



稅務快遞

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%		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

- 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，蓋有關稅租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。

針對上述說明，若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

聯絡資訊

陳惠明執業會計師

thomaschen@deloitte.com.tw

盧再龍副總經理

jeromelu@deloitte.com.tw

翁婷蕓經理

jasweng@deloitte.com.tw



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。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