

個人房屋土地交易所得稅  
電子申報繳稅系統  
軟體使用手冊

中華民國 109 年 12 月 31 日

# 目 錄

1 房屋土地交易所得稅課稅範圍.....	1
2 房地合一課徵所得稅申報作業要點.....	1
3 作業流程與資料輸入說明.....	2
4 系統安裝前環境需求說明.....	3
5 輸入表單說明.....	5
6 離線軟體安裝說明.....	6
7 系統操作說明.....	8
8 報表列印.....	67
9 錯誤訊息說明與處理.....	79

## 1 房屋土地交易所得稅課稅範圍

請參考財政部賦稅署-房地合一專區：

[https://www.dot.gov.tw/htmlList/ch\\_394](https://www.dot.gov.tw/htmlList/ch_394)

## 2 房地合一課徵所得稅申報作業要點

請參考賦稅署網站：

[https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch\\_418?cntId=dot\\_201708040002](https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch_418?cntId=dot_201708040002)

418

### 3 作業流程與資料輸入說明

1. 申報系統需配合 Microsoft Internet Explore 11.0 版(含)以上使用；自然人憑證 IC 卡登入者，除需申請自然人憑證 IC 卡外，電腦尚需安裝讀卡機配備和 SafeSign 軟體。
2. 國人採用憑證(自然人憑證 IC 卡、金融憑證、健保卡+註冊密碼)、[身分證統一編號+戶號]登入
3. 外僑採用(自然人憑證 IC 卡、金融憑證、健保卡+註冊密碼)、[統一證號+護照號碼/居留號碼/許可證號]登入
4. 代理人採用憑證(自然人憑證 IC 卡、金融憑證、健保卡+註冊密碼)
5. 資料輸入或更正：
  - 基本資料
  - 交易資料
  - 交易日前三年內房屋、土地交易損失金額
  - 重購自用房屋、土地扣抵稅額
6. 列印試算表，檢核資料是否正確。
7. 欲確認網路申報上傳成功，可於個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅查詢。
8. 若需檢附郵寄相關附件，列印附件寄送信函封面、應檢送各項文件單據申報表，並依其上說明檢附各項證明文件，郵寄附件寄送信函封面註明之稽徵機關。

## 4 系統安裝前環境需求說明

Window 版個人電腦作業環境需求如下：

1. 安裝人員必須要有管理者權限。
2. 作業系統：建議 Window 7(含)以上之作業系統。
3. 具 256MB(含)以上記憶體(RAM)。
4. 硬碟空間尚有 200 MB(含)以上未使用的空間。
5. 個人電腦須能連線至網際網路。
6. Microsoft IE 11.0(含)以上之瀏覽器軟體。
7. 印表機。
8. 自然人憑證

使用自然人憑證申報者，需擁有自然人憑證 IC 卡（自然人憑證 IC 卡申請、使用問題，請參閱內政部憑證管理中心 <https://moica.nat.gov.tw>）；並於電腦上安裝憑證讀卡機。

### 9. 金融憑證

使用金融憑證申報者，需擁有金融憑證（金融憑證申請、使用問題，請參閱金融憑證網路報稅 <https://itax.twca.com.tw> 或中華電信金融憑證產品入口網 <https://finance.portal.hinet.net/faca/>）。

### 10. 國人「身分證統一編號+戶號」

使用「身分證統一編號+戶號」申報者，需擁有[身分證統一編號+戶口名簿戶號]之戶號比對資料，係戶政機關提供資料，若無法比對成功，請採其他方式申報。

### 11. 外僑「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」

使用「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」申報者，需擁有[統一證號]+[護照號碼/居留號碼/許可證號]之身分比對資料，係由機關提供資料，若無法比對成功，請採其他方式申報。

12. 「健保卡+註冊密碼」

使用健保卡申報者，需擁有健保署認證之註冊密碼（健保卡申請、忘記註冊密碼或密碼更改、使用問題，請參閱健保卡網路服務註冊網站 <https://cloudicweb.nhi.gov.tw/cloudic/system/mlogin.aspx>）；並於電腦上安裝憑證讀卡機。

13. 至報稅網站 <https://tax.nat.gov.tw/> 下載個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統離線軟體。

## 5 輸入表單說明

### 5.1 表單使用說明

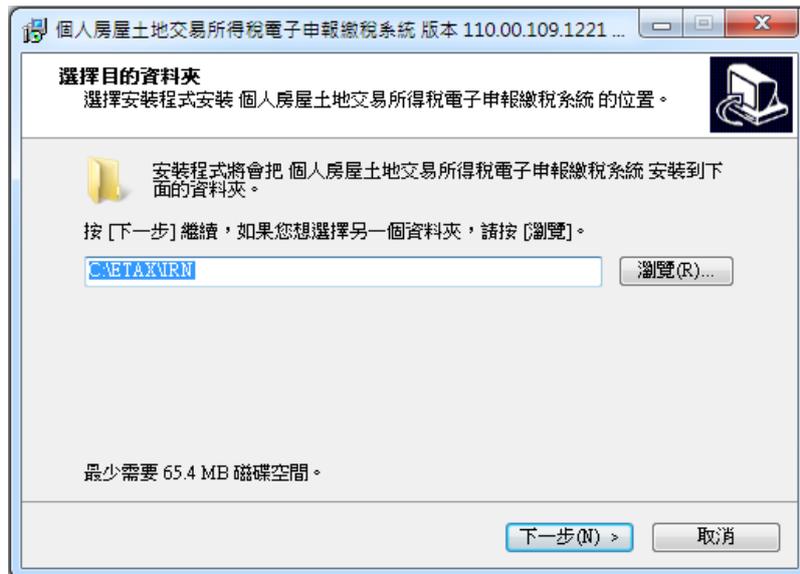
- (1) 須完成「納稅義務人」與「交易成本資料」建檔，才可進行其他申報資料的建檔。
- (2) 須有重購案件類別，才可進行重購自住房屋、土地扣抵資料的建檔。

### 5.2 欄位使用說明

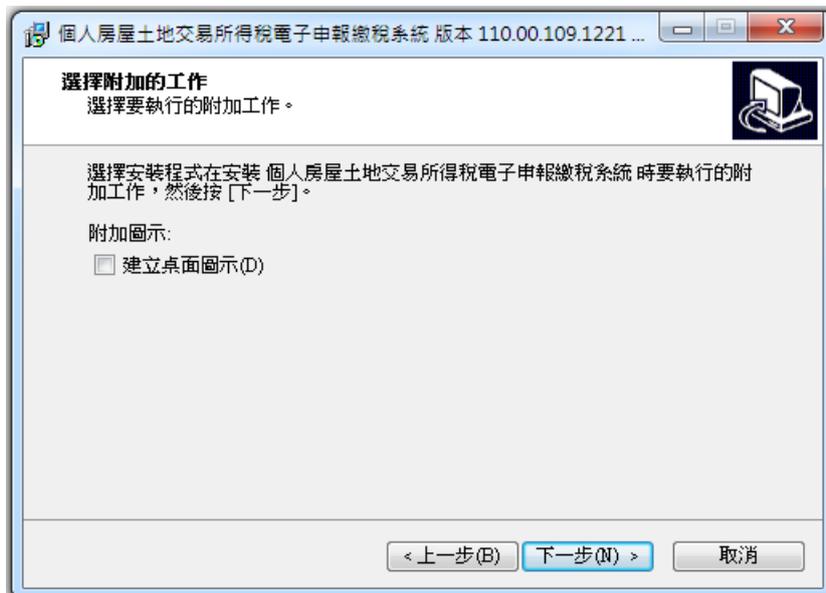
- (1) 以[Enter]與[Tab]移至下一個欄位。
- (2) 以↑↓←→鍵在文字欄位內或下拉選項之間移動。
- (3) 游標 Focus 在按鍵上時，按[Space]鍵即可執行該按鍵之動作。

## 6 離線軟體安裝說明

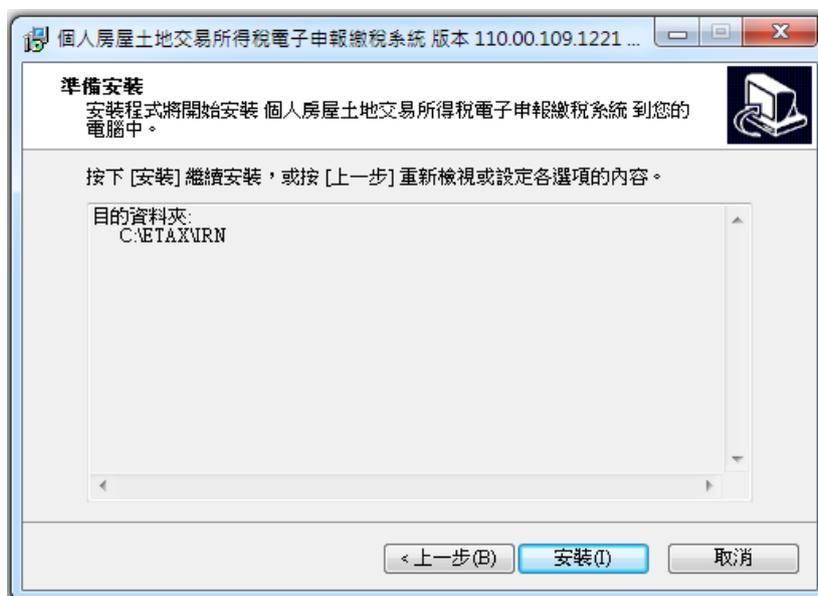
執行「個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統」安裝程式 (IRN+版本別.EXE)，安裝路徑預設為作業系統磁碟區 (例：C:\) 底下的 ETAX 目錄，按[下一步]。



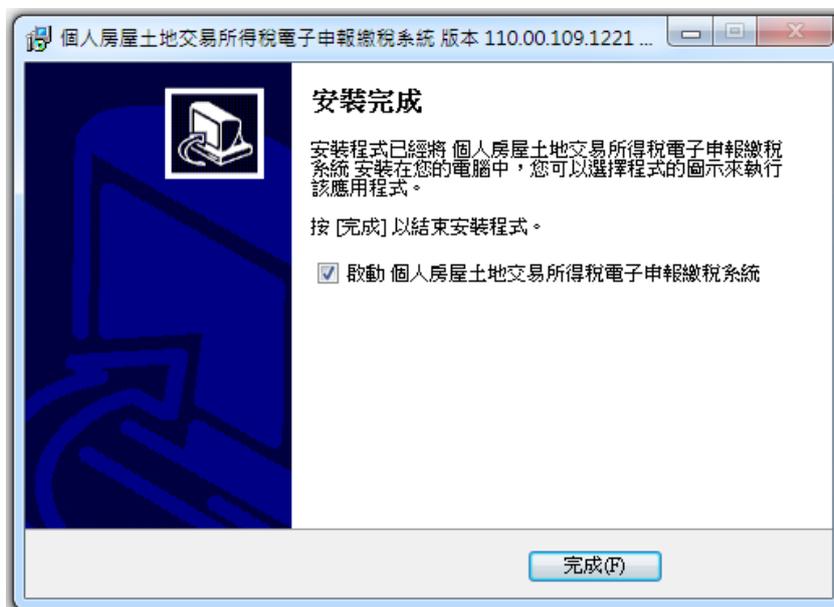
選擇附加的工作，勾選是否要建立桌面圖示(桌面捷徑)，按[下一步]。



若使用者未變更，則按[安裝]，系統會於預設路徑建立 ETAX 目錄(即 C:\ETAX\IRN)，並開始執行安裝。



使用者完成安裝後，會出現成功安裝的說明畫面，並提示使用者選擇「完成」，退出安裝程式。

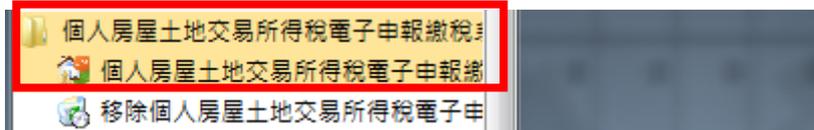


完成安裝後，至磁碟區 C:\底下，可發現由安裝程式建立的 ETAX 目錄。在 ETAX 目錄底下可看見 IRN 目錄。與「個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統」離線軟體有關的資料及目錄皆位於 C:\ETAX\IRN 目錄底下。

## 7 系統操作說明

### 7.1 登入系統

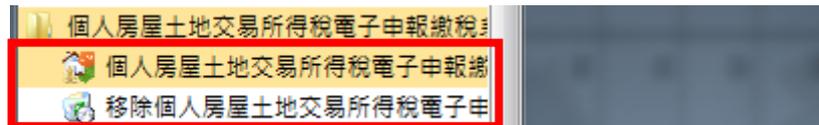
點選開始功能表/程式集/ 的【個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統】。



或點選桌面上的捷徑。



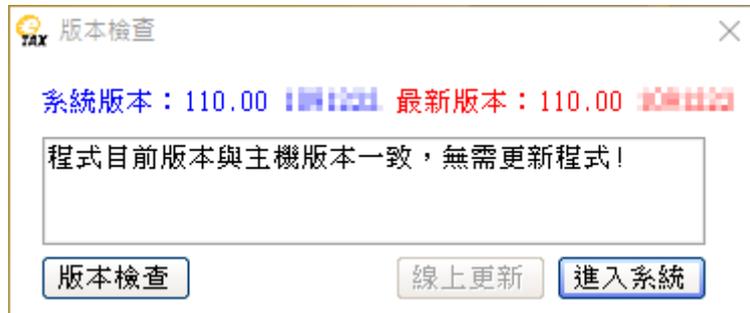
可移除個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統



系統啟動後會自動進行版本檢查



若無法連接網際網路，系統會提醒使用者檢查網路是否異常；使用者可確認網路可正常使用後，按[版本檢查]重新執行版本檢查，或按[離開]，以舊版程式進入系統進行資料維護作業。

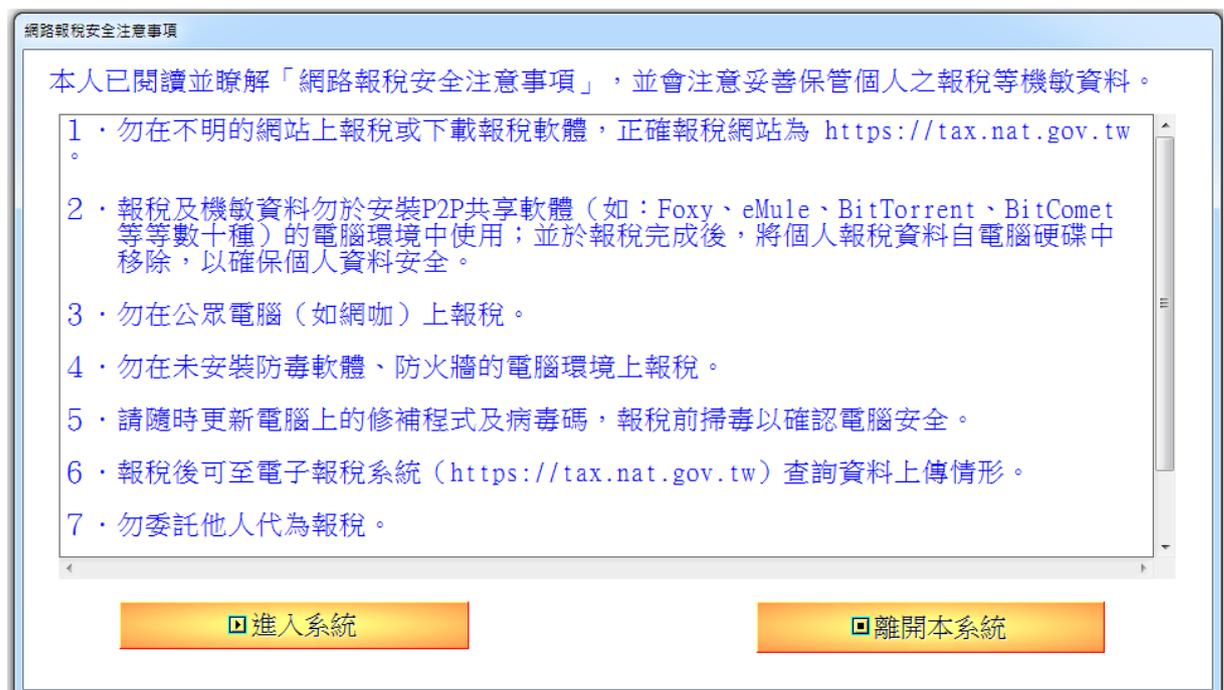


若檢查已是最新版本，系統會提示無需更新程式，可按[離開]以進入系統的登入畫面。

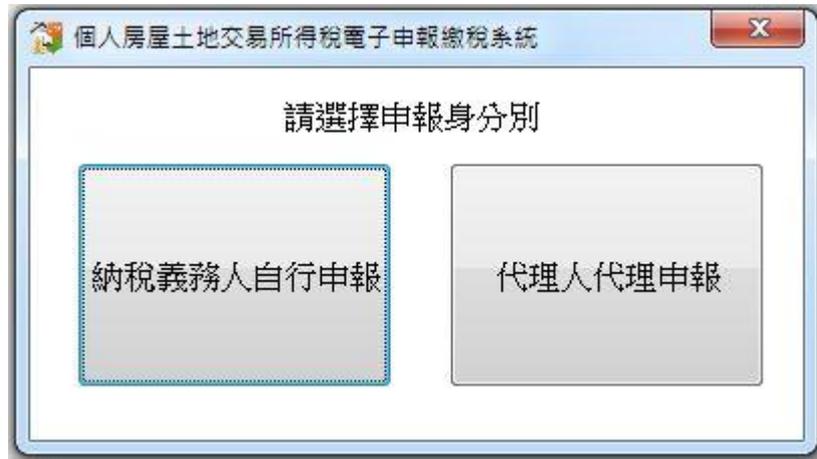
若檢查結果非最新版本，則可按[線上更新]，將離線程式更新為最新版本，或按[離開]以進入系統的登入畫面。

