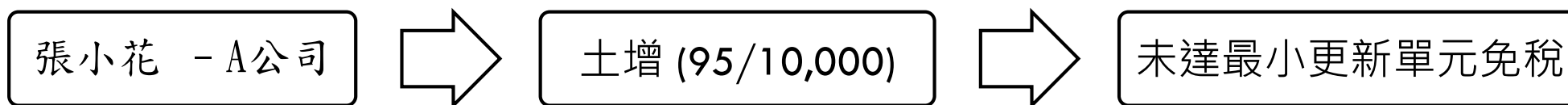
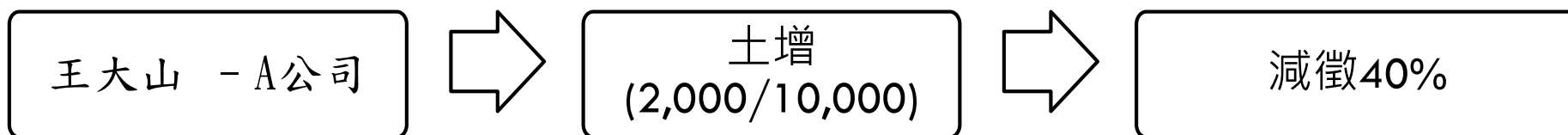
更新後房地總價為3000萬

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



差額價金如何課徵

領回 差額價金	支付 差額價金	差額價金 (A)	單元		分配單元土地持分	差額價金購入 土地持分
			門牌	總價(B)		
王大山	A公司	450	2樓	450	2000 / 10,000	2000 / 10,000
張小花	A公司	50	1樓	1,050	2000 / 10,000	95 / 10,000



$$(2,000/10,000) \times 50 / 1050 = 95 / 10,000$$

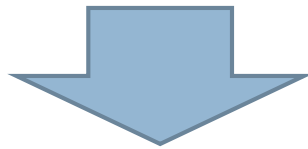
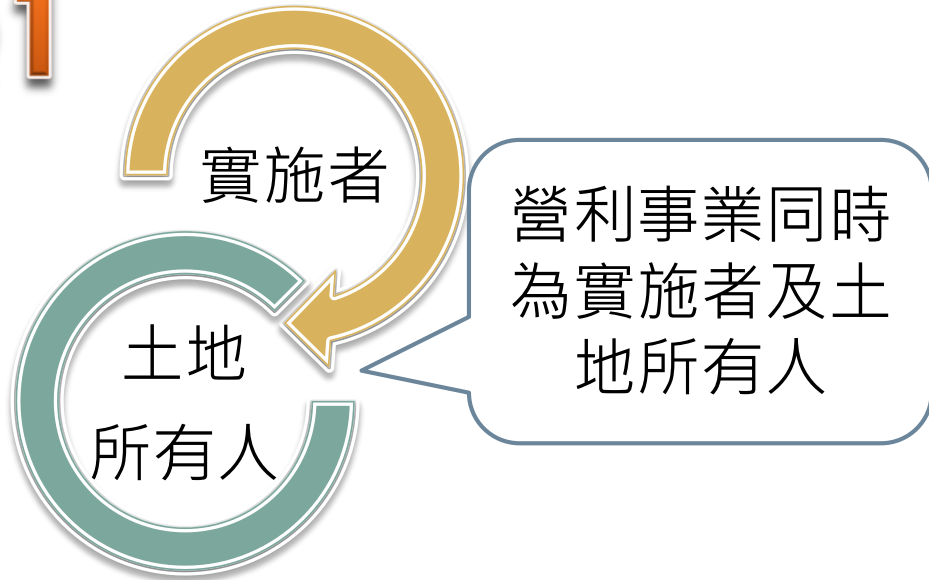
貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



31

權利變換土地增值稅的核課

Q1



依權利變換分配清冊所載課徵

Q2



不能參與不願參與權利變換分配
者如何認定？

依權利變換分配清冊所載課徵

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

(一) 設計依據及理由

本案更新後坪數格局考量實施者以及所有權人實際使用需求及負擔狀況，更新後 2 樓以上住宅單元格局規劃介於 29.94 坪至 45.13 坪之間；1 樓配合住戶店舖單元需求，共規劃 14 戶店舖及 7 戶住宅。1 樓店舖之規劃坪數介於 18.19 坪至 30.59 坪之間；1 樓住宅規劃坪數介於 38.08 坪至 44.98 坪之間。

(二) 最小分配面積

依據建築設計內容最小分配面積 1F-A3 單元，坪數為 18.19 坪，價值為 9,987,359 元，而價值最低者同為 1F-A3 單元為。因此訂定 1F-A3 單元，面積為 18.19 坪為最小分配面積。

(三) 應分配價值未達最小分配面積

本案所有權人中應分配價值未達最小分配面積者共計 172 人（包含信託受託及委託人），其中包含更新前 250 戶中共同持分一戶產權者（11 人）（報核時為 12 人，核定時因產權異動變更為 11 人），以及更新前僅持分停車位產權（4866 建號）者（161 人）（報核時為 160 人，核定時因產權異動變更為 161 人）。更新前共同持分一戶產權者（吳月等 11 人）於更新後，大多選擇合併分配參與權利變換。更新前僅持分停車位產權（4866 建號）者，其中劉嘉等 54 人已將產權信託予傅世釗（詳表 5-2），連同傅世釗等 55 人合併分配；

陳建等 47 人已於 101.04.24 將產權信託予張忠（詳表 5-3），連同張忠等 48 人合併分配。李政等 8 人合併分配；郭桂等 7 人以補繳差額價金之方式參與分配；鄭淑、楊松、李玉、宋佩、陳揚娟等 5 人，均繳回權利變換意願調查表，勾選不參與權利變換分配，領取補償金（詳附件冊 附件四）其餘 38 人因不能參與分配，僅能領取現金補償。（報核時為 37 人，核定時因產權異動變更為 38 人）

