

JSG ニュースレター

「土地建物一体課税 2.0」所得税法関連 改正案が行政院を通過

クライアント各位

拝啓 時下益々清栄のこととお慶び申し上げます。

2021年3月11日付で「土地・建物一体課税 2.0（中国語：房地合一税 2.0）」所得税法改正案（以下「本改正案」）が行政院を通過しました。今回の法改正は、行政院による不動産市場の健全化計画及び不動産の投機的取引抑制政策に合わせて、「居住正義」と呼ばれる居住権の保障及び租税の公平性の実現を図るものです。今般の法改正のねらいとしては、短期譲渡取引に該当する保有期間を延長することにより、短期譲渡取引の場合のコストを増加させることにあります。ただし、今般の法改正が納税者に与える影響を抑えるため、本改正案は将来の適用開始時期を明確に定める所謂サンライズ条項(中国語：日出條款)として制定する予定であり、行政院によりその施行日を定めるとされています。

本改正案の主なポイントは、以下のとおりです。

- 一、建物・土地の取引とみなす規定の改正（追加）（改正条文第 4 条の 4）：
- 個人及び営利事業による予約販売住宅(中国語：預售屋)、地上権の取引は建物・土地の取引とみなす。
 - 個人及び営利事業が保有する株式（又は出資額）の過半数を保有している営利事業の株式（又は出資額）にかかる取引について、当該営利事業株式（又は出資額）の価値の 50%以上が台湾国内の建物・土地で構成される場合、当該取引は建物・土地の取引とみなす。ただし、上場、店頭登録及びエマージングマーケット（中国語：上市、上櫃及興櫃）の株式は除くものとする。
- 二、個人による建物・土地の短期譲渡に 45%及び 35%の税率が適用される保有期間を延長（改正条文第 14 条の 4）

適用対象	保有期間	現行	改正案
	税率		
居住者 (個人)	45%	1 年以内	2 年以内
	35%	1 年超 2 年以内	2 年超 5 年以内
	20%	2 年超 10 年以内	5 年超 10 年以内
	15%	10 年超	10 年超
非居住者 (個人)	45%	1 年以内	2 年以内
	35%	1 年超	2 年超

- 三、都度の取引において公示地価である「公告土地現値」に基づき計算された「土地価格増加総額（中国語：土地漲價總數額）」を建物・土地取引による所得から控除することが可能となる点を明記（改正条文第 14 条の 4）
- 四、個人による株式または出資額、予約販売住宅の取引及びその所在地に係る申告納税規定を明記（改正条文第 14 条の 5）
- 五、個人による建物・土地の取引について費用の証明書類を提示しない場合、税務機関は 30 万元を上限とし、取引価格の 3%を当該費用として計算することができる点を明記(改正条文第 14 条の 6)
- 六、営利事業は個人の保有期間区分に基づき税率別に分けて税額を計算（改正条文第 24 条の 5）

適用対象	保有期間	現行	改正案
	税率		
台湾国内法人	45%		2年以内
	35%		2年超5年以内
	20%	一律適用	5年超
台湾国外法人	45%	1年以内	2年以内
	35%	1年超	2年超

- 七、営利事業が帳簿、書類を提示しない場合、税務機関は個人による建物・土地取引の原価費用の査定と同様の方法で査定することができる規定、また建物・土地の取引に係る損失控除についての規定を明記（改正条文第24条の5）