舊版離線程式可以繼續維護建檔資料，但無法申報上傳，因此申報上傳前，系統會再自動執行一次版本檢查。

版本檢查訊息視窗按[離開]後，顯示「網路報稅安全注意事項」



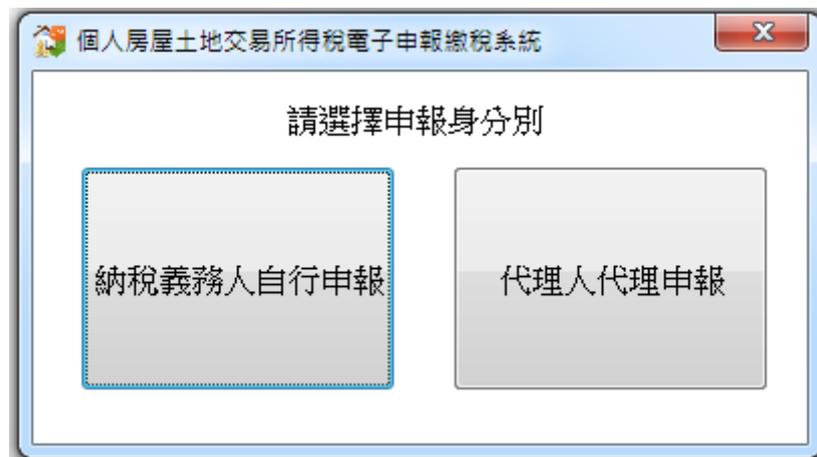
網路報稅安全注意事項視窗中選擇[進入系統]，系統即顯示功能選單畫面。



**選擇課稅身分別說明：**

中華民國國籍人士	採用國人身分進入選擇登入方式。
外僑人士	採用外僑身分進入選擇登入方式。

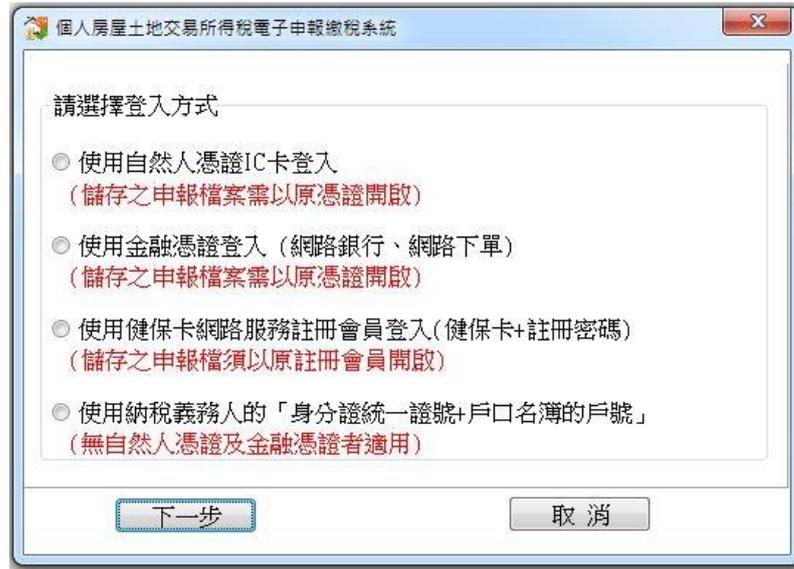
網路報稅安全注意事項視窗中選擇[進入系統]，系統即顯示功能選單畫面。



**選擇申報身分別說明：**

納稅義務人自行申報	採用納稅義務人本人身分進入選擇申報。
代理人代理申報	採用代理人身分進入選擇申報。

用國人自行申報身分進入系統可選擇 4 種登入方式。

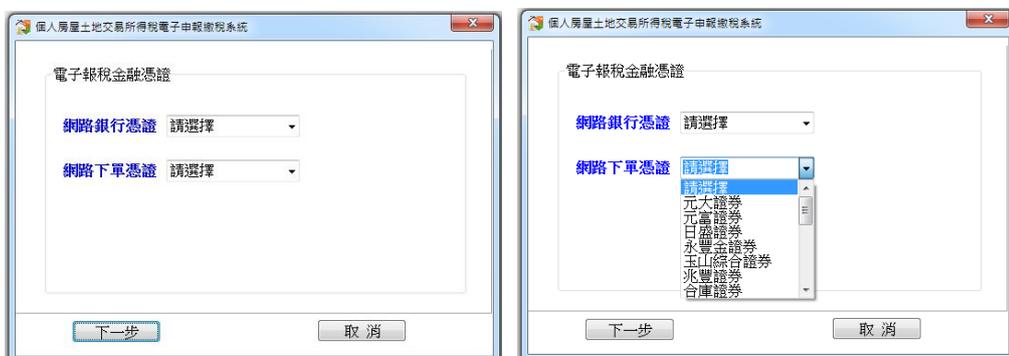


### 使用自然人憑證 IC 卡登入



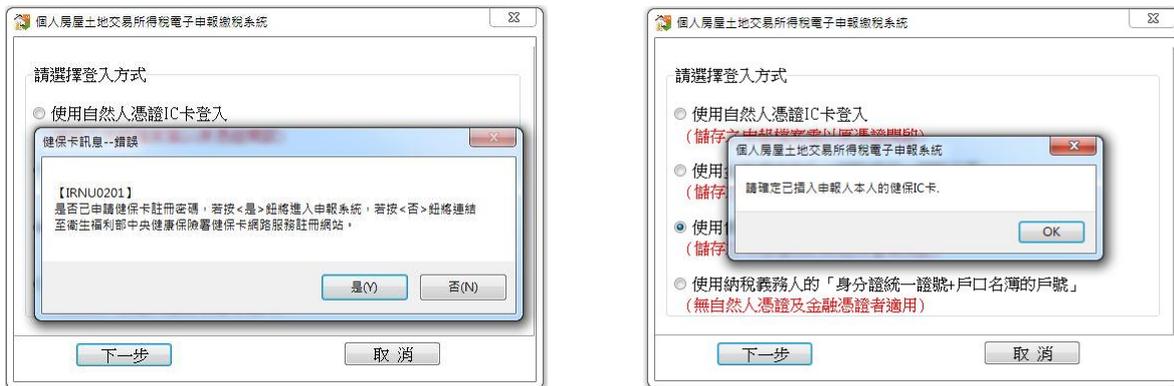
請輸入 PIN 碼。

### 使用金融憑證登入

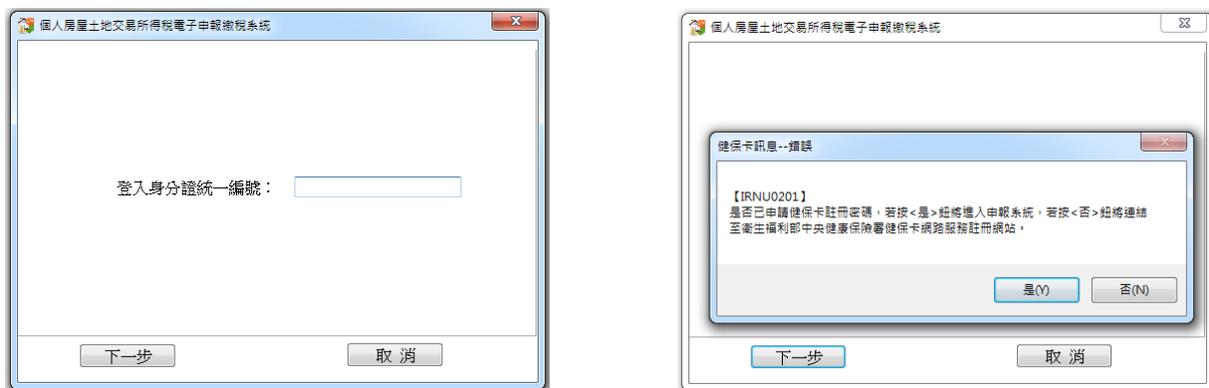


請選擇相關憑證單位。

## 使用「健保卡+註冊密碼」登入

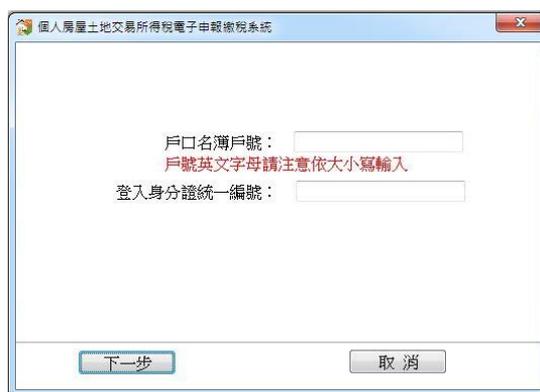


請確認是否已在健保署網站註冊密碼。



請輸入 身分證統一編號(例：AXXXXXXXXXX)

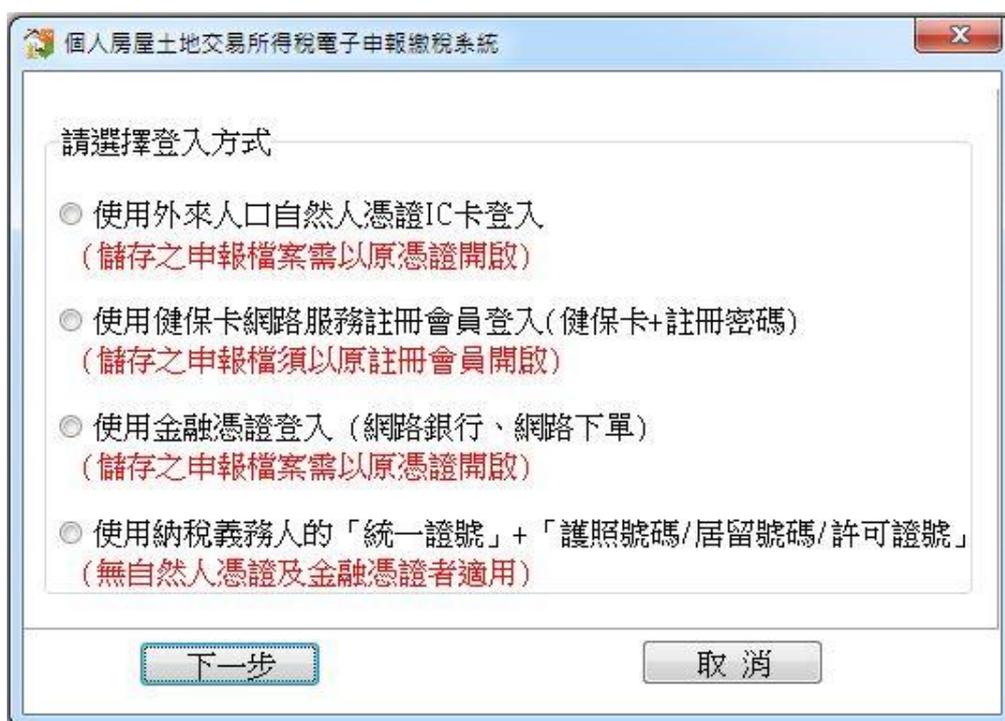
## 使用「身分證統一編號+戶號」登入



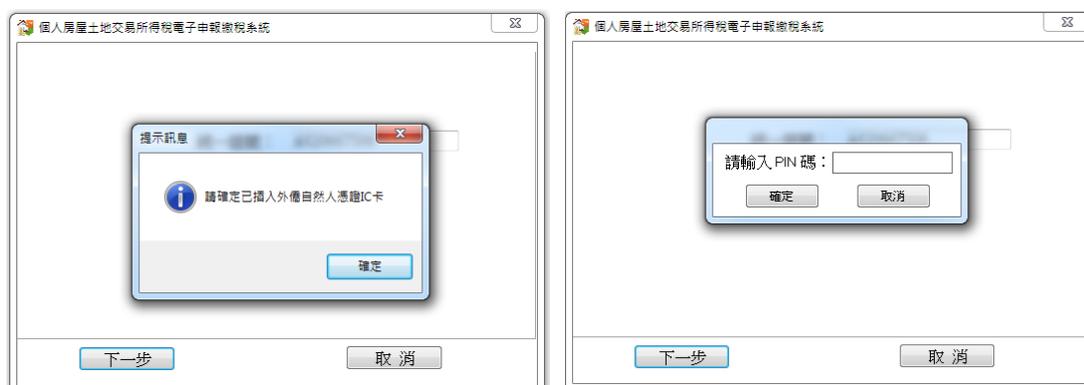
請輸入 戶號(戶號共計八碼，第一碼為英文字，其餘數字)

請輸入 身分證統一編號 (例：AXXXXXXXXXX)

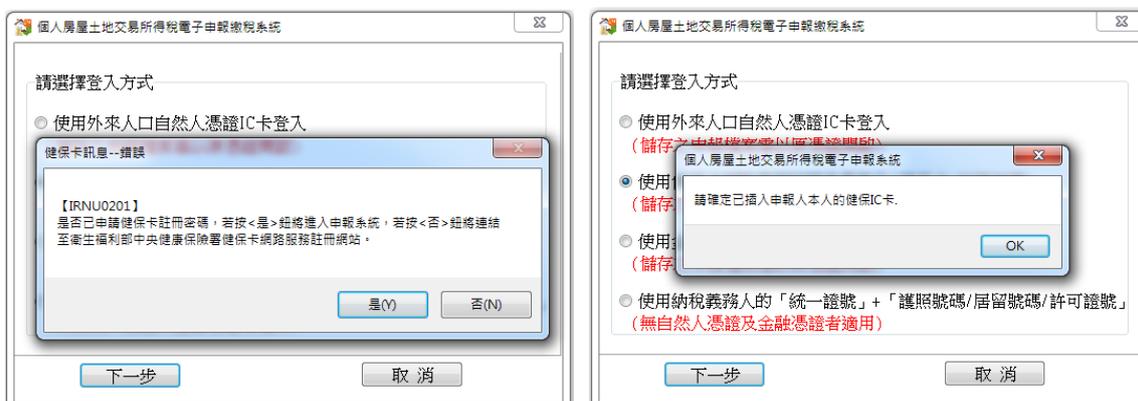
用外僑身分進入系統可選擇 4 種登入方式。



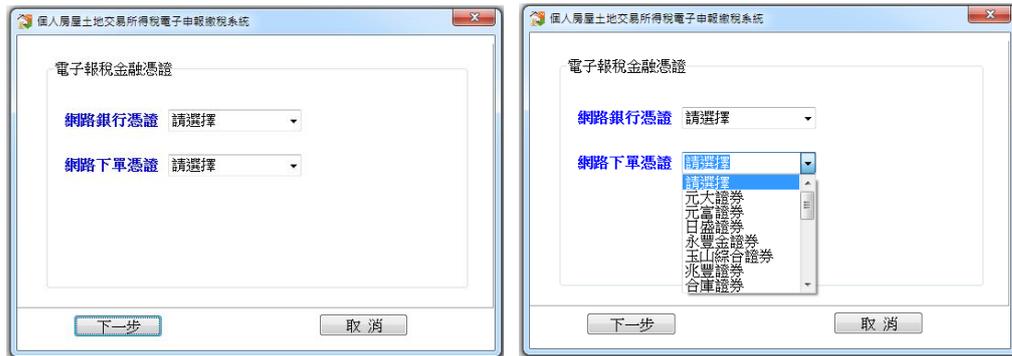
### 使用自然人憑證 IC 卡登入



### 使用「健保卡+註冊密碼」登入



## 使用金融憑證登入



請選擇相關憑證單位

使用「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」登入

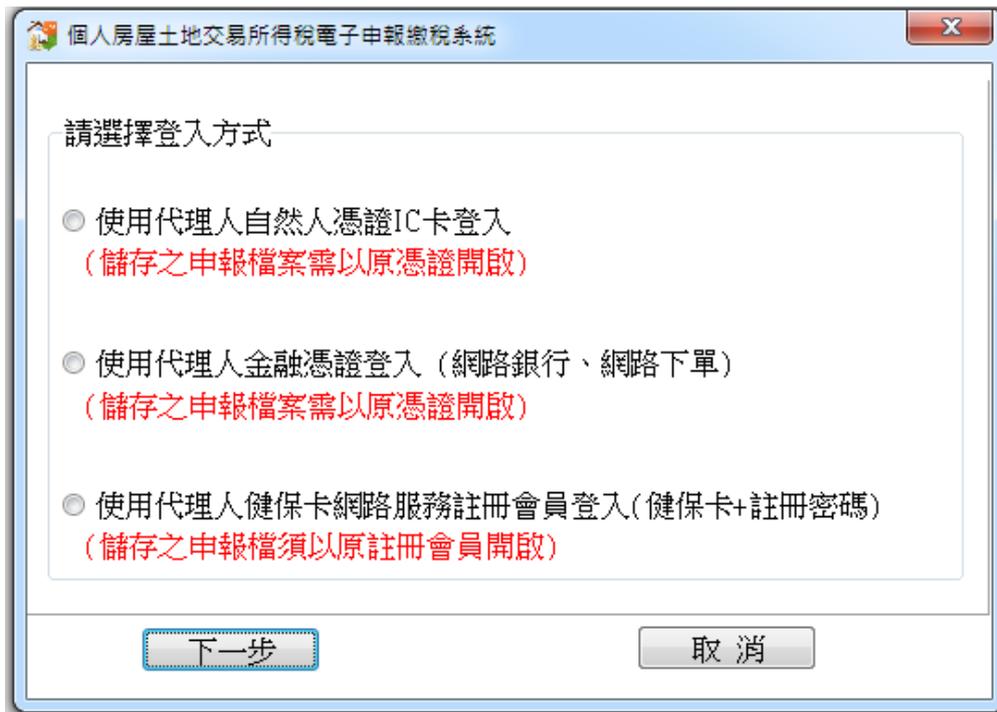
請輸入統一編號共計 10 碼，系統接受新/舊外僑證號

舊式證號：前 2 碼為英文字，其餘數字(例：ACXXXXXXXX)

新式證號：第 1 碼為英文字，第 2 碼為 8 或 9，其餘數字。

請輸入護照號碼/居留號碼/許可證號 (8-15 位)。

用代理人身分進入系統可選擇 3 種登入方式



1. 使用代理人自然人憑證 IC 卡登入。
2. 使用代理人金融憑證登入(網路銀行、網路下單、網路保險)。
3. 使用代理人健保卡網路服務註冊會員登入(健保卡+註冊密碼)。

