



# 安永傳承及稅務新知

2020年7月號

有土斯有財？不動產投資暨  
傳承面面觀-稅務篇

家族企業傳承規劃  
及稅務諮詢服務  
-安永家族辦公室

# 「有土斯有財？不動產投資暨傳承面面觀-稅務篇」

陳董海外經商多年事業有成，一方面因受國際局勢影響，另一方面又因年事已高，深感臺灣生活及醫療的便利性，萌生退休及回臺定居的念頭，打算在臺北購置幾戶不動產，一來作為退休後住所，未來可留給子女；二來也可以出租或出售的方式賺取收益。然聽聞生意圈的不少朋友都建議用公司名義購買，陳董愈聽愈摸不著頭緒，究竟以公司或以個人名義持有不動產在稅務上有何差異？亦或是還有哪些需要考量的因素是陳董沒想到的？

因應現今國際情勢的影響以及國際稅制的變革，舉凡：CRS金融帳戶資訊交換、反避稅法案、洗錢防制等新規，境外公司及境外資產生存條件及隱密性將會愈來愈嚴峻，使得不少臺商開始思考歸根臺灣，規劃將境外資金匯回臺灣。鑒於資金匯回後的布局，除了在臺灣從事本業經營或投資規劃之外，多半也會開始思考如何將資產傳承予下一代。相較於西方文化，華人對於以不動產做為家產傳承予子女之傳統想法仍普遍存在，而陳董的例子正也道盡目前許多臺商心中所慮。

安永聯合會計師事務所/安永家族辦公室 楊建華執業會計師表示，不論是不動產持有架構的思考點或是後續傳承安排都存在著許多眉角，若未於事前妥善的評估，恐徒增稅務成本，或可能發生原先未考量到的負面影響。本篇將從不同持有架構的稅負差異進行比較分析。

楊建華執業會計師指出，常見的不動產持有架構大致為個人直接持有、境內公司直接持有、境外公司透過境內子公司持有或以境外總公司名義持有，不同的持有架構在持有期間或出售等階段也有著不同的課稅規定。茲就各不動產持有架構之稅負分析，彙整於次頁：（上述境內公司、境內子公司假設均已發行經銀行簽證之股票，符合有價證券之定義）



# 不動產持有架構稅務分析

架構	個人直接持有	境內公司持有	境外公司	
			透過境內子公司持有	以境外總公司名義持有
持有期間				
地價稅	▶ 如符合自用住宅用地條件，稅率2‰	▶ 一般用地：10‰~55‰		
房屋稅 <sup>註1</sup>	▶ 於一定條件下作住家使用，稅率1.2%	▶ 營業用：3%~5% ▶ 非住家非營業用：1.5%~2.5%	▶ 非自住住家用：1.5%~3.6% ▶ 公益出租人出租使用者：1.2%	
租金收入	▶ 綜所稅率(5~40%) (標準費用率43%)	▶ 營利事業所得稅率：20% (資本支出/其他支出可列費用減除)		
移轉時-出售不動產				
所得稅(財產交易所得/房地合一稅) <sup>註2</sup>	▶ 舊制：房屋:併入綜所稅率(5~40%) 土地:免稅 ▶ 新制:(房地所得) 45%/35%/20%/15% (自用住宅:10%)	▶ 舊制：房屋:併入營所稅20% 土地:免稅 ▶ 新制:(房地所得) 併入營所稅:20% ▶ 出售盈餘不分配:5%	▶ 舊制：房屋:併入營所稅20% 土地:免稅 ▶ 新制:(房地所得) 併入營所稅:20% ▶ 出售盈餘不分配:5%	▶ 舊制：房屋:併入營所稅:20% 土地:免稅 ▶ 新制:(房地所得) 持有≤1年:45% 持有>1年:35%
股利匯回/分配	-	▶ 境內公司->個人: (屬個人營利所得) 1.合併計稅：5~40% (8.5%扣抵) 2.分開計稅：28%	▶ 子公司->境外公司: 21%(就源扣繳) ▶ 境外公司->個人: 20%(AMT-海外所得)	▶ 分公司->境外總公司: 無 ▶ 境外總公司->個人: 20%(AMT-海外所得)
契稅	▶ 按評定標準價格課徵 6%			
土地增值稅	▶ 如符合自用住宅用地條件，稅率10%	▶ 一般用地：累進稅率20%、30%、40%		
營業稅	-	▶ 房屋:應按實際銷售價格課徵營業稅5% (註3) ▶ 土地:免稅		
移轉時-出售股權				
證券交易稅	-	▶ 個人出售境內股權: 交易成交價之3‰	▶ 境外公司出售境內子公司股權: 交易成交價之3‰	-
個人基本稅額	-	-	▶ 個人出售境外股權: 20%(海外所得)	▶ 個人出售境外股權: 20%(海外所得)