未達最小分配單元之所有權人及其處理方式詳表 15-1。

表 15-1 未達住宅最小分配單元名單

序號	所有權人	備註
45	吳月	與林俊誠、林家萱合併分配
1	鄭淑	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
72	何郭涼	不能參與權利變換，領取現金補償
3	楊松	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
74	張國	與李、林、林、游、游、林、陳 合併分配
5	李玉	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
76	蔡	不能參與權利變換，領取現金補償
77	吳麗	不能參與權利變換，領取現金補償
78	林建	不能參與權利變換，領取現金補償
79	高曹秀	不能參與權利變換，領取現金補償
94	李政	與張、林、林、游、游、林、陳 合併分配
101	林智	與李、張、林、游、游、林、陳 合併分配
102	林仁	與李、張、林、游、游、林、陳 合併分配
112	徐明	不能參與權利變換，領取現金補償
117	游金	與李、張、林、林、游、游、林、陳 合併分配
118	游金	與李、張、林、林、游、游、林、陳 合併分配
121	唐光	不能參與權利變換，領取現金補償
124	張全	不能參與權利變換，領取現金補償
126	財團法人台北市基督教改革宗長老會 教會	不能參與權利變換，領取現金補償
128	邱茂	不能參與權利變換，領取現金補償

權利變換
土地增值稅
的核課

表 15-1 未達住宅最小分配單元名單 (續)

序號	所有權人	備註
130	王致	不能參與權利變換，領取現金補償
131	宋佩	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
132	陳富	不能參與權利變換，領取現金補償
138	王淑	不能參與權利變換，領取現金補償
146	李政	不能參與權利變換，領取現金補償
152	鄭乃	不能參與權利變換，領取現金補償
157	吳清	不能參與權利變換，領取現金補償
159	郭桂	補繳差額價金，參與分配
160	廖靜	不能參與權利變換，領取現金補償
173	陳淑	不能參與權利變換，領取現金補償
175	林炳	不能參與權利變換，領取現金補償
176	林美	不能參與權利變換，領取現金補償
177	林炳	不能參與權利變換，領取現金補償
192	王玉	不能參與權利變換，領取現金補償
193	黃炳	不能參與權利變換，領取現金補償
196	林文	與李玟玲、張國男、林智義、林仁勳、游金楨、游金蒼、陳明松合併分配
205	陳淑	不能參與權利變換，領取現金補償
215	王	不能參與權利變換，領取現金補償
217	盧	不能參與權利變換，領取現金補償
224	許元	不能參與權利變換，領取現金補償
228	陳明	與李令、張、林、林、游、游、林合併分配
229	林周	不能參與權利變換，領取現金補償
237	陳國	不能參與權利變換，領取現金補償
240	吳柏	不能參與權利變換，領取現金補償
243	賴呂惠	不能參與權利變換，領取現金補償
248	徐若	不能參與權利變換，領取現金補償
252	徐佩	補繳差額價金，參與分配
256	林俊	與吳、林合併分配
257	林家	與吳、林合併分配
259	郭柏	與郭合併分配
261	郭裕	與李、郭、郭、郭合併分配
262	李曼	與郭合併分配

表 15-1 未達住宅最小分配單元名單 (續)

序號	所有權人	備註
263	廖峻	與余合併分配
274	簡金	補繳差額價金，參與分配
276	許自	補繳差額價金，參與分配
277	林廖	補繳差額價金，參與分配
280	李忠	補繳差額價金，參與分配
281	李忠	補繳差額價金，參與分配
288	鄭永	不能參與權利變換，領取現金補償
294	張維	不能參與權利變換，領取現金補償
302	符慧	不能參與權利變換，領取現金補償
303	劉東	核定時產權，與林合併分配
304	林美	核定時產權，與劉合併分配
307	洪瑞	核定時產權，與林合併分配
308	張承	核定時產權，與林合併分配
312	陳弘	不能參與權利變換，領取現金補償
313	陳楊雯	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
314	潘黃英	不能參與權利變換，領取現金補償
315	關聰	不能參與權利變換，領取現金補償

註 1：102.05.31 報核後產權於 102.07.04 由盧、盧王碧、程詩繼承。

註 2：102.05.31 報核後於 102.06.27 將產權賣給李宜、賴楓。

註 3：現已更名為陳育。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

(11) (13) (175) (131) (133)
本案鄭淑、楊松、李玉、宋佩、陳楊等 5 人，均繳回權利變換

意願調查表，勾選不參與權利變換分配，領取補償金（詳附件冊 附件四），

合計本案不願參與權利變換分配共計 5 人。

權利變換
土地增值稅
的核課



三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

土地所有權人或權利變換關係人表達不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，即依都市更新條例第 31 條規定，以現金補償之。另依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 規定，現金補償數額以依權利變換實施辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

本案不能參與權利變換而領取現金補償者共計 38 人（報核時為 37 人，核定時因產權異動變更為 38 人）；不願參與權利變換而領取現金補償者共計 5 人，合計 43 人，現金補償金額共計領取 6,137,591 元。（詳表 15-2）

另此 43 人均為僅持分停車位產權（4866 建號）者。

表 15-2 未達住宅最小分配單元名單領取現金補償名單

序號	所有權人	不願	不能	備註
71	鄭淑	✓		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
72	何郭涼		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
73	楊松		✓	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
75	李玉		✓	提出不參與權利變換選配，領取現金補償
76	蔡		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
77	吳麗		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
78	林建		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
79	高曹秀		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
112	徐明		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
121	唐光		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
124	張全		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
126	財團法人台北市基督教改革宗長老會 教會		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
128	邱茂		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
130	王致		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
131	宋佩	✓		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
132	陳富		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
138	王淑		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
146	李政		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
152	鄭乃		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
157	吳清		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
160	廖靜		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
173	陳淑		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
175	林炳		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
176	林美		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
177	林煥		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
192	王玉		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
193	黃炳		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
205	陳淑		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
215	王		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
217	盧		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
224	許元		✓	不能參與權利變換，領取現金補償
229	林周		✓	不能參與權利變換，領取現金補償

註 1：102.05.31 報核後產權於 102.07.04 由盧、盧王、程繼承。

註 3：現已更名為陳。

權利變換
土地增值稅
的核課



表 15-2 未達住宅最小分配單元名單領取現金補償名單 (續)

序號	所有權人	不願	不能	備註
237	陳國		√	不能參與權利變換，領取現金補償
240	吳柏		√	不能參與權利變換，領取現金補償
243	賴呂惠		√	不能參與權利變換，領取現金補償
248	徐若		√	不能參與權利變換，領取現金補償
288	鄭永		√	不能參與權利變換，領取現金補償
294	張維 ^{註2}		√	不能參與權利變換，領取現金補償
302	符慧		√	不能參與權利變換，領取現金補償
312	陳弘		√	不能參與權利變換，領取現金補償
313	陳楊雯	√		提出不參與權利變換選配，領取現金補償
314	潘黃英		√	不能參與權利變換，領取現金補償
315	關聰		√	不能參與權利變換，領取現金補償
合計		5	38	

