



## 稅務快遞

### 財政部核釋房地合一 2.0 非自願性因素交易適用情形

[財政部於本月 11 日公告](#)有關所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目與第二十四條之五第二項第一款第四目適用情形，分別明定個人七種、營利事業四種因非自願性因素而交易持有期間五年以下的房屋與土地者得適用 20% 稅率之型態。與之前草案不同之處在於個人部分，新增個人繼承取得房屋、土地併同繼承被繼承人以該筆房地為擔保向金融機構抵押之貸款，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致需將該房屋、土地出售用以償還，以避免其因適用短期高稅率而增加財務負擔，影響遺屬基本生活之維持謹；在營利事業部分新增，銀行因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，須依銀行法規定在 4 年內出售者。本公告配合房地合一稅 2.0 生效日自 110 年 7 月 1 日施行，謹將相關非自願交易情形彙總要點如下：

- 一、所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下，但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：
  - (一) 個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
  - (二) 個人依民法第七百九十六條第二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。
  - (三) 個人因無力清償債務（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。

- (四) 個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- (五) 個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- (六) 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。
- (七) 個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

二、所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定營利事業因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下，但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：

- (一) 營利事業依民法第七百九十六條第二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。
- (二) 營利事業因無力清償債務（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。
- (三) 營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。
- (四) 銀行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四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條規定應自取得之日起四年內處分者。

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

袁金蘭執業會計師

[glendyyuan@deloitte.com.tw](mailto:glendyyuan@deloitte.com.tw)

盧再龍副總經理

[jeromelu@deloitte.com.tw](mailto:jeromelu@deloitte.com.tw)

李文廷經理

[jameswlee@deloitte.com.tw](mailto:jameswlee@deloitte.com.tw)



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