



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 房地合一稅2.0 - 營利事業所得稅介紹

財政部高雄國稅局

111 年 3 月





## 大 綱

### 壹、 背 景

### 貳、 重 點

### 參、 持有期間

### 肆、 結 語





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 壹、背景





## 壹、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，促使房屋、土地交易正常化，健全不動產市場發展。
- ◆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。
- ◆防杜藉形式安排規避稅負。

所得稅法部分條文修正案（房地合一稅2.0）

➡ **110年4月28日公布，自110年7月1日開始施行。**





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 貳、重點





## 貳、重點

- 一、自110年7月1日起施行。
- 二、擴大房地合一課稅適用範圍。
- 三、依持有期間按差別稅率分開計稅。
- 四、修正土地漲價總數額減除規定。
- 五、推計費用率為3%，上限金額為新臺幣30萬元。
- 六、訂定營利事業房地交易所得計算原則。
- 七、獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理。





## 重點一：自110年7月1日起施行

◆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。





## 重點一：自110年7月1日起施行

✍ 110年度出售之房地，依其**取得日**及**交易日**而有3種制度。

課稅制度	舊制	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
適用期間	104.12.31 以前取得	105.1.1 以後取得 110.6.30以前出售	105.1.1 以後取得 110.7.1 以後出售





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

★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	營利事業
105年1月1日 以後	房屋、土地	原有
	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
不限	符合一定條件之股份或出資額	擴大範圍





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑ 新增營利事業交易以設定地上權方式之房屋使用權交易課稅

<u>修正前</u>	<u>修正後</u>
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。	按持有期間適用稅率分開計稅 ， 合併報繳。

★理由：考量房地合一稅1.0時，已納入個人課稅範圍。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

### ☑交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(1/2)

<u>修正前</u>	<u>修正後</u>
計入營利事業所得額依20%稅率課稅。	按持有期間適用稅率分開計稅，合併報繳。

★理由：考量不動產經紀業管理條例第4條第1款將預售屋納入房屋定義範圍，且外界反映有藉短期炒作或哄抬預售屋價格獲取高額利潤。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

### ☑交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易(2/2)

✍預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

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。

#### 舉例說明

甲與建設公司於108.1.1簽訂預售A屋買賣契約，建設公司於109年度間興建完成，並於110.1.1完成移轉A屋所有權登記，甲於110.12.31出售A屋。

☞甲持有A屋之持有期間為1年，非3年。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(1/9)

營利事業交易直接或間接持有股份(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。

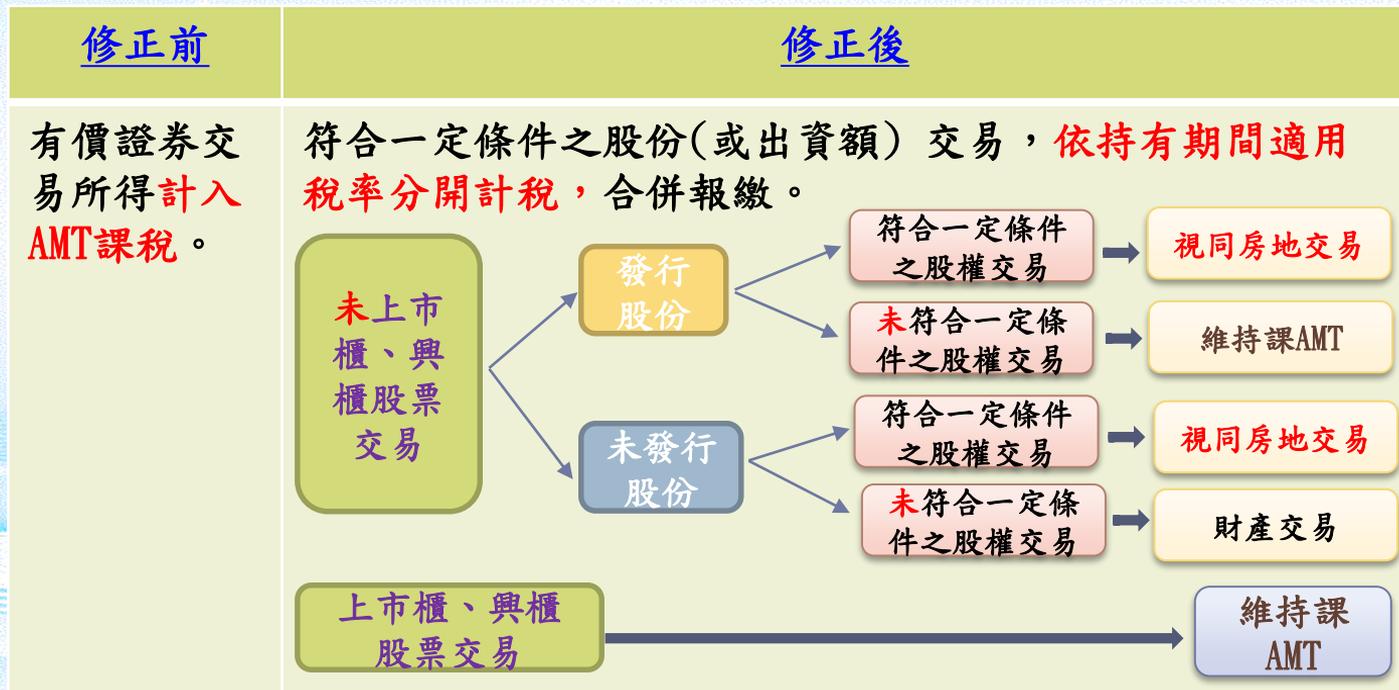
★目的：為防杜營利事業藉由交易其具控制力之國內外營利事業股份或出資額，實質移轉該被投資營利事業之中華民國境內房屋、土地，以免稅證券交易所規避或減少房屋、土地交易所得之納稅義務。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(2/9)





