

## JSG ニュースレター

### 「土地建物一体課税 2.0」所得税法関連 改正条文が立法院を正式通過

クライアント各位

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

2021年4月9日付けで「土地・建物一体課税 2.0（中国語：房地合一税 2.0）」所得税法関連改正条文が立法院を正式通過（中国語：三読通過）しました。総統による公布後、2021年7月1日から施行されます。2016年1月1日以降取得のすべての不動産、予約販売住宅（中国語：預售屋）、地上権に対して、改正後の課税規定が適用されます。

一、財政部のプレスリリースによる「土地・建物一体課税 2.0」の主なポイントは、以下のとおりです。

(一) 個人による土地・建物の短期譲渡に高税率が適用される保有期間を延長した。居住者である個人の土地・建物取引について、保有期間が2年以内の場合の税率は45%、2年超5年以内の場合の税率は35%とし（詳細は下記表1参照）、個人による不動産の短期的な投機的取引の抑制を図る。税務申告は、所有権の移転登記日、建物使用权の取引日、予約販売住宅及びその建設地の取引日、株式または出資額取引日それぞれの翌日から起算して30日以内に実施しなければならない。

- (二) 営利事業も個人に準じて保有期間に応じて税率を分けて課税する。営利事業による土地・建物取引について、保有期間が2年以内の場合の税率は45%、2年超5年以内の場合の税率は35%、5年超の場合の税率は20%（詳細は下記表2参照）とする。営利事業による不動産の短期的な投機的取引を抑制し、個人が営利事業の設立という手法を通して土地・建物を短期売買し、税負担の回避を図ることを防止する。年度の営利事業所得税確定申告においては、当該税額を分離計算した上で、合算して申告納税する。
- (三) 土地価格増加総数額（中国語：土地漲價總數額）の控除規定が改正された。土地増値税と土地・建物一体課税の税率差を利用し、土地譲渡時の価格を公示地価である「公告土地現値」よりも高く設定して申告計算に用いるという手法での税負担の回避を防止する。控除可能な土地価格増加総数額が明確化され、当該年度の「公告土地現値」から前回譲渡時の申告価格（中国語：前次移轉現値）を減じて計算する土地価格増加総数額を限度額とし、超過部分は控除できない。ただし、土地価格増加総数額の超過部分について計算・納付する土地増値税は費用として処理することができる。
- (四) 予約販売住宅及びその建設地に係る取引について、一定条件の株式または出資額に合致する場合は土地・建物取引とみなし、異なる手法で不動産の投機的取引を行い税負担の回避を図ることを防止する。
- (五) 推定計算する費用率が5%から3%に引き下げられ、新たに新台湾ドル30万円の限度額が設定された。個人が証憑を提出しない場合、税務機関がその費用の推定計算の基礎を、より実態に基づいて査定できるようにする。もし実際に支払った費用が当該推定金額を超過した場合は、納税義務者は関連証憑を提出し、査定を受けることができる。営利事業が土地・建物取引に係る所得について、帳簿や書類を提出しない場合、税務機関は資料を調査し、原価または費用を査定しなければならない。資料が得られない場合は、個人による土地・建物取引の原価・費用の規定に基づき、処理する。
- (六) 独資、パートナーシップ組織の営利事業による土地・建物取引に係る所得は、独資の事業主またはパートナーシップ組織のパートナーが個人所得税の規定に基づき、申告及び納税を行い、当該税額は、独資、パートナーシップ組織の営利事業の所得税に含めない。独立した法人格を有する営利事業の所有権の登記主体が営利事業自体であるのに対して、独資、パートナーシップ組織の営利事業の土地・建物は、登記所有権者が個人であるためである。

(七) 以下の項目については本改正条文の影響を受けない。

1. 税率 20%の規定が従来通り適用される場合

- (1) 個人及び営利事業の保有期間が 5 年以内の土地・建物について、非自発的な要因による取引
- (2) 個人及び営利事業が保有する土地に建設業者が建物を建設後、保有期間が 5 年以内の取引
- (3) 建設業者により建設された建物を完成後、初めて譲渡する土地・建物の取引
- (4) 個人及び営利事業が、土地、合法的な建築物、その他の権利または資金を提供し、都市再開発及び老朽化した建築物の建て替えに関与する場合、土地・建物を取得して初めての譲渡であり、かつ保有期間が 5 年以内の取引

2. 個人及び営利事業による保有期間が 5 年超の土地・建物の取引

3. 自己居住用の土地、建物として保有し満 6 年以上登記されている物件の取引について、税率 10%及び最大免税額として新台幣ドル 400 万元の規定を従来通り適用する。

二、 本条文の改正前と改正後の保有期間及び税率は以下のとおりです。

【表 1】個人（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

【表 2】営利事業(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



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](#)

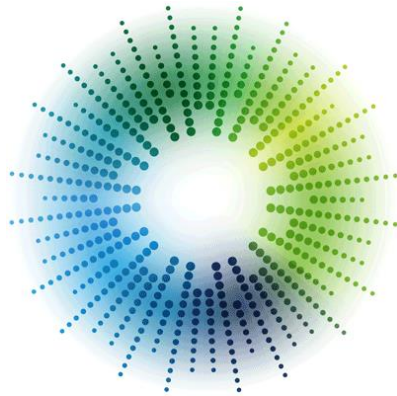


Deloitte とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド (“DTTL”) ならびにそのひとつまたは複数のメンバーファームおよびその関連事業体を指します。DTTL の全世界の各メンバーファームならびにその関連する事業体はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、DTTL はクライアントへのサービス提供を行いません。詳細は [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) をご覧ください。

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

### 立法院三讀通過「房地合一稅 2.0」 相關所得稅法修正條文

立法院今(9)日三讀通過「房地合一稅 2.0」相關所得稅法修正條文，俟總統公布後，將自 110 年 7 月 1 日起施行，凡交易 105 年 1 月 1 日起取得之不動產、預售屋及地上權者，適用修正後課稅規定。

一、財政部新聞稿說明本次房地合一稅 2.0 修正要點如下：

- (一) 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%（詳附表），以抑制個人短期炒作不動產。應於完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起 30 日內申報。
- (二) 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20%（詳附表 2），以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。於年度營利事業所得稅結算申報時分開計算稅額，合併報繳。
- (三) 修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，明定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，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。

- (四) 納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。
- (五) 推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣 30 萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人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成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
- (六) 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，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，以反映獨資、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。

(七)下列各項不受修法影響：

1. 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。
  - (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。
2. 個人及營利事業交易其持有超過 5 年之房地。
3. 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。

二、彙總修正前後持有期間及稅率如下：

(一) 個人 (修正條文第 14 條之 4)

適用對象	持有期間 稅率	現制	修正條文
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

## (二) 營利事業(修正條文第 24 條之 5)

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



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](http://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