

所得稅法部分條文修正規定

【房地合一稅2.0】

營利事業所得稅部分

110.12.01



大綱

01 背景

02 修正重點

03 不受修法影響之情形

04 結語

01

背景

修法背景

- ◆ 我國自105年1月1日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，健全不動產市場發展(房地合一1.0)
- ◆ 本次修正係配合行政院「健全房地產市場方案」
- ◆ 因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題



立法院於110年4月9日三讀通過~~
所得稅法部分條文修正案【房地合一稅2.0】

110.7.1
施行

02

修正重點



修正重點

- ① 110.7.1起施行
- ② 擴大房地交易適用範圍
- ③ 營利事業依持有期間按差別稅率**分開計稅合併報繳**
- ④ 修正土地漲價總數額減除規定
- ⑤ 調降推計費用率，並增訂上限金額
- ⑥ 營利事業房地交易所得計算
- ⑦ 獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理



重點一：110.7.1起施行

◆ 施行日期—110年7月1日

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，
於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0



110.6.30以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，
不會受到房地合一稅2.0的影響，沒有溯及既往問題，
無違反法律不溯及既往及信賴保護原則

重點二：擴大房地交易適用範圍

◆目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	個人	營利事業
105年 1月1日 以後	房屋、土地	●	●
	設定地上權方式之房屋使用權	●	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額 【個人及營利事業交易其持有符合條件之 <u>境內外</u> 股份或出資額】	新增	擴大範圍

1

新增營利事業交易以設定地上權方式之房屋使用權，視同房屋交易

◆修正前：

- ☑ 營利事業之房屋使用權交易所得計入營利事業所得額，按營利事業所得稅稅率20%課稅

◆修正後：

配合營利事業之房地交易所得改按持有期間依不同稅

- ☑ 率分開計算稅額，比照個人規定，營利事業之房屋使用權交易，亦視為房屋交易

2

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(1/3)

交易 <u>105.1.1</u> 以後取得之預售屋及其坐落基地		
	修正前	修正後
營利事業	計入營利事業所得額依20%稅率課稅	依持有期間適用45%至20%稅率分開計稅合併報繳

▶ 持有期間如何計算？

⊙ 以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算

2 交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(2/3)

▶ 預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

- ① 不可併計，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日(興建完成即登記予買受人)或移轉所有權登記日(興建完成登記予建商再過戶予買受人)為取得日，計算持有期間
- ② 成屋持有期間倘併計預售屋持有期間，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，弱化抑制短期炒作之政策目的。

2 交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(3/3)

- ▶ 釋例：A公司向建商購買1戶預售屋1,000萬元，於購入2個月後以1,200萬元將該「權利」轉售給B(假設此交易無其他必要費用)

A司預售屋
交易所得公
稅

依持有期間適用45%至20%稅率**分離課稅**

(售價1,200萬元-成本1,000萬元)×持有期間2年
內稅率45%=90萬元

3 符合一定條件之**股份或出資額**交易，視同房地交易(1/3)

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例(下稱AMT)規定課稅

◆ 內容：

交易直接或間接①**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)**，且②**該營利事業股權(或出資額)之價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者**



交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用

3

符合一定條件之**股份或出資額**交易，視同房地交易(2/3)

	修正前	修正後
營利事業	有價證券交易所得計入AMT課稅(稅率12%，免稅額50萬元)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 符合一定條件之股份(或出資額)交易，依持有期間適用45%至20%稅率分開計稅合併報繳 ✓ 上市櫃、興櫃股票交易不適用【維持課AMT】



出資額交易，於修正前屬財產交易所得

3 符合一定條件之**股份或出資額**交易，視同房地交易(3/3)

- ✔ 甲公司100%持有乙公司(未上市櫃)，於持有1年內將乙公司之全部股份出售，乙公司股權價值100%由我國境內房屋組成
- ✔ 股份售價1億元、取得成本6千萬元，假設無其他必要成本費用

➔ 甲公司出售乙公司股份視為房地交易
房地合一稅 = $(1\text{億元} - 6\text{千萬元}) \times 45\% = 1,800\text{萬元}$

▶ 【問題延伸】
倘甲公司僅出售乙公司30%股份~~

➔ 仍視同房地交易，
就該出售股份計算所得課徵房地合一稅

- ✔ 以【**交易時**】之持**股比率**、**股權價值**
2項條件是否同時成就認定
- ✔ 按【**股份或出資額**】
持有期間判斷適用
稅率

重點三：

營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅

1 稅率

適用對象	適用稅率	修正前	修正後
	持有期間		
境內 營業	2年以內	20%	45%
	超過2年，未逾5年		35%
	超過5年		20%
境外 營業	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%

