

交易符合所得稅法第 4 條之 4 規定

房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地暨股份或出資額之收入、成本、費用、損失明細表

表一適用 20% 稅率 (僅適用總機構在中華民國境內之營利事業):

交易原因代號: 1. 交易房地之持有期間超過 5 年。2. 符合財政部公告非自願因素交易房地情形。3. 以自有土地與其他營利事業合作興建房屋。4. 依都市更新條例參與都市更新, 或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建。

序號	交易原因代號	交易項目		移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a1)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B1)	前十年核定交易損失本年度減除額(C1) (請附明細表)	課稅所得或損失【D1】	土地漲價總數額(e1)	得減除之土地漲價總數額(f1) (a1 與 e1 擇低填入; a1 為負, 以 0 填入)	減除土地漲價總數額後之餘額【G1】=【D1】-【F1】
		代號	明細資料(註 1 及註 2)													
1																
2																
合計										【A1】	【B1】 (A1 ≤ 0, 以 0 填入)	【C1】 (A1 ≤ 0, 以 0 填入)	【D1】 =【A1】-【B1】-【C1】		【F1】 (A1 ≤ 0, 以 0 填入)	【G1】 (D1 ≤ F1, 以 0 填入)

表二適用 35% 稅率: 交易房地之持有期間超過 2 年, 未逾 5 年 (含總機構在中華民國境外之營利事業交易房地之持有期間超過 2 年者)

序號	交易原因代號	交易項目		移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a2)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B2)	前十年核定交易損失本年度減除額(C2) (請附明細表)	課稅所得或損失【D2】	土地漲價總數額(e2)	得減除之土地漲價總數額(f2) (a2 與 e2 擇低填入; a2 為負, 以 0 填入)	減除土地漲價總數額後之餘額【G2】=【D2】-【F2】
		代號	明細資料(註 1 及註 2)													
1																
2																
合計										【A2】	【B2】 (A2 ≤ 0, 以 0 填入)	【C2】 (A2 ≤ 0, 以 0 填入)	【D2】 =【A2】-【B2】-【C2】		【F2】 (A2 ≤ 0, 以 0 填入)	【G2】 (D2 ≤ F2, 以 0 填入)

表三適用 45% 稅率: 交易房地之持有期間在 2 年以內 (含總機構在中華民國境外之營利事業交易房地之持有期間在 2 年以內者)

序號	交易原因代號	交易項目		移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用	交易所得或損失(a3)	當年度不同稅率之交易損失減除額(B3)	前十年核定交易損失本年度減除額(C3) (請附明細表)	課稅所得或損失【D3】	土地漲價總數額(e3)	得減除之土地漲價總數額(f3) (a3 與 e3 擇低填入; a3 為負, 以 0 填入)	減除土地漲價總數額後之餘額【G3】=【D3】-【F3】
		代號	明細資料(註 1 及註 2)													
1																
2																
合計										【A3】	【B3】 (A3 ≤ 0, 以 0 填入)	【C3】 (A3 ≤ 0, 以 0 填入)	【D3】 =【A3】-【B3】-【C3】		【F3】 (A3 ≤ 0, 以 0 填入)	【G3】 (D3 ≤ F3, 以 0 填入)

表四: 當年度交易損失抵減明細

當年度交易損失【B0】 (=A1 負數、A2 負數、A3 負數之合計數)	抵減當年度其他不同稅率之交易所得			尚未減除餘額【B】 (=【B0】-【B1】-【B2】-【B3】)
	【B1】	【B2】	【B3】	

表五: 符合所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定之股份或出資額交易明細

序號	被投資營利事業中、英文名稱		交易日以前一年內直接及間接最高持股或出資額比例(%)	被投資營利事業所有境內房地【代號: 0. 房屋及其坐落基地、1. 土地坐落、2. 房屋(使用權)、3. 預售屋】		交易時境內房地價值(T)	交易時被投資營利事業全部股權或出資額價值(S)	房地價值占股權或出資額價值比例(T)/(S)(%)
	國家代碼	統一編號或稅務識別碼		代號	明細資料(註 1)			
1								

※分開計稅之房屋、土地、房屋使用權、預售屋暨股份或出資額之交易所得或損失【A】(應填入申報書第 1 頁損益及稅額計算表第 134 欄) _____。(=【A1】_____+【A2】_____+【A3】_____)

※分開計稅之應納稅額【G】(應填入申報書第 1 頁損益及稅額計算表第 135 欄) _____。(=【G1】_____×20%+【G2】_____×35%+【G3】_____×45%)。

