

# 個人以營利為目的經營不動產買賣處理原則

案況/年度	稅目及適用情形		
104 年度以前	營業稅	營利事業所得稅	綜合所得稅
個人以營利為目的經營不動產買賣未依規定辦理營業登記及結算申報	自 97 年 1 月 1 日起應補稅處罰。 (出售土地免營業稅)	未依規定辦理結算申報者，加徵滯、怠報金。 獨資合夥組織，所得額歸併綜合所得稅。	檢舉案應辦結算申報者，補稅送罰。 非檢舉案件應發函輔導補報補繳免罰。
個人以營利為目的經營不動產買賣，出售土地之所得	得免辦營業登記免營業稅，惟屬營利事業。	應申報，免營利事業所得稅。	盈餘屬營利所得應併綜合所得稅報繳。
105 年 1 月 1 日以後	103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在 2 年以內或 105 年度以後取得不動產出售，自 105 年 1 月 1 日起適用房地合一新制。		

註：依 95 年 12 月 29 日台財稅字第 095047564000 號令認定為以營利為目的之營利事業。

# 個人建屋及合建分屋認定為營業人原則

符合以下條件之一免辦營業登記：

函（令）釋 \ 類型條件	持有 1 年以上 自用住宅用地	持有未滿 1 年自 用住宅用地	非自用住宅用地
財政部 81 年 1 月 31 日台 財稅第 811657956 號 函及 84 年 3 月 22 日台財 稅第 841601122 號 函規定	都市土地未超 過 3 公畝，非都 市土地未超過 7 公畝	無	無
財政部 104 年 1 月 28 日 台財稅字第 10304605550 號令	1. 都市土地未 超過 3 公 畝，非都市土 地未超過 7 公畝 2. 未設有固定 營業場所、營	1. 興建後持有 自建或分得 房屋，銷售前 土地所有權 人或其配 偶、直系親屬 於該地辦竣	1. a. 興建前持有土 地 10 年以上（註 1）；或 b. 興建後 持有自建或分得 房屋，銷售前土 地所有權人或其 配偶、直系親屬

函（令）釋 \ 類型條件	持有 1 年以上 自用住宅用地	持有未滿 1 年自 用住宅用地	非自用住宅用地
	業牌號或僱 用情形(註3)	戶籍登記，且 無出租或供 營業使用連 續滿 2 年（註 2） 2. 都市土地未 超過 3 公畝， 非都市土地 未超過 7 公畝 3. 未設有固定營 業場所、營業 牌號或僱用情 形（註 3）	於該地辦竣戶籍 登記，且無出租 或供營業使用連 續滿 2 年（註 2） 2. 都市土地未超過 3 公畝，非都市土 地未超過 7 公畝 3. 未設有固定營業 場所、營業牌號 或僱用情形（註 3）
105 年 1 月 1 日起	符合 81 年解釋函者，惟設有固 定營業場所、具備營業牌號、或 僱用員工協助處理房屋銷售事 宜，自 105 年 1 月 1 日起應辦理 營業登記及報繳營業稅及營利		

函（令）釋 ＼類型條件	持有1年以上 自用住宅用地	持有未滿1年自 用住宅用地	非自用住宅用地
	事業所得稅。		

註：

- 1.所稱「持有土地**10**年以上」，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿**10**年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；因夫妻間贈與或依民法第**1030**條之**1**規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自夫妻他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
- 2.所稱「連續滿**2**年」，指自戶籍遷入之日起至訂定銷售契約之日連續滿**2**年；因繼承、夫妻間贈與或依民法第**1030**條之**1**規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，得溯及自被繼承人、夫或妻等土地所有權人本人或其配偶、直系親屬戶籍遷入之日連續滿**2**年。
- 3.所稱未設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、未具備營業牌號（不論是否已依法

辦理登記)或未僱用員工協助處理房屋銷售事宜。

### 合建分售或合建分成認定為營業人原則

適用年度	認定為營業人之條件
<b>104 年度以前</b>	實務上衍生建設公司假藉個人名義購地，再與該公司合建分售、分成或分屋，規避營利事業盈餘歸屬個人營利所得課徵綜合所得稅，依實質課稅原則認定為營業人。
<b>105 年 1 月 1 日起</b>	同時符合以下條件:(依房地合一課徵所得稅申報作業要點第 18 點) <ol style="list-style-type: none"><li>1. 個人與營造業或不動產業之營利事業間為關係人</li><li>2. 個人 5 年內參與之興建案逾 2 案。</li><li>3. 個人以持有 2 年內之土地，與營利事業合建。但繼承取</li></ol>

	得者，不在此限。
--	----------