申報方式(原則)—分開計算稅額，合併報繳

交易態樣		修正前	修正後
境內 營利事業	交易房地		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 依持有期間按差別稅率課稅 ✓ 分開計算稅額，合併報繳
	維持稅率20% 因公告非自願性因素交易持有5年以下房地	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 稅率20% 	稅率20% <ul style="list-style-type: none"> ✓ 分開計算稅額，合併報繳
	以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 合併計算稅額及報繳 	
提供土地、合法建築物、他項權利更或資金參與都市新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內			
境外營利事業交易房地		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 依持有期間按差別稅率課稅 ✓ 分開計算稅額，合併報繳 	

2 申報方式(例外)—合併計算稅額及報繳

▶ 適用：興建房屋完成後第一次移轉之房地交易

	修正前	修正後
境內營利事業	<ul style="list-style-type: none">✓ 稅率20%✓ 合併計算稅額及報繳	<ul style="list-style-type: none">✓ 稅率20%✓ 合併計算稅額及報繳
境外營利事業	<ul style="list-style-type: none">✓ 依持有期間按差別稅率課稅✓ 分開計算稅額，合併報繳	

重點四：修正土地漲價總數額減除規定(1/3)

◆目的：

防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，
以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規
避所得稅負

超過限額部分，不得減除

▶課稅基礎

= 房地收入 - 成本 - 費用 - **土地漲價總數額**

減除
上限

= 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值

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，
得以費用列支

🎯 重點四：修正土地漲價總數額減除規定(2/3)

- ✔️ A公司出售適用房地合一稅2.0之土地1筆(符合土地增值稅稅率20%)，持有期間1年內(同一年度內買賣)，實際出售價格為100，取得成本為60
- ✔️ 該次出售時之申報土地現值為80，公告土地現值為40，前次移轉現值為40；假設無其他費用。

(續下頁)

重點四：修正土地漲價總數額減除規定(3/3)

	修正前		修正後
	按「申報現值」計算漲價總數額	倘按「公告現值」計算漲價總數額	按「公告現值」計算漲價總數額，超過部分之土地增值稅得以費用減除
土地增值稅	$(80-40)*20\%=8$	$(40-40)*20\%=0$	以「申報現值」計算土地增值稅 $(80-40)*20\%=8$
房地合一稅	$[(100-60)-(80-40)]*45\%=0$	$[(100-60)-(40-40)]*45\%=18$	$[(100-60)-(40-40)-8]*45\%=14.4★$
總稅負	$8+0=8 \rightarrow A$	$0+18=18 \rightarrow B$	$8+14.4=22.8$

A與B稅負差異10

★不得減除部分之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅：
 { 未減除之土地漲價總數額(80-40) ÷ 申報現值計算之土地漲價總數額
 40 } × 土地增值稅8 = 8

重點五：調降推計費用率，並增訂上限金額

◆ 理由：

- ① 參考內政部不動產服務業經營概況調查報告
- ① 使未提示證明文件之費用推計基礎較符實情

◆ 內容：

推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元

- ◆ 實際發生費用超過上限金額者，得提出證明文件，核實認定，不影響其權益



個人、營利事業
皆適用

重點六：營利事業房地交易所得計算



1 因應按差別稅率分開計稅，明定營利事業房地交易損失之減除順序

2 增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之成本費用計算方式

3 營利事業於房地合一稅2.0施行後之未分配盈餘計算**不變**



1

因應按差別稅率分開計稅，明定營利事業房地交易損失之減除順序



步驟1：

當年度房地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除



步驟2：

不足減除部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除

步驟3：



減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除

【例外】



興建房屋完成後第一次移轉之房地交易損失，併計營利事業所得計算，如全年所得為虧損，符合所得稅法第39條要件，可於以後10年扣抵

2

增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之 成本費用計算方式

- ① 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
- ② 成本或費用無查得資料者，比照個人房地交易推計成本、費用規定：
 - ◆ 成本
得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
 - ◆ 費用
按成交價額3%計算，並以30萬元為限

3

營利事業於房地合一稅2.0施行後之未分配盈餘計算

- ① 未分配盈餘之計算，係以營利事業依財務會計處理之可供分配而保留不分配之財務會計盈餘為準
- ② 本次修正房地合一稅制僅係提高營利事業短期房地交易所得適用之稅率，亦即提高其應納之營利事業所得稅，至於其財務會計盈餘仍係依循財務會計規定計算



重點七：

獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

◆理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
<p>按營利事業課稅規定辦理</p> <p>【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」，依規定課徵綜合所得稅】</p>	<p>按個人課稅規定辦理</p> <p>【房地交易所得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，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額】</p>