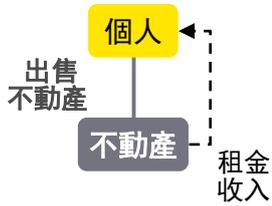
註1：實際稅率仍應依各直轄市及縣（市）政府規定為準。

註2：105年起交易:105.1.1後取得之土地及房屋，適用新制-房地合一稅，按「(房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額) x 稅率」課徵，其餘則適用舊制-財產交易所得，僅就出售房屋部分課徵。

註3：透過移轉公司股權方式間接轉讓不動產，是否會被稽徵機關按所得稅法§24-5第4項或實質課稅認定課徵房地合一稅，仍須依照個案實際狀況判定，並待主管機關進一步解釋。

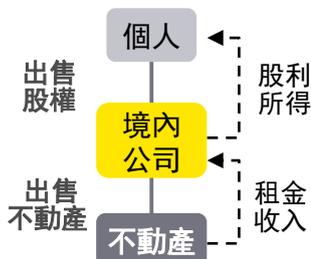
## 不動產持有架構稅務分析（續）

### 架構一：個人直接持有



1. 個人持有架構最為單純，如符合相關法規對自用住宅用地條件的要求（例如：設籍要求、無出租或營業使用等），無論在持有期間或出售時，有機會享有適用地價稅、土地增值稅或所得稅等與自用住宅相關之優惠稅率。
2. 個人出租房屋之租金收入，如未能提出必要損耗及費用（例如：修繕費、地價稅、房屋稅及其附加捐、向金融機構貸款購屋而出租所支付的利息費用等）合法憑證情況下，則以全年租賃收入43%認列費用，即以收入57%計入租賃所得課稅。故出租人可評估依核實或按財政部頒布費用率，那一種較為有利。

### 架構二：境內公司直接持有



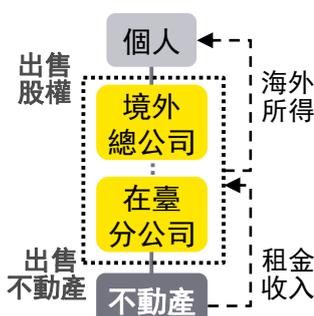
1. 不動產持有期間之租賃收入或移轉時之出售利益，按營利事業所得稅單一稅率20%課徵，另需考量公司盈餘分配後，個人股東所產生之營利所得稅負影響；若未分配盈餘，公司將須課徵5%未分配盈餘稅。
2. 以公司名義持有，除認列之不動產資本支出外，公司帳上之相關費用支出也可用來降低課稅所得額。
3. 對於處分不動產方式，除公司直接出售不動產外，也可由股東以轉讓公司股權方式間接移轉不動產，如此可省去申報繳納土地增值稅、契稅等程序。對個人股東而言，應按交易價之3‰繳納證券交易稅。

### 架構三：境外公司透過境內子公司持有



1. 無論是租賃收入或是移轉時之出售利益，對境內子公司而言，其所得稅及未分配盈餘之稅負效果同架構二所列示之。
2. 境內公司分配股利予境外公司時應按21%稅率就源扣繳；境外公司分配股利予個人股東屬個人之海外所得，須併入基本所得額計算。
3. 對於處分不動產方式，可能為境內子公司出售不動產、境外公司轉讓境內子公司股權，及個人出售境外公司股權等三種方式，而不同課稅主體所適用的稅率也會有所不同，惟出售公司股權間接移轉不動產，是否會以實質課稅原則認定為房地合一稅範圍，尚待觀察。
4. 境外公司投資境內未上市櫃公司，應向“經濟部投資審議委員會”申請核准，故此架構運用上，也須注意經濟部相關法令規範。