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

### ☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(3/9)

- ☐ 交易日起算前一年內任一日
- ☐ 交易日起算前一年以110年7月1日為期間末日(範例)

- ☐ 按時價資料，有數種得以平均數認定
- ☐ 金融機構貸款價格、不動產估價師估價、仲介公司估價、法拍或國產署出售公有房地價格、報載市場價格、其他

直接或間接持有國內外營利事業  
股份或資本額

房屋、土地、房屋使用權、預售屋  
及其坐落基地價值

AND

> 50% ≤

已發行股份總數或資本總額

全部股權或出資額價值

◆直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準(範例)

不分房地係列報於何項科目(如存貨或固定資產等)

- ◆股權時價之評價報告
- ◆以最近一期會計師簽證財務報告淨值計算
- ◆前者無，以交易日之資產淨值計算
- ◆查得價值高於淨值，按查得資料認定





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(5/9)

◆交易日起前一年內任一日（110年6月30日以前不計入）直接或間接持有過半數國內外營利事業之股份或出資額。

### 舉例說明

甲公司於111年3月1日出售乙公司(未上市櫃、興櫃)股份，出售日當日持有乙公司(未上市櫃、興櫃)40%股份，乙公司股權價值100%由我國境內房屋組成。

Case 1：甲公司110年7月31日持有乙公司60%股份

→符合要件1 →視同房地交易。

Case 2：甲公司110年6月1日持有乙公司60%股份，110年6月30日持有40%

→不符合要件1 →不視同房地交易。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(6/9)

◆持有期間：自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

✍符合一定條件之股份或出資額，係依股份或出資額之持有期間來判斷適用稅率，非房地持有期間。

### 舉例說明

甲公司於111年3月1日出售乙公司(未上市櫃、興櫃)6,000股(比例60%)，出售日當日持有乙公司8,000股(比例80%)，甲公司係於105年7月1日、110年8月1日各購入乙公司股份2,000股(比例20%)、6,000股(比例60%)，成本分別為20,000元及120,000元。

持有期間之認定，採先進先出法：

出售60%股份，其中20%持有期間超過5年，40%持有期間未逾2年。

成本之計算：

假設採加權平均法，每股成本為17.5元，出售成本為140,000元  
(每股17.5元\*6,000股)。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(4/9)

### 舉例說明

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  $= (1\text{億元} - 6\text{千萬元}) \times 45\% = 1,800\text{萬元}$

✍若甲公司僅出售乙公司30%股份，仍視同房地交易。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(7/9)

\*符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文字譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

- (一)股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- (二)交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、  
土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。
- (三)中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。
- (四)股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
- (五)其他足資證明文件。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(8/9)

➡財政部111年1月25日台財稅字第11000633640號令➡營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準。



以該營利事業依下列計算之股份或出資額比率合計數認定：

1. 營利事業**直接持有**國內外營利事業股份或出資額，依**持有比率合併計算**。
2. 營利事業**透過關係企業間接持有**國內外營利事業，且持有關係企業股份或出資額**超過50%**，或**直接控制**關係企業之**人事、財務或營運政策**，以該關係企業持有國內外營利事業之比率**合併計算**；未超過50%，按關係企業各層持有比率相乘積合併計算。
3. 營利事業透過符合下列規定之**關係人及被利用名義之人**而**間接持有**國內外營利事業，比照前2款計算方式，將該**關係人及被利用名義之人**直接及間接持有國內外營利事業之比率**合併計算**。
  - (1) **關係企業直接**持有營利事業股份或出資額之比率**超過50%**。
  - (2) **關係企業間接**持有營利事業股份或出資額且各層持有比率**超過50%**。