03

不受修法影響之情形



下列各項稅率不受修法影響：

◆ 維持20%稅率者

- ✓ 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
- ✓ 營利事業非自願性因素之短期(5年)房地交易
- ✓ 營利事業以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- ✓ 個人及營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

2 以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易

對象	營利事業	
類型	合建分屋、 合建分售、 合建分成(註)	自地自建
期間	自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地	✓ 屬「興建房屋完成後第一次移轉」適用範圍併計營利事業所得額課稅
稅率	20%	

註：將配合修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」訂定相關規定

雲端發票用載具，不印紙本最環保

3

參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

▶ 依都市更新條例提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新，或

▶ 依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建原所有權人以舊房地參與「合建」取得新房地者為例，其取得日及持有期間規定如下，於5年內交易者，維持20%稅率

	新土地	新房屋
取得日	以原土地取得日為準	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 原所有權人為起造人：以新建房屋核發使用執照日為準 ◆ 建商興建完成登記後移轉予原所有權人：以房屋完成所有權移轉登記日為準
持有期間	以原土地取得日計算至交易日	

4 其他取得日之規定



取得日之認定	
因區段徵收領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日
營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房地	都市更新事業計畫核定之日
營利事業受託辦理土地重劃，取得抵繳開發費用之土地(抵費地)	重劃計畫書核定之日
個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得出資金額之折價抵付之土地(抵費地)	

04

結語

結語

精進房地合一所得稅制

期望

1 抑制短期炒作不動產

2 落實居住正義

3 防杜規避稅負行為

4 維護租稅公平



課程結束 謝謝



歷年調幅最大

每人提高至 **19.2** 萬元

110年度基本生活費



受益戶數預估**229**萬戶
明(111)年報稅適用

財政部臺北國稅局 廣告

受消費者物價指數(CPI)連動

綜所稅、遺產稅、贈與稅調多少？

稅目	項目	110年度	111年度	
遺產稅	免稅額	1,200萬元	1,333萬元	
贈與稅	免稅額	220萬元	244萬元	
綜合所得稅	免稅額	一般	8.8萬元	9.2萬元
		年滿70歲	13.2萬元	13.8萬元
	標準扣除額	單身	12萬元	12.4萬元
		有配偶	24萬元	24.8萬元
	特別扣除額	薪資所得	20萬元	20.7萬元
		身心障礙	20萬元	20.7萬元
	課稅級距	5%	54萬元以下	56萬元以下
		12%	超過 54~121萬元	超過 56~126萬元
		20%	超過 121~242萬元	超過 126~252萬元
		30%	超過 242~453萬元	超過 252~472萬元
40%		超過 453萬元	超過 472萬元	



※ 綜合所得稅為隔年5月報稅適用

財政部臺北國稅局 廣告

110年12月17日總統公布修正

稅捐稽徵法

修法重點



減負擔

● 調降逾期繳稅滯納金加徵率

加徵1% 每逾2日 → 每逾3日
總加徵率 15% → 10%

● 調降暫緩執行繳稅金額比例

繳納復查決定應納稅額 $\frac{1}{2}$ → $\frac{1}{3}$

● 新增得加息分期繳稅情形

- 查獲補徵鉅額稅捐 (所有稅目)
- 因客觀事實發生財務困難 (所得稅)
- 地方政府認定事由 (地方稅)

● 違反憑證義務處罰具彈性

查明認定總額 5% → 5% 以下

護公平

● 強化稅捐保全措施

- 提前聲請假扣押時間點
- 增訂代位權、撤銷權

● 延長重大欠稅執行期間

案件對象 96.3.5 前已移送尚未終結
執行期間 111.3.4 → 121.3.4

● 新增核課期間不完成事由

- 核定稅捐處分經行政救濟撤銷須另處
- 天災、事變或不可抗力之事由

● 加重逃漏稅刑罰

一般案件 有罪科罰 5年以下 6萬元以下 → 1千萬元以下
重大案件 有罪科罰 1-7年 + 1千萬元 ~ 1億元

合實務

● 修正錯誤溢繳稅款申請退稅期間

納稅義務人錯誤 5年 → 10年
政府機關錯誤 無期限 → 15年

● 簡化依申報資料核定案件送達方式

適用對象 按申報資料核定案件
方式 以公告代替紙本送達



稅捐稽徵法修正專區

申報服務大躍進

幫您輕鬆算!