## 7.2 功能頁面

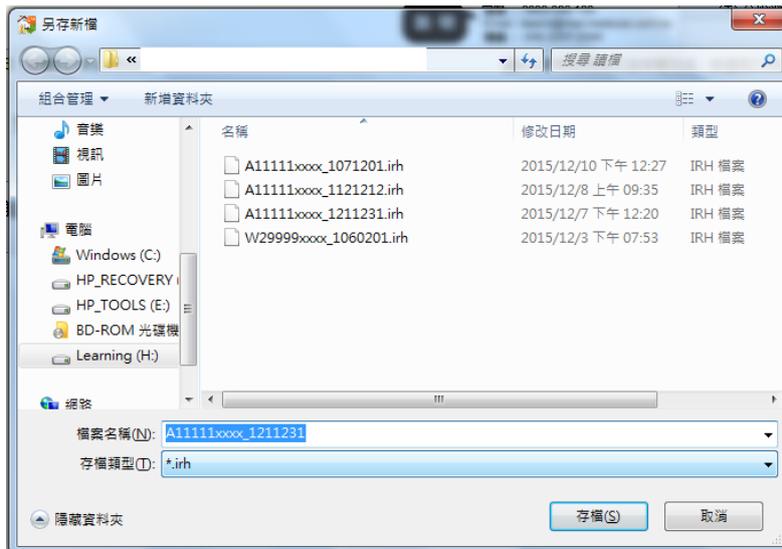


### 7.2.1 【1. 選擇讀取儲存的申報資料】

選擇[讀取儲存的申報資料]，則使用者可選擇開啟之前已經建檔並儲存於本地端電腦的檔案，

申報人身分副檔名分對照表

	納稅義務人		代理人	
	國人	外僑	國人	外僑
自然人憑證	*.irn	*.irn	*.irah	*.irfah
金融憑證	*.irn	*.irfn	*.irnat	*.irfat
健保卡	*.irnhi	*.irn	*.irnah	*.irnfah
簡易登入方式	*.irh	*.irfh	X	X



並輸入檔案密碼(預設為納稅義務人 IDN)。

請輸入檔案密碼...  顯示密碼

(如先前未自行設定密碼, 請輸入第 1 位英文字母為大寫之身分證統一編號)

保護密碼:

注意事項:  
保護密碼為 8 ~ 12 位之英數字, 英文字母區分大小寫  
(請輸入 8 位以上英數字混合之密碼)

請輸入身分證統一編號...  顯示密碼

(請注意第 1 位英文字母需為大寫)

## 7.2.2 【2. 下載上次上傳申報資料】

納稅義務人下載

代理人下載

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

代理人身分證統一編號或統一證號： [ ]

納稅義務人身分證統一編號： [ ]

交易日期(移轉登記日期)： [年] [月] [日] [說明]

**交易日期輸入後無法變更**

[下載] [取消]

說明(1)：輸入交易日期後進行下載，下載資料成功後進入系統主畫面。

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

房地交易所得總額 -27,161

本次應繳納稅額 0

交易日：民國109年11月21日

請於109年12月21日前申報完成，如遇假日則順延至次一上班日

基本資料 → 交易資料 → 房屋、土地交易損失金額 → 應納稅額計算 → 重購自住房屋、土地扣抵稅額明細 → 計算及上傳

納稅義務人基本資料 | 維護交易成本資料 | 建立房屋、土地交易損失 | 應納稅額計算 | 建立重購自住房屋、土地扣抵稅額明細 | 計算及申報上傳

列印收執聯或繳款書等

儲存檔案 | 讀取檔案 | 離開

說明(2)：如無此交易日期上次申報資料，會出現下載失敗訊息。

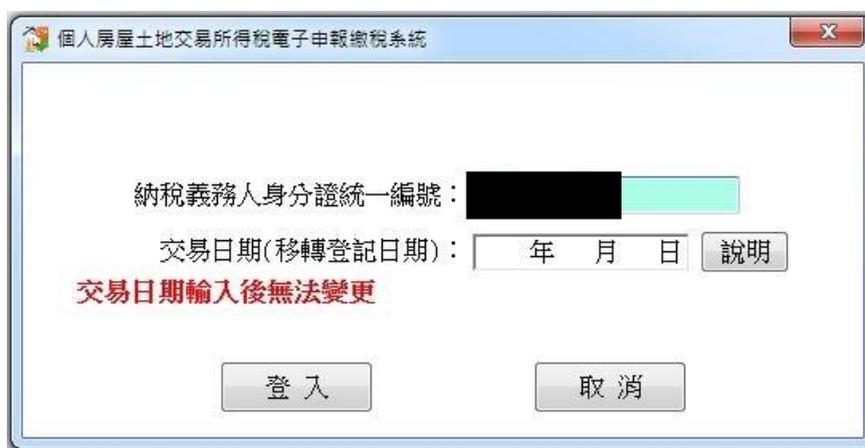


說明(3)：「身分證統一編號+戶號」或「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」登入 不能 下載上次上傳申報資料



### 7.2.3 【3. 直接進入系統，建立新檔案】

選擇[直接進入系統，建立新檔案]，輸入交易日期（交易日不能大於本機系統日）



登入成功則進入系統主畫面後，使用者建立案件資料。

如用代理人身分進去

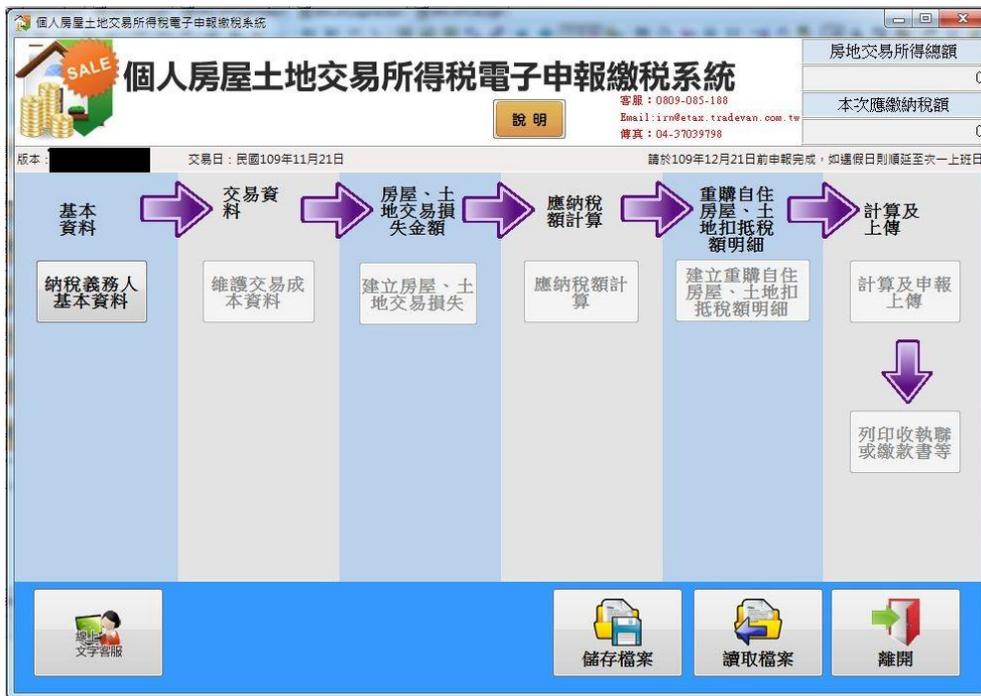
個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

代理人身分證統一編號或統一證號：

納稅義務人身分證統一編號：

交易日期(移轉登記日期)：年 月 日

**交易日期輸入後無法變更**



## 7.2.4 【4.附件上傳】

申報資料成功上傳後，即可進行附件上傳

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-附件上傳

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-附件上傳

基本資料

檔案編號

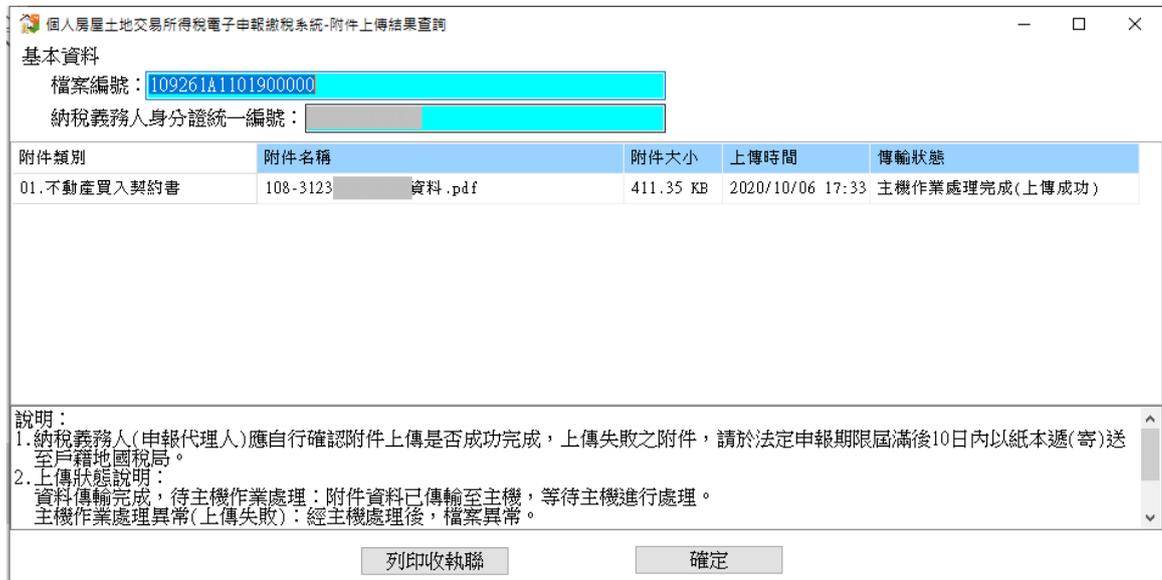
納稅義務人身分證統一編號：

## 7.2.5 【5.附件上傳結果查詢】

待附件資料成功上傳後，可由此功能查詢上傳結果



輸入檔案編號及身分證統一編號，可查詢該次上傳之附件明細



查詢後可按畫面下方之「列印收執聯」，印出附件上傳明細留存

## 7.2.6 【6.最新版本檢查】

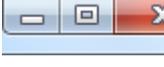
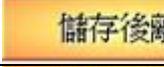
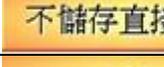
可檢查最新版本 — 出現系統版本跟最新版本訊息。



### 7.2.7 【7.離開】

直接離開系統。

## 7.3 主頁面功能

功能	說明
	國人可採用「身分證統一編號+戶號」登入方式進入系統後可隨時戶號檢核
	外僑可採用「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」登入方式進入系統後可隨時身分檢核
	<p>申報人可儲存檔案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 請輸入檔案密碼 (8-12 位英數字)</li> <li>(2) 請按確認</li> <li>(3) 如按取消，檔案密碼為預設統一證(編)號</li> </ol> 
	申報人可讀取檔案，如同(5.4.1) 說明
	<p>如同按 F1 鍵, 自動開啟網頁，連結至稅務服務網，提供使用說明檔下載 PDF，檔名為 IRN_HELP.pdf</p> 
	
	
	如同儲存檔案功能(5.5.3)
	直接離開系統
	停留在主頁面

## 回到登入方式

### (1) 國人身分回到國人登入畫面

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

請選擇登入方式

- 使用自然人憑證IC卡登入  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用金融憑證登入 (網路銀行、網路下單)  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用健保卡網路服務註冊會員登入(健保卡+註冊密碼)  
(儲存之申報檔須以原註冊會員開啟)
- 使用納稅義務人的「身分證統一證號+戶口名簿的戶號」  
(無自然人憑證及金融憑證者適用)

下一步 取消

### (2) 外僑身分回到外僑登入畫面

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

請選擇登入方式

- 使用外來人口自然人憑證IC卡登入  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用健保卡網路服務註冊會員登入(健保卡+註冊密碼)  
(儲存之申報檔須以原註冊會員開啟)
- 使用金融憑證登入 (網路銀行、網路下單)  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用納稅義務人的「統一證號」+「護照號碼/居留號碼/許可證號」  
(無自然人憑證及金融憑證者適用)

下一步 取消

### (3) 國人/外僑(代理人)身分回到登入畫面

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統

請選擇登入方式

- 使用代理人自然人憑證IC卡登入  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用代理人金融憑證登入 (網路銀行、網路下單)  
(儲存之申報檔案需以原憑證開啟)
- 使用代理人健保卡網路服務註冊會員登入(健保卡+註冊密碼)  
(儲存之申報檔須以原註冊會員開啟)

下一步 取消

## 7.4 共通操作說明

### 7.4.1 多筆功能鍵說明：



新增	將畫面上該筆資料新增至資料檔。
修改	將更正資料的欄位資料存回資料檔。
刪除	點選欲刪的該筆資料，按[刪除]鍵即完成該筆資料刪除。
清除	清空畫面上各欄位。



回主頁	如已有建檔資料，會確認是否回主頁。在納稅義務人及代理人基本資料建檔時回主頁已包含儲存功能
-----	--

### 7.4.2 欄位說明：

水藍底色	表示唯讀欄位。
黃底	表示下拉選項。

**5.6.1 F1 Help 說明：**可按 F1 鍵，自動開啟網頁，連結至稅務服務網，提供使用說明檔下載 PDF，檔名為 IRN\_HELP.pdf。

## 7.5 納稅義務人基本資料建檔

### 7.5.1 國人身分

納稅義務人 (原所有權人)	交易日期： <input type="text" value="109年 12月 10日"/>	身分證統一編號： <input type="text" value=""/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居住者 <input type="checkbox"/> 非居住者 <input type="button" value="說明"/>
	姓名： <input type="text" value=""/>	電話區碼： <input type="text" value=""/> ) <input type="text" value=""/>	分機： <input type="text" value=""/>
	電話區碼： <input type="text" value=""/> ) <input type="text" value=""/>	行動電話： <input type="text" value=""/> )- <input type="text" value=""/>	請依右側格式輸入，格式： <input type="text" value="(09XX)XXXXXX"/>
	戶籍地址 縣/市 <input type="text" value=""/>	鄉/鎮/市/區 <input type="text" value=""/>	村/里 <input type="text" value=""/>
<input type="checkbox"/> 通訊地址同上			
通訊地址 縣/市 <input type="text" value=""/>			
鄉/鎮/市/區 <input type="text" value=""/>			
村/里 <input type="text" value=""/>			
地址 <input type="text" value=""/>			
<input type="checkbox"/> 經國稅局核定退稅金額30元以下，同意不領取該筆退稅款。			
備註：納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，為重要事項陳述，另填寫「個人房屋土地交易所得稅聲明事項」並檢附相關證明文件。			
<input type="button" value="填寫聲明事項"/>			
<input type="button" value="清除"/> <input type="button" value="儲存"/>			

#### 納稅義務人基本資料欄位說明：

交易日期	格式 YYYYMMDD；唯讀。
姓名	20 位中文字；以自然人憑證登入時唯讀。
身分證統一編號 (統一證號)	10 位英數字；唯讀。國人 (AXXXXXXXXXX)，外僑 (ACXXXXXXXX)
非居住者	若勾選，則交易成本資料建檔時，案件類別僅能為一般案件，若有交易成本資料時，經確認同意勾選時，則將交易成本資料案件類別修改為一般案件類別；且無法建立重購自住房屋、土地扣抵稅額明細資料，若已有重購自住房屋、土地扣抵稅額明細資料，經確認同意勾選時，則將資料全數刪除。
電話	區碼(4 碼)+電話(8 碼)+分機(6 碼)；格式為 (1234)12345678 # 123456。
行動電話	門號(4 碼)+電話(6 碼)；格式為(1234)123456。
戶籍(居留)地址	縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+村里(下拉選項)+地址(25 位中英數字)；從系統下載已申報上傳成功過資料時，則戶籍地址之縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+村里(下拉選項)不再提供修改。
通訊地址	縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+村里(下拉選項)+地址(25 位中英數字)。
核定退稅選項	若勾選，則同意核定退稅 30 元以下，同意不領取該筆退稅款。

### 國人身分建檔操作說明：

1. 請輸入姓名（除了用自然人憑證登入方式外）。
2. 請選擇居住者或非居住者。
3. 請輸入電話或行動電話。
4. 請選擇戶籍地址縣/市，鄉/鎮/市/區，村里及輸入地址。
5. 請選擇通訊地址縣/市，鄉/鎮/市/區,及輸入地址。
6. 請按回主頁，如必填欄位未填而按回主頁，會出現提示訊息。



7. 在 IRNM0024 申報人可選擇按取消後輸入必填欄位或可按確定暫時回主頁。



8. 依配合納保法，如果有聲明事項填請填寫聲明事項(限 500 字)。
9. 國人基本資料建檔操作完成。

### 5.7.2 外僑身分

納稅義務人 (原所有權人)	交易日期: 109年 11月 21日	姓名: <input type="text"/>	統一證號: <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 居住者 <input checked="" type="checkbox"/> 非居住者 <input type="button" value="說明"/>
	電話區碼: ( <input type="text"/> ) <input type="text"/>	分機: <input type="text"/>	國籍: <input type="text"/>	
	行動電話: ( <input type="text"/> )- <input type="text"/>	請依右側格式輸入, 格式: (09XX)XXXXXX		
	<input type="button" value="說明"/>			
居留地址 縣/市 <input type="text"/> 鄉/鎮/市/區 <input type="text"/> 村/里 <input type="text"/> 地址 <input type="text"/> <input type="checkbox"/> 通訊地址同上 通訊地址 縣/市 <input type="text"/> 鄉/鎮/市/區 <input type="text"/> 村/里 <input type="text"/> 地址 <input type="text"/> <input type="checkbox"/> 經國稅局核定退稅金額30元以下, 同意不領取該筆退稅款。				
備註: 納稅者如有依納稅者權利保護法第7條第8項但書規定, 為重要事項陳述, 另填寫「個人房屋土地交易所得稅聲明事項」並檢附相關證明文件。 <input type="button" value="填寫聲明事項"/>				
<input type="button" value="說明"/> <input type="button" value="清除"/> <input type="button" value="儲存"/>				

### 外僑身分建檔操作說明：

1. 請輸入姓名 (除了用自然人憑證登入方式外)。
2. 請選擇居住者或非居住者。
3. 請輸入 電話或 行動電話。
4. 請選擇國籍。
5. 請選擇戶籍地址 縣/市, 鄉/鎮/市/區, 村里 及輸入 地址。
6. 請選擇通訊地址 縣/市, 鄉/鎮/市/區, 及輸入 地址。
7. 選擇是否勾選「經國稅局核定退稅 30 元以下, 同意不領取該筆退稅款。」
8. 請按回主頁, 如必填欄位未填而按回主頁, 會提示訊息。