## 重點二：擴大房地合一課稅適用範圍

### ☑符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易(9/9)

●財政部111年1月25日台財稅字第11000633640號令⇒營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準。

3. 營利事業透過符合下列規定之**關係人及被利用名義之人**而**間接**持有國內外營利事業

，  
比照前2款計算方式，將直接及間接持有國內外營利事業之比率合併計算。

(3)依中華民國認可財務會計準則規定，關係企業對營利事業**具有控制能力**者。

(4)第3點第4款至第6款規定之**關係企業**。

(5)第4點第1款至第5款規定之**關係人**。

(6)其他足資證明營利事業之人事、財務及營運政策**具有主導能力之關係人**。

(7)營利事業利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前6目構成要件者。

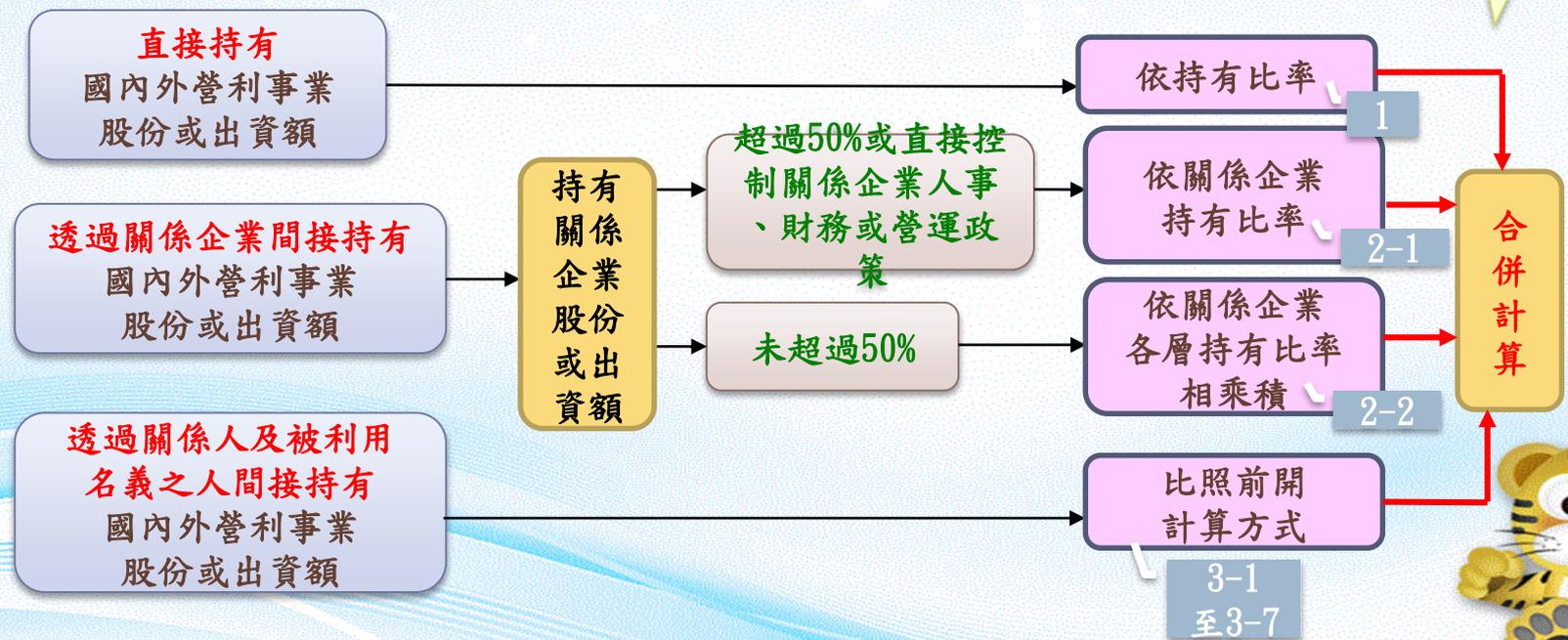
⊕依前3款規定計算營利事業及其關係人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額之比率，如有重複計算情形，以較高者計入。



# 營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

財政部111年1月25日  
台財稅字第  
11000633640號令

## ◆營利事業持股比率按下列方式合併計算





## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

### 1、營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額

營利事業

直接持有

國內外營  
利事業

依持有比率合併計算

範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



甲公司

直接持有60%

A公司

甲公司持有A公司股權比率60%，符合一定條件之股權交易

## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

2-1、營利事業透過關係企業間接持有國內外營利事業，且持有關係企業股份或出資額超過50%或直接控制關係企業之人事、財務或營運政策



範例



甲公司

② 直接持有60%

關係企業  
乙公司

③ 直接持有30%

A公司

① 甲公司直接持有A公司25%

甲公司持有A公司股權比率55%，符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $55\% = \textcircled{1} 25\% + \textcircled{3} 30\%$