註 2：102.05.31 報核後於 102.06.27 將產權賣給李宜、賴楓。

尚無解釋函令可以依事實認定
輔導變更權變清冊(5人改列不能參與)

(二) 實際發放金額

本案未來依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 規定辦理，即需先依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算各權利人之現金補償金額。

另設有抵押權者，由實施者在不過原建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償其原設定抵押權之權利價值。

另依本案「拆遷安置計畫」內容，不參與選配各權利人可領回其更新前建物之拆遷補償費。

(三) 補償費用發放時間

除更新前建物之拆遷補償費，依本案「拆遷安置計畫」內容辦理外，更新前價值之現金補償，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 2 規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

權利變換
土地增值稅
的核課

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



36

權利變換土地增值稅的核課

免徵土地增值稅

土地增值稅減徵40%

權利
變換

土地所有權人以土地抵付
權利變換負擔移轉與實施
者

土地所有權人更新後第一
次移轉土地
(不限定對象)

協議
合建

無

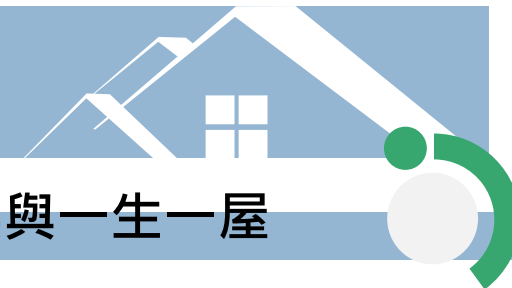
土地所有權人與實施者因
協議合建辦理產權移轉
(移轉對象僅限實施者)

危老
重建

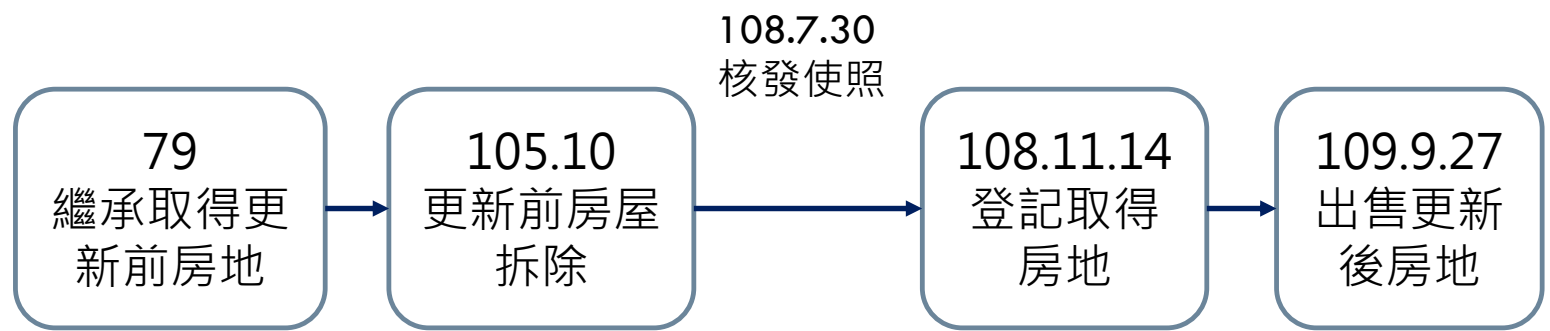
無

無

貳、財產稅減免原則及適用範圍_土地增值稅



財政部110年10月1日
台財稅字第11000629420號函



都市更新條例第56條
應分配視為原有

更新前後房屋
持有期間得併計

拆除前持有更新前
房地連續滿6年

更新後房屋連續持
有未滿6年

貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



38

課稅範圍

- 買賣,承典,交換房屋
- 贈與,分割,占有房屋
- 房屋信託不屬課稅範圍

納稅義務人 及稅率

- **買賣 - 買受人6%** 承典--典權人4% **交換-交換人2%**
- 贈與 -- 受贈人6% 分割-分割人2% 占有-占有人6%

計算方式

- 申報契價(不得低於房屋標準價格)×稅額 = 應納稅額

貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



原土地所有權人			
徵免	移轉(登記)原因	權變後所有權登記人 (納稅義務人)	法令規定
視為 原有	按其權利價值比例應分配更新後之建築物	原土地所有權人	都更條例56條
免徵	實施權利變換，以建築物抵付權利變換負擔	實施者	都更條例67條1項7款
減徵 40%	更新後第一次移轉	任何人	都更條例67條1項4款
	實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金	1.實施者 2.其他土地所有權人 3.權利關係變換人	96.12.18台財稅第09604557380號函 都更條例67條1項3款
	參與權利變換，權利變換後領取應得權利價值之對價(不分配更新後之房屋及土地)	實施者	財政部109.11.26臺稅財產字第10904687910號函(內政部109.11.25營署更字第1091247699號函)

貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



權利變換關係人			
更新完成後			再移轉
減徵40%	原土地所有人獲配後移轉與他項權利人	100.2.21台財稅第09900426890號令 (適用於發布後申報之契稅案)	無減徵規定

實施者				
更新完成後			再移轉	
免徵	取得因折價抵付共同負擔之建築物	都更條例67條1項7款 96.12.18台財稅第09604557380號函 100.2.21台財稅第09900426890號令	不可徵減	99.1.4台財稅第09800501810號函
視為原有	取得更新前土地所有權人 不能及不願參與部分 所分配之建築物	都更條例56條：自分配結果確定之日起，視為原有， 不屬契稅課稅範圍 ◆ 101.11.23台財稅字第10100656810號函 ◆ 111.12.7台財稅第11100698060號函	減徵40%	◆ 101.11.23台財稅字第10100656810號函 ◆ 111.12.7台財稅第11100698060號函

貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



41

合建分屋,危老重建,協議合建

A公司
(1F,2F持分1/1)



甲(持分1/1)



新建完成後
房地所有權

原土地所有人(甲)

2F

建商(實施者)A公司

1F



原土地所有人取得更新(重建)房屋
應繳契稅

$$\text{應繳契稅} = 2\text{F契價} \times 2\%$$

貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



42

權利變換

甲
(1F,2F持分1/1)



甲(持分1/1)



新建完成後
房地所有權

原土地所有人 (甲)