9. 在 IRNM0024 申報人可選擇按取消後輸入必填欄位或可按確定暫時回主頁。



個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統

填寫聲明事項(限500字)

完成登錄 清除 取消

- 10.依配合納保法，如果有聲明事項請填寫聲明事項(限 500 字)。
- 11.外僑基本資料建檔操作完成。

## 7.6 申報代理人基本資料建檔

受任類型

代理人	代理人姓名： <input type="text" value="測試自然人"/>	代理人身分證統一編號或統一證號： <input type="text" value="F123456789"/>
	代理人電話區碼：( <input type="text"/> ) <input type="text"/>	分機： <input type="text"/>
	行動電話：( <input type="text"/> )- <input type="text"/>	請依右側格式輸入，格式：(09XX)XXXXXX
	地址： 縣市 <input type="text"/>	鄉/鎮/市/區 <input type="text"/> 村/里 <input type="text"/>
	電子郵件： <input type="text"/>	

清除

回主頁

受任類型

事務所	名稱： <input type="text"/>	
	統一編號： <input type="text"/>	
	電話區碼：( <input type="text"/> ) <input type="text"/> 分機： <input type="text"/> 代理人類型： <input type="text"/>	
代理人	代理人姓名： <input type="text" value="測試自然人"/>	代理人身分證統一編號或統一證號： <input type="text" value="F123456789"/>
	代理人電話區碼：( <input type="text"/> ) <input type="text"/>	分機： <input type="text"/>
	行動電話：( <input type="text"/> )- <input type="text"/>	請依右側格式輸入，格式：(09XX)XXXXXX
	地址： 縣市 <input type="text"/>	鄉/鎮/市/區 <input type="text"/> 村/里 <input type="text"/>
	電子郵件： <input type="text"/>	

清除

回主頁

### 申報代理人資料欄位說明：

受任類型	個人或事務所(下拉選項)。
代理人姓名	20位中文字。
代理人身分證統一編(證)號	10位英數字。
代理人電話	區碼(4碼)+電話(8碼)+分機(6碼)；格式為(1234)12345678#123456。
行動電話	門號(4碼)+電話(6碼)；格式為(1234)123456。
地址	縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+村里(下拉選項)+地址(25位中英數字)。

**代理人建檔操作說明：**

1. 請選擇代理人受任類型。
2. 請輸入代理人姓名。
3. 請輸入代理人身分證統一編號。
4. 請輸入電話或行動電話。
5. 請選擇地址縣/市，鄉/鎮/市/區，及輸入地址。
6. 請按回主頁。
7. 代理人基本資料建檔操作完成。

## 7.7 交易成本資料建檔

### 7.7.1 交易成本資料

#### 房屋

交易成本資料		房屋土地取得成本	移轉費用								
交易序號：	交易日期：2008年11月1日 持有期間： 年										
案件類別：	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 調職、非自願 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託 <input type="checkbox"/> 自住 <input type="checkbox"/> 重購 <a href="#">說明</a>										
交易項目：	房屋	取得日期：	年 月 日								
取得方式：	買賣										
房屋土地交易價額：	0	原始取得成本：	0								
房屋											
稅籍編號：		<a href="#">說明</a>									
坐落地址：											
持分：	1	/	1								
交易收入合計：	0	取得成本合計：	0								
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0								
<a href="#">+ 新增交易項目</a>		<a href="#">- 修改交易項目</a>									
<input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明 (另附資金流程證明文件)		<a href="#">刪除</a>									
		<a href="#">清除</a>									
<a href="#">回主頁</a>											
交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(買賣、拍賣)

#### 土地

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期：109年11月 1日 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目： 土地 取得日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

取得方式： 買賣

房屋土地交易價額： \_\_\_\_\_ 0 原始取得成本： \_\_\_\_\_ 0

土地

區段地號： 縣/市 \_\_\_\_\_ 鄉/鎮/市/區 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 小段 \_\_\_\_\_ 說明  
000000000000

持分： 1 / 1 土地漲價總數額： \_\_\_\_\_ 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

申請核發交易損失證明（另附資金流程證明文件）

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(買賣、拍賣)

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期： \_\_\_\_\_ 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目： 房屋 取得日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日  
(被繼承人死亡日期)

取得方式： 繼承 被繼承人原始取得日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

房屋土地交易價額： \_\_\_\_\_ 0

房屋

稅籍編號： \_\_\_\_\_ 說明

坐落地址： \_\_\_\_\_

持分： 1 / 1

取得時的房屋評定現值： \_\_\_\_\_ 0 × 消費者物價指數調整數： \_\_\_\_\_ %

= 核定成本： \_\_\_\_\_ 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

申請核發交易損失證明（另附資金流程證明文件）

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期： 109年11月25日 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目： 土地 取得日期： \_\_\_\_\_ 年 月 日  
(被繼承人死亡日期)

取得方式： 繼承 被繼承人原始取得日期： \_\_\_\_\_ 年 月 日

房屋土地交易價額： \_\_\_\_\_ 0

土地

區段地號： 縣/市 \_\_\_\_\_ 鄉/鎮/市/區 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 小段 \_\_\_\_\_ 說明  
 000000000000

持分： 1 / 1 土地漲價總數額： \_\_\_\_\_ 0

取得時的土地評定現值： \_\_\_\_\_ 0 × 消費者物價指數調整數： \_\_\_\_\_ %

= 核定成本： \_\_\_\_\_ 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

申請核發交易損失證明 (另附資金流程證明文件)

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(繼承)

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期： \_\_\_\_\_ 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目： 房屋 取得日期： \_\_\_\_\_ 年 月 日

取得方式： 受遺贈 遺贈人原始取得日期： \_\_\_\_\_ 年 月 日

受遺贈日期： \_\_\_\_\_ 年 月 日  
(即遺贈人死亡日)

房屋土地交易價額： \_\_\_\_\_ 0

房屋

稅籍編號： \_\_\_\_\_ 說明

坐落地址： \_\_\_\_\_

持分： 1 / 1

取得時的房屋評定現值： \_\_\_\_\_ 0 × 消費者物價指數調整數： \_\_\_\_\_ %

= 核定成本： \_\_\_\_\_ 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

申請核發交易損失證明 (另附資金流程證明文件)

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(受遺贈)

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期： -- 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目：  取得日期： 年 月 日 贈與日期： 年 月 日

取得方式：

房屋土地交易價額：

房屋

稅籍編號：

坐落地址：

持分：  /

取得時的房屋評定現值：  × 消費者物價指數調整數：  %

= 核定成本：

交易收入合計：	<input type="text" value="0"/>	取得成本合計：	<input type="text" value="0"/>
移轉費用合計：	<input type="text" value="0"/>	交易所得合計：	<input type="text" value="0"/>

申請核發交易損失證明（另附資金流程證明文件）

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(一般贈與)

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： \_\_\_\_\_ 交易日期： -- 持有期間： \_\_\_\_\_ 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購

交易項目：  配偶取得日期： 年 月 日

取得方式：  配偶原始取得日期： 年 月 日

配偶取得方式：  買賣  拍賣  繼承  受遺贈  一般贈與  其他原因

房屋土地交易價額：  配偶原始取得成本：

房屋

稅籍編號：

坐落地址：

持分：  /

取得時的房屋評定現值：  × 消費者物價指數調整數：  %

= 核定成本：

交易收入合計：	<input type="text" value="0"/>	取得成本合計：	<input type="text" value="0"/>
移轉費用合計：	<input type="text" value="0"/>	交易所得合計：	<input type="text" value="0"/>

申請核發交易損失證明（另附資金流程證明文件）

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

(配偶贈與)

交易成本資料		房屋土地取得成本	移轉費用
交易序號：	交易日期： <input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/>		持有期間： 年
案件類別：	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 調職、非自願 <input type="checkbox"/> 自地自建 <input type="checkbox"/> 合建分售 <input type="checkbox"/> 合建分成 <input type="checkbox"/> 合建分屋 <input type="checkbox"/> 信託 <input type="checkbox"/> 自住 <input type="checkbox"/> 重購 <input type="button" value="說明"/>		
交易項目：	房屋	取得日期：	年 月 日
取得方式：	其他		
房屋土地交易價額：	<input type="text" value="0"/>	原始取得成本：	<input type="text" value="0"/>
房屋			
稅籍編號：	<input type="text"/>	<input type="button" value="說明"/>	
坐落地址：	<input type="text"/>		
持分：	1 / 1		
取得時的房屋評定現值：	<input type="text" value="0"/>	× 消費者物價指數調整數：	<input type="text" value="0"/> % <input type="button" value="查詢消費者物價指數"/>
= 核定成本：	<input type="text" value="0"/>		
交易收入合計：	<input type="text" value="0"/>	取得成本合計：	<input type="text" value="0"/>
移轉費用合計：	<input type="text" value="0"/>	交易所得合計：	<input type="text" value="0"/>
<input type="button" value="新增交易項目"/>		<input type="button" value="修改交易項目"/>	<input type="button" value="刪除"/>
<input type="button" value="清除"/>		<input type="button" value="回主頁"/>	
<input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明 (另附資金流程證明文件)			
交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號

(其他)

### 交易成本資料欄位說明：

案件類別	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.一般；若納稅義務人基本資料勾選非居住者，僅能默認勾選此類別。</li> <li>2.調職、非自願</li> <li>3.自建或合建；勾選自建或合建案件者，交易項目之房屋使用權無法點選。</li> <li>4.信託；勾選信託案件者，案件類別之自住、重購類別無法點選。</li> <li>5.自住；持有期間6年以上符合條件者</li> <li>6.重購</li> </ol>
交易項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.房屋</li> <li>2.土地</li> <li>3.房屋及土地</li> <li>4.房屋使用權；案件類別勾選自建或合建案件者，無法點選此選項。</li> <li>5.其他</li> </ol>
取得方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.買賣:勾選將顯示原始取得成本、取得日期。</li> <li>2.拍賣:勾選將顯示原始取得成本、取得日期。</li> <li>3.繼承:勾選將顯示核定成本、取得日期、被繼承人原始取得日期。</li> <li>4.受遺贈:勾選將顯示核定成本、取得日期、遺贈人原始取得日期、受遺贈日期(即遺贈人死亡日)。</li> <li>5.配偶贈與:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(a)買賣:勾選將顯示配偶原始取得成本、配偶取得日期。</li> <li>(b)拍賣:勾選將顯示配偶原始取得成本、配偶取得日期。</li> </ol> </li> </ol>

	(c)繼承:勾選顯示核定成本、配偶取得日期。 (d)受遺贈:勾選將顯示核定成本、配偶取得日期、配偶受遺贈日期(即遺贈人死亡日)。 (e)一般贈與:勾選將顯示核定成本、配偶取得日期、配偶受贈日期。 (f)其他原因:勾選將顯示配偶原始取得成本、核定成本、配偶取得日期。 6.一般贈與:勾選將顯示核定成本、取得日期、贈與日期。 7.其他:勾選將顯示原始取得成本、核定成本、取得日期。
房屋土地交易價額	14 位數字。
取得日期	格式 YYYYMMDD。不得大於交易日期。
土地取得日期	格式 YYYYMMDD。不得大於交易日期。
原始取得日期	格式 YYYYMMDD。不得大於交易日期、取得日期。
贈與日期	格式 YYYYMMDD。不得大於交易日期。
原始取得成本	14 位數字。
房屋稅籍編號	12 位英數字。如 (A12345678912)
房屋坐落地址	26 位中英數字。
房屋持分分子	15 位數字；不得大於房屋持分分母。
房屋持分分母	15 位數字。
房屋評定現值	14 位數字。
房屋消費者物價指數調整數	6 位數字，小數點 1 位。系統將依原始取得日期、取得日期帶入最近日期之數值。
房屋核定成本	14 位數字。
土地區段地號	縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+段(下拉選項或自行輸入)+小段(下拉選項或自行輸入)+地號(4 位數字，共 2 組)。
土地持分分子	15 位數字；不得大於土地持分分母。
土地持分分母	15 位數字。
土地評定現值	14 位數字。
土地漲價總數額	14 位數字(不得為負值)。
土地消費者物價指數調整數	6 位數字，小數點 1 位。系統將依原始取得日期、取得日期帶入最近日期之數值。
土地核定成本	14 位數字。
其他說明	20 位中英數字。
其他評定現值	14 位數字；即土地評定現值。
其他消費者物價指數調整數	6 位數字，小數點 1 位；即土地消費者物價指數調整數。
其他核定成本	14 位數字；即土地核定成本。
取得成本合計	原始取得成本或核定成本加上取得房屋土地達可供使用狀態前支之必要費用及改良土地費用。
交易所得合計	交易收入合計減去取得成本合計及移轉費用合計。
申請核發交易損失	勾選「 <input type="checkbox"/> 申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)」時，

證明	「收執聯」呈現「申請核發交易損失證明：是」 「★應檢附證明文件」增加「申請核發交易損失證明」項目
----	---

### 7.7.1.1 交易成本資料建檔操作說明：

交易成本資料 房屋土地取得成本 移轉費用

交易序號： 交易日期：108年10月15日 持有期間： 年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購 說明

交易項目： 土地 取得日期： 年 月 日

取得方式： 繼承 被繼承人原始取得日期： 年 月 日

房屋土地交易價額： 0

土地

區段地號： 縣/市 鄉/鎮/市/區 段 小段 說明

000000000000

持分： 1 / 1 土地漲價總數額： 0

取得時的土地評定現值： 0 × 消費者物價指數調整數： % 查詢消費者物價指數

= 核定成本： 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

交易成本資料 房屋土地取得成本 移轉費用

交易序號： 交易日期：108年10月20日 持有期間： 0年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購 說明

交易項目： 房屋 取得日期： 108年 5月 1日

取得方式： 繼承 被繼承人原始取得日期： 108年 1月 1日

房屋土地交易價額： 0

房屋

稅籍編號： 說明

坐落地址：

持分： 1 / 1

取得時的房屋評定現值： 0 × 消費者物價指數調整數： 100.2 % 查詢消費者物價指數

= 核定成本： 0

交易收入合計：	0	取得成本合計：	0
移轉費用合計：	0	交易所得合計：	0

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間

1. 請選擇案件類別。
2. 請選擇交易項目。

3. 請選擇取得方式。
4. 請輸入取得日期，按照取得方式如有原始取得日期，請輸入原始取得日期。
5. 請輸入房屋土地交易價格及原始取得成本。
6. 交易項目房屋(房屋使用權)時，請輸入稅籍編號，坐落地址，持分。
7. 交易項目房屋(房屋使用權)時如取得方式繼承時 請輸入取得年月，帶入取得時的房屋評定現值，房屋消費者物價指數調整數 (<https://www.dgbas.gov.tw/public/data/dgbas03/bs3/inquire/cpispleym.xls>)及房屋核定成本。
8. 交易項目土地時，請選擇土地區段地號縣/市，鄉/鎮/市/區。請輸入段，小段，坐落地址，持分。
9. 交易項目土地時如取得方式繼承時 請輸入取得時的土地評定現值，土地消費者物價指數調整數及土地核定成本。
10. 交易項目其他時，請輸入說明。
11. 請按新增交易項目按鈕，下面 grid 會有顯示已新增交易項目。建檔操作完成。

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間
0002	房屋	繼承	A11111111111	台北市			100000	0	5000	95000	6年
0003	房屋	繼承	A22222222222	台北市			100000	10519000	5000	-10424000	6年
0004	房屋	繼承	A33333333333	台北市			100000	10519000	5000	-10424000	6年

### 7.7.1.2 消費者物價指數查詢操作說明：

1. 請輸入取得年月。
2. 按查詢鈕
3. 依據消費者物價指數表系統自動帶出物價指數。
4. 按確認鈕，將物價指數帶回交易成本資料頁的「消費者物價指數調整數」，可修改。

本次交易日期	格式 YYYYMMDD，不可修改。
取得年月	格式 YYYYMM。不得大於系統日期。
物價指數	6位數字，小數點1位；即土地消費者物價指數調整數。
指數表年月	格式 YYYYMM。
啟用日期	格式 YYYYMMDD。

### 7.7.1.3 交易成本資料修改操作說明：

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號： 0001 交易日期：108年10月20日 持有期間： 0年

案件類別：  一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購 說明

交易項目： 房屋 取得日期： 108年 3月 1日

取得方式： 繼承 被繼承人原始取得日期： 108年 3月 1日

房屋土地交易價額：

房屋

稅籍編號：  說明

坐落地址：

持分：  /

取得時的房屋評定現值：  × 消費者物價指數調整數：  % 查詢消費者物價指數

= 核定成本：

交易收入合計：	5,000,000	取得成本合計：	303,300
移轉費用合計：	250,000	交易所得合計：	4,446,700

+ 新增交易項目
- 修改交易項目
- 刪除
□ 清除
回主頁

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間
0001	房屋	繼承	L23456789567	高雄市			5000000	303300	250000	4446700	0年

1. 請選擇下面 grid 裡面想要修改的交易序號。
2. 請重新選擇或輸入想要修改的項目或欄位。
3. 請按修改交易項目按鈕後修改操作完成。

### 7.7.1.4 交易成本資料刪除操作說明：

交易成本資料 **房屋土地取得成本** 移轉費用

交易序號：0001 交易日期：108年10月20日 持有期間：0年

案件類別： 一般  調職、非自願  自地自建  合建分售  合建分成  合建分屋  信託  自住  重購 說明

交易項目：**房屋**

取得方式：**繼承**

房屋土地交易價額：

Confirm

您確定要刪除資料嗎?