註 1: 交易項目代號 0. 房屋及其坐落基地, 請參照代號 1. 及代號 2. 分別填寫於第 1 列及第 2 列。代號 1. 土地坐落, 請填寫鄉鎮市區/段/小段/地號。代號 2. 房屋(使用權), 請填寫稅籍編號/段/小段/建號/地址。代號 3. 預售屋, 請填寫建物坐落/建案名稱/建照字號/建照核發日/交易棟、樓、戶/土地坐落。

註 2: 交易項目代號 4. 股份或出資額, 請填寫「表五」, 並於表五依格式填列交易相關資料。

營利事業 統一編號	
--------------	--

分 稽 收	局 徵 件	所 編 號
-------------	-------------	-------------

第 1 聯 正聯 (稽徵機關存查)
第 2 聯 副聯 (兼作結算申報收據聯)
第 3 聯 副聯 (供掃描建檔用, 各項數據務請填寫清楚)

填寫須知：

一、營利事業（含總機構在中華民國境外且在境內有固定營業場所或營業代理人之營利事業）交易下列房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件之股份或出資額（以下合稱房屋、土地），除符合第二點情形外，應填報本表，並依所得稅法（下稱本法）第 24 條之 5 第 1 項至第 3 項規定計算課徵所得稅：

- (一) 自 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍及農業設施。
- (二) 自 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地。【營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得書面契據（即購屋預約單，俗稱紅單），轉售該紅單予第三人，屬前揭預售屋及其坐落基地交易。】
- (三) 直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業（非屬上市、上櫃及興櫃公司）之股份或出資額，且該營利事業股權或出資額之價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者。【前開符合一定條件股份或出資額之認定，請參照房地合一課徵所得稅申報作業要點第 6 點、第 7 點及財政部 111 年 1 月 25 日台財稅字第 11000633640 號令。】

二、符合下列情形之一者，土地交易所免納所得稅，其有交易損失者，亦不得自營利事業所得額中減除，請填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額第 101 欄，免填入本表：

- (一) 符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定，得申請不課徵土地增值稅之土地。
- (二) 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- (三) 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

三、本表資料填寫說明如下：

- (一) 本表交易項目代號為：0.房屋及其坐落基地；1.土地；2.房屋、以設定地上權方式之房屋使用權；3.預售屋及其坐落基地；4.符合一定條件之股份或出資額。
- (二) 房屋（使用權）之稅籍編號請依房屋稅繳款書「稅籍編號」填報；預售屋明細資料請依合約記載房屋建造字號及坐落標示內容（如：建造字號、第 A 棟第 1 樓第 1 戶）填寫。
- (三) 「國家代碼」請依申報書附表國家代碼表填寫，或至各國稅局網站查詢；「稅務識別碼」請以境外被投資營利事業居住地國（地區）稅捐機關用於辨識該營利事業之編號或具同等功能之其他辨識碼（如我國營利事業稅務識別碼為統一編號）填寫，如無稅務識別碼，請填寫「NOTIN」。
- (四) 「取得日期」請分別填寫交易標的物之取得日期。
- (五) 同一交易之房屋、土地，如一房屋坐落於不同地號之土地者，其土地座落地號、移轉比率、取得日期，請擇一土地代表填寫（請於土地坐落欄位加註「擇一代表」），並將各該筆土地之成交價額、成本、費用、損失及土地漲價總數額等與房屋彙總填報。（同一交易之房屋、土地，如一土地上有多筆房屋者，請比照前述方式填報。）

四、營利事業填報本表之房屋、土地交易所得或損失之計算及應納稅額與申報方式如下：

- (一) 交易所得或損失(a1、a2、a3)=交易時成交價額－相關取得成本－可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失。
- (二) 出售之房屋如帳列固定資產者，「取得成本」欄請填寫未折減餘額。
- (三) 依本法第 24 條之 5 第 1 項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。
- (四) 依土地稅法規定繳納之土地增值稅不得列為費用。但屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額得列為費用，其計算公式如下：

