



立法院にて建物・土地(房地)合一課税に関する「所得税法」の一部条文改正案が可決

「不動産市場の健全化計画」及び不動産取引市場における過度な投機的売買の問題を受けて、財政部は所得税法の一部条文改正草案（以下、改正建物・土地(房地)合一税)を作成し、4月9日に立法院で可決されました。2021年7月1日から施行され、2016年以降に取得した建物・土地から適用されます。

今回の改正のポイントは、高税率が適用される短期不動産取引の保有期間の延長、国内営利事業者に対する個人同様の保有期間に応じた各税率での課税(分離課税合算申告)、並びに青田買建物(その土地を含む)及び取引価値の50%以上が建物・土地によって構成されている未上場株式又は出資金の取引に対するみなし課税です。

個人に対する課税

台湾居住個人: 保有期間1年超2年以内の取引の税率が35%から45%に、2年超過5年以内の取引の税率が20%から35%に変更。

台湾非居住者個人: 保有期間1年超2年以内の取引の場合の税率が35%から45%に変更。

営利事業者に対する課税

台湾国内の営利事業者: 保有期間5年以内の取引に対して台湾居住者個人と同様の税率課税。すなわち保有期間2年以内の取引の税率は45%、2年超過5年以内の取引の税率は35%、5年超過の取引は営利事業所得額と合算し税率20%で課税されます。

台湾国外の営利事業者: 保有期間1年超2年以内の取引の場合の税率が35%から45%に変更。

建物・土地取引による損失

改正建物・土地(房地)合一税が適用される建物・土地取引所得は、一般の営利所得とは分離して課税されます。当年度の建物・土地取引の損失は、①まず当年度

保有期間	台湾居住者個人		台湾非居住者個人		本社が台湾国内にある営利事業者		本社が台湾国外にある営利事業者	
	現行税率	改正税率	現行税率	改正税率	現行税率	改正税率	現行税率	改正税率
1年以内	45%	45%	45%	45%	20%	35%	45%	45%
1年超過2年以内	35%		35%				35%	
2年超過5年以内	20%	現行と同じ	現行と同じ	現行と同じ			現行と同じ	
5年超過10年以内	20%							
10年超過	15%							

に同じ税率が適用される建物・土地の取引所得から控除し、②控除後に損失残高がある場合は当年度に異なる税率が適用されるの建物・土地取引所得から控除し、③控除後になお損失残高がある場合は、取引年度の翌年から10年以内の建物・土地取引所得から控除することができます。

建物・土地(房地)合一課税の範囲の追加

- 青田買建物及びその土地の売買取引
- 営利事業者の過半数の株式(又は出資金)を保有する場合の当該株式(又は出資金)の譲渡で、且つ当該株式(又は出資金)の価値の50%以上が台湾国内の建物・土地によって構成されている場合。但し取引する株式が台湾証券取引所、Taipei Exchange 及びエマージング・マーケット上場会社の株式である場合、適用されない。

現状、建設完工前の青田買建物又は予約票(通称、紅単)の売買は、不動産の「移転権利」の売買に属し、建物・土地(房地)合一税の課税範囲ではありません。したがって、個人は実際の売買価格に基づいて財産取引所得を計算し、規定に基づいて所得税申告を行う必要がありました。今後は建物・土地(房地)合一税の範囲とされるため、取引日の翌日から30日以内の申告納税が必要になります。

土地増値税と建物・土地(房地)合一税の税率差を利用した租税回避防止

土地増値税は土地の価格上昇の倍率の合計に応じて一般税率が20%、30%、40%に分かれ、自己居住用住宅の優遇税率は10%となっており、改正建物・土地(房地)合一税の税率より低くなっています。また、土地増値税では現在価値の移転申告の際、①公告される土地現在価値:政府機関による公告、②当事者双方が合意の価格、のいずれかを選択して申告することができます。土地増値税と建物・土地(房地)合一所得税の税率

の違いを利用した所得税の納付義務の回避を防止するため、今回の法改正により、建物・土地(房地)合一所得の計算において控除できる土地値上総額を、取引当年度に公告される土地現在価値から前回の移転現在価値に基づき計算した土地値上総額を差し引いた額を限度とし、超過分が控除できなくなります。但し、土地取引所得額から控除できない土地値上総額から算出された土地増値税は、費用計上することが可能です。

費用の証明書類を提示しない場合の推計費用

- 個人が証明書類を提示しない場合の推計費用率が5%から3%に低減され、新たに上限金額がNT\$30万に設定されました。実際の支払費用が当該金額を超過する場合、関連証明書類を自主的に提出すれば、事実調査の上で認定されます。
- 営利事業者が建物・土地取引所得額の関連帳簿や書類を提示しない場合、税務当局は調査により入手した資料に基づき査定する。調査によっても原価又は費用の資料が入手できない場合、個人の建物・土地取引所得の規定を参照し、当初の取得時の建物現在価値評価及び土地現在価値の公告に基づき、政府が公布する消費者物価指数による調整後、その原価を査定する。費用は取引成立価額の3%で計算し、NT\$30万を上限とする。