2F

建商(實施者) A公司

1F



甲

1/2土地
2F房屋

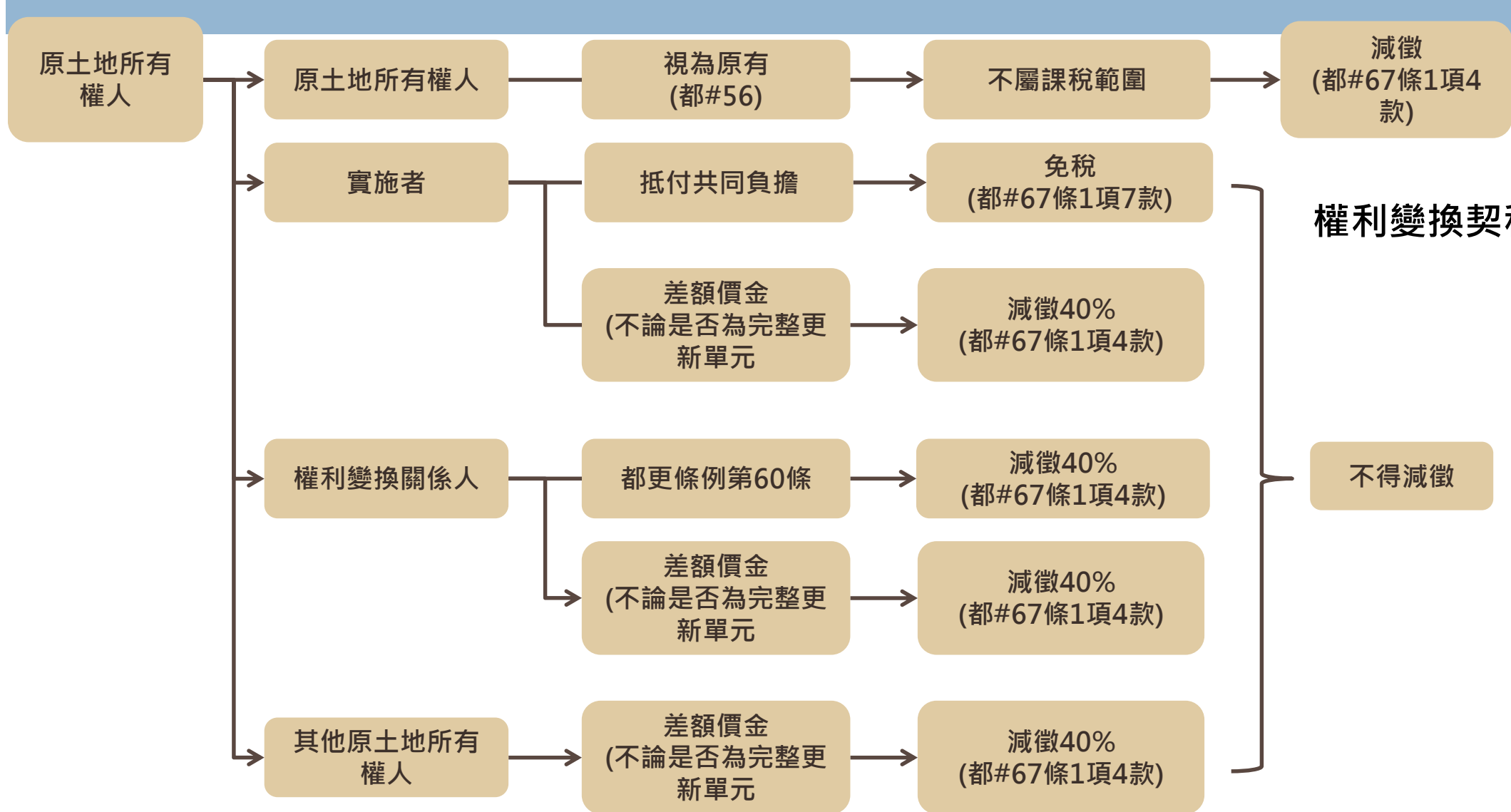
抵付共同負擔



A公司

96.12.18台財稅第09604557380號函

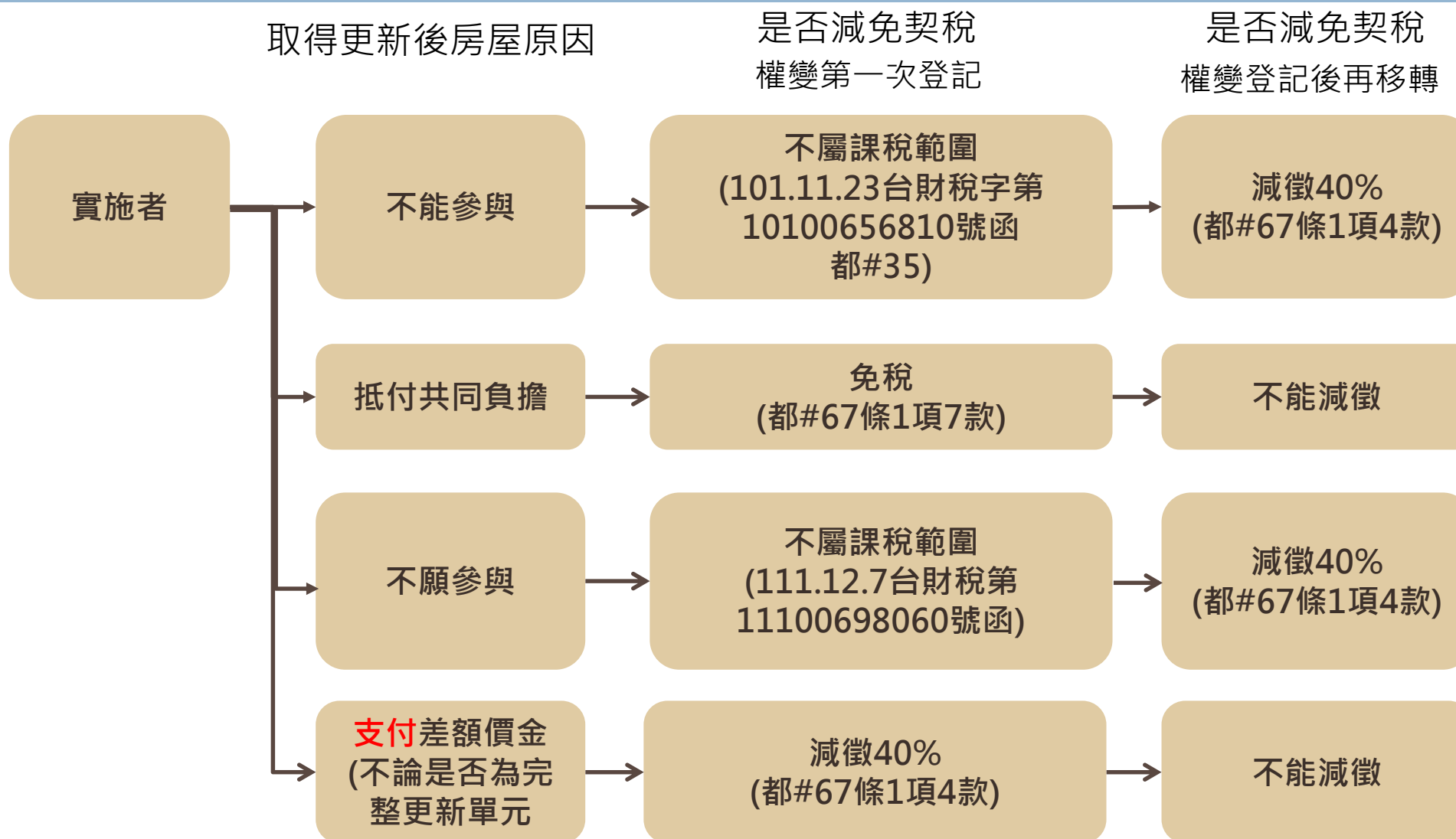
- 差額價金屬有償移轉
- 因繳納差額價金而取得房屋之面積（實際分配之房屋面積多於應分配），其增加面積部分，應課徵契稅
- 減免與否參土地增值稅再移轉之規定
- 若為原土地所有人第一次移轉者，不論是否小於1更新單元均需核課契稅，但得減徵40%