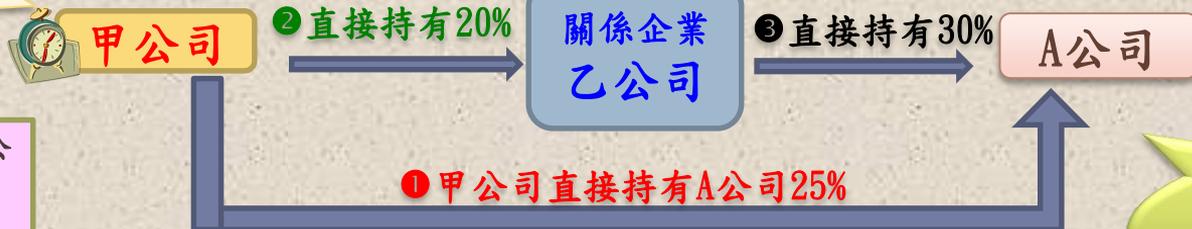
皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成

## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

2-2、營利事業透過關係企業間接持有國內外營利事業，且持有關係企業股份或出資額未超過50%



範例



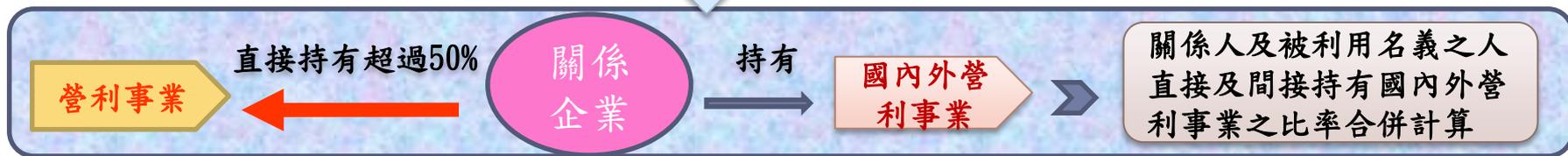
皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成

甲公司持有A公司股權比率31%，未符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $31\% = ①25\% + (②20\% * ③30\%)$

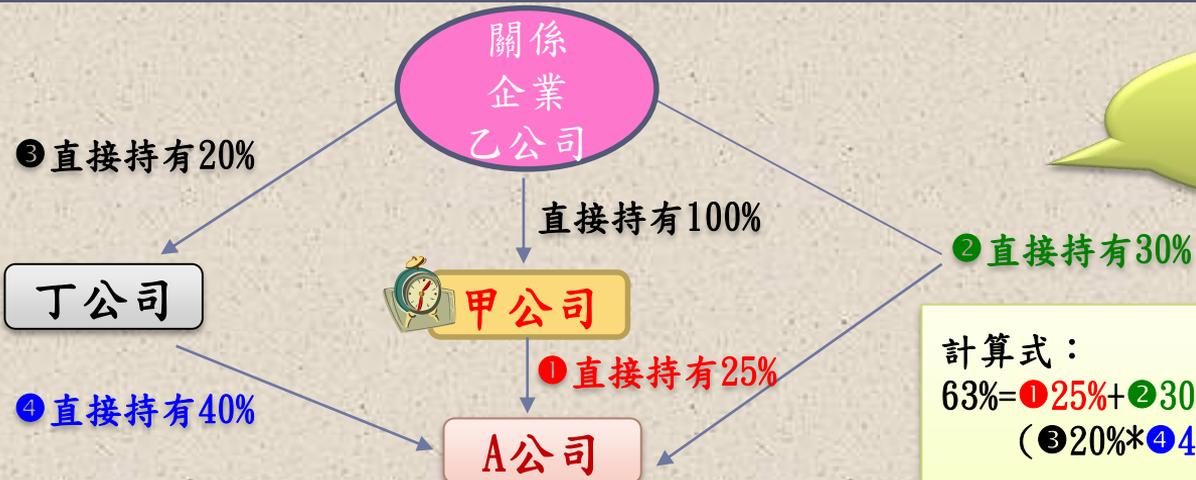
## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業  
3-1、關係企業直接持有營利事業股份或出資額之比率超過50%



### 範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



甲公司合計持有A公司63%股權，符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $63\% = ①25\% + ②30\% + (③20\% * ④40\%)$

