

個人以自有房地參與都市更新採權利變換方式辦理，因應分配之房地未足完整一戶，其補足一戶而增購之房地其取得日及持有期間計算釋例

※例一

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：

B 房地	取得日	持有期間
應分配 4.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 48 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)

註：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。

※例二

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，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 4.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 48 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註)

註：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。

※例三

承例二，實際分配權利價值 500 萬元之 B1 房地(30 坪房屋、3 坪土地)及 600 萬元之 B2 房地(40 坪房屋、4 坪土地)，需繳納差額價金 300 萬元以補足 B2 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 B1 及 B2 房地：

B1 房地	取得日	持有期間
應分配 3 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 30 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B2 房地	取得日	持有期間
應分配 1.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 18 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	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：實際分配土地面積 7 坪(3 坪+4 坪)未超過原有土地面積 10 坪(5 坪+5 坪)。

※例四

承例二，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：

B1 房地	取得日	持有期間
應分配 3 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 30 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B2 房地	取得日	持有期間
應分配 1.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 18 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B3 房地	取得日	持有期間
多分配 20 坪房屋、2 坪土地	109 年 1 月 1 日	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：B2 房地及 B3 房地均有增購多分配房地，僅其中一戶(B2)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(B3)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(以一戶為限)。

※例五

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：

B4 房地	取得日	持有期間
應分配 6 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 36 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
B5 房地	取得日	持有期間
應分配 1 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 6 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 ^(註 1)
多分配 24 坪房屋、4 坪土地	109 年 1 月 1 日	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。