【(交易時申報移轉現值—交易時公告土地現值)/以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅

- (五) 各筆房地交易所得或損失(a1、a2、a3)加總後填入「【A1、A2、A3】」，當年度各該筆交易損失應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，計算當年度相同稅率之交易所得或損失合計數「【A1、A2、A3】」，當「【A1、A2、A3】」<0 者，應填入表四之【B0】欄，該欄損失金額得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除（即填入表一至表四之 B1、B2、B3），尚有未減除餘額【B】部分，得自交易年度之次年度起 10 年內之房屋、土地交易所得中減除。
- (六) 土地漲價總數額(e1、e2、e3)請依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額填報。
- (七) 計算「得減除之土地漲價總數額(f1、f2、f3)」之金額時，當(a1)>0 且(a1)≥(e1)，(f1)之金額應填入(e1)欄金額；當(a1)>0 且(a1)<(e1)，(f1)之金額應填入(a1)欄金額；當(a1)<0，(f1)之金額應填入「0」，(f2)、(f3)之填寫方式以此類推。各筆房地交易之「(f1、f2、f3)」加總後填入「【F1、F2、F3】」。

文字異動

(八) 「【A1、A2、A3】」合計數【A】欄金額，應填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額第 134 欄，自營利事業所得額中減除。

(九) 「減除土地漲價總數額後之餘額【G1、G2、G3】」依本法第 24 條之 5 第 2 項規定稅率分開計算應納稅額【G】欄，填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表第 135 欄，合併報繳。

(十) 當年度交易 2 筆以上之房屋、土地者，應按前述原則逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額。

五、各欄位若不敷填寫，可自行依式另加表格填寫，裝訂在本頁後。

六、獨資、合夥組織之營利事業交易第一點之房屋、土地，應由土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依本法第 14 條之 4 至第 14 條之 7 規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織之營利事業所得額。

七、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人填寫本申報書及本表，向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅；該營利事業在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第 60 條第 2 項規定委託之代理人填寫「在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業所得稅申報書」及其附表，向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

交易符合所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定房屋、土地之收入、成本、費用、損失明細表

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	移轉比率 (持分)	交易 日期	取得 日期	成交 價額	取得 成本	相關 費用(損失)	交易 所得額(A)	土地漲價 總數額(B)	得減除之土地 漲價總數額(C)	應計入營利事業 所得額之餘額 (A)-(C)
	房屋稅籍編號/段/小段/建號/地址										
1		/									
2		/									
3		/									
4		/									
5		/									
6		/									
7		/									
8		/									
合 計										[D]	[E]

新增欄位

填寫須知：

一、營利事業交易其 105 年 1 月 1 日以後興建完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(下稱房屋、土地)，符合所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定者，應填報本表，並依該規定計入營利事業所得額課徵所得稅。所稱營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋、土地，係指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋、土地。

二、填寫說明如下：

(一)「房屋稅籍編號」請依房屋稅繳款書「稅籍編號」填報。

(二)「取得日期」請分別填寫交易標之物之取得日期。

(三)同一交易之房屋、土地，如一房屋坐落於不同地號之土地者，其土地座落地號、移轉比率、取得日期，請擇其一土地代表填寫(請於土地坐落欄位加註「擇一代表」)，並將各該筆土地之成交價額、成本、費用、損失及土地漲價總數額等與房屋彙總填報。(同一交易之房屋、土地，如一土地上有許多筆房屋者，請比照前述方式填報。)

三、營利事業填報本表之房屋、土地交易所得或損失之計算，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算所得額及應納稅額與申報方式如下：

(一)房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

(二)依土地稅法規定繳納之土地增值稅不得列為費用。但屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額得列為費用，其計算公式如下：

$$\text{【(交易時申報移轉現值—交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】} \times \text{已納土地增值稅}$$

(三)土地漲價總數額(B)請依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額填報。

(四)交易所得額(A)>0 且(A)≥(B)者，(C)之數額以(B)欄金額填入；(A)>0 且(A)<(B)者，(C)之數額以(A)欄金額填入；(A)≤0 者，(C)之數額以「0」填入。

(五)得減除之土地漲價總數額(C)之合計數【D】應填入本申報書第 1 頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額欄第 58 欄。

(六)當年度交易 2 筆以上之房屋、土地者，應按前述原則逐筆計算後，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

四、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人填寫本申報書及本表，向其申報時登記地之稽徵機關辦理申報納稅。

五、本表如不敷填用，可自行依式另加表格。

文字異動

營 利 事 業 統 一 編 號	
--------------------	--

分 稽 局 收 件 編 號	
------------------	--

第1聯 正聯 (稽徵機關存查)
第2聯 副聯 (兼作結算申報收據聯)
第3聯 副聯 (供掃描建檔用，各項數據務請填寫清楚)

112年度

公司股東
獨資資本主
合夥人

股份
股票
出資額

轉讓通報表

未

發行股票，每股面額_____元，本年底每股淨值_____元 = $\frac{\text{資產總額} - \text{負債總額}}{\text{已發行股數}}$

有

已發行股數 ()