### 架構四：以境外總公司名義持有



1. 按土地登記法令規定，境外公司可否取得不動產權利，須先檢視所屬的國家與我國有無平等互惠條件。再者，境外公司應以總公司名義且在臺分公司為代理人申辦不動產登記。
2. 不動產出租為分公司之所得，原則上其所得稅稅負效果同架構二。
3. 對於處分不動產方式，如境外公司出售105年以後取得不動產之收益，則適用較高的房地合一稅稅率；至於個人處分境外公司股權屬個人之海外所得，須併入基本所得額計算。
4. 惟出售境外公司股權間接移轉不動產，是否會以所得稅法§24-5第4項認定視同境外公司出售不動產而課徵房地合一稅，尚待觀察。



## 安永家族辦公室觀點

不動產持有架構以個人或公司名義持有之最大差別整理如下：

1. 以個人名義持有且以自住為目的的情況下，可享有自用住宅之優惠稅率。
2. 以公司名義持有，其處分不動產之方式有較多元的選擇。惟需特別注意財政部於109年6月29日公告「所得基本稅額條例」第12條、第18條修正草案，預計自110年1月1日起，恢復個人未上市、未上櫃且未登錄興櫃股票（以下稱未上市櫃股票）交易所得計入個人基本所得額，如持有不動產之公司為境內未上市櫃公司，欲透過處分公司股權間接移轉不動產時，將需密切關注後續草案修正之動向。

綜合上述說明，如不動產持有之目的為自住用，則以個人直接持有於稅負上較為有利；如該不動產有穩定租金收益且長期經營持有之考量，可考慮以公司名義持有；如果家族成員深耕於海外，可考慮以境外架構持有。惟如僅因特定租稅規劃，而刻意調整不動產持有架構，須注意稽徵機關可能以實質課稅原則認定有規避稅負的情況，而遭補稅之風險。

除了以稅務層面考量不動產持有架構外，也需一併評估非稅務層面，而資產傳承即是重要的思考方向之一，後續將另與讀者分享。

楊建華執業會計師也提醒，持有不動產架構的選擇必須依個案情況討論，考量之持有目的因素及稅務評估，因所涉及不同專業領域，建議讀者可事前偕同專業稅務會計師協助評估，詳加考慮各種可能產生之影響，以獲得最全面性的諮詢服務，降低因未經妥善判斷或未諳稅法規定而產生之稅務風險，如此才能有完善的規劃，使所持有之不動產產生最大的效益。

### 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](mailto:familyoffice@tw.ey.com)



# 「我們正在尋找你!!

# 你也正在尋找我們嗎!?!」

## ◆ 條件要求:

1. 具備CPA會計師或CFP理財規劃顧問認證，有國外學經歷者尤佳。
2. 英文能力須具備TOEIC 750分以上或其他英文測驗同等標準。
3. 個性積極向上，有四大審計/稅務服務經驗者尤佳。
4. 跨領域產業可結合家族辦公室規劃者尤佳。

## ◆ 工作內容:

1. 提供家族因應未來接班、傳承規劃所需稅務、法律等相關諮詢服務。
2. 提供家族企業IPO、投資、併購及組織架構調整活動等相關諮詢服務。
3. 提供高資產人士有關個人或企業所需稅務、法律、地政等相關諮詢服務。

" Whenever you join, however long you stay, the exceptional Ernst & Young experience lasts a lifetime. "



家族企業傳承規劃及稅務諮詢服務  
-安永家族辦公室

尋找獨一無二的你!!

