



立法院三讀通過房地合一課稅之「所得稅法」部分條文修正案

為「健全房地產市場方案」及因應外界反映不動產交易市場不當炒作問題，財政部擬具所得稅法部分條文修正草案（下稱新制房地合一稅），於4月9日三讀通過，其修正重點包括延長短期交易房地適用高稅率之持有期間；國內營利事業比照個人，依持有期間按差別稅率（分開計稅合併申報）課稅；預售屋（含坐落之土地）及交易價值超過50%來自房地之未上市櫃之股份或出資額將視同房屋及土地交易課稅等，自110年7月1日起施行，105年後取得房地者適用，茲分別說明如下：

修正個人短期交易房地適用高稅率之持有期間

境內居住之個人

持有房地期間在2年以內者，稅率為45%；超過2年，未逾5年者，稅率為35%；超過5年以上之稅率與現制相同。

非境內居住之個人

持有期間在2年以內之稅率為45%；超過2年之稅率為35%。

營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅合併報繳

總機構在我國境內之營利事業

持有房地期間在2年以內者，稅率為45%；超過2年，未逾5年者，稅率為35%；超過5年者，仍併計營利事業所得額課稅，即稅率為20%。

總機構在我國境外之營利事業

持有期間在2年以內之稅率為45%；超過2年之稅率為35%。

持有期間	境內居住者		非境內居住者		總機構在境內營利事業		總機構在境外營利事業	
	現制稅率	新制稅率	現制稅率	新制稅率	現制稅率	新制稅率	現制稅率	新制稅率
1年以內	45%	45%	45%	45%	20%	45%	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%		35%				同現制	
超過2年，未逾5年	20%	同現制		同現制				35%
超過5年，未逾10年	20%							
超過10年	15%							

鑒於獨資、合夥組織營利事業之房屋、土地，其登記所有權人為個人，與一般營利事業具獨立法人格得為所有權之登記主體有別，爰明定其交易房屋、土地之所得，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅。

適用新制房地合一稅之房屋、土地交易所得應與一般營利所得分開計稅，當年度房屋、土地交易損失，①應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，②減除不足部分，得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除，③減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年內之房屋、土地交易所得減除。

防杜藉由不同型態炒作不動產規避稅負，增訂應納入房地合一課稅範圍

- 交易預售屋及其坐落基地。
- 交易持有股份(或出資額)過半數之營利事業之股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由我國境內之房地所構成者。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，排除適用。

目前於建案完工前進行預售屋或購屋預約單(俗稱紅單)之買賣，係屬不動產「權利」移轉之買賣，非屬房地合一新制課稅範圍，而個人應依實際買賣價格計算財產交易所得，依規定申報所得稅。納入房地合一稅範圍後，應於交易日之次日起30日申報課稅。

防杜利用土增稅與房地合一稅稅率差異規避稅負，修正得減除之土地漲價總數額

土地增值稅，係以土地漲價總倍數而異其稅率，一般稅率分為20%、30%及40%；自用住宅優惠稅率為10

%，可能比房地合一2.0之稅率為低。而土增稅申報移轉現值時，可用下列2種價格擇一為申報移轉現值①公告土地現值：政機關公告②雙方當事人合意之價格，為防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率差異，規避所得稅負，本次修法計算房地合一之所得，得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除；但未自土地交易所得額減除之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅，得以費用列支。

未提示證明文件之費用推計，為成交金額之3%且上限為30萬

- 個人未提示證明文件之推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元；倘實際支付費用超過該金額者，仍得自行提出相關證明文件，核實認定。
- 營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定，倘成本或費用無查得資料者，參照個人房地交易所得之規定，依原始取得時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調整後，核定其成本，其費用按成交價額3%計算並以30萬元為限。

不受修法影響

- 維持20%稅率者
 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。
 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。

個人出售預售屋課稅規定

	現制	新制
所得類別	屬財產交易所得	列入房地合一課稅
稅率	適用個人綜合所得稅稅率5%-40%	適用房地合一稅2.0，依持有期間，課徵15%-45%稅率。
計算持有年數	不須計算	需計算
課稅方式	併入綜合所得稅，於次年5月份申報。	於交易日之次日起30日申報課稅