房屋

稅籍編號： 說明

坐落地址：

持分： /

取得時的房屋評定現值： × 消費者物價指數調整數： % 查詢消費者物價指數

= 核定成本：

交易收入合計：	5,000,000	取得成本合計：	303,300
移轉費用合計：	250,000	交易所得合計：	4,446,700

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間
0001	房屋	繼承	L23456789567	高雄市			5000000	303300	250000	4446700	0年

1. 請選擇下面 grid 裡面想要刪除的交易序號。
2. 請按刪除按鈕。
3. 提示確認訊息視窗時請按 Yes 按鈕後刪除操作完成。

### 7.7.1.5 申請核發交易損失證明說明：

個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統(測試版) - [交易成本資料]

**個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統**

房地交易所總額：5,790,600  
本次應繳納稅額：195,500

說明 客服：0809-085-188  
Email: irn@etax.tradevan.com.tw  
傳真：04-37039798

版本：109.10.1091201 交易日：民國109年11月01日 請於109年12月01日前申報完成，如遇假日則順延至次一上班日

交易成本資料 房屋土地取得成本 移轉費用

交易序號：0002 交易日期：109年11月1日 持有期間：4年

案件類別：一般 調職、非自願 自地自建 合建分售 合建分成 合建分屋 信託 自住 重購 說明

交易項目：土地 取得日期：105年1月1日

取得方式：買賣

房屋土地交易價額：1,000,000

土地 區段地號：縣/市 臺北市 鄉/鎮 小段 0001 0001 說明

01060000010001 持分：1 / 1 土地漲價總數額：0

個人房屋土地交易所稅電子申報系統  
您已勾選「申請核發交易損失證明」，需另提供交易房屋、土地或房屋使用權的「資金流程證明文件」。

OK

交易收入合計：	1,000,000	取得成本合計：	1,114,400
移轉費用合計：	50,000	交易所得合計：	-164,400

新增交易項目 修改交易項目 刪除 清除 回主頁

申請核發交易損失證明 (另附資金流程證明文件)

交易序號	交易項目	取得方式	稅籍編號	房屋坐落地址	區段地號	土地坐落地址	交易收入	取得成本	移轉費用	交易所得	持有期間
0001	房屋	繼承	A12345612345	台北市測試路5號1樓			12000000	5445000	600000	5955000	39年
0002	土地	買賣			臺北市松山區西松段一小段0001-0001		1000000	1114400	50000	-164400	4年

1. 請先輸入交易相關資料。

如交易損失合計為負數，系統開放使用者勾選「申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)」。

2. 勾選「申請核發交易損失證明(另附資金流程證明文件)」。

3. 提示確認訊息視窗時請按 OK 按鈕後操作完成。

## 7.7.2 房屋土地取得成本

交易成本資料 | 房屋土地取得成本 | 移轉費用

交易序號： 0002

### 一、取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用

契稅：      印花稅：      代書費：  
 規費：      公證費：      仲介費：  
 其他：

### 二、地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用：

改良土地費用：

交易收入合計：	1,000,000	取得成本合計：	11,351,470
移轉費用合計：	50,000	交易所得合計：	-10,401,470

### 房屋土地取得成本欄位說明：

契稅	14 位數字。
印花稅	14 位數字。
代書費	14 位數字。
規費	14 位數字。
公證費	14 位數字。
仲介費	14 位數字。
其他	14 位數字。
改良土地費用	14 位數字(交易項目為「房屋」及「房屋使用權」時此欄位為唯讀)。
取得成本合計	八項費用和 (原始取得成本或核定成本) 加總。

### 房屋土地取得成本資料建檔操作說明：

1. 請輸入契稅, 印花稅, 代書費, 規費, 公證費, 仲介費, 其他, 改良土地費用.
2. 請切換到交易成本資料頁籤
3. 請按新增交易項目按鈕後新增操作完成

### 房屋土地取得成本資料修改操作說明：

1. 請選擇下面 grid 裡面想要修改的交易序號
2. 請重新輸入想要修改的欄位
3. 請按修改交易項目按鈕後修改操作完成.

## 7.7.3 移轉費用

交易成本資料   房屋土地取得成本   移轉費用			
交易序號： 0002			
<input checked="" type="radio"/> 可提示相關費用 <input type="radio"/> 未提示相關費用 2,001,000,000      50,000 交易收入價額 × 5% = 設算費用			
仲介費：	2,000,000,000	搬運費：	200,000
廣告費：	200,000	印花稅：	200000
清潔費：	200,000	其他：	200,000
交易收入合計：	1,000,000	取得成本合計：	11,451,470
移轉費用合計：	2,001,000,000	交易所得合計：	-2,011,451,470

### 移轉費用欄位說明：

可提示相關費用	勾選此選項即開放下列六項費用以便自行輸入，若六項費用總和未大於房屋土地交易價額之5%，將以房屋土地交易價額之5%計算。
未提示相關費用	系統預設勾選此項目。勾選此選項即帶入預設費用(房屋土地交易價額之5%)，將不開放下列六項費用輸入。
仲介費	14 位數字。
搬運費	14 位數字。
廣告費	14 位數字。
印花稅	14 位數字。
清潔費	14 位數字。
其他	14 位數字。
移轉費用合計	若六項費用總和未大於房屋土地交易價額之5%，將以房屋土地交易價額之5%計算。

### 移轉費用建檔操作說明：

1. 請點選可提示相關費用 (未提示相關費用者固定為交易收入價額之5%)
2. 請輸入仲介費, 搬運費, 廣告費, 印花稅, 清潔費, 其他.
3. 請切換到交易成本資料頁籤
4. 請按新增交易項目按鈕後建檔操作完成.

### 移轉費用修改操作說明：

1. 請選擇下面 grid 裡面想要修改的交易序號
2. 請重新輸入想要修改的欄位

3. 請按修改交易項目按鈕後修改操作完成。

## 7.8 房屋、土地交易損失扣除額

前3年房屋、土地交易損失金額

本次扣除金額合計數：10000

核准文號

核准日期

交易日期

核定交易損失(1)

前次減除後餘額(2)

本次減除金額(3)

本次減除後餘額(4)=(2)-(3)

核准文號	核准日期	交易日期	核定交易損失(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)
A1234547687785543533	1050201	1050201	10000	10000	10000	0

房屋、土地交易損失扣除額欄位說明：

核准文號	20 位英數字。
核准日期	格式 YYYYMMDD；核准日期不得小於交易日期。
交易日期	格式 YYYYMMDD；當前交易日期不得與系統交易日期相距超過三年，且當前交易日期需大於民國 105 年 1 月 1 日。
核定交易損失	14 位數字(不得為負值)。
前次減除後餘額	14 位數字(不得為負值)；前次減除後餘額不得大於核定交易損失。
本次減除金額	14 位數字(不得為負值)；本次減除金額不得大於前次減除後餘額。若修改此欄位數值，則先檢核前 3 年交易損失金額記錄是否有使用此核准文號之本次減除金額，若有，修改值不得小於已使用記錄。若欲刪除該筆資料，則先檢核前 3 年交易損失金額記錄是否有使用此核准文號之本次減除金額，若有，得先刪除所有使用記錄才能進行刪除。
本次減除後餘額	前次減除後餘額 - 本次減除金額

建檔操作說明：

1. 請輸入核准文號。
2. 請輸入前 3 年內 核准日期及交易日期 (核准日期不得小於交易日期)。如日期已超過前 3 年，系統會顯示錯誤訊息而不能建檔。



3. 請輸入核定交易損失，前次減除後餘額，本次減除金額。
4. 請按新增按鈕後建檔操作完成。

### 修改操作說明：

前3年房屋、土地交易損失金額

本次扣抵金額合計數：10000

核准文號

核准日期

交易日期

核定交易損失(1)

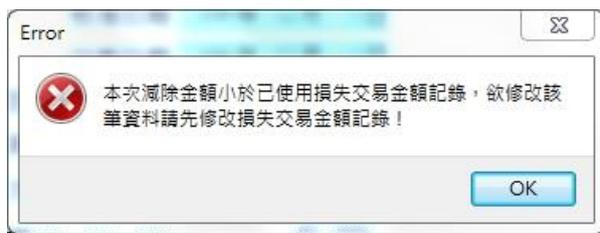
前次減除後餘額(2)

本次減除金額(3)

本次減除後餘額(4)=(2)-(3)

核准文號	核准日期	交易日期	核定交易損失(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)
A1234547687785543533	1050201	1050201	10000	10000	10000	0

1. 請選擇下面 grid 裡面想要修改的核准文號。
2. 請重新輸入想要修改的欄位。
3. 請按修改按鈕後修改操作完成。



注意：如遇到此錯誤，請先在應納稅額計算選取修改金額後再來修改原檔。(選取金額不能大於原建檔金額)

## 刪除操作說明：

前3年房屋、土地交易損失金額

本次扣除金額合計數：10000

核准文號 A1234547687785543533

Confirm

您確定要刪除資料嗎?

核定交易損失金額

前次減除金額

本次減除金額

本次減除後餘額(4)=(2)-(3) 0

核准文號	核准日期	交易日期	核定交易損失(1)	前次減除後餘額(2)	本次減除金額(3)	本次減除後餘額(4)=(2)-(3)
A1234547687785543533	1050201	1050201	10000	10000	10000	0

1. 請選擇下面 grid 裡面想要刪除的核准文號。
2. 請按刪除按鈕，請按 Yes 按鈕後刪除操作完成。

## 7.9 應納稅額計算

交易序號：0001

房屋土地成交價額	減	可減除成本	減	可減除費用	等於	房屋土地交易所得額(或損失金額)
5,000,000	-	303,300	-	250,000	=	4,446,700

房屋土地交易所得額	減	前3年內房屋土地交易損失金額	選取	依土地稅法規定計算的土地漲價總數額	等於	課稅所得
4,446,700	-	0	-	0	=	4,446,700

課稅所得	減	自住房屋免稅額(自住案件才有)	說明	稅率	說明	等於	應納稅額	<a href="#">回主頁</a>
4,446,700	-	0	X	45	=	2,001,015		

交易序號	房屋土地交易收入	取得成本	移轉費用	房屋土地交易所得額(或損失金額)	前3年交易損失金額	土地漲價總數額
0001	5,000,000	303,300	250,000	4,446,700	0	0

### 應納稅額計算欄位說明：

選取	開啟前3年交易損失金額記錄視窗。
房屋土地交易所得額(或損失金額)	不得為負值。
課稅所得	不得為負值，最小為0。
自住房屋免稅額	以減除土地漲價總數額後之課稅所得不超過400萬元為限。
稅率說明	<p>居住者稅率：</p> <p>(1)自住房屋、土地超過400萬元部分：10%</p> <p>(2)持有期間超過10年者：15%</p> <p>(3)持有期間超過2年，未逾10年者：20%</p> <p>(4)持有期間超過1年，未逾2年者：35%</p> <p>(5)持有期間在1年以內者：45%</p> <p>(6)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性原因且交易期間在2年以下者：20%</p> <p>(7)個人以自住土地與營利事業合作興建房屋自土地取得之日起算2年內完成並銷售者：20%</p> <p>非居住者稅率：</p> <p>(1)持有期間超過1年者：35%</p> <p>(2)持有期間在1年以內者：45%</p>

**選取按鈕操作說明：**

1. 請選擇下面 grid 裡面本次想要扣抵的核准文號
2. 請輸入欲扣抵金額
3. 如果欲扣抵金額超過前 3 年損失該筆核准文號建檔，系統會顯示錯誤訊息而不能儲存。



4. 請按儲存，儲存後請按離開。就可回到應納稅額計算頁面。

## 7.10 重購自住房屋、土地扣抵稅額明細

重購自住房屋欄位說明：

移轉登記日	格式 YYYYMMDD；移轉登記日不得與系統交易日期相距超過兩年。
重購所有權人姓名	20 位中文字。
重購所有權人 IDN	10 位英數字。國人檢核 AXXXXXXXXX，外僑檢核 ACXXXXXXXX。
土地區段地號	縣市(下拉選項)+鄉鎮區市(下拉選項)+段(下拉選項或自行輸入)+小段(下拉選項或自行輸入)+地號(4 位數字，共 2 組)。
房屋座落地址	26 位中英數字。
房屋稅籍編號	12 位英數字。如 (A12345678912)
重購價格	14 位數字。

重購資料建檔操作說明：

備註:交易項目有重購案件類別才会有重購資料建檔

移轉登記日   
 重購所有權人姓名   
 重購所有權人 IDN   
 土地區段地號 縣/市  鄉/鎮/市/區  西松  小段  -    
 0106000110011  
 房屋座落地址   
 房屋稅籍編號  房屋座落地址及稅籍編號必填  
 重購價格   
 出售房地應納稅額 × ( 重購價格 / 出售價格 ) = 重購自住房屋扣抵金額  
 33,250 × ( 11,111,111 / 100,000 ) = 33,250  
 (重購扣抵金額以應納稅額為上限)

案件類別	移轉登記日	重購所有權人姓名	重購所有權人 IDN	土地區段地號	房屋座落地址	房屋稅籍編號	重購價格
重購房地	1061101	關貿測試	A111111111	臺北市松山區西松段一小段0011-0011	台北市	S111111111	11111111

1. 請輸入移轉登記日(交易日次日起前後 2 年)，重購所有權人姓名，重購所有權人 IDN。
2. 請選擇土地區段地號 縣/市，鄉/鎮/市/區。請輸入段， 小段。
3. 請輸入房屋座落地址，房屋稅籍編號，重購價格。
4. 請按新增後建檔操作完成。

## 修改操作說明：

重購房地

移轉登記日

重購所有權人姓名

重購所有權人IDN

土地區段地號 縣/市  鄉/鎮/市/區  西松  小段  -

01060000110011

房屋座落地址

房屋稅籍編號  房屋座落地址及稅籍編號必填

重購價格

出售房地應納稅額 × ( 重購價格 / 出售價格 ) = 重購自住房屋扣抵金額

33,250 × ( 11,111,111 / 100,000 ) = 33,250

(重購扣抵金額以應納稅額為上限)

案件類別	移轉登記日	重購所有權人姓名	重購所有權人IDN	土地區段地號	房屋座落地址	房屋稅籍編號	重購價格
重購房地	1061101	關貿測試	A111111111	臺北市松山區西松段一小段0011-0011	台北市	S1111111111	11111111

1. 請選擇下面 grid 裡面想要修改之該筆。
2. 請重新選擇或輸入想要修改的欄位。
3. 請按修改按鈕後修改操作完成。

## 刪除操作說明：

重購房地

移轉登記日

重購所有權人姓名

重購所有權人IDN

土地區段地號  段  小段  -

房屋座落地址

房屋稅籍編號  稅籍編號必填

重購價格

出售房地應納稅額 × ( 重購價格 / 出售價格 ) = 重購自住房屋扣抵金額

33,250 × ( 11,111,111 / 100,000 ) = 33,250

(重購扣抵金額以應納稅額為上限)

Confirm

您確定要刪除資料嗎?

案件類別	移轉登記日	重購所有權人姓名	重購所有權人IDN	土地區段地號	房屋座落地址	房屋稅籍編號	重購價格
重購房地	1061101	關貿測試	A111111111	臺北市松山區西松段一小段0011-0011	台北市	S1111111111	11111111

1. 請選擇下面 grid 裡面想要刪除之該筆。
2. 請按刪除按鈕，請按 Yes 按鈕後刪除操作完成。

## 7.11 計算及申報上傳

應納稅額	減	重購自用住宅扣抵稅額	等於	本次應繳納稅額
225,000	-	0	=	225,000

產生檢核用計算表

### 1. 請點選繳稅方式

現金繳稅

※請持繳款書至各代收稅款金融機構(郵局不代收)繳納。

※稅額新臺幣3萬元以下者，可持列印附有條碼的繳款書，至統一(7-11)、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納。

※繳納稅款後，繳納證明(繳款書)請自行妥為收存。

### 2. 請按下鈕上傳申報資料

申報資料上傳

須點選「申報資料上傳」並傳送資料成功

### 3. 申報資料上傳後，請按下鈕回主頁

回主頁

「儲存檔案」及「列印收執聯或繳款書等」…。

## 欄位說明：

請點選繳稅方式	1.現金繳稅 2.支票繳稅 3.晶片金融卡繳稅(線上即時扣款) 4.活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款) 5.信用卡繳稅 (本次應繳納稅額 為 0 時此功能會鎖住)
申報資料上傳	若申報上傳成功後，申報時戶籍地將不允許變更(國人)；申報時居留地將不允許變更(外僑)。並進行詢問是否先儲存申報成功之各項書表檔(收執聯、條碼繳款書、應檢送各項證明文件單據申報表及附件回函)檔案。

## 產生檢核用計算表

應納稅額	減	重購自用住宅扣抵稅額	等於	本次應繳納稅額
43,002	-	0	=	43,002

產生檢核用計算表

### 1. 請點選繳稅方式

支票繳稅

請持繳款書併同票據向代收稅款之金融機構(郵局不代收)辦理票據交換(票據正面受款人處請填註「限繳稅款」且發票日期未逾申報期限；又票據發票人如非納稅義務人時，納稅義務人應於票據背面背書)。

向代收稅款處繳納後，繳納證明(繳款書)請自行妥為收存。

申報上傳前用戶可以自行預覽檢核用計算表以利核對資料以及列印資料。

## 上傳操作說明：

房地交易所得總額	應納稅額	減	重購自用住宅扣抵稅額	等於	本次應繳納稅額
-2,258,867,000	0	-	0	=	0
本次應繳納稅額	1. 請點選繳稅方式				
0	您本次應繳納稅額為0，請直接按「申報資料上傳」進行申報。				

### 1. 請選擇繳稅方式-(本次應納繳納稅額為0時無須選擇繳稅方式)

產生檢核用計算表

#### 1. 請點選繳稅方式

活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款)

現金繳稅

支票繳稅

晶片金融卡繳稅(線上即時扣款)

活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款)

信用卡繳稅

若選擇現金繳稅者

#### 1. 請點選繳稅方式

現金繳稅

※請持繳款書至各代收稅款金融機構(郵局不代收)繳納。

※稅額新臺幣3萬元以下者，可持列印附有條碼的繳款書，至統一(7-11)、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納。

※繳納稅款後，繳納證明(繳款書)請自行妥為收存。

## 若選擇支票繳稅者

### 1. 請點選繳稅方式

支票繳稅

請持繳款書併同票據向代收稅款之金融機構(郵局不代收)辦理票據交換(票據正面受款人處請填註「限繳稅款」且發票日期未逾申報期限；又票據發票人如非納稅義務人時，納稅義務人應於票據背面背書)。

向代收稅款處繳納後，繳納證明(繳款書)請自行妥為收存。

## 若選擇晶片金融卡繳稅(線上即時扣款)繳稅者 Microsoft .Net Framework 需要最低版本為 4.5.2。

### 1. 請點選繳稅方式

晶片金融卡繳稅(線上即時扣款)

「若使用晶片金融卡繳稅，請先安裝好晶片卡讀卡機，即可利用本人或他人名義持有已參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構所核發的晶片金融卡，即時扣款繳納稅額，此繳稅方式無金額上限之限制。查詢參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構，請至網址：<https://paytax.nat.gov.tw> 查閱或下載手冊。」

請注意：晶片金融卡元件支援之Microsoft .Net Framework最低版本為4.5.2。

## 若選擇活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款) 繳稅者

### 1. 請點選繳稅方式

活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款)

以活期(儲蓄)存款帳戶繳稅，限使用納稅義務人本人存款帳戶，且系統將會立即從存款帳戶扣款。以活期(儲蓄)存款帳戶扣款後，如需更正申報，請再次點選「活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款)」申報上傳。應納金額將扣除前次已納金額後進行扣款，如應納金額小於前次已納金額，國稅局將於核定後辦理退稅。

※按下申報資料上傳按鈕後開始繳稅及上傳作業※

## 若選擇信用卡繳稅繳稅者

### 1. 請點選繳稅方式

信用卡繳稅

信用卡一經授權成功，不得取消或更正，持卡人須為納稅義務人本人(以一張信用卡為限，且只能授權一次)，部分銀行可能會酌收手續費或其他費用。

授權成功後如需更正申報，請點選「現金繳稅」申報上傳。若更正後應納稅金額大於授權金額，差額部分請至財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW144W38>)列印差額繳款書，於申報期限內完成繳納。若更正後應納金額小於授權金額，國稅局將於核定後辦理退稅。

## 2. 請按申報上傳按鈕。

## 若選擇晶片金融卡繳稅(及時扣款)

### 2. 請按下鈕上傳申報資料

申報資料上傳

請選擇讀卡機

請選擇讀卡機

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號  
TEL: 0800-767-168或02-2631-9800 #1400

交易進行中

為加強網路交易安全，請重新插入晶片金融卡 .....