我們期待與你相遇



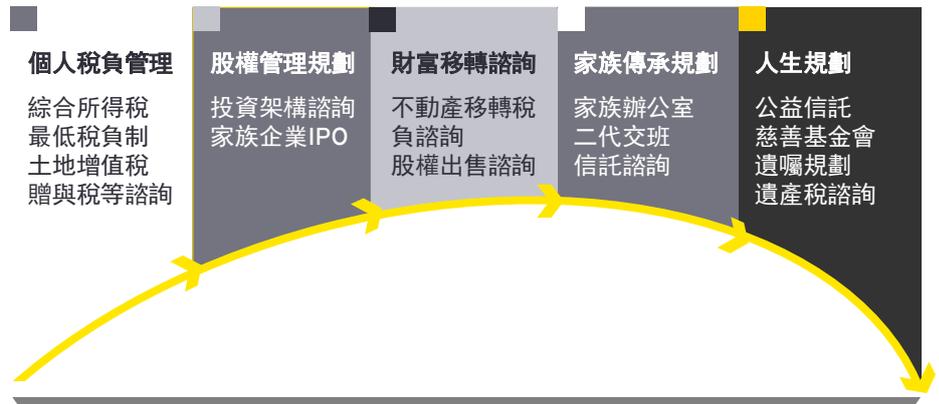
安永聯合會計師事務所  
林志翔 執業會計師  
+886 2 2757 8888 分機 88876  
Michael.Lin@tw.ey.com

如果你和我們一樣有著共同的目標和理想..  
想在人生的道路上追求更卓越的自己!!  
請將完整的中、英文履歷寄到以下信箱。

- ▶ HR信箱: [eyrecruitment@tw.ey.com](mailto:eyrecruitment@tw.ey.com)
- ▶ 相關工作內容請詳104官方網站:

Senior: [https://www.104.com.tw/job/6g373?jobsource=joblist\\_r\\_cust](https://www.104.com.tw/job/6g373?jobsource=joblist_r_cust)  
Staff: [https://www.104.com.tw/job/69pke?jobsource=joblist\\_r\\_cust](https://www.104.com.tw/job/69pke?jobsource=joblist_r_cust)

家族企業傳承規劃及稅務諮詢服務-安永家族辦公室團隊，結合專業的稅務及法律人士，整合安永全球資源，為您及家族企業在財產及事業的發展、增值、保護暨傳承等議題，提供最佳的諮詢、規劃及解決方案，成為您及家族企業信賴的專業夥伴。



家族與家族企業面臨稅務、法律、工商環境的挑戰下，  
**安永家族辦公室**作為專業諮詢顧問的角色...

## 稅務及法律諮詢

### 稅務風險 辨識及管理

- ▶ 家族成員稅務管理及健檢
- ▶ 海內外各項資產稅務風險評量
- ▶ 家族企業投資架構檢視暨調整
- ▶ 因應法令變動定期檢視其對家族及企業之潛在影響暨風險辨識管理

### 家族企業 相關諮詢

- ▶ 工商登記服務
- ▶ 各項資產移轉稅務諮詢
- ▶ 國際租稅及跨國稅務諮詢
- ▶ 出具稅務意見書/稅務行政救濟
- ▶ 上市/櫃(IPO)前家族持股架構檢視

## 家族治理

### 溝通平臺 建置

- ▶ 家族憲章設計暨家族文化傳承
- ▶ 家族治理機構及溝通平臺籌備
- ▶ 家族辦公室設置及功能營運

### 家族股權 架構設計

- ▶ 家族股東所有權與經營權區分設計
- ▶ 閉鎖性股份有限公司設立及章程設計(股權轉讓限制、特別股等)
- ▶ 非公開發行公司特別股設計
- ▶ 家族成員退場機制建立

## 財富傳承與保全

### 財富傳承/ 保全計畫及 行動

- ▶ 傳承方式評估及相關稅負分析
- ▶ 各項傳承工具介紹
- ▶ 資產傳承計畫擬定
- ▶ 遺囑預立
- ▶ 定期進行家族資產傳承方案檢視並依家族成員意願進行方案調整
- ▶ 綜合所得稅及最低稅負申報及諮詢
- ▶ 贈與稅及遺產稅申報及諮詢
- ▶ 遺產繼承諮詢
- ▶ 境內外信託設立諮詢