權利變換契稅的核課



不得減徵



貳、財產稅減免原則及適用範圍_契稅



45

權利變換契稅的核課

不屬契稅
課稅範圍

契稅減徵40%

協議
合建

土地所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉(更新後土地所有權人需繳納契稅,移轉對象僅限實施者)

權利
變換

更新後獲
配房屋
(應分配部
分)

更新後獲配房屋
(因支付差額價金自其他
原土地所有權人取得部
分)

協議合建

2F原土地所有 人甲(契價100 萬)	2F-1原土地所 有人甲(契價 100萬)
1F實施者 A公司	

甲要繳納契稅
(訂立交換契約)

2F :
 $100萬 \times 2\% = 20,000$

2F-1 :
 $100萬 \times 2\% = 20,000$

權利變換

2F原土地所有 人甲(契價100 萬,應分配)	2F-1原土地所 有人甲(契價70 萬應分配,30萬 支付差額價金)
1F實施者 A公司	

甲要繳納契稅

2F : 視為原有,不用繳

2F-1 :
70萬 :
視為原有,不用繳
 $30萬 \times 6\% \times (1-40\%) = 10,800$

註:僅說明原土地所有權人取得更新後房屋應否繳納契稅

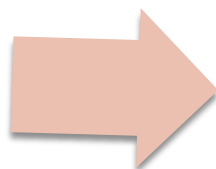
貳、財產稅減免原則及適用範圍_印花稅



46

原則

- 依印花稅法規定



例外

- 都市權利變換時之登記清冊或權利分配結果清冊
- 財政部98.6.1台財稅字第09804723190號函釋，不屬印花稅課稅範圍



“ 都市更新條例施行細則第31條

更新(重建)期間 地價稅

申請人：實施者

申請（認定）機關：

直轄市、縣（市）都市更新主管機關認定後,轉送主管稅捐稽徵機關辦理

“ 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第9條

申請人：起造人

申請(認定)機關：

直轄市、縣(市)危老主管機關認定後,轉送主管稅捐稽徵機關辦理



“ 都市更新條例施行細則第31條

申請人：實施者

申請（認定）機關：

主管稅捐稽徵機關(土地及房屋所在地)

更新(重建)後 地價稅 房屋稅

“ 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第9條

申請人：起造人

申請(認定)機關：主管稅捐稽徵機關(土地及房屋所在地)

檢附文件：1.重建後全體土地及建築物所有權人名冊,並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

2.第4條第3款所定名冊(重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊)

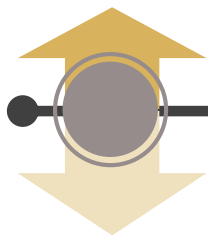
參、財產稅申請及申報方式_土地增值稅 契稅(都更權變)

49

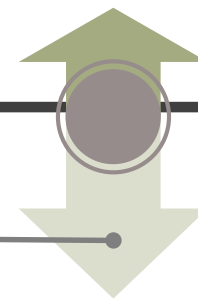
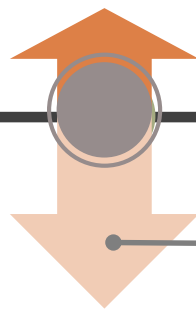
計畫發布日

使照核發日

辦理權利變更或塗銷登記
換發權利書狀



開工日



標的

不能及不願參加權利變換土地

申報人

實施者

應附文件

- ✓ 申報函
- ✓ 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊
- ✓ 主管機關核定之權利變換計畫書

法令依據

- 都市更新權利變換實施辦法第7條之1
- 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項
- 財政部98.7.30台財稅字第09800230020號函