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號  
TEL: 0800-767-168或02-2631-9800 #1400

請輸入密碼

請輸入密碼   
(6-12位)

1	2	3
4	5	6
7	8	9
0	清除	

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號

繳稅交易正在進行中，請稍候！

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號  
TEL: 0800-767-168或02-2631-9800 #1400

請確認繳稅資料

請選擇帳號 0000201808020010

**個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款(僅供測試使用)**

身分證統一編號/統一證號：	J187654321
細稅目：	25 G(個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款)
應納稅額：	100
已納稅額：	0
本次應繳納稅額：	100

 本元件委託財金資訊股份有限公司維運  
 版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
 台北市內湖區康寧路三段81號

若本次應納稅額 $\leq 0$ ，不須繳稅。

出現以下視窗，供使用者再次確認，並且準備輸入第二次 PIN，發動繳稅即時交易。

請確認繳稅資料

轉出銀行： 46100000

轉出帳號： 0000201808020010

**請確認轉出帳號資訊**

 本元件委託財金資訊股份有限公司維運  
 版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
 台北市內湖區康寧路三段81號

請輸入密碼

請輸入密碼 \*\*\*\*\*  
(6-12位)

 財政部  
 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
 版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
 台北市內湖區康寧路三段81號

繳稅交易正在進行中，請稍候！

 財政部  
 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
 版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
 台北市內湖區康寧路三段81號  
 TEL:0800-767-168或02-2631-9800 #1400

出現結果視窗。

個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款(僅供測試使用)成功交易記錄明細表

製表日期：109/10/20

繳稅交易日期時間：	109/10/20 14:08:15	繳稅交易序號：	9485725569
存款單位代號：	4610000	轉出帳號或卡號：	0000201808020012
納稅義務人或扣繳義務人 統一編號(證號)：	██████████	縣市：	臺北市
繳款類別：	15021 個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款	機關鄉鎮：	松山分局
銷帳編號：			
繳款金額：	33,750		
繳納截止日：	109/11/12		
年期別：	109/10		
所得人身分別：			
給付交易日期：	109/10/11		
給付所得總額：			
營業稅稅箱編號：			
手續費：	0		

使用者按下確認後，提示使用者是否已進行匯出或列印，待使用者確認後再離開。

請確認單據是否已匯出或列印！  
是否關閉視窗？

若選擇活期(儲蓄)存款帳戶繳稅(線上即時扣款) 繳稅者

## 2. 請按下鈕上傳申報資料

申報資料上傳

須點選「申報資料上傳」並傳送資料成功



出現以下視窗，供使用者選擇轉出銀行，並輸入轉出帳號，和確認繳稅資訊。

請確認繳稅資料

請選擇銀行 4610000 模擬行461

請輸入帳號 123456784567

**個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款(僅供測試使用)**

營利事業統一編號：	T287654321
細稅目：	25 G(個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款)
應納稅額：	100
已納稅額：	0
本次應繳納稅額：	100

納稅人使用郵局帳戶繳稅，請輸入包含郵局局號之存簿帳號

確認 取消

財政部  
本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號

若本次應納稅額 $\leq 0$ ，不須繳稅。

出現以下視窗，供使用者再次確認，發動繳稅即時交易。

請確認繳稅資料

轉出銀行： 4610000

轉出帳號： 123456784567

**請確認轉出帳號資訊**

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號

繳稅交易正在進行中，請稍候！

 本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號  
TEL:0800-767-168或02-2631-9800 #1400

## 繳稅成功

個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款(僅供測試使用)成功交易記錄明細表

製表日期：109/10/20

繳稅交易日期時間：	109/10/20 14:08:15	繳稅交易序號：	9485725569
存款單位代號：	4610000	轉出帳號或卡號：	0000201808020012
納稅義務人或扣繳義務人 統一編號（證號）：	██████████	縣市：	臺北市
繳款類別：	15021 個人房屋土地交易所得稅申報自繳稅款	機關鄉鎮：	松山分局
銷帳編號：			
繳款金額：	33,750		
繳納截止日：	109/11/12		
年期別：	109/10		
所得人身分別：			
給付交易日期：	109/10/11		
給付所得總額：			
營業稅稅籍編號：			
手續費：	0		

使用者按下確認後，提示使用者是否已進行匯出或列印，待使用者確認後再離開

請確認單據是否已匯出或列印！  
是否關閉視窗？

若選擇信用卡繳稅者

## 2. 請按下鈕上傳申報資料

申報資料上傳

須點選「申報資料上傳」並傳送資料成功

信用卡繳稅

### 信用卡繳稅

請注意－若使用信用卡繳稅，部份銀行可能酌收手續費或其他費用  
請注意－一經授權成功，不得取消或更正

持卡人身分證號碼：S222333444  
應繳納稅額：新台幣 30,200元  
縣市鄉鎮機關代號：A0302

信用卡卡號 (Credit Card No) :

到期日 (Valid Date) :  月 / 20  年

按確定，連線到財金繳稅

請確認繳稅資料

信用卡卡號： 5000009900000020  
有效月年： 20/08  
本次應納稅額： 100

 財政部 本元件委託財金資訊股份有限公司維運  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號

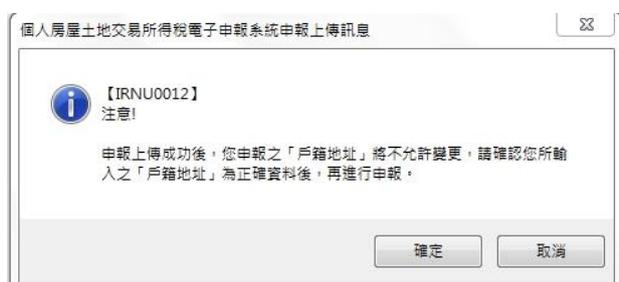
繳稅交易正在進行中，請稍候！



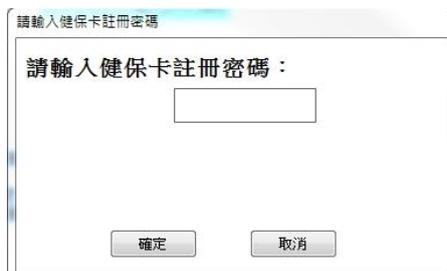
本元件委託財金資訊股份有限公司維護  
版權所有2008 FISC All Rights Reserved  
台北市內湖區康寧路三段81號  
TEL:0800-767-168或02-2631-9800 #1400

繳稅成功。

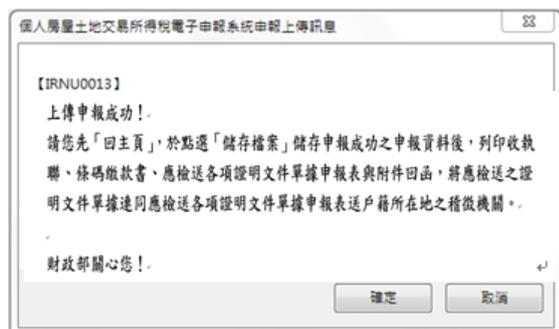
若曾以信用卡授權成功，又再次以信用卡繳納，則交易失敗。



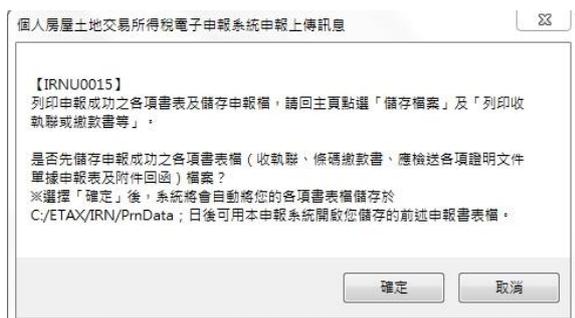
3. IRNU0012 – 注意訊息，請按確定按鈕。



4. IRNU0013 – 如使用健保卡，需要輸入健保卡註冊密碼。



5. IRNU0013 – 上傳申報成功訊息，請按確定按鈕。



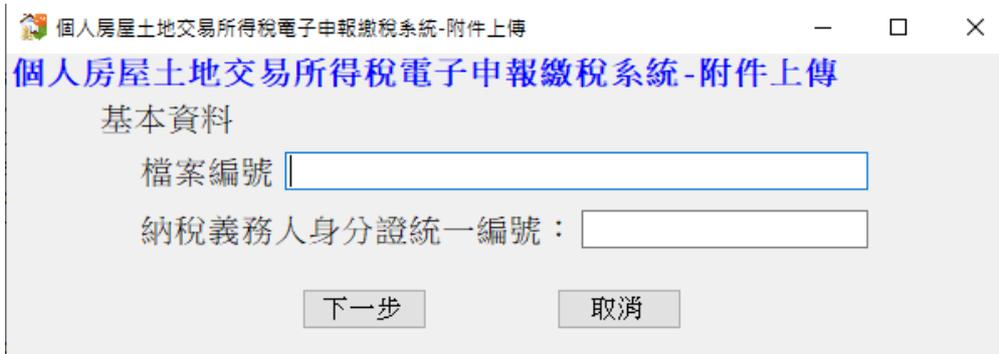
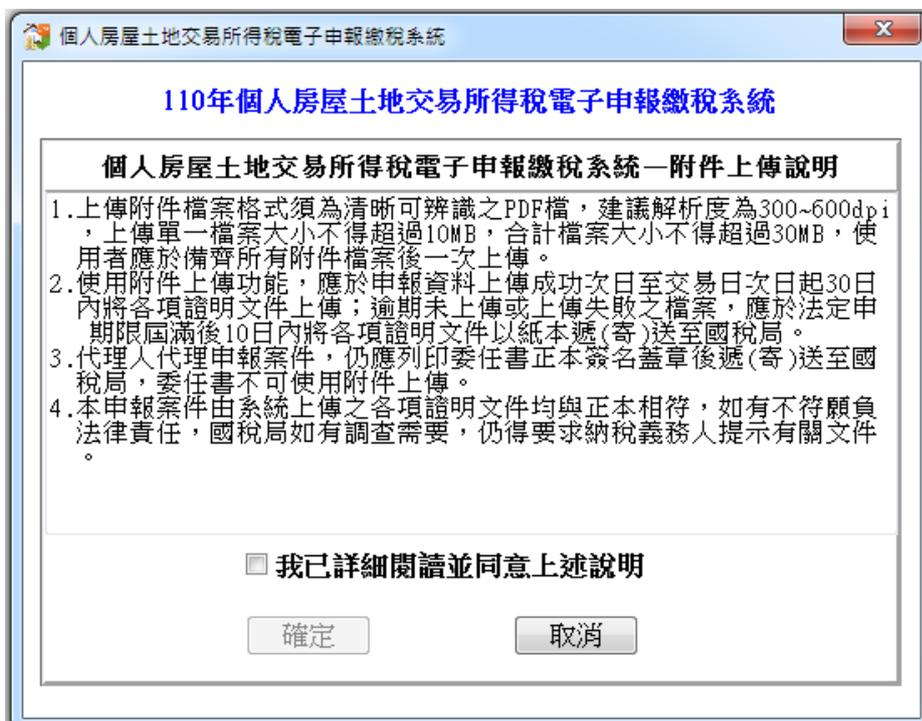
6. IRNU0015 - 顯示要不要儲存收執聯等訊息，如要儲存請按確定按鈕(建議)，如不要儲存請按取消按鈕。儲存後之檔案可至 C:/ETAX/IRN/PrnData 取出。



7. IRNU0014 –可查詢訊息，請按取消按鈕。

申報上傳 操作完成。

## 7.12 附件上傳



附件上傳欄位說明：

檔案編號	17 位英數字。申報資料成功上傳後會取得檔案編號。
納稅義務人身分證統一編號	身分證號。

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-附件上傳

基本資料

檔案編號：

納稅義務人身分證統一編號：

請選擇要上傳的檔案

附件類別：

附件路徑：

序號	附件類別	附件路徑	附件大小	傳輸狀態
所有檔案大小總計: 0 Bytes				

說明：

- 檔案格式解析度為300~600dpi之PDF檔，上傳單一檔案大小不得超過10MB，合計檔案大小不得超過30MB，使用者應備齊所有附件檔案後一次上傳。
- 附件檔案一經主機收檔後，無法再重新上傳附件檔案，每次上傳之附件檔案均會覆蓋前次上傳之全部附件檔案，使用者應於備齊所有附件檔案後一次上傳。
- 附件類別代號說明：

1. 請選擇所要上傳之附件類別
2. 按「瀏覽」，選取所要上傳的 PDF 檔案
3. 此處可以選取多個檔案再一次上傳
4. 須注意檔案大小限制，單檔不可超過 10MB，合計檔案大小不可超過 30MB

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統-附件上傳

附件上傳紀錄

序號	附件類別	附件路徑	附件大小	傳輸狀態
1	01.不動產買入契約書	D:\... \200528附件_	411.35 KB	資料傳輸完成，待主機作業

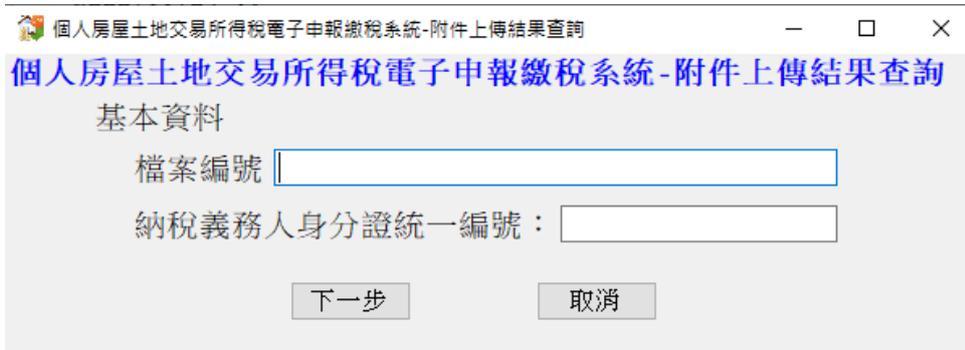
資料傳輸完成筆數：1      資料傳輸失敗筆數：0

1. 資料傳輸完成，待主機作業處理(約需1日)，請至「附件上傳結果查詢」功能查詢傳輸結果，傳送之附件檔案傳輸狀態需為【主機作業處理完成(上傳成功)】，才算完成附件資料之繳交。

2. 附件檔案經主機收檔前，可再次上傳，重新上傳之附件檔案會覆蓋前次上傳之全部附件檔案；主機收檔後，無法再重新上傳附件檔案，若需更正附件內容，請以紙本遞(寄)送至戶籍地國稅局。

3. 納稅義務人(申報代理人)應自行確認附件上傳是否成功完成，若於申報期限屆滿日仍上傳失敗，需於法定申報期限屆滿後10日內以紙本遞(寄)送至戶籍地國稅局。

## 7.13 附件上傳結果查詢



個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統-附件上傳結果查詢

個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統-附件上傳結果查詢

基本資料

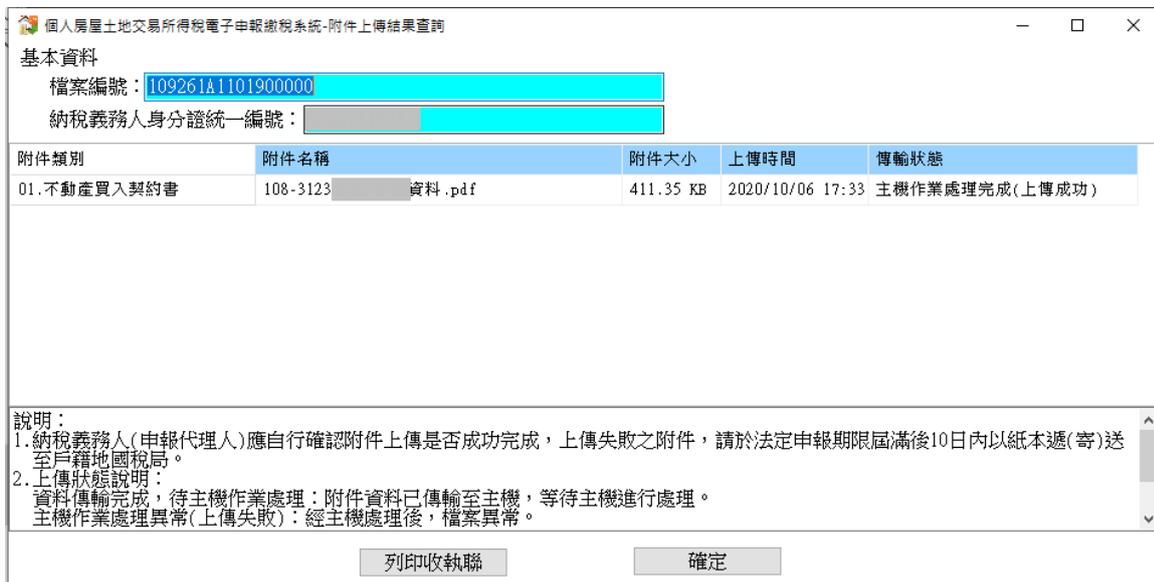
檔案編號

納稅義務人身分證統一編號：

下一步 取消

### 附件上傳結果查詢欄位說明：

檔案編號	17 位英數字。申報資料成功上傳後會取得檔案編號。
納稅義務人身分證統一編號	身分證號。



個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統-附件上傳結果查詢

個人房屋土地交易所稅電子申報繳稅系統-附件上傳結果查詢

基本資料

檔案編號：

納稅義務人身分證統一編號：

附件類別	附件名稱	附件大小	上傳時間	傳輸狀態
01.不動產買入契約書	108-3123 資料 .pdf	411.35 KB	2020/10/06 17:33	主機作業處理完成(上傳成功)