## 家族企業永續經營

### 企業接班與 經營計畫

- ▶ 家族企業接班計畫思考
- ▶ 家族企業上市/櫃(IPO)規劃
- ▶ 專業經理人獎酬工具設計
- ▶ 教育訓練及專題論壇
- ▶ 協助進行商業決策及其他財務諮詢(併購/收購等商業交易相關諮詢)

### 慈善事業 管理

- ▶ 公益信託設立諮詢
- ▶ 財團法人基金會設立諮詢
- ▶ 家族公益及社會參與

# 團隊成員



## 林志翔

安永聯合會計師事務所  
執業會計師

主要負責家族企業傳承規劃及稅務諮詢服務及安永家族辦公室(PCS)，其深耕稅務領域20年，常受邀擔任專業講師並常對稅務及家族傳承議題發表專業意見，擁有豐富執案經驗。

+886 2 2757 8888 分機 88876  
Michael.Lin@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 楊健民 副總經理

+886 2 2757 8888 分機 67156  
Alex.CM.Yang@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 孫孝文 副總經理

+886 4 2305 5500 分機 75606  
Jimmy.HW.Sun@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 林信行 資深經理

+886 2 2757 8888 分機 67166  
Laster.Lin@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 謝欣芝 經理

+886 2 2757 8888 分機 67227  
Hazel.Hsieh@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 張啟晉 經理

+886 2 2757 8888 分機 67233  
Harvey.Chang@tw.ey.com



## 楊建華

安永聯合會計師事務所  
執業會計師

主要負責稅務行政訴訟，包含復查、訴願、行政訴訟一審、二審以及營業稅、所得稅稅務諮詢。各項租稅優惠分析及申請、集團組織架構調整稅務諮詢、併購稅務盡職審查。

+886 2 2757 8888 分機 88875  
Chienhua.Yang@tw.ey.com



## 吳文賓

安永聯合會計師事務所  
執業會計師

為稅務服務南區總連絡窗口，主要負責PCS、安永家族辦公室及公司稅等業務。吳會計師經常受邀擔任外部講座講師，服務的客戶領域非常廣泛。

+886 7 238 0011 分機 88990  
Ben.Wu@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 胡綾珊 經理

+886 2 2757 8888 分機 67242  
Lydia.Hwu@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 林楷 資深經理

+886 4 2305 5500 分機 75530  
Kai.Lin@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 邱筠淇 經理

+886 4 2305 5500 分機 75205  
Yunci.Ciou@tw.ey.com



安永聯合會計師事務所

## 郭孟華 經理

+886 7 238 0011 分機 77377  
Amo.Kuo@tw.ey.com



安永圓方國際法律事務所

## 周志潔 資深律師

+886 2 2757 8888 分機 67381  
Arthur.Chou@tw.ey.com



## 闕光威

安永圓方國際法律事務所  
合夥律師

熟悉家族世代傳承及接班、家族成員爭端解決、公司法令、資本市場、企業併購、知識產權融資與訴訟等相關領域。

+886 2 2757 8888 分機 88860  
KW.Chueh@tw.ey.com

## 關於安永

安永是全球領先的審計、稅務、交易和諮詢服務機構之一。我們的深刻洞察力和優質服務有助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。我們致力培養傑出領導人才，通過團隊協作落實我們對所有利益相關者的堅定承諾。因此，我們在為員工、客戶及社群各界建設更美好的商業世界的過程中扮演重要角色。

EY安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，也可指其中一個或多個成員機構，各成員機構都是獨立的法人個體。Ernst & Young Global Limited 是英國一家擔保有限公司，並不向客戶提供服務。有關EY安永如何蒐集及使用個人資料，以及相關個人資料保護之權益敘述，請參考網站 [ey.com/privacy](http://ey.com/privacy)。如要進一步了解，請參考EY安永全球的網站 [ey.com](http://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/taiwan](http://ey.com/taiwan)。

© 2020 安永，台灣  
版權所有。

APAC No. 14005289  
ED None

本資料之編製僅為一般資訊目的，並非旨在成為可仰賴的會計、稅務或其他專業建議。請聯繫您的顧問以獲取具體建議。

[ey.com/Taiwan](http://ey.com/Taiwan)

加入安永LINE@生活圈  
掃描QR code，獲取最新資訊