勤業衆信の見解

1. 今回の法改正で特に注意すべき点は、改正法の施行後、2016年1月1日以降に取得したすべての不動産、予約販売住宅及び地上権に対して、土地・建物一体課税2.0が適用されるということです。現在の保有物件について、売却を予定している場合は、改正後の新制度適用による税負担を考慮したうえで、税負担の増加を回避するために売却時期を調整する必要があるかどうかを決定する必要があります。
2. 今回の改正案では、従来、保有期間に関わらず一律20%だった台湾国内法人の税率に対し個人と同様の保有期間に区分がなされ、また個人と同様の税率で土地・建物一体課税（中国語：房地合一税）が課されています。営利事業により株主に利益配当を行う場合、株主には配当所得課税が生じるため、配当を行わない場合には、営利事業は未処分利益に係る追加税額を納付しなければなりません。そのため、個人が会社を通して土地・建物を保有及び取引する場合には税負担が増加します。さらに、従来のように、個人が会社の株式を売買する形式で土地・建物の処分を行い、租税の回避を図ることを防止するため、本改正案では、一定の条件に合致する株式取引を土地・建物の取引とみなし、土地・建物一体課税が課されることとなります。よって、今後「土地・建物一体課税2.0」所得税法関連改正案の通過後、個人が直接保有、または会社を通して保有する土地・建物に係る税金の影響を保有目的に応じて考慮した上で、保有形式を決定することが推奨されます。

3. 「土地・建物一体課税 2.0」改正案に規定する個人及び営利事業が株式（または出資額）の過半数を保有している営利事業の株式（または出資額）の取引については、当該営利事業の株式（または出資額）の価値の 50%以上が台湾国内の土地・建物で構成される場合、当該取引は土地・建物の取引とみなされます。ただし、改正案においては、どのように保有期間を判定し、異なる税率を適用するのかが明記されていません。税負担に係る事項は法により明文規定されるべきであり、立法院は改正案の審議において当該事項を明確に制定し、将来的な納税、徴税双方における課税争議が生じないようにする必要があります。このほか、本規定を適用した株式及び出資額の売却益は、土地・建物の譲渡とみなし土地・建物一体課税が課されるため、改正案においては基本所得税及び所得税の課税の対象外であることを明記し、重複課税の疑義が生じないようにすることが望まれます。



Get in touch

[過去のニュースレターはこちら](#)

[台湾 JSG のホームページはこちら](#)

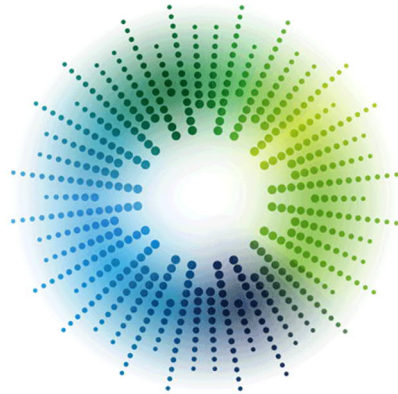


Deloitte とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド（“DTTL”）ならびにそのひとつまたは複数のメンバーファームおよびその関連事業体を指します。DTTL の全世界の各メンバーファームならびにその関連する事業体はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、DTTL はクライアントへのサービス提供を行いません。詳細は www.deloitte.com/about をご覧ください。

デロイト アジア パシフィック リミテッドは保証有限責任会社であり、DTTL のメンバーファームです。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関連事業体は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、オークランド、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北および東京などの 100 を超える都市でサービスを提供しております。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。Deloitte ならびに各メンバーファームおよびそのネットワーク組織（“Deloitte ネットワーク”）は、本資料により特定の第三者に専門的意見やサービスを提供しているとみなすことはできません。いかなる決定または企業の財務もしくは企業自身に影響を与える可能性を有する行動を取る前に、適切な専門家にご相談ください。Deloitte ネットワークのいかなる事業体も本資料の利用者がこれらに依拠することにより被った損失について一切責任を負わないものとします。

©2021 勤業暹信版權所有 保留一切權利



日商組新聞稿

行政院通過「房地合一稅 2.0」 相關所得稅法修正草案

行政院院會於 110 年 3 月 11 日討論通過「房地合一稅 2.0」相關所得稅法修正草案，本次修法為配合行政院健全房地產市場方案及抑制炒作不動產政策以落實居住正義及租稅公平，修法方向為延長短期交易時間，增加短期交易者之成本，然而為降低此次修法對納稅義務人的衝擊，本次草案將訂定日出條款，將由行政院訂定施行日期。