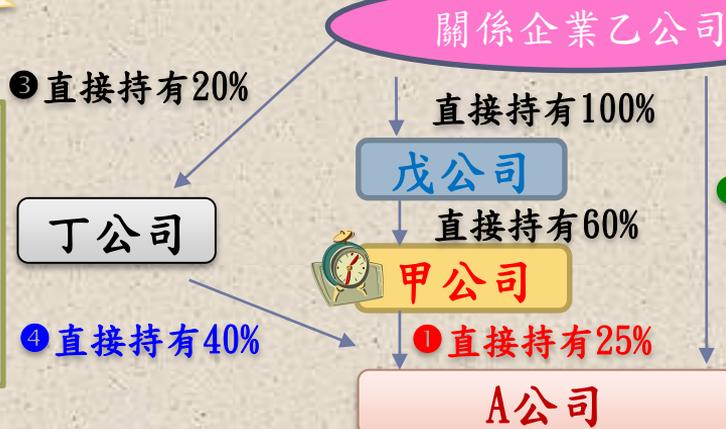
## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業  
3-2、關係企業間接持有營利事業股份或出資額且各層持有比率超過50%



### 範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



② 直接持有35%

- 乙公司持有A公司43%股權 [②35%+(③20%\*④40%)]
- 甲公司持有A公司68%股權 (①25%+43%)

甲公司合計持有A公司68%股權，符合一定條件之股權交易。

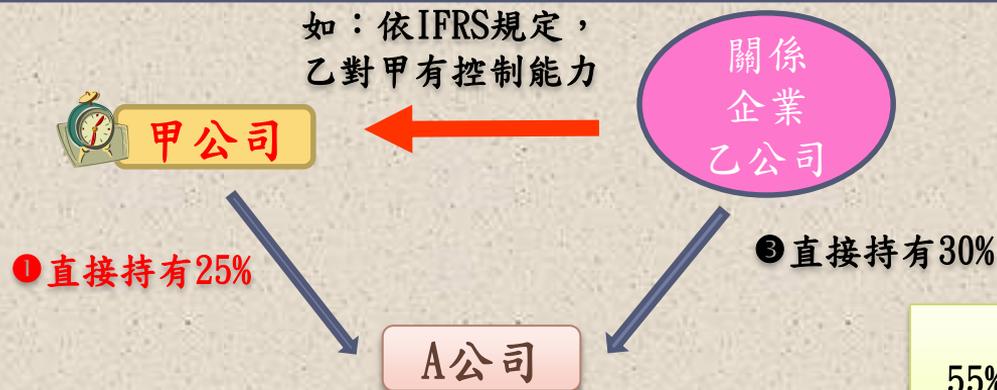
## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業  
3-3、依企業會計準則公報或IFRS等規定，關係企業對營利事業具有控制能力



### 範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



如：依IFRS規定，乙對甲有控制能力

甲公司持有A公司股權比率55%，符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $55\% = \textcircled{1}25\% + \textcircled{3}30\%$

## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

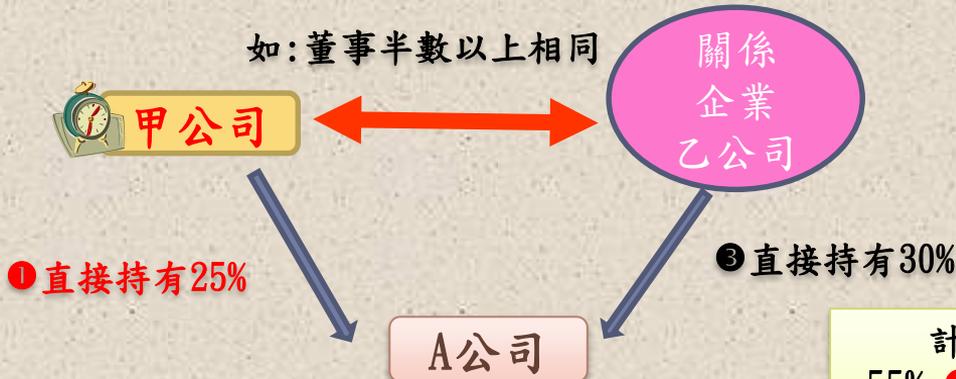
◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業

3-4、規定之關係企業（如股東或董事半數以上相同；與直接或間接持股超過50%關係企業派任董事達半數；董事長、總經理或相當、更高層職位之人為同一人（配偶或二親等內親屬））



### 範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



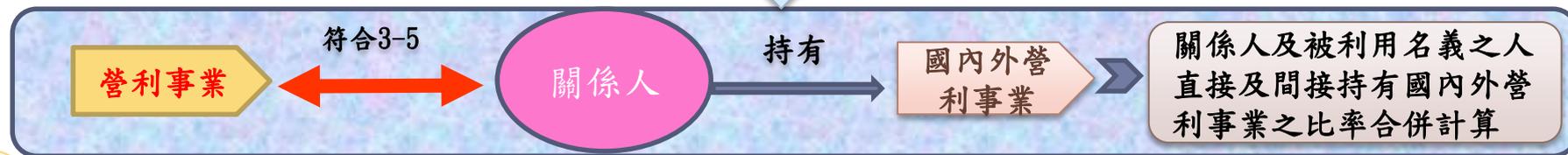
甲公司持有A公司股權比率55%，符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $55\% = \textcircled{1}25\% + \textcircled{3}30\%$

## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業

3-5、規定之關係人（如受捐贈達基金總額1/3之財團法人；董事、監察人、總經理或相當、更高層職位(下稱董事等)之人(配偶、二親等內親屬)擔任董事達半數之財團法人；董事等之人(配偶)；副總經理、協理及直屬總經理之部門主管；董事長、總經理或相關更高層職位之人之二親等內親屬)



範例

如：甲捐贈金額達乙基金總額1/3



甲公司

關係人財團法人乙

① 直接持有25%

③ 直接持有30%

A公司

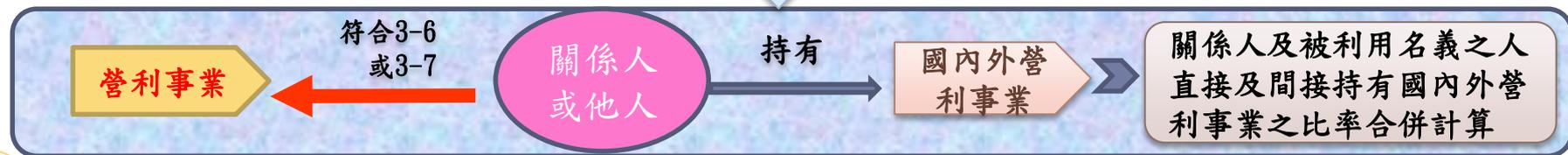
甲公司持有A公司股權比率55%，符合一定條件之股權交易

計算式：  
55% = ① 25% + ③ 30%

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成

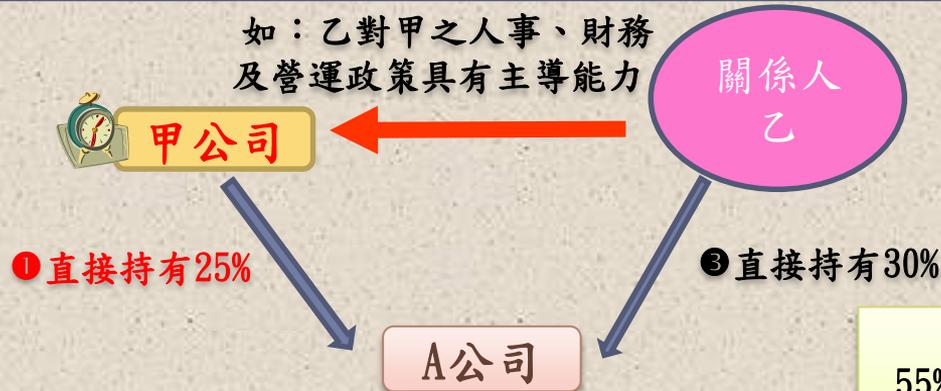
## ★營利事業直接或間接持有過半數股份或出資額之認定標準

- ◆營利事業透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業
- 3-6、其他足資證明營利事業之人事、財務及營運政策具有主導能力之關係人
- 3-7、營利事業利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前6目構成要件



### 範例

皆假設甲公司出售A公司股份，A公司股權價值50%以上係由境內房地組成



甲公司持有A公司股權比率55%，符合一定條件之股權交易

計算式：  
 $55\% = \textcircled{1}25\% + \textcircled{2}30\%$



## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-稅率

★目的：營利事業短期交易房地比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅，防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅。

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





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-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	✓稅率20% ✓合併計算稅額及報繳	✓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%		✓稅率20% ✓分開計算稅額，合併報繳
	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地 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 提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內		
境外營利事業在境內有固定營業場所或營業代理人交易房地		✓依持有期間按差別稅率課稅 ✓分開計算稅額，合併報繳	



## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式

### 下列各項稅率不受修法影響-維持20%稅率

- ① 財政部公告營利事業**非自願性因素**之短期(5年)房地交易。
- ② 營利事業以**自有土地與營利事業合作興建房屋**之短期(5年)房地交易。
  - ☆適用範圍包括以自有土地與其他營利事業**合建分屋、合建分售或合建分成**。
- ③ 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。
- ④ 營利事業**興建房屋完成後第一次移轉**之房地交易。





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式

### ④ 營利事業興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。

財政部111年2月23日台財稅  
字第11004645530號令

國營事業配合政府活化運用土地政策，提供其所有之土地與建設公司簽訂合建分屋附買回契約，約定於興建完成就分得房屋及其坐落基地（以下簡稱房地）辦竣所有權登記後，再由建設公司買回國營事業分得之房地，其約定價款含附買回房地價款，該契約係以建設公司取得全部土地以興建房屋銷售為目的，嗣建設公司於105年1月1日以後自國營事業買回之房地，且於110年7月1日以後交易者，得比照所得稅法第24條之5第4項規定課稅。