說明：  
 1. 納稅義務人(申報代理人)應自行確認附件上傳是否成功完成，上傳失敗之附件，請於法定申報期限屆滿後10日內以紙本遞(寄)送至戶籍地國稅局。  
 2. 上傳狀態說明：  
 資料傳輸完成，待主機作業處理：附件資料已傳輸至主機，等待主機進行處理。  
 主機作業處理異常(上傳失敗)：經主機處理後，檔案異常。

列印收執聯 確定

5. 待主機作業處理完成後即可按「列印收執行聯」，進行留存

個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統  
網路附件上傳明細收執聯

檔案編號：109261A1110900024

納稅義務人身分證字號：[REDACTED]

納稅義務人姓名：[REDACTED]

★附件上傳明細：

附件類別	附件名稱	附件大小	上傳時間	上傳狀態
01. 不動產買入契約書	5MB測試檔.pdf	4.19MB	2020/11/25 08:29:27	主機作業處理完成(上傳成功)
02. 不動產賣出契約書	10MB測試檔.pdf	9.41MB	2020/11/25 08:29:38	主機作業處理完成(上傳成功)

## 8 報表列印

檔案編號 109361A1110900021

列印網路申報收執聯

列印條碼繳款書

※台端列印繳款書後，仍可於繳納截止日前，使用晶片金融卡透過網際網路至繳稅服務網站（網址：<https://paytax.nat.gov.tw>）即時轉帳繳稅。（前次申報以信用卡或活期儲蓄存款帳戶繳稅成功之更正申報案件不適用此方式）

※如需列印差額繳款書請至財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW144W38>)

列印。

列印應檢送各項證明文件單據申報表

列印附件寄送信函封面

列印聲明事項表收執聯

列印已勾選之項目

（現金、支票）

檔案編號

列印網路申報收執聯

列印條碼繳款書

列印應檢送各項證明文件單據申報表

列印附件寄送信函封面

列印聲明事項表收執聯

列印已勾選之項目

（晶片金融卡、活期儲蓄存款、信用卡）

### 列印收執聯或繳款書等欄位說明：

列印已勾選之項目	將列印已勾選報表選項。若申報資料上傳時未儲存申報成功之各項書表檔（收執聯、條碼繳款書、應檢送各項證明文件單據申報表及附件回函）檔案，將無法列印。
----------	--

# 收執聯

請按預覽按鈕，可預覽收執聯。

Report Preview : - □ ×

---

(使用健保卡+註冊密碼登入)  
109.10版
**(測試版)**
第 1 頁 / 共 3 頁

## 109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報] 收執聯

**\*本收執聯請自行留存，為保障權益，請保存7年，以便日後查考\***

檔案編號: 109261A110900019	身分證字號: A209999001
納稅義務人姓名: 測試納稅人	申報時間: 109年11月01日 10:59:59
戶籍地址: 臺北市松山區中崙里測試地址1	聯絡電話:
通訊地址: 屏東縣新埤鄉建功村測試地址2	行動電話: 0988-123456
	交易日期: 109年11月01日
	申請核發交易損失證明:

所屬分局、稽徵所或服務處	地址	電話
A11 財政部臺北國稅局松山分局	10410 臺北市南京東路3段131號4樓	02-27183606

**★本次房屋土地交易所得(損失)總額** 5,790,600

應納稅額	減	重購自住房地扣抵稅額	等於	本次應自行繳納稅額
195,500	-	0	=	195,500

**★序號0001稅額計算方式:**

<u>房屋土地成交價額</u>	減	<u>可減除成本</u>	減	<u>可減除費用</u>	等於	<u>房屋土地交易所得額</u> <small>(或損失金額)</small>
12,000,000	-	5,445,000	-	600,000	=	5,955,000
( <u>房屋土地交易所得額</u>	減	<u>前3年內房屋土地交易損失金額</u>	) 減	<u>依土地稅法規定計算的土地漲價總數額</u>	等於	<u>課稅所得</u>
5,955,000	-	0	-	0	=	5,955,000
<u>課稅所得</u>	減	<u>自住房地免稅額</u>	乘	<u>稅率</u>	等於	<u>應納稅額</u>
5,955,000	-	4,000,000	*	10 %	=	195,500

**★序號0002稅額計算方式:**

<u>房屋土地成交價額</u>	減	<u>可減除成本</u>	減	<u>可減除費用</u>	等於	<u>房屋土地交易所得額</u> <small>(或損失金額)</small>
1,000,000	-	1,114,400	-	50,000	=	-164,400
( <u>房屋土地交易所得額</u>	減	<u>前3年內房屋土地交易損失金額</u>	) 減	<u>依土地稅法規定計算的土地漲價總數額</u>	等於	<u>課稅所得</u>
-164,400	-	0	-	0	=	0
<u>課稅所得</u>	減	<u>自住房地免稅額</u>	乘	<u>稅率</u>	等於	<u>應納稅額</u>
0	-	0	*	20 %	=	0

87% Page 1 of 3

### 109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報] 收執聯

**\* 本收執聯請自行留存，為保障權益，請保存7年，以便日後查考 \***

0002	一般	土地	臺北市松山區西 松段一小段00-01- 0001		1 / 1	105年01月01日	買賣	4年
------	----	----	--------------------------------	--	-------------	------------	----	----

★其他交易項目：

序號	其他類別	項目	說明	取得日期	取得方式	持有期間
----	------	----	----	------	------	------

★取得成本明細

序號	取得方式	原始取得日期	原始取得成本	取得時的房屋評定現值/公告土地現值	消費者物價指數調整數	核定成本
0001	繼承	100年01月01日	0	5000000	108.9	5,445,000
0002	買賣	105年01月01日	1,000,000	0	0	1,114,400

★取得房屋土地達可供使用狀態前支付的必要費用等(依證明文件減除者)

契稅	印花稅	代書費	規費	公證費	仲介費	其他	合計
0	0	0	0	0	0	0	0
3,000	200	1,000	200	3,000	5,000	2,000	14,400

★地方稅稽徵機關核准減除的改良土地費用

改良土地費用	合計
0	0
100,000	100,000

★取得、改良及移轉費用

●可提示相關費用計算：

仲介費	廣告費	清潔費	搬運費	印花稅	代書費	其他	合計
0	0	0	0	0	0	0	0

●未提示相關費用計算：成交價格 12,000,000 元 × 5% = 600,000 元

移轉所支付之費用：600,000元（兩者擇大認定）

0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

●未提示相關費用計算：成交價格 1,000,000 元 × 5% = 50,000 元

移轉所支付之費用：50,000元（兩者擇大認定）

### 109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報] 收執聯

**\* 本收執聯請自行留存，為保障權益，請保存7年，以便日後查考 \***

★繳稅註記暨金額

納稅義務人姓名	繳稅註記	本次應自行繳納稅額
測試納稅人	現金繳稅	195,500

\* 逾規定截止日，限逕送（寄）戶籍所在稽徵機關。

您已完成申報，請妥善保存此收執聯，作為申報完成之憑證；應檢送之證明文件單據，請連同應檢送各項證明文申報表送交各地區國稅局、分局、稽徵所。

★您已選擇經國稅局核定退稅金額30元以下，同意領取該筆退稅款。

★一、您已完成網路申報程序，尚未完成繳稅作業，請於109年12月01日持繳款書至代收稅款之金融機構繳納（郵局不代收）；應納稅額3萬元以下者，可至統一（7-11）、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店繳納。

二、使用票據繳稅及逾期繳納（依法加徵滯納金及滯納利息）者，只能至代收稅款金融機構繳納（郵局不代收）。

★一、網路申報使用現金或支票繳稅，經上傳資料成功及列印繳款書後，仍可於繳納截止日前，使用晶片透過網際網路至繳稅服務網站（網址：<https://paytax.nat.gov.tw>）即時轉帳繳稅。

二、網路申報案件免檢附繳納證明；繳納稅款後之繳納證明（繳款書），請自行妥為收存。

## 活期(儲蓄)存款帳戶繳稅收執聯

### ★繳稅註記暨金額

納稅義務人姓名	繳稅註記	本次應自行繳納稅額
測試自然人	活期(儲蓄)存款帳戶繳稅	589,900

\*逾規定截止日，限逕送(寄)戶籍所在稽徵機關。

您已完成申報，請妥善保存此收執聯，作為申報完成之憑證；應檢送之證文明文件單據，請連同應檢送各項證明文申報表送交各地區國稅局、分局、稽徵所。

★您已完成網路申報程序，網路申報案件免檢附繳納證明；繳納稅款後之繳納證明，請自行妥為收存。

## 信用卡繳稅收執聯

### ★繳稅註記暨金額

納稅義務人姓名	繳稅註記	卡號	授權碼	本次應自行繳納稅額
測試自然人	信用卡繳稅	500000*****0022	12345	2,001,015

\*逾規定截止日，限逕送(寄)戶籍所在稽徵機關。

您已完成申報，請妥善保存此收執聯，作為申報完成之憑證；應檢送之證文明文件單據，請連同應檢送各項證明文申報表送交各地區國稅局、分局、稽徵所。

★您已完成網路申報程序，網路申報案件免檢附繳納證明；繳納稅款後之繳納證明，請自行妥為收存。

# 繳款書

請按預覽按鈕，可預覽繳款書。

F412048512		2020/11/27 下午 03:49:25	
<b>國 稅</b>	109.10版	<b>財政部臺北國稅局</b>	收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。
<b>個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書(自行繳納25G)</b>			
納稅義務人：測試納稅人		統一編(證)號：A29999****	聯絡電話：
戶籍(居留)地址：臺北市松山區中崙里測試地址1		交易(登記)日期：109年11月01日	
繳納期限：109年12月01日止			
項 目	本 稅	應繳金額合計	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章
	\$195,500	\$195,500	
由公庫計算	本稅逾期 天加徵滯納金 %	本稅逾期滯納期加計利息 天	總 計 (元)
說明： 一、繳款前請核對各項填報資料，如有不符，請修正資料後重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以避免資料內容與條碼不符，致生爭議。 二、逾期繳納期限(如遇例假日則順延)繳納者，每逾2日按應繳本稅加徵1%滯納金至30日止，逾30日仍未繳納者，應繳本稅於滯納期滿(30日)之次日起依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。 三、納稅義務人對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起30日內，申請復查。對本稅逾期滯納期加計利息如有不服，應於滯納期滿(30日)次日(處分生效日)之翌日起30日內，申請復查。 四、繳納方式： (一)請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)。 (二)稅額3萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納，繳納截止日開放至繳納期限屆滿後2日24時前，繳納期限屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件。			

---

F412048512		2020/11/27 下午 03:49:25	
<b>國 稅</b>	109.10版	<b>財政部臺北國稅局</b>	證明聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人連同申報書，向稽徵機關申報。
<b>個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書(自行繳納25G)</b>			
納稅義務人：測試納稅人		統一編(證)號：A29999****	聯絡電話：
戶籍(居留)地址：臺北市松山區中崙里測試地址1		交易(登記)日期：109年11月01日	
繳納期限：109年12月01日止			
項 目	本 稅	應繳金額合計	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章
	\$195,500	\$195,500	
由公庫計算	本稅逾期 天加徵滯納金 %	本稅逾期滯納期加計利息 天	總 計 (元)

---

F412048512		2020/11/27 下午 03:49:25	
<b>國 稅</b>	109.10版	<b>財政部臺北國稅局</b>	收款機構留存聯
<b>個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書(自行繳納25G)</b>			
條碼區		代收明細	
聯絡電話：			
 0912036AE	納稅義務人	測試納稅人	
 A1100F41204851209B1	稅 目	25G	
	本 稅	\$195,500	由公庫計算 本稅逾期滯納期加計利息 天
	應繳金額合計	\$195,500	
繳納期限：109年12月01日止			
便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章			

IRNM0023 - 可連結到繳稅服務網站，如按確定，連到  
<https://paytax.nat.gov.tw>



## 應檢送各項證明文件

請按預覽按鈕，可預覽應檢送各項證明文件。

(使用健保卡+註冊密碼登入) 109.10版	(測試版)	第 1 頁 / 共 2 頁
<b>109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報]</b>		
<b>應檢送各項證明文件單據申報表 [房地合一申報專用]</b>		
檔案編號: 109261A1110 900019	身分證字號: 620000001	
納稅義務人姓名: 測試納稅人	申報時間: 109年11月10日 15:04:29	
戶籍地址: 臺北市松山區中審里測試地址1	聯絡電話:	
通訊地址: 屏東縣新埤鄉建功村測試地址2	行動電話: 0988-123456	
	交易日期: 109年11月10日	
繳稅註記: 現金繳稅; 本次應自行繳稅金額: 195,500元		
<b>所屬分局、稽徵所或服務處</b>	<b>地址</b>	<b>電話</b>
A11 財政部臺北國稅局松山分局	10410 臺北市南京東路3段131號4樓	02-27183606
<b>★應檢附證明文件</b>		
交易序號	案件類別	應檢附證明文件
0001	一般	一般買賣案件請檢附: 1. 不動產或房屋使用權買入及賣出的買賣契約書(私契)。2. 自繳稅款繳款書證明聯。3. 買入及賣出收付價款證明。4. 其他證明文件。
0001	自住	自住案件請檢附個人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記的戶口名簿影本。
0001	繼承、受遺贈、贈與	請檢附遺產(贈與)繳清證明書或遺產(贈與)免稅證明書。如有加計原持有人的持有期間, 請檢附被繼承人或配偶原所有權狀影本。
		請檢附「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」之相關證明文件。
0002	一般	一般買賣案件請檢附: 1. 不動產或房屋使用權買入及賣出的買賣契約書(私契)。2. 自繳稅款繳款書證明聯。3. 買入及賣出收付價款證明。4. 其他證明文件。
0002	成本費用	支付的必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等) 繳費單據。
		請檢附「個人房屋土地交易所得稅聲明事項表」之相關證明文件。
●應檢送證明文件共: _____ 張		
(請填寫張數; 附件請依序裝訂)		
本件使用現金繳稅		
		此欄由稽徵機關加蓋收件戳記、日期

活期(儲蓄)存款帳戶繳稅收執聯

### 109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報] 應檢送各項證明文件單據申報表 [房地合一申報專用]

檔案編號：

身分證字號：S222333444

納稅義務人姓名：測試自然人

申報時間：

戶籍地址：臺北市松山區復建里1號

聯絡電話：02-26551188#222

行動電話：0910-222333

通訊地址：臺北市松山區復建里1號

交易日期：

**繳稅註記：活期(儲蓄)存款帳戶繳稅；本次應自行繳稅金額：2,001,015元**

所屬分局、稽徵所或服務處	地址	電話
A11 財政部臺北國稅局松山分局	10410 臺北市南京東路3段131號4樓	02-27183606

★應檢附證明文件

### 信用卡繳稅收執聯

### 109年度個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統[網路申報] 應檢送各項證明文件單據申報表 [房地合一申報專用]

檔案編號：

身分證字號：S222333444

納稅義務人姓名：測試自然人

申報時間：

戶籍地址：臺北市松山區復建里1號

聯絡電話：02-26551188#222

行動電話：0910-222333

通訊地址：臺北市松山區復建里1號

交易日期：

**繳稅註記：信用卡繳稅；本次應自行繳稅金額：2,001,015元**

所屬分局、稽徵所或服務處	地址	電話
A11 財政部臺北國稅局松山分局	10410 臺北市南京東路3段131號4樓	02-27183606

## 寄送信函封面

請按預覽按鈕，可預覽附件寄送信函封面。

(網路申報)

正 郵  
貼 票

8 2 0

納稅人地址：高雄市岡山區岡山里100號

聯絡電話：02-26551188#222

行動電話：0910-111222

姓名：測試自然人

檔案編號：108261E8501 900000

服務區：E85 財政部高雄國稅局岡山稽徵所

8 2 0 4 4

高雄市岡山區介壽路100號

E85 財政部高雄國稅局岡山稽徵所 收

————— 切割線 ————— 切割線 ————— 切割線 —————

！注意事項：

1. 請將「應檢送各項證明文件單據申報表」，與應檢附的相關證明文件、單據等，合併放入信封，再將本頁上半頁黏貼在信封封面，於108年12月06日前掛號郵寄至納稅義務人戶籍地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處即可，一個信封請只裝一份申報案件。
2. 若您選擇自行將「應檢送各項證明文件單據申報表」及應檢附之相關證明文件、單據送至國稅局，則本頁不須檢附。

您的建議：



## 代理人委託書

如用代理人身分申報，請按預覽按鈕，可預覽代理人委託書。

### 個人房屋土地交易所稅案件申報委任書

為納稅義務人房屋土地交易所稅案件，特委任受任人代為處理申報及審查程序之一切相關事宜。				
委任關係	基本資料			簽章
納稅義務人 (委託人)	姓名	羅惠晨	身分證統一編號 或統一證號 <b>E123456789</b>	電話： 021-12345678#1234 手機： 0912-123456
	地址	臺北市松山區三民里三民路222號		
	名稱		統一編號	電話：  簽章