遺產稅 稅額試算



自111年1月1日起，申請查詢被繼承人金融遺產一併提供「遺產稅申報稅額試算」及「延期申報」服務



適用身分

- 未辦理拋棄繼承且有身分證統一編號之配偶、子女
- 已向戶政事務所辦理被繼承人死亡登記，且同步申請查詢被繼承人金融遺產



申請方式

線上申請

自然人憑證 健保卡 TW-FIDO

或

臨櫃申請

財政部各地區國稅局與所屬分局、稽徵所、服務處、直轄市地方稅稽徵機關及所屬分局(處)



申請期限

被繼承人死亡日起6個月內



檢附文件

申請人(及代理人)國民身分證 + 被繼承人死亡證明書或除戶資料 + 與被繼承人關係證明文件



提供時間、方式及資料

1. 申請後30個工作日
2. 自行線上下載 或 國稅局掛號寄送
3. 符合者 稅額試算通知書+確認申報書
不符合者 不符合稅額試算通知書+金融遺產參考清單



回復確認時間及方式

1. 於申報期限內回復
 2. 線上或書面(臨櫃或掛號郵寄)確認
- 註:不同意試算書表內容,請依法另行辦理遺產稅申報

綜合所得稅

手機報稅

好容易

111年5月新增功能

1 可以編輯各項申報資料 

編輯

配偶、受扶養
親屬基本資料

編輯
/下載

配偶、受扶養親屬
所得及扣除額資料

2 電子支付帳戶繳稅

3 行動支付繳稅

手機報稅專區



 財政部臺北國稅局

廣告

統一發票兌獎APP

Uniform Invoice Redemption APP

發票集中管理

Cloud invoice one-app management

自動對獎

Check winning number automatically

Redeem prize anywhere and anytime

24小時線上領獎



對獎專區



載具歸戶



捐贈專區



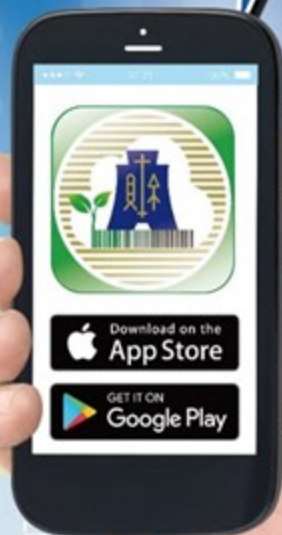
我要領獎



發票存摺



系統設定



Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play



Android



iOS



財政部臺北國稅局
National Taxation Bureau of Taipei, Ministry of Finance

未上市櫃股票交易 110年起要注意

自110年1月1日起

未上市櫃股票交易所
應計入個人**基本所得額**

但股票發行公司
屬國內高風險新創事業
且交易時公司設立
未滿5年者，免予計入

受疫情影響無法返臺 居住者身分認定疑義



出境滿2年，戶籍被遷出，如何申報所得稅？

一般情形

同一課稅年度
在我國境內**無戶籍**，

- 1 住滿183天者為**居住者**，
應辦理結算申報
- 2 未住滿183天者為**非居住者**，採就源扣繳完稅，
非屬扣繳範圍之所得由納稅義務人按扣繳率申報納稅

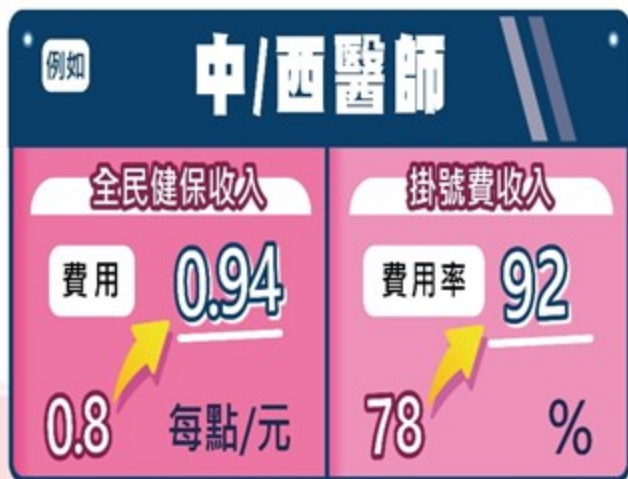
COVID-19 特殊情形

- 1 受疫情影響者，納稅義務人可**按以前年度申報方式**申報
- 2 如有疑義，再提供相關事證向國稅局申請個案**從寬認定**

醫事人員 110年度
受 COVID-19 影響



執行業務 費用標準提高



適用於未依法設帳記載並保存憑證或未提示帳證者



因應退撫制度修正，軍、公、教及政務人員110年繳付之退撫基金費用及自提儲金，免計入薪資給付總額；領取之退休金屬繳付時不計入課稅部分，須列為退職所得並適用定額免稅。

誠實納稅財政透明

稅務廉潔大家放心



→ 財政部臺北國稅局

廉政專線：(02)2375-2607

→ 法務部廉政署

檢舉專線：0800-286-586