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式

營利事業非自願性因素之短期(5年)房地交易—財政部110年6月11日台財稅字第11004575361號公告。

- ① 依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- ② 因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- ③ 與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- ④ 金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第4條之4第3項所定條件之股份，依銀行法第76條或其他法律準用該條規定應自取得之日起4年內處分者。





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式



**例外：合併計算稅額及報繳-興建房屋完成後第一次移轉之房地交易**

指營利事業交易其為起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。

	修正前	修正後
境內營利事業	✓稅率20% ✓合併計算稅額及報繳	✓稅率20% ✓合併計算稅額及報繳
境外營利事業 在境內有固定營業場所或營業代理人	✓依持有期間按差別稅率課稅 ✓分開計算稅額，合併報繳	





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式

### ✍ 營利事業如何判斷採分開或合併計稅

交易型態	營利事業交易其以 <b>起造人</b> 申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：自地自建、 與地主合建、 提供自有土地與其他營利事業合建分屋等。	營利事業交易其 <b>非</b> 以 <b>起造人</b> 申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：僅提供土地與其他營利事業合建。	營利事業出售 二手房屋、土地
稅率	依當年度 營利事業所得稅稅率(20%)	20%	依持有期間 按差別稅率課稅
申報方式	<u>合併計稅</u> 合併報繳	<u>分開計稅</u> 合併報繳	<u>分開計稅</u> 合併報繳





## 重點三：依持有期間按差別稅率分開計稅-申報方式

### \*總機構在中華民國境外之營利事業交易房地之申報納稅方式

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第60條第2項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。





## 重點四：修正土地漲價總數額減除規定

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



★超過上限部分計算繳納之土地增值稅可列為費用減除（舉例說明）。

★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。





## 重點四：修正土地漲價總數額減除規定

### 舉例說明

A公司出售適用房地合一稅2.0之土地1筆，土地現值資訊如下：

出售時之公告土地現值	40萬元
自行申報土地移轉現值	60萬元
前次移轉現值	30萬元

- ➔ 自行申報土地增值稅之土地漲價總數額為30萬元（60萬- 30萬）。
- ➔ 計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額為10萬元（40萬- 30萬）。
- ➔ 屬當次交易未自房地交易所得額減除之土地漲價總數額部分所繳之土地增值稅，可列為費用，計算式為：

【(60萬- 40萬) / (60萬- 30萬)】X 假設已納土地增值稅3萬=1.99萬元。

公式：【(交易時申報移轉現值- 交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】X 已納土地增值稅





## 重點五：增訂推計費用率為3%，上限金額為30萬元

- ◆ 營利事業應依相關規定設置帳簿及保存憑證，**未提示帳簿憑證**之成本費用計算方式

交易態樣	一般交易	興建房屋完成後第1次移轉之交易
成本	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ <b>未提示帳簿憑證</b>，依<b>查得資料</b>核定成本。</li><li>◆ <b>無查得資料</b>，依<b>取得時房屋評定現值及公告土地現值</b>按消費者物價指數調整後，核定成本。</li><li>◆ 股份或出資額按<b>取得時</b>被投資營利事業<b>每股淨值或出資額</b>核定其成本。</li></ul>	依所得稅法第83條第1項規定，稽徵機關得依 <b>查得之資料或同業利潤標準</b> 核定其所得額。
費用	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ <b>未提示帳簿憑證</b>，依<b>查得資料</b>核定費用。</li><li>◆ <b>無查得資料</b>，按<b>成交價額3%</b>計算，以<b>30萬元</b>為限。</li></ul>	



## 重點六：訂定營利事業房地交易所得計算原則

### ☑營利事業房地交易所得計算(1/5)



- ▶ 可個別歸屬：按各筆房地收入及相關成本、費用、利息或損失個別歸屬認定
- ▶ 費用無法個別歸屬：
  - 除利息支出外費用：依個別房地收入/全部房地總收入比例計算分攤
  - 利息支出：按(利息支出-利息收入)×購買該房地平均動用資金/全體可運用資金比例分攤(採月平均餘額計算)

註：全體可運用資金=自有資金+借入資金

權益總額-固定資產  
淨額-存出保證金

各項借款+股東往來





## 重點六：訂定營利事業房地交易所得計算原則

### ☑營利事業房地交易所得計算(2/5)

	一般交易 (出售房地損失屬 <b>分開計稅、合併報繳</b> )	興建房屋完成後第1次移轉之交易 (出售房地損失屬 <b>合併計稅、合併報繳</b> )
計算方式	<p>房屋、土地交易所得額 <math>-</math> 依公告土地現值計算之土地漲價總數額</p> <p>不併計營利事業所得額，應按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。</p> <p>餘額為負數者，以零計算。</p>	<p>房屋、土地交易所得額 <math>-</math> 依公告土地現值計算之土地漲價總數額</p> <p>計入營利事業所得額課稅</p> <p>餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。</p>