該草案修正要點如下：

- 一、修（增）訂視為房屋、土地交易之規定（修正條文第 4 條之 4）：
 - 個人及營利事業交易預售屋、地上權，視為房屋、土地交易。
 - 個人及營利事業交易持有股份（或出資額）過半數之營利事業之股份（或出資額），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，該交易視同房屋、土地交易。但排除屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者。
- 二、延長個人短期交易房屋、土地適用 45%及 35%稅率之持有期間（修正條文第 14 條之 4）

適用對象	持有期間	現制	修正草案
	稅率		
境內個人	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年；未逾2年	超過2年；未逾5年
	20%	超過2年；未逾10年	超過5年；未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內個人	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

- 三、明定當次交易按公告土地現值計算之土地漲價總數額，始得自房屋、土地交易所得減除。(修正條文第14條之4)
- 四、明定個人交易股份或出資額、預售屋及其坐落基地之報繳規定。(修正條文第14條之5)
- 五、明定個人交易房屋、土地未提示費用證明文件者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。(修正條文第14條之6)
- 六、營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅(修正條文第24條之5)

適用對象	持有期間	現制	修正草案
	稅率		
境內法人	45%	未區分	2年以內
	35%		超過2年；未逾5年
	20%		超過5年
非境內法人	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

- 七、明訂稽徵機關對於營利事業未提示帳簿、文據者，比照個人房地交易成本費用核定方式，並明定房屋、土地交易損失之抵減規定。(修正條文第24條之5)

勤業眾信觀點

1. 本次修法需特別注意的是新法通過施行後，凡交易105年1月1日起取得之不動產、預售屋及地上權即適用房地合一稅 2.0，目前持有人如有出售規畫，應評估適用新制之稅負影響，以決定是否調整出售時點，避免繳納較高之稅負。
2. 此次草案將原未區分持有期間之國內法人適用單一20%稅率比照個人區分持有期間，並同樣適用個人稅率課徵房地合一稅，因營利事業盈餘分配股東尚有股利所得稅，若未分配則須繳納未分配盈餘稅，因此，個人透過公司持有及交易不動產的稅負將變重；且為防止過去個人透過買賣公司股權方式達處分不動產之目的及規避稅負，本次草案亦將符合一定條件之股權交易視為房地交易納入房地合一課稅，因此，未來「房地合一稅 2.0」相關所得稅法修正草案通過後，個人直接持有不動產或透過公司持有不動產之租稅效果，宜按持有目的作評估後再決定持有方式。

3. 「房地合一稅 2.0」草案規定個人及營利事業交易持有股份（或出資額）過半數之營利事業之股份（或出資額），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，該交易視同房屋、土地交易。惟草案中並未明定如何認定持有年限以適用不同稅率，蓋有關租稅負擔事項宜由法律明定，呼籲立法院於審理草案時應明定此事項，避免未來徵納雙方產生課稅爭議。此外，適用本項規定之出售股票利得、出售出資額利得，既已視同出售不動產課徵房地合一稅，則草案也應明定無須再計入課徵基本所得稅及所得稅，避免產生重覆課稅之爭議。



Get in touch

日商組新聞稿之歷史消息 [請點這](#)

日商組官方網站 [請點這](#)



Deloitte 泛指 Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱“DTTL”)，以及其一家或多家會員所及其相關實體。DTTL 全球每一個會員所及其相關實體均為具有獨立法律地位之個別法律實體，DTTL 並不向客戶提供服務。請參閱 www.deloitte.com/about 了解更多。

Deloitte 亞太(Deloitte AP)是一家私人擔保有限公司，也是 DTTL 的一家會員所。Deloitte 亞太及其相關實體的成員，皆為具有獨立法律地位之個別法律實體，提供來自 100 多個城市的服務，包括：奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、雪梨、台北和東京。

本出版物係依一般性資訊編寫而成，僅供讀者參考之用。Deloitte 及其會員所與關聯機構(統稱“ Deloitte 聯盟”)不因本出版物而被視為對任何人提供專業意見或服務。在做成任何決定或採取任何有可能影響企業財務或企業本身的行動前，請先諮詢專業顧問。對信賴本出版物而導致損失之任何人，Deloitte 聯盟之任一個體均不對其損失負任何責任。

© 2021 勤業眾信版權所有 保留一切權利