

安永家族辦公室 前瞻觀點

2021年07月07日



房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向

多年來房價居高不下可謂是民怨之首，在房地合一稅施行前，針對房地交易所得採房屋、土地分離課稅，亦即僅就房屋部分課徵財產交易所得(以下稱「舊制」)，土地則按公告現值計徵土地增值稅而免所得稅，以致投資炒作者，於房地交易中獲取龐大利益卻未被合理課稅，這也一直被視為是造成房價高漲的原因之一。

自105年1月1日起施行房地合一稅(下稱「房地合一稅1.0」)以來，不動產市場交易仍相當熱絡，其中也存在不少短期投機炒作及利用不同型態的移轉方式規避所得稅負之情形，為此財政部擬具之「所得稅法部分條文」修正案(下稱「房地合一稅2.0」)已於今年7月1日正式上路，以抑制不當投機炒作房地產，並落實居住正義及維護租稅公平。

房地合一稅2.0究竟有哪些修法重點?如何因應新法的上路?安永聯合會計師事務所/安永家族辦公室林志翔執業會計師及謝欣芝經理將藉由本篇介紹來為讀者逐一解析。



安永聯合會計師事務所
稅務服務部

林志翔
執業會計師



謝欣芝
經理

房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向



房地合一稅2.0新制六大重點

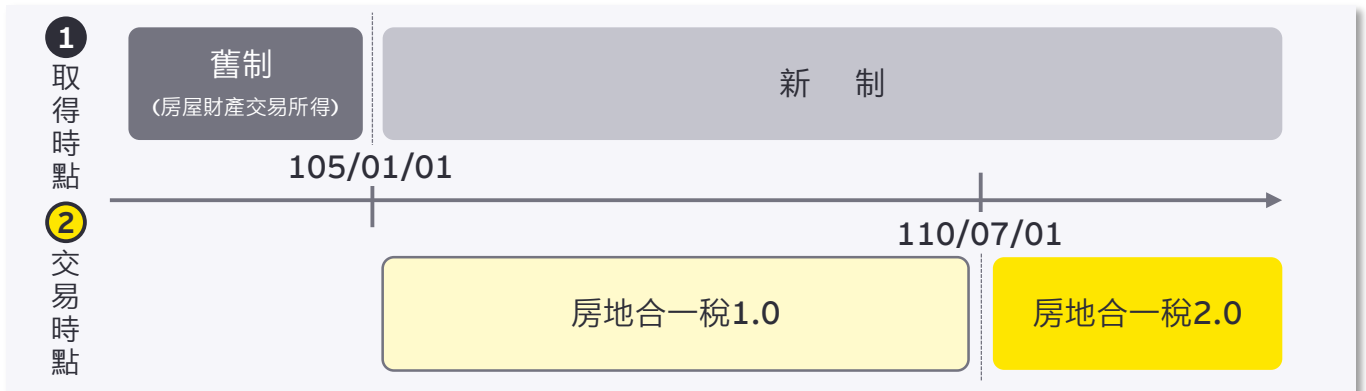


重點一：自今年(110年)7月1日起施行

個人及營利事業只要是從105年1月1日以後取得之房地，於今年7月1日以後交易者，即適用房地合一稅2.0規定；倘若於6月30以前交易，仍適用房地合一稅1.0規定。

如房屋、土地在104年12月31日以前取得者，無論於何時出售均適用舊制規定，僅就出售房屋所得部分課徵財產交易所得稅。

關於取得日與交易日的認定，原則上以完成所有權移轉登記日為準，其餘例外情形，可參考財政部訂定之「房地合一課徵所得稅申報作業要點」內容。



重點二：延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間、營利事業比照個人按持有期間課差別稅率

為對短期套利者課予重稅，本次修法延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，亦即交易持有2年以內房地，適用稅率45%；持有房地超過2年未逾5年，適用稅率35%。