✍當年度交易2筆以上之房屋、土地者，應逐筆計算。





## 重點六：訂定營利事業房地交易所得計算原則

### ☑營利事業房地交易所得計算(3/5)

#### ◆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

	一般交易 (出售房地損失屬 <b>分開計稅、合併報繳</b> )	興建房屋完成後第1次移轉之交易 (出售房地損失屬 <b>合併計稅、合併報繳</b> )
房地損失減除方式	<p>僅能抵減同屬<b>分開計稅、合併報繳</b>之房地交易所得，並按下列3步驟減除：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 當年度房地交易損失，應先自當年度適用<b>相同稅率</b>之房地交易所得中減除。</li><li>2. 不足減除部分，得自當年度適用<b>不同稅率</b>之房地交易所得中減除。</li><li>3. 減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之<b>次年起10年內</b>之房地交易所得減除。</li></ol>	<p>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。</p>



## 重點六：訂定營利事業房地交易所得計算原則

### ☑營利事業房地交易所得計算(4/5)

#### ◆營利事業以自有土地與其他營利事業合建

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

☆土地：取得成本；房屋：換出土地取得成本+給付價金（或-收取價金）

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。





## 重點六：訂定營利事業房地交易所得計算原則

### ☑營利事業房地交易所得計算(5/5)

#### ◆營利事業於房地合一稅2.0施行後之未分配盈餘計算

- ◆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。
- ◆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之所得，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
按 <b>營利事業</b> 課稅規定辦理 【房地交易所得計入 <b>獨資、合夥組織營利事業之所得額</b> ，由獨資資本主或合夥組織合夥人 <b>列為「營利所得」</b> ，依規定課徵綜合所得稅】	按 <b>個人</b> 課稅規定辦理 【房地交易所得由獨資資本主或合夥組織合夥人， <b>依個人規定申報及課徵所得稅</b> ， <b>不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額</b> 】

✍獨資、合夥組織營利事業之房地損益，仍應申報營利事業所得稅，惟於申報書第1頁「134欄」中減除或加回，不計入所得額。





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 參、持有期間





## #房地合一作業要點第3點：交易日之認定&第4點：取得日之認定(1/6)

情形-出價取得	交易日	取得日
原則	完成所有權移轉登記日	完成所有權移轉登記日
因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權	拍定人領得權利移轉證書之日	拍定人領得權利移轉證書之日
無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋	訂定買賣契約之日	訂定買賣契約之日
以設定地上權方式之房屋 使用權	權利移轉之日	權利移轉之日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日	訂定買賣契約之日





## #房地合一作業要點第3點：交易日之認定&第4點：取得日之認定(2/6)

情形-出價取得	交易日	取得日
符合一定條件股份或出資額	其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。	其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。 因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日；其他方式取得者，為實際交易發生日。





## # 房地合一作業要點第4點：取得日之認定(3/6)

情形-非出價取得	取得日
興建房屋完成後第一次移轉	核發使用執照日；但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日
因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地	所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日
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
營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地）	重劃計畫書核定之日



## # 房地合一作業要點第4點：取得日之認定(4/6)

情形-非出價取得	取得日
實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日
新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地	重建計畫核准之日
原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地	所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日
因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地	原取得共有物之日
符合一定條件股份或出資額	因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。





## # 房地合一作業要點第4點：取得日之認定(5/6)

情形-非出價取得	取得日
<p>以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以右列日期認定。</p> <p>信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 受益人如為委託人【自益】，為「委託人取得該房屋、土地之日」。</li><li>2. 受益人如為非委託人【他益】，或受益人不特定或尚未存在，為「訂定信託契約之日」；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為「追加之日」。</li><li>3. 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</li></ol>



## # 房地合一作業要點第4點：取得日之認定(6/6)

情形-非出價取得

取得日

信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為「受託人取得該房屋、土地之日」；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為「變更受益人之日」；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為「確定受益人之日」。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。

以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為「委託人原取得房屋、土地之日」。





## # 房地合一作業要點第5點：持有期間之計算

✍ 自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。

營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依所得稅法第24條之5第2項規定計算房屋持有期間

,

應以該土地之持有期間為準。





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 肆、結語





## 肆、結語

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



# 今年綜合所得稅申報 手機報稅 e指通

01

新增配偶、受扶養親屬  
所得及扣除額資料編修功能



02

新增繳稅方式  
行動支付/電子支付帳戶



手機報稅專區



財政部高雄國稅局 廣告



111年度數位學習課程滿意度調查問卷



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

# 簡報結束 謝謝聆聽

~請撥冗填寫問卷，再一次感謝~

