



稅務快遞

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

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	現制	修正條文
	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

(二) 營利事業(修正條文第 24 條之 5)

適用對象	持有期間	現制	修正條文
	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

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

賴盈潔經理

jessylai@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