項次	出讓	人	統	一	編	號	居住地國或地區代碼	稅務識別碼(TIN)	受讓	人	統	一	編	號	居住地國或地區代碼	稅務識別碼(TIN)	轉讓日期	成交單價	轉讓股數	成交總金額	轉讓原因(填表說明十)	證券交易稅	未發行股票屬財產交易請打V		
01																									
02																									
03																									
04																									
05																									
06																									
07																									
08																									
09																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									

填表說明：

- 一、凡(1)上櫃及興櫃之場外交易。(2)本年度始准興櫃，其興櫃前之股份、股權、股票轉讓。(3)未發行股票或股票未上市、未上櫃且未登錄興櫃之公司股東、獨資資本主、合夥人於年度中曾經移轉(含買賣、交換、贈與、遺產分配)股份、股票、出資額者，請依上表各欄逐項填明。
- 二、發行股票之公司，股東於年度中移轉股票，轉讓日期欄位之日期，應與證券交易稅一般代徵稅額繳款書之買賣交割日期一致。其股東移轉屬未發行股票之公司股份、印製股票之發行股份未依公司法第162條規定簽證者、發行股份依公司法第161條之2免印製股票且未洽證券集中保管事業機構登錄者，請於「未發行股票屬財產交易 請打V」欄位打V，並免填「證券交易稅」欄位。
- 三、凡股東移轉以未分配盈餘或員工酬勞增資者，符合已廢止之88年12月31日修正公布前促進產業升級條例第16條、第17條規定之新發行記名股票、符合110年12月30日修正公布前生技新藥產業發展條例第7條、第8條規定、110年12月30日修正公布生技醫藥產業發展條例第9條、第10條規定、中小企業發展條例第35條之1規定及產業創新條例第12條之1、第12條之2、第19條之1規定之股票，除仍應填報本表外，並另行分別申報「緩課股票轉讓所得申報憑單」、「緩課股票轉讓申報憑單(符合110年12月30日修正公布前生技新藥產業發展條例第7條及第8條、中小企業發展條例第35條之1規定者專用)」、「生技醫藥緩課股票轉讓申報憑單(符合110年12月30日修正公布生技醫藥產業發展條例第9條及第10條規定者專用)」及「緩課股票轉讓或屆期未轉讓申報憑單(符合產業創新條例第12條之1、第12條之2、第19條之1規定者專用)」。
- 四、本表如不敷填用，除表首外，可自行依式另加表格。
- 五、出讓人、受讓人如為外僑，請加填英文姓名、國籍、統一編號欄請依據居留證之「統一證號」欄項資料填寫，若居留證無統一證號欄項或未領有居留證者，則填列西元出生年、月、日加英文姓名第一個字前兩個字母，並備註代理人姓名、地址、電話。
- 六、出讓人、受讓人如為外國法人，請加填英文公司名稱、國籍、統一編號欄請依據「經濟部投資審議委員會核准函」主旨所述之編號填寫(例如編號外12345，請填寫12345)，並備註在臺代理人或代表人姓名、地址、電話。
- 七、出讓人、受讓人如為外僑或外國法人，請填寫「居住地國或地區代碼」(請至各地區國稅局網站參閱「國家代碼表」填寫)及「稅務識別碼(TIN)」，稅務識別碼指居住地國或地區用於辨識該外僑或外國法人之編號或具同等功能之其他辨識碼(如我國營利事業稅務識別碼為統一編號)，如無稅務識別碼，請填寫「NOTIN」。
- 八、出讓人轉讓受讓人之持股數，請務必以一筆對應一筆方式填寫，如甲500股，分別轉讓與乙200股暨丙300股，應填寫為：甲200股轉讓與乙200股，甲300股轉讓與丙300股。
- 九、有限公司之股東轉讓出資額，屬財產交易，仍應填報本表，轉讓股數寫1股。
- 十、請依轉讓原因以阿拉伯數字於欄位擇一標示：1-買賣、2-贈與、3-遺產分配、4-信託、5-異議股東買回、6-其他(註明原因)。
- 十一、公司發行無票面金額股，每股面額免填寫。
- 十二、轉讓原因如為贈與，轉讓日期應填寫贈與契約訂立日；如為遺產分配，轉讓日期應填寫繼承開始日。

營利事業 統一編號	
--------------	--

第1聯 正聯(稽徵機關存查)

第2聯 副聯(供掃描建檔用，各項數據務請填寫清楚)