對於境內營利事業出售不動產所得，原按照營利事業所得稅單一稅率20%課徵，因此，造成不少個人利用營利事業出售短期持有不動產之情事，藉以規避適用較高稅率之規定。為防堵此作法，本次修法明定營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅。

房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向

另外，針對境外個人及境外營利事業交易房屋、土地，亦拉長持有期間所適用之稅率，即持有2年以內適用45%、超過兩年適用35%稅率。

► 房地合一稅1.0與2.0之稅率比較表：

適用對象	境內				境外	
	個人		營利事業		個人 / 營利事業	
持有期間	房地合一 1.0	房地合一 2.0	房地合一 1.0	房地合一 2.0	房地合一 1.0	房地合一 2.0
1年以內	45%	45%	20%	45%	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%	45%	20%	45%	35%	45%
超過2年，未逾5年	20%	35%	20%	35%	35%	
超過5年，未逾10年	20%		20%			
超過10年	15%					



重點三：擴大房地交易適用範圍

(一) 交易105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地，視同房地交易

過去預售屋交易為權利的轉讓而屬財產交易所得，此次修法將預售屋交易視同房地交易，納入房地合一稅課徵範圍，以杜絕炒作或哄抬預售屋價格情形。

另外值得注意的是，如預售屋交屋後再以成屋出售，其預售屋持有期間不可併計，以避免造成預售屋交屋後立即出售之短期炒作情形。

項目	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0上路後
所得類型	屬財產權利，列為財產交易所得	視同房屋、土地之交易
課稅方式 (註)	<ul style="list-style-type: none"> 個人：併入綜合所得額，按稅率5%~40%課稅 營利事業：併入營利事業所得稅，按稅率20%課稅 	按持有期間之稅率45%~15%課稅
持有期間	不須計算	以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算

註：課稅方式係列示境內個人及境內營利事業之稅率。

房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向



(二) 符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易

為防杜藉由股權交易方式，間接轉移不動產以規避所得稅負，本次修法明定股權交易視同房地交易之情形，茲進一步說明如下：

1. 股權交易時，同時符合「持股比例」及「股權價值」兩大要件即視同房地交易
個人及營利事業交易其直接或間接持股（或出資額）過半數之國內外營利事業股份（或出資額），該營利事業股權（或出資額）價值50%以上是由境內房地構成者，該交易視同房地交易。即便僅交易部分比例股權，只要交易時同時符合上述兩大要件即為房地合一稅課徵範圍。
2. 按「股份或出資額」持有期間判斷適用稅率。
3. 如未上市櫃且非興櫃股權交易已被視為房地交易者，則免依所得基本稅額條例規定課稅。
4. 交易之股權如為上市、上櫃、興櫃公司者，則排除適用房地合一稅2.0之規定。



重點四：修正土地漲價總數額減除及推計費用率

(一) 土地漲價總數額減除規定

房地合一稅課稅基礎為：房地收入－成本－費用－土地漲價總數額，為防堵土地增值稅稅率與房地合一稅稅率間差異來規避所得稅負，本次修法增訂可減除之土地漲價總數額，係以交易當年度公告土地現值扣除前次移轉現值之差額為限，超過限額的部分將不得減除。

而上述不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅部分，得以費用列支。

(二) 推計費用率調降

原則上在計算房地所得時，如因取得、改良及移轉房地而支付之費用，得提出證明文件核實認定；對於個人未提示者，為使費用推計基礎符合實情，財政部參考內政部訂頒之相關調查數據，將個人房地交易推計費用率由5%調降為3%，並增訂費用金額上限為新臺幣30萬元。如營利事業未提示相關費用憑證，則比照個人對於推計費用之相關規定。

房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向



重點五：修正獨資、合夥組織營利事業課稅方式

由於獨資、合夥組織營利事業不具獨立法人格，故實務上仍以個人為不動產登記之權利主體，本次修法針對其房地所得，改由獨資資本主或合夥組織合夥人，依個人房地合一稅2.0規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