標的

所有參與權利變換土地

申報人

實施者

應附文件

- ✓ 申報函
- ✓ 更新主管機關釐正之權利變換分配清冊及相關資料

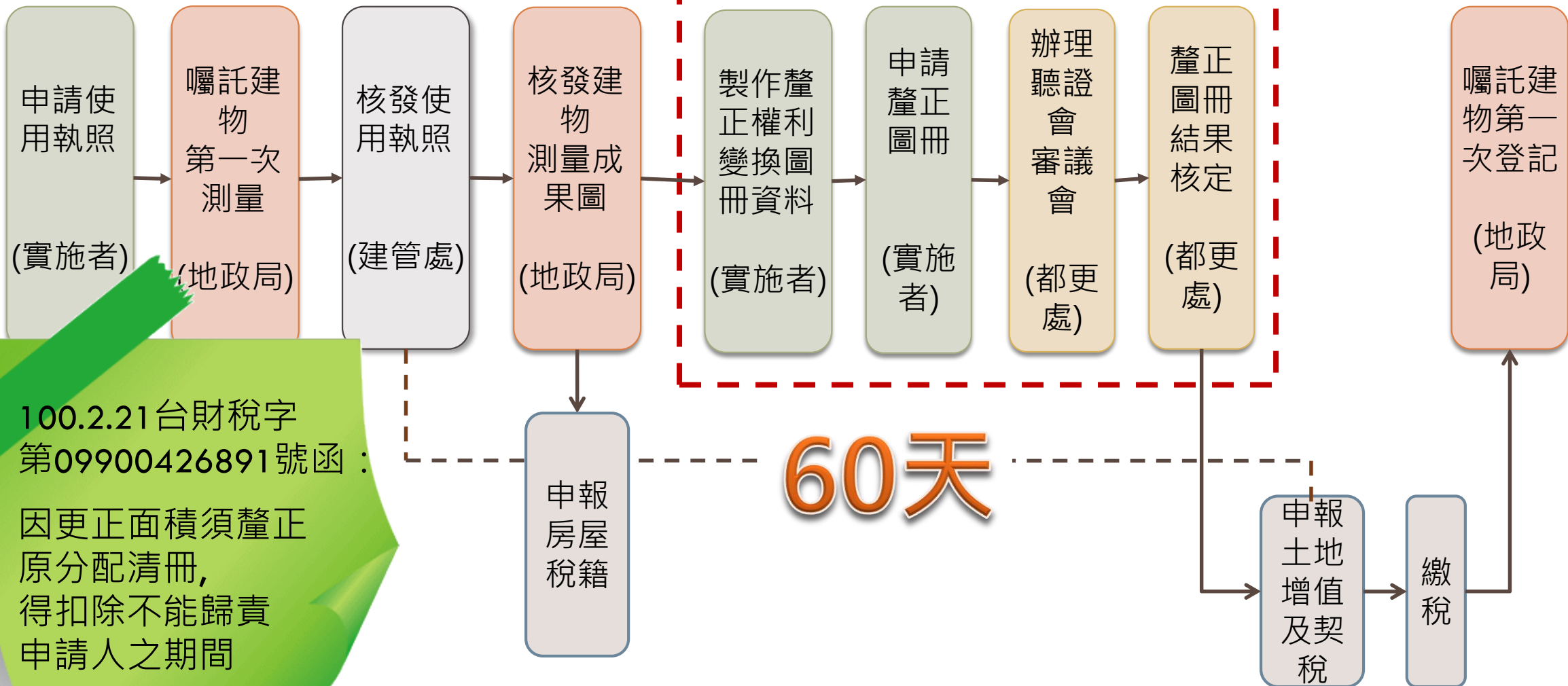
法令依據

- 財政部98年7月30日台財稅字第09800230020號函

參、財產稅申請及申報方式_土地增值稅 契稅(都更權變)

土地增值稅 契稅

釐正權利變換圖冊



100.2.21台財稅字
第09900426891號函：

因更正面積須釐正
原分配清冊，
得扣除不能歸責
申請人之期間

60天

申報房屋
稅籍

申報土地
增值及契
稅

繳稅

股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者 投資於都市更新地區適用投資抵減辦法 (108年10月28日修正)

適用範圍及條件

- 更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司
- 主管機關核定之都市更新事業計畫
- 規劃設計階段之規劃設計業務費用
- 未依其他法令申請投資抵減

規劃設計階段

- 開始規劃事業計畫至主管機關審議通過
- 經主管機關審議通過變更計畫所支付之規劃、設計費用

規劃設計費用項目

- 擬定都市更新事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
- 政府規費
- 不動產估價費
- 建築設計費
- 其他專業技師報告費及簽證費
- 更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用
(不包括政府補助款，且以稅捐機關核定數為準)

申請核發 投資抵減證明

申請
期限

都市更新
事業計畫
完成之日
起一年內

申請
機關

原核定主
管機關

都市更新事業計畫完成日之認定

權利變換

完成產權移轉登記之日

協議合建
其他方式

使用執照取得之日

抵減年度

- 主管機關核定事業計畫完成年度
- 當年不足抵減者得在以後4年內抵減

抵減稅額及比例

- 實際投資總額依下列百分比範圍內，抵減應納營利事業所得稅

主管機關核定之預定完成 期限內完成	20%	每一年抵減總額 不超過當年度應 納營利事業所得 稅應納稅額50%， 但最後1年不受限
主管機關核定之預定完成 期限日起5年內完成	10%	
主管機關核定之預定完成 期限日起逾5年完成	5%	



中華民國106年6月7日台財稅字第10600558700號

~~一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部75年10月1日台財稅第7550122號函及84年1月14日台財稅第841601114號函辦理。(109年09月14日台財稅字第10900611910號刪除)~~

二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。

三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第2條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第39條第1項或第2項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部106年6月7日台財稅字第10604591190號令辦理。

四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條第1項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

五、廢止本部99年5月14日台財稅字第09904519300號函。



76年08月07日台財稅第760071994號

主旨：大樓(廈)停車場，如係按次或計時收費，或定期提供停車位供他人停車使用，對外營業收費，係屬銷售勞務，應依法辦理營業登記並課徵營業稅。

說明：二、大樓(廈)管理委員會，如係基於守望相助，由該大樓(廈)各業主組織成立，無對外營業情形，可免辦營業登記，其向該大樓(廈)各業主所收管理費，應免徵營業稅。大樓(廈)停車場，如僅供該大樓(廈)業主停車使用，並由該管理委員會按年、按季或按月分攤酌收停車管理費者，應准照上開釋示辦理。三、至大樓(廈)停車場，如係按次或計時收費，或提供停車位，定期供他人停車使用按期收費對外營業者，依營業稅法第1條及第3條第2項規定，係屬銷售勞務範圍，應依同法第28條規定辦理營業登記並依法課徵營業稅。又如係招商承辦者，應以該承辦商為對象，依法課徵營業稅。



民國 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號

要 旨：令釋加值型及非加值型營業稅法第 3 條規定，有關營業人依都市更新條例規定以權利變換方式參與或實施都市更新事業之營業稅計算公式相關規定

全文內容：

一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日（含）以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第 2 款規定公式認定之：

（一）（主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔） \times （不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 \div 主管機關核定之更新後總權利價值） $\times 5\%$ 。

（二）（主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔） \times 〔房屋評定標準價格 \div （土地公告現值 + 房屋評定標準價格）〕 $\times 5\%$ 。