法改正の影響を受けない部分

- 20%の税率を維持するもの
 1. 個人及び営利事業者が望まない要因による、保有期間5年以下の建物・土地の取引。
 2. 個人及び営利事業者が自身の有する土地に建設業者と提携して建物を建設し、建物・土地の取得後、保有期間5年以内に行う取引。
 3. 建設業者が建物を建設し、完成後、最初に移転する建物・土地取引。

個人による青田買建物の売却取引の課税規定

	現行	改正後
所得類別	財産取引所得に属する	建物・土地(房地)合一課税に算入
税率	個人所得税の税率5%-40%を適用	改正建物・土地(房地)合一税を適用し、保有期間に応じて15%-45%の税率で課税される
保有年数の計算	計算不要	計算が必要
課税方式	個人所得税に算入し、翌年5月分として申告する	取引の翌日から30日以内に申告納税する

4. 個人及び営利事業者が土地、適法建築物、他の権利又は資金を提供して都市更新及び老朽化危険建築物の再開発に参加した場合の、建物・土地の取得後、最初に移転する保有期間5年以内の取引。
- 個人及び営利事業者による保有期間5年超過の建物・土地の取引。
- 自己居住用に保有する建物・土地で、戸籍登録後満6年以降の取引の税率10%を維持し、免税限度額をNT\$400万とする。

KPMG Observations KPMGの見解

改正建物・土地(房地)合一税は2021年7月1日より施行され、2016年以降に取得した建物・土地の施行日以降の譲渡に適用されます。そのため、実施日前には、改正制度の税負担を避けるために投資家による建物の売却が増え、住宅価格の低下につながると期待されています。また、今回の法改正に関して、よくある疑問を以下にまとめました。

青田買建物と完成済建物の保有期間は別々に計算するのか、又は合算するのか？

今回の改正は、現在の青田買建物市場や予約票(紅単)への投機の過熱を緩和することを目的としているため、青田買建物取引は改正建物・土地(房地)合一税の課税範囲に含まれます。しかし、個人が青田買建物を購入した後、当該建物が完成した際に当初の青田買建物の保有期間は、完成後の建物保有期間に含めることができるのでしょうか？それとも別々に計算すべきでしょうか？今回の改正では規定されていないため、《建物・土地(房地)合一所得税課徴申告作業要点》等、関連する細則の追加制定により明確化されることが期待されます。

営利事業者の持分(又は出資額)の価値の50%以上が台湾国内の建物・土地によって構成されている場合、その建物・土地の価値の計算方法は？当該取引所得は最低税額制度の適用が排除されるか？

今回の改正条文第4条の4の規定では、営利事業者の過半数の株式(又は出資金)を保有する場合に当該株式(又は出資金)を譲渡し、且つ当該株式(又は出資金)の価値の50%以上が台湾国内の建物・土地によって

構成されている場合、当該取引は建物・土地取引と見なすとされています。但し、取引する株式が台湾証券取引所、Taipei Exchange及びエマージング・マーケット上場会社の株式である場合、適用されません。

建物・土地の価値の計算は、建物・土地(房地)合一課税範囲に分類されるか否かに影響されます。また、建物・土地の価値は、簿価、市場価値又はその他の評価方法いずれに基づくのでしょうか？今回の改正では規定されていないため、《建物・土地(房地)合一所得税課徴申告作業要点》第二十点の規定を参照すると、国外会社の株式の取引の場合、当該国外会社の株式の価値に対する台湾国内の建物・土地の価値の割合は、取引時点における当該国外会社のすべての株式の現在価値に対する台湾国内の建物・土地の現在価値の割合により認定するという規定に基づき、取扱うことが出来ると考えられます。

前述の株式取引所得の性質については、所得税法第4条の4の立法理由により、建物・土地取引と見なして課税すると明示され、基本税額条例第7条又は第12条の規定に基づく課税の免除、即ち、最低税額制度が免除されます。

売却取引日はどのように認定するか？

《建物・土地(房地)合一所得税課徴申告作業要点》第三点によると、建物・土地取引日の認定は売却又は交換する建物・土地の所有権の移転登記完了日を基準とすると規定されています。よって原則として、建物・土地を2016年以降に取得し、売却又は交換する際の所有権の移転登記完成日が2021年7月1日以降となる場合、すべて改正建物・土地(房地)合一税が適用されます。

2021年7月1日以降に建物・土地の所有権移転登記が完了したものの、実際の取引日が2021年6月30日以前であることを証明できる場合、現行の房地合一を適用できるのでしょうか？《建物・土地(房地)合一所得税課徴申告作業要点》等の関連細則で規制が緩和されるまでは、所有権移転登記日を基準とする必要があり、現行制度を適用することは出来ないと考えられます。

作者

パートナー 黄彦貴

副総経理 施淑惠

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樓の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 (会社設立、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.