項目	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
課稅方式	依所得稅法(修正前)§24-5規定課徵所得稅	適用個人房地合一稅2.0規定
稅率	房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」課徵綜合所得稅	依個人持有不動產期間之稅率
申報方式		所有權完成移轉登記次日起算30天內申報納稅



重點六：不受房地合一稅2.0修法影響之情形

(一) 維持20%稅率情形

- 1.個人及營利事業非自願因素交易持有期間在5年以下之房地
為避免個人及營利事業因非自願性因素，短期內交易房地而適用高稅率課徵所得稅，財政部於今年6月11日公告之解釋令，明定個人七種、營利事業四種之非自願交易房地交易情形，其稅率皆按20%課徵。
- 2.個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在5年內之交易。
- 3.建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
- 4.個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。

(二) 個人及營利事業交易超過5年房地稅率維持不變

(三) 自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度新臺幣400萬元

房地合一稅2.0新制上路 修正重點與未來思考方向



安永家族辦公室見解

針對以下常見四大族群在房地合一稅2.0上路後，可思考的不動產傳承議題如下：

富爸爸想要傳承 不動產給下一代者	<ul style="list-style-type: none">▶ 視家族狀況考量要生前贈與或身後繼承給下一代▶ 如現階段要移轉給下一代，考量未來處分的可能性來評估移轉的方式(例如：贈與、買賣)
預計將要購入 不動產者	<ul style="list-style-type: none">▶ 應評估使用目的、持有期間及未來處分之稅負成本等因素，慎重考慮以個人或是法人持有
計畫處分直接或間 接持有之不動產者	<ul style="list-style-type: none">▶ 事先評估出售不動產或出售股權何者有利▶ 完整保存成本及費用憑證
考慮將個人持有不 動產轉由家族控股 公司持有	<ul style="list-style-type: none">▶ 預計長期持有且具穩定收益之不動產較為適合▶ 評估家族成員情形及整體稅負成本，選擇適合家族的不動產持有架構▶ 搭配閉鎖性公司章程設計，明定不動產收益分配或重大資產處分方式，以落實家族治理、壯大家族財富

安永聯合會計師事務所/安永家族辦公室林志翔執業會計師表示，房地合一稅2.0的上路，對於長期持有不動產者影響有限，但就家族不動產傳承究竟要採何種架構或方式仍占有關鍵因素，尤其新稅制的複雜程度更甚以往，因此仍建議事前諮詢專業稅務會計師協助家族進行全方位評估，以達到家族資產永續傳承之目的。

安永家族辦公室諮詢專區

若您閱讀文章後有任何的疑問或需要更進一步的建議諮詢，誠摯歡迎您來信簡述您的需求。收到您的信件後，我們將以最快的速度與您聯絡預約時間。

安永家族辦公室期待您的來信!! familyoffice@tw.ey.com

- ▶ 林志翔執業會計師(Michael.Lin@tw.ey.com) ; (02)2757-8888分機88876)
- ▶ 謝欣芝經理(Hazel.Hsieh@tw.ey.com) ; (02)2757-8888分機67227)



安永 | 建設更美好的商業世界

安永的宗旨是致力建設更美好的商業世界。我們以創造客戶、利害關係人及社會各界的永續性成長為目標，並協助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。

以數據及科技為核心技術，安永全球的優質團隊涵蓋150多個國家的業務，透過審計服務建立客戶的信任，支持企業成長、轉型並達到營運目標。

透過專業領域的服務 - 審計、諮詢、法律、稅務和策略與交易諮詢，安永的專業團隊提出更具啟發性的問題，為當前最迫切的挑戰，提出質疑，並推出嶄新的解決方案。

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄 ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh_tw。

© 2021 安永聯合會計師事務所。
版權所有。

APAC No. 14005928

本材料是為提供一般信息的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

ey.com/zh_tw



加入安永LINE@好友
掃描二維碼，獲取最新資訊。