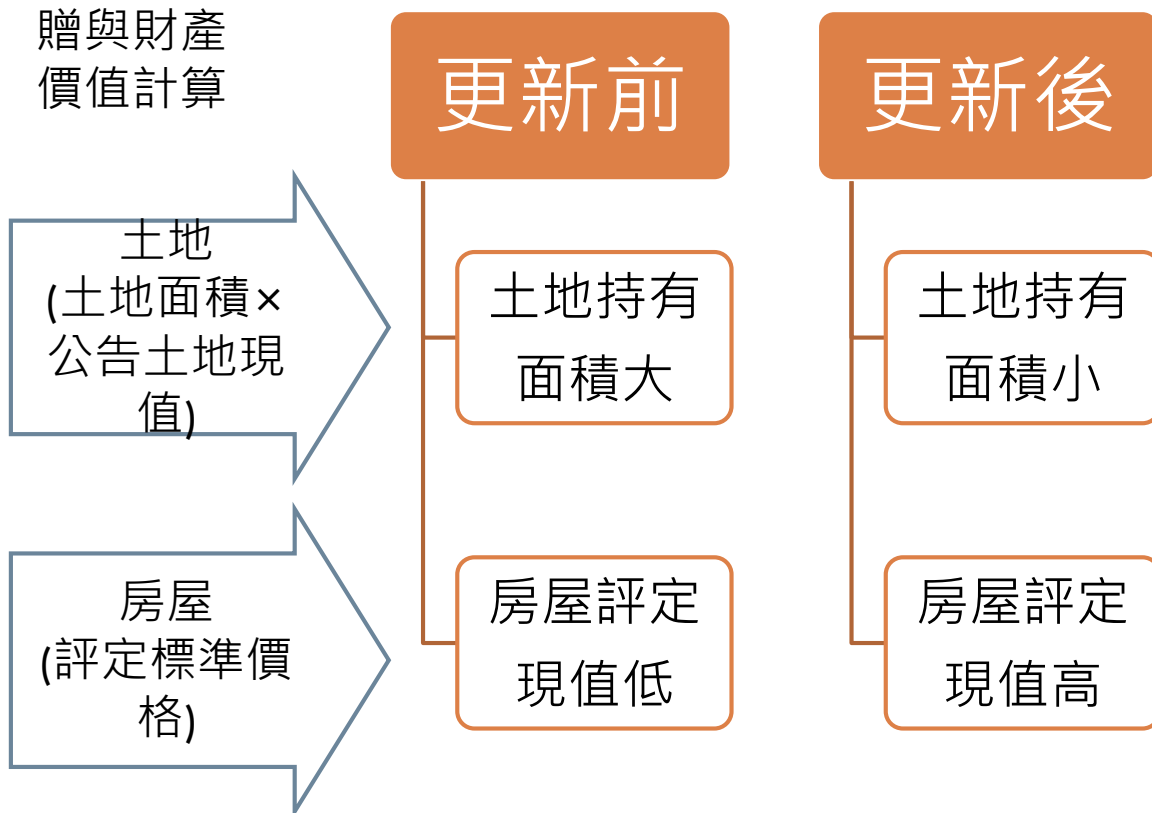
二、擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。

三、本令發布日前已確定案件，不再變更。

四、修正本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，刪除第 1 點規定。



贈與人



受贈人

出售房屋、土地交易所得

交易時成交價額減除下列

1. 受贈時之房屋評定現值及
2. 公告土地現值×消費者物價指數之價值
3. 取得、改良及移轉而支付之費用



個人110.7.1日起 交易下列項目

- 01 105.1.1日以後取得房地
- 02 105.1.1以後取得以設定地上權方式之房屋使用權
- 03 105.1.1以後取得預售屋及其坐落基地
- 04 符合一定條件的股份及出資額

同時符合2要件：

- 1 交易日起前一年內任一日(110/6/30以前不計入)直接/間接持有過半數國內外營利事業的股份或出資額
- 2 上述被投資營利事業的股權或出資額價值50%以上是由我國境內房地構成

排除 屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

原則

個人	稅率	持有期間
境內	45 %	2年以內
	35 %	超過2年未逾5年
	20 %	超過5年未逾10年
	15 %	超過10年
非境內	45 %	2年以內
	35 %	超過2年

例外

稅率
20%

稅率
10%

- 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第1次移轉

- 自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)

參考資料_房地合一稅2.0

60

先算有多少所得？

課稅所得(稅基)=

成交價額-取得成本-相關費用-土地漲價總數額

再算要繳多少所得稅？

所得稅=

課稅所得(稅基) x 稅率



取得成本

- | | |
|---|---|
| 1 | 買賣取得：買入成交價額 |
| 2 | 繼承或受贈取得：繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後的價值 |
| 3 | 附加成本(依買入房屋土地的期間區分) <ul style="list-style-type: none">● 購入~使用前：必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)，及登記完成前向金融機構借款的利息。● 使用期間：支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。 |

相關費用

- | | |
|---|--|
| 1 | 交易房屋、土地所支付的必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、印花稅、代書費、規費等)。 |
| 2 | 當次交易未自該房屋及土地交易所得額減除的土地漲價總數額部分所繳納的土地增值稅。【(申報移轉現值—公告移轉現值) / 土地漲價總數額】x已納土地增值稅 |
| 3 | 未提示因取得、改良及移轉而支付的費用者，得按成交價額3%計算，並以30萬元為限。支付費用大於推計費用者如提供合法支出憑證，可核實認定 |

土地漲價總數額

減除上限=交易當年度公告土地現值-前次移轉現值



105.1.1

以後取得房地 適用房地合一

取得日認定

房地合一
課徵所得
稅申報作
業要點第
4點

房屋、土地取得日之認定原則

原則 完成所有權移轉登記日

例外 出價取得

領得權利移轉證書日

因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權

權利移轉日

房屋使用權(所得稅法第4條之2第2項)

訂定買賣契約日

無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋

訂定買賣契約日

預售屋及其坐落基地(所得稅法第4條之2第2項)

房地合一稅2.0_房屋、土地取得日之認定原則

62

例外

非出價取得

都市更新事業計畫核定日

實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地

原取得合建,參與都市更新或重建前土地日

原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地

重建計畫核准日

新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地

興建房屋完成後第1次移轉 (無法取得使用執照)

核發使用執照日 (實際興建完成日)

原取得重劃前土地日

區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地
土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地