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。
- 個人及營利事業交易其持有超過5年之房地。
- 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。

股權，境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值之認定，即交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價之比例之規定辦理。

至於前述股票交易所得之性質，依據所得稅法第4條之4之立法理由明示將視同房屋、土地交易所得課稅，故免再依基本稅額條例第7條或第12課稅，即免徵最低稅負。

KPMG Observations KPMG觀點

新制房地合一稅，自110年7月1日起施行，即105年後取得之房地，於該實施日後出售者皆有其適用，故可預期在實施日前投資客為避免課徵新制稅負，將有一波售屋浪潮，應有助於房價下跌。另就本次修法常見之問題，彙整如下：

預售屋與成屋持有時間是否分開或合併計算？

本次修法為減緩目前過熱之預售屋市場及紅單之炒作，將預售屋交易納入新制房地合一稅課稅範圍，然個人於購入預售屋後，待新屋落成時，其原持有預售屋之期間，能否併入新屋之持有期間計算？抑或應分開計算？本次修法並未明文規定，或有待《房地合一課徵所得稅申報作業要點》等相關子法之增修解決。

營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由我國境內之房地所構成，其房地價值如何計算？其交易所得可否排除最低稅負之適用？

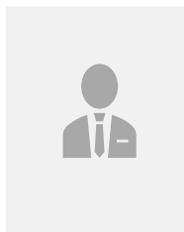
依據本次修正條文第4條之4規定，持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者不適用。

由於房地之價值計算將影響是否歸入房地合一課稅範圍，而房地之價值係以帳面價值、或市價或其他評價方法？目前尚無明確規定，或可參照《房地合一課徵所得稅申報作業要點》第二十點規定，交易境外公司

出售交易日應如何認定？

依據《房地合一課徵所得稅申報作業要點》第三點，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，故原則上房屋、土地於105年後取得，而出售或交換時，完成所有權移轉登記日係在110年7月1日以後者，皆應適用房地合一2.0新制。

至於房屋、土地完成所有權移轉登記日雖在110年7月1日以後，但如能證明其實際交易日係於110年6月30日以前者，可否適用房地合一1.0現制？在《房地合一課徵所得稅申報作業要點》等相關子法尚未放寬前，仍應以所有權移轉登記日為準，而不得適用現制。



作者

黃彥賓 會計師

施淑惠 副總經理

KPMG Taiwan Network

台北事務所

(主要聯絡人)

台北市110615信義區
信義路5段7號68樓

T +886 2 8101 6666 (代表)

F +886 2 8101 6667

新竹事務所

新竹市300091
科學園區展業一路11號

T +886 3 579 9955

F +886 3 563 2277

台南事務所

台南市700002中西區
民生路2段279號16樓

T +886 6 211 9988

F +886 6 6229 3326

台中事務所

台中市407059西屯區
文心路二段201號7樓

T +886 4 2415 9168

F +886 4 2259 0196

高雄事務所

高雄市801647前金區
中正四路211號12樓之6

T +886 7 213 0888

F +886 7 271 3721

Contact us

Partner

李 宗霖

Partner

T +886 2 8758 9946 分機：02337

E johnnylee@kpmg.com.tw

林 琇宜

Partner

T +886 2 8758 9688 分機：02587

E slin1@kpmg.com.tw

陳 彥富

Partner

T +886 2 8758 9995 分機：02909

E byronchen@kpmg.com.tw

友野 浩司

Partner

T +886 2 8758 9794 分機：06195

E kojitomono@kpmg.com.tw

柯 有聰

Partner

T +886 2 8758 9980 分機：16592

E jasonko1@kpmg.com.tw

記帳部門 (記帳、個人所得稅、薪資計算等)

蔡 文惠

Partner

T +886 2 8758 9992 分機：00584

E etsai@kpmg.com.tw

登記部門 (公司設立、VISA申請等)

李 美儀

協理

T +886 2 8758 9780 分機：02340

E migilee@kpmg.com.tw

日本人顧問

坂本 幸寬

T +886 2 8758 9751 分機：19065

E yukihirosakamoto1@kpmg.com.tw

須磨 亮介

T +886 2 8758 9926 分機：17640

E ryosukesuma@kpmg.com.tw

home.kpmg/tw/jp

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2021 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.