### 代理人身分申報 pdf 產出檔名對照檔

No	PDF	檔案名稱
1	收執聯	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_收執聯.pdf
2	繳款書	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_繳款書.pdf
3	應檢附證明	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_檢附.pdf
4	封面	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_封面.pdf
5	聲明事項收執聯	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_聲明事項表收執聯.pdf
6	代理人委託書	代理人身分證(後 4 碼隱碼)納稅人身分證(後 4 碼隱碼)_交易日(yyymmdd)_代理人委任書.pdf

## 附件上傳收執聯

(測試版)

### 個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統 網路附件上傳明細收執聯

檔案編號：109261A1101900000

納稅義務人身分證字號：[REDACTED]

納稅義務人姓名：黃測試

★附件上傳明細：

附件類別	附件名稱	附件大小	上傳時間	上傳狀態
01. 不動產買賣契約書	[REDACTED].pdf	9.41MB	2020/10/08 15:01:57	主機作業處理完成(上傳成功)

1. 可按儲存按鈕，收藏該收執聯檔案。

## 9 錯誤訊息說明與處理

### 9.1 錯誤訊息說明

訊息代碼	訊息文字
IRNM0001	(一)房屋、土地：房屋土地的完成所有權移轉登記日期。但下列情形之一者，依其規定： 1.因強制執行於辦理所有權移轉登記前已移轉所有權者，為拍定人領得權利移轉證書日期。 2.交易無法辦理建物所有權登記(建物總登記)的房屋，為訂定買賣契約日期。 (二)房屋使用權：權利移轉日期。
IRNM0002	(一)自 105 年 1 月 1 日起，凡個人交易下列房屋、土地及房屋使用權（以下合稱房屋土地），除符合免辦理申報情形者外，其交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應辦理申報： 1.交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，符合下列情形之一者： (1)105 年 1 月 1 日(含)以後取得的房屋、土地。 (2)103 年 1 月 2 日(含)以後取得，且持有期間在 2 年以內的房屋、土地。 房屋的範圍，不包括依農發展條例申請興建的農舍。 2.交易 105 年 1 月 1 日(含)以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。 (二)個人交易的房屋、土地符合下列情形之一者，免辦理申報： 1.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的土地。 2.被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物。 3.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地。
IRNM0003	房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準，但有下列情形之一者，依其規定： (一)強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。 (二)無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。 (三)以設定地上權方式之房屋使用權，為權利移轉之日。
IRNM0004	一般買賣或交換案件
IRNM0005	課稅所得 400 萬元以下免稅，但仍應依規定辦理申辦，超過 400 萬元部分，稅率為 10%。自用住宅租稅優惠之適用條件為： (1)個人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。 (2)交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。 (3)個人與配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本項優惠規定。但符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定，個人與配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額條件者，該個人與配偶得個別認定。
IRNM0006	財政部公布非自願離職或其他非自願性原因：資遣。

訊息代碼	訊息文字
IRNM0007	個人以自有土地與營利事業合作興建房屋(包括合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建)。
IRNM0008	交易之房地為信託財產。
IRNM0009	請參見土地增值稅繳款書之「土地漲價總數額」。
IRNM0010	請參見房屋稅繳款書之「稅籍編號」。
IRNM0011	<p>(一)個人購入新自住房屋土地並出售舊自住房屋土地，無論是先購後售或先售後購，如出售舊房屋土地與重購新房屋土地的時間(以房屋土地完成移轉登記日或房屋使用權交易日為準)差距2年以內，倘符合個人或其配偶、未成年子女於該新、舊自住房屋已辦竣戶籍登記並居住情形，且該舊自住房屋土地於出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用者，可申請適用重購自住房地扣抵優惠。重購扣抵稅額依重購價額占出售價額的比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額的限額內減除。</p> <p>(二)以配偶一方出售自住房屋土地，而另以配偶之他方名義重購者，亦得適用。</p> <p>(三)應檢附證明文件：於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記的戶口名簿影本、重購及出售自住房屋土地的買賣契約書、收付價款證明影本及新舊房屋土地的所有權狀影本等。</p> <p>(四)重購的自住房屋土地，於重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。</p>
IRNM0012	<p>一般案件指非適用房地自住或重購抵稅款案件以外之交易案件，屬因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素交易之房地，請勾選「調職、非自願」；</p> <p>屬個人以自有土地自建或與營利事業合作興建房屋而交易之房地，請勾選「自建」；餘請勾選「一般」。</p>
IRNM0013	<p>(一)實際取得成本：</p> <p>(1)買賣取得者，以成交價額為準。</p> <p>(2)個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。</p> <p>(3)個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。</p> <p>(4)個人以自有土地與營利事業合建分屋，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：</p> <p>*換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。</p> <p>*換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。</p> <p>*以適用本法第4條第1項第16款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值。</p> <p>(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)認定。</p> <p>(二)繼承、受贈取得或無法提示實際取得成本者：</p> <p>(1)以繼承或受贈時之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(交易日所屬年月已公告者)調整後之價值為準。</p> <p>(2)取自配偶贈與之房屋、土地，成本認定如下：</p> <p>*配偶原自第三人出價取得者，為配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。</p> <p>*配偶原自第三人繼承或受贈者，為繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋</p>

訊息代碼	訊息文字
	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之價值。
IRNM0014	<p>房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：</p> <p>(一)出價取得：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。</li> <li>2.無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。</li> <li>3.以設定地上權方式之房屋使用權，為權利移轉之日。</li> </ol> <p>(二)非出價取得：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。</li> <li>2.因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得補徵收土地之日。</li> <li>3.經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。</li> <li>4.營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用。之折價抵付之土地(抵費地)，為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。</li> <li>5.配偶之一方依民法第 1030 條之規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。</li> <li>6.繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。</li> <li>7.因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。</li> <li>8.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，以下列日期認定，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、土地者，亦同： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。</li> <li>(2)受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。</li> <li>(3)信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</li> </ol> </li> <li>9.信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。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、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</li> <li>10.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，為委託人原取得房屋、土地之日。</li> </ol>
IRNM0015	<p>房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，持有期間得依下列規定合併計算：</p> <p>(一)個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併算。但適用自住房地稅優惠者，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業</p>

訊息代碼	訊息文字
	<p>或執行業務使用為限。</p> <p>(二)個人取自配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算，但適用自住房地稅優惠者，得併計之期間，應以個人或配偶、未成年子女已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為限。</p> <p>(三)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，計算適用自住房屋、土地規定之持有期間時，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以該個人或配偶、未成年子女已於拆除前之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為限。</p> <p>(四)個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，計算房屋持有期間時，得以該土地持有期間為準。</p>
IRNM0016	<p>*未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額 5%者，稽徵機關得按成交價額 5%計算費用</p> <p>*取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。</p>
IRNM0017	<p>(一)以減除土地漲價總數額後之課稅所得不超過 400 萬元為限。</p> <p>(二)個人交易自住房屋、土地，同時符下列各款規定者，始可適用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.個人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。</li> <li>2.交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。</li> <li>3.個人與配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本項免稅優惠，但符合「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」第 2 條規定，個人與配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，個人與配偶得個別認定。</li> </ol>
IRNM0018	<p>居住者稅率：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)自住房屋、土地超過 400 萬元部分：10%</li> <li>(2)持有期間超過 10 年者：15%</li> <li>(3)持有期間超過 2 年，未逾 10 年者：20%</li> <li>(4)持有期間超過 1 年，未逾 2 年者：35%</li> <li>(5)持有期間在 1 年以內者：45%</li> <li>(6)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性原因且交易期間在 2 年以下者：20%</li> <li>(7)個人以自住土地與營利事業合作興建房屋自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售者：20%</li> </ol> <p>非居住者稅率：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)持有期間超過 1 年者：35%</li> <li>(2)持有期間在 1 年以內者：45%</li> </ol>
IRNM0019	<p>個人自 105 年 1 月 1 日起交易房地合一新制適用範圍的房屋土地，申報計算的房屋土地交易損失經國稅局核定後，該損失金額得自該交易日以後 3 年內，自其他新制的房屋土地交易所得中減除，請檢附國稅局核定損失金額的核定通知書。</p>
IRNM0020	<p>個人或配偶、未成年子女應於出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。</p> <p>(一)個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算 2 年內，出售其他自住房屋、土地者，依規定申報時，得按前項</p>

訊息代碼	訊息文字
	<p>規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。</p> <p>(二)以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。</p> <p>(三)重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵稅額。</p> <p>(四)應檢附證明文件：重購及出售年度戶口名簿影本、重購及出售自用住宅房屋買賣契約書及收付價款證明影本(或向地政機關辦理重購及出售自用住宅房屋移轉登記之契約文件影本)及所有權狀影本。</p>
IRNM0021	<p>(一)一般：一般買賣或交換案件。</p> <p>(二)調職、非自願：因調職、非自願離職或其他非自願性原因交易且持有期間在2年以下。</p> <p>(三)自建或合建：以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售。</p> <p>(四)信託：交易之房地為信託財產。</p> <p>(五)自住：適用條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.個人或配偶、未成年子女在該自住房屋設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿6年。</li> <li>2.交易該自住房屋土地的前6年內，未將該房屋土地出租、供營業或執行業務使用。</li> <li>3.個人與其配偶及未成年子女在交易自住房屋土地前6年內，未曾適用本自住房地租稅優惠。</li> </ol> <p>(六)重購：適用條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.個人購入新自住房屋土地並出售舊自住房屋土地，無論是先購後售或先售後購，如出售舊房屋土地與重購新房屋土地的時間(以房屋土地完成移轉登記日或房屋使用權交易日為準)差距2年以內，倘符合個人或其配偶、未成年子女於該新、舊自住房屋已辦竣戶籍登記並居住情形，且該舊自住房屋土地於出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用者，可申請適用重購自住房地扣抵優惠。</li> <li>2.以配偶一方出售自住房屋土地，而另以配偶之他方名義重購者，亦得適用。</li> <li>3.重購的自住房屋土地，於重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。</li> </ol>
IRNM0026	<p>(一)在中華民國境內有住所(戶籍)，並經常居住中華民國境內，或在中華民國境內無住所(戶籍)，而於一課稅年度(當年度1月1日起至12月31日止)內在中華民國境內居留合計滿183天者，即為中華民國境內居住之個人。</p> <p>(二)不屬於上述所稱的中華民國境內居住之個人，即為「非中華民國境內居住之個人」</p> <p>(三)居留天數的計算係以護照或入出境許可證文件上(如臺灣地區居留證、臺灣地區居留入出境證、入出境許可證、旅行證等)的入出境簽章日期或內政部移民署簽發之「入出國日期證明書」為準計算(始日不計，末日計)，如多次入出境者，日數應予累計，並應檢附該證明文件影本等相關資料供核。</p>
IRNM0028	<p>一個房子坐落在多個地號時，請每個地號都打一筆交易項目，但金額請登打在第一個地號上，其它地號之所得、成本、費用金額請給0。</p>

## 9.2 訊息處理

訊息代碼	訊息文字	處理
IRNM0022	您是否要現在檢核戶號? [說明] 若選 <是> 鈕，請先連線至網際網路 若選 <否> 鈕，您可先進入基本資料頁後再按<檢核戶號>， 隨時連線檢查戶號是否正確。	請先連線至網際網路檢核戶號或暫時先不檢核
IRNM0027	您是否要現在檢核身分? [說明] 若選 <是> 鈕，請先連線至網際網路 若選 <否> 鈕，您可先進入基本資料頁後再按<身分檢核>， 隨時連線檢查身分是否正確。	請先連線至網際網路檢核戶號或暫時先不檢核
IRNM0029	已建 重購自住房屋土地扣抵 資料會被刪除。	請確認是否要被刪除
IRNM0030	清除將會清除頁面上所有資料，確定清除？	請確認是否資料要被清除
IRNM0031	回主頁將會離開頁面而不進行資料儲存，確定回主頁？	請確認是否要回主頁
IRNE00	系統檢核錯誤	請確認是否資料正確
IRNE0001	本系統適用 105 年 1 月 1 日以後交易之案件，交易日期在 104 年 12 月 31 日以前者，請併出售年度綜合所得總額辦理綜合所得稅結算申報。	請輸入交易日期為 105 年 1 月 1 日以後
IRNE0002	房屋資料(【%s】與【%s】)必填！	請輸入必填欄位
IRNE0003	您適用舊制，財產交易所應併同出售年度綜合所得稅總額辦理綜合所得稅結算申報	請輸入取得日期或原始取得日期為 105/1/1 日以後
IRNE0004	案件類別必須擇一！	請選擇案件類別
IRNE0005	選自建案件者，交易項目之房屋使用權不能點選！	請選擇房屋使用權外其他交易項目
IRNE0006	前次扣抵餘額不得大於核定交易損失！	請重新輸入前次扣抵餘額
IRNE0007	本次扣抵金額不得大於前次扣抵餘額！	請重新輸入本次扣抵金額
IRNE0008	該筆欲扣抵金額超出可使用本次扣抵金額上限，剩餘本次扣抵金額：%s！	請重新輸入扣抵金額或在建檔修改本次扣抵金額
IRNE0009	原始取得日期不得大於取得日期！	請重新輸入原始取得日期

訊息代碼	訊息文字	處理
IRNE0010	您不符合自住條件，請勾選一般！	請勾選一般案件
IRNE0011	舊制的財產交易損失不可扣抵新制的財產交易所得！	請輸入交易日期為105/1/1日以後
IRNE0012	已過重購申請期限！	請輸入轉移登記日為交易日前後2年內
IRNE0013	取得日期及原始取得日期不得皆為空白！	請輸入取得日期及原始取得日期
IRNE0014	損失可扣抵的日期已逾3年，不能使用扣抵！	請重新輸入交易日期或核准日期
IRNE0015	核准日期不得小於交易日期！	請重新輸入交易日期或核准日期
IRNE0016	已有使用損失交易金額記錄，欲刪除該筆資料請先刪除損失交易金額記錄！	請先移除使用損失交易金額後再刪除
IRNE0017	本次減除金額小於已使用損失交易金額記錄，欲修改該筆資料請先修改損失交易金額記錄！	請先修改損失交易金額
IRNE0018	外僑統一證號格式錯誤，請修正！	請輸入正確外僑統一證號 共計10碼，前2碼為英文字，其餘數字
IRNE0019	輸入的外僑證號邏輯有誤，請確認！	請輸入正確外僑統一證號 共計10碼，前2碼為英文字，其餘數字
IRNE0020	電話、行動電話必須擇一輸入！	請輸入電話或行動電話
IRNE0021	土地資料(【%s】與【%s】)必填！	請輸入電必填土地資料
IRNE0022	欲修改之本次減除後餘額低於已使用損失交易金額記錄，請先修改損失交易金額記錄！	請先修改損失交易金額
IRNU0001	1.您選擇的是現金繳稅，您需繳納%s元，系統會提示應列印繳款書，請確認您的印表機已準備好。 2.申報資料後需列印差額繳款書者，也可至財政部稅務入口網 <a href="https://www.etax.nat.gov.tw">https://www.etax.nat.gov.tw</a> 自行輸入本次應繳納稅額之結算稅額繳款書列印使用。 3.請於申報期限內持結算稅額繳款書，向代收稅款處繳納（郵局不代收）；應納稅額2萬元以下者，可至統一、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店繳納。逾期繳納者，請至代收稅款金融機構繳納（郵局不代收），並依法加徵滯納金及滯納利息。	請列印繳款書，繼續繳款作業
IRNU0002	1.您選擇的是支票繳稅，您需繳納%s元，系統會提示應列印繳款書，請確認您的印表機已準備好。	請列印繳款書，繼續繳款作業

訊息代碼	訊息文字	處理
	2.申報資料後需列印差額繳款書者，也可至財政部稅務入口網 <a href="https://www.etax.nat.gov.tw">https://www.etax.nat.gov.tw</a> 自行輸入本次應繳納稅額之結算稅額繳款書列印使用。 3.請於申報期限內持結算稅額繳款書併同支票，向代收稅款處繳納（郵局不代收），逾期繳納者，依法加徵滯納金及滯納利息。	
IRNU0004	請確定已插入申報人本人的憑證 IC 卡。	請確定自然人憑證已插入
IRNU0005	本日上傳"戶號+身分證統一編號比對錯誤"超過五次，請明日再試。	請改天再上傳
IRNU0006	你已申報成功%s次	無
IRNU0007	1.您選擇不另設密碼，系統將自動以您的身分證統一編號(%s)為密碼 2.日後開啟申報檔案時，輸入身分證統一編號（第1位英文字母為大寫）	請輸入身分證統一編號
IRNU0008	為確保存取安全，系統將設定一組申報檔之「檔案保護密碼」，且預設值為您的身分證統一編號（第一位英文字母為大寫），您是否想選擇另設密碼？	請輸入密碼
IRNU0009	1.請於申報期限內持結算稅額繳款書向代收稅款機構繳納，逾期繳納者，依法加徵滯納金及滯納利息。 2.網路申報使用現金或支票繳稅，經上傳資料成功及印繳款書後，仍可於繳納截止日前，使用晶片金融卡透過網際網路至繳稅服務網站（網址： <a href="https://paytax.nat.gov.tw">https://paytax.nat.gov.tw</a> ）即時轉帳繳稅。	請繼續繳款作業
IRNU0011	1.密碼設定成功 2.日後開啟申報檔案時，請輸入此密碼	請記得已設密碼
IRNU0012	注意！ 於申報上傳成功後，申報時戶籍地將不允許變更，請確認您所輸入之申報時戶籍地為正確資料後，再進行申報。	請再次確認戶籍地址
IRNU0013	上傳申報成功！ 請您先「回主頁」，於點選「儲存檔案」儲存申報成功之申報資料後，列印收執聯、條碼繳款書、應檢送各項證明文件單據申報表與附件回函，將應檢送之證明文件單據連同應檢送各項證明文件單據申報表送戶籍所在地之稽徵機關。 財政部關心您！	請確認儲存檔案及報表
IRNU0014	您可至網址： <a href="https://tax.nat.gov.tw">https://tax.nat.gov.tw</a> 查詢您的申報結果。	可前往 <a href="https://tax.nat.gov.tw">https://tax.nat.gov.tw</a>

訊息代碼	訊息文字	處理
IRNU0015	<p>列印申報成功之各項書表及儲存申報檔，請回主頁點選「儲存檔案」及「列印收執聯或繳款書等」。</p> <p>是否先儲存申報成功之各項書表檔（收執聯、條碼繳款書、應檢送各項證明文件單據申報表及附件回函）檔案？</p>	請確認儲存報表檔案