重劃計畫書核定日

營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地 (抵費地)

配偶之他方原取得該房屋、土地之日

配偶依民法第1030條之1行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地

繼承開始日

繼承取得之房屋、土地

原取得共有物之日

因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋土地

房地合一稅2.0_房屋、土地取得日之認定原則

63

例外

非出價取得

以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產(信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地)

委託人取得該房屋、土地之日

受益人為委託人

訂定信託契約之日

受益人非委託人，或受益人不特定或尚未存在

追加之日

信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產

變更受益人之日

信託關係存續中，變更受益人

確定受益人之日

受益人由不特定或尚未存在而為確定

委託人原取得房屋、土地之日

以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下

信託關係存續中，受託人管理信託財產(信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人亦同)

受託人取得該房屋、土地日

所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產

變更受益人之日

房屋、土地持有期間內變更受益人

確定受益人之日

受益人由不特定或尚未存在而為確定



個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

(一)取得之應分配土地，以**原取得**參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日(新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同)為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地(以下簡稱多分配之房屋、土地)部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。

(二)應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限(詳釋例)。

(三)應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。

個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定

(財政部111.01.05台財稅字第11004589400號令)

65

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

	取得日	持有期間	說明
應分配土地	原取得參與都市更新前土地之日	原取得參與都市更新前土地之持有期間	
應分配房屋	新建房屋完成所有權移轉登記日 (新建房屋興建完成後第一次移轉為核發使用執照日)	原取得參與都市更新前土地之持有期間	
多配土地(支付差額價金取得未達完整1戶)	多配部分土地完成所有權移轉登記日	得以該1戶應分配土地之持有期間	同時符合以下2條件 1.更新後(應配+多配)取得土地面積不超過更新前原有土地面積 2.僅限1戶
多配房屋(支付差額價金取得未達完整1戶)	多分配部分房屋完成所有權移轉登記日	得以該1戶應分配土地之持有期間	
多配土地(支付差額價金取得完整1戶)	多配部分土地完成所有權移轉登記日	多配、土地取得日起算至交易日	
多配房屋(支付差額價金取得完整1戶)	多分配部分房屋完成所有權移轉登記日	多配部分房屋取得日起算至交易日	

房地合一稅2.0



66

B房地	取得日	持有期間
應分配土地(4.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(48坪)	109.1.1	5年(註)
多配房屋(12坪)及土地(1.2坪)	109.1.1	5年(註)

註:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算



案例1

案例2

任太太以 105 年 1 月 1 日取得之 A 房地(土地 10 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣(下同)800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(60 坪房屋、6 坪土地)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，實際分配超過應分配(下稱多分配)之 12 坪房屋、1.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地

任太太以105年1月 1日同時取得之 A 1房地(土地5坪)及 A 2房地(土地 5 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為 800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(房屋 60 坪、土地 6 坪)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，多分配房屋 12 坪、土地 1.2 坪係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地：

B房地	取得日	持有期間
應分配土地(4.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(48坪)	109.1.1	5年(註)
多配房屋(12坪)及土地(1.2坪)	109.1.1	5年(註)

註:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算

房地合一稅2.0



67

承例2，實際分配權利價值 500 萬元之 B 1 房地(30 坪房屋、3 坪土地)及 600 萬元之 B 2 房地(40 坪房屋、4 坪土地)，需繳納差額價金 300萬元以補足 B 2 部分房地而為完整一戶，其中多分配 22 坪房屋、2.2坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日同時出售 B 1 及 B 2 房地

任太太以105年1月 1日同時取得之 A 1房地(土地5坪)及 A 2房地(土地 5 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為 800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，

案例2

案例3



B1房地	取得日	持有期間
應分配土地(3坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(30坪)	109.1.1	5年(註1)

B2房地	取得日	持有期間
應分配土地(1.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(18坪)	109.1.1	5年(註1)
多配房屋(22坪)及土地(2.2坪)	109.1.1	5年(註1)

註1:以原取得更新前土地(應分配土地)的持有期間計算

註2:實際分配土地面積7坪(3+4)未超過原有土地面積10坪(5+5)

房地合一稅2.0



68

承例2，實際分配權利價值500萬元之B1房地(30坪房屋、3坪土地)、600萬元之B2房地(40坪房屋、4坪土地)及400萬元之B3房地(20坪房屋、2坪土地)，需繳納差價700萬元以補足B2部分房地及B3全部房地，多分配42坪房屋、4.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B1、B2及B3房地

任太太以105年1月1日同時取得之A1房地(土地5坪)及A2房地(土地5坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為800萬元(換算應分配4.8坪土地、48坪房屋)，109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，



案例2

案例4

B1房地	取得日	持有期間
應分配土地(3坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(30坪)	109.1.1	5年(註1)

B3房地	取得日	持有期間
多配房屋(20坪)及土地(2坪)	109.1.1	1年(註2)

B2房地	取得日	持有期間
應分配土地(1.8坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(18坪)	109.1.1	5年(註1)
多配房屋(22坪)及土地(2.2坪)	109.1.1	5年(註1)

註 1:以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

註 2: B 2房地及 B 3房地均有增購多分配房地，僅其中一戶(B 2)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(B 3)以房地取得日計算至交易日為持有期間。

註 3:納稅義務人得自行選擇任一房地為應分配房地及適用本令但書規定(以1戶為限)。

房地合一稅2.0



69

任先生以105年1月 1日同時取得之A3房地(土地5坪)及A4房地(土地 5 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為 1,400 萬元(換算應分配 7 坪土地、42 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,200 萬元之B4 房地(36 坪房屋、6 坪土地)及 1,000 萬元之B5 房地(30 坪房屋、5 坪土地)，需繳納差額價金 800 萬元以補足B5 部分房地而為完整一戶，其中多分配 24 坪房屋、4 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日同時出售B4 及B5 房地：



案例5

B5房地	取得日	持有期間
應分配土地(1坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(6坪)	109.1.1	5年(註1)
多配房屋(24坪)及土地(4坪)	109.1.1	1年(註2)

註 1:以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

註 2:實際分配土地面積 11 坪(6 坪+5 坪)超過原有土地面積 10 坪(5 坪+5 坪)，其中一戶(B5)多分配房地以房地取得日計算至交易日為持有期間

B4房地	取得日	持有期間
應分配土地(6坪)	105.1.1	5年
應分配房屋(36坪)	109.1.1	5年(註1)



Thank you
敬請指教