



稅務快遞

財政部發布修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，自 110 年 7 月 1 日生效

財政部於 6 月 30 日發布台財稅字第 11004553710 號令，為配合房地合一稅 2.0 上路，爰發布修正「[房地合一課徵所得稅申報作業要點](#)」(以下稱申報作業)，修正內容包含「總則」、「交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易」、「個人房屋、土地交易所得計算」、「營利事業房屋、土地交易所得計算」及「附則」等五大部分。自今年 7 月 1 日起，個人及營利事業交易符合所得稅法第 4 條之 4 規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額(以下合稱房地)之所得，均適用修正後規定，謹針對所得稅法有關房地合一稅母法並未明確敘明而於此次申報作業新增之重點說明如下：

- 一、預售屋及其坐落基地之取得日及交易日以買賣契約簽訂日為準。
- 二、符合一定條件之股份或出資額之取得日及交易日之認定，原則以買賣交割日為準。個人及營利事業出售之持股倘符合「交易日起算前一年內任一日(110 年 6 月 30 日以前不予計入)直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額過半數」且「於股份(或出資額)交易時，該國內外被投資營利事業股權(或出資額)價值 50%以上係由我國境內之房地所構成」2 項要件，不論出售部分或全部持股，均應依房地合一稅 2.0 課稅，不再適用所得稅法有關證券交易所停止課徵所得稅或所得基本稅額條例應計入基本所得額課徵所得基本稅額之規定。
- 三、上述「該國內外被投資營利事業股權(或出資額)價值」之認定，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定；而所稱「我國境內之房地」之價值即中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，即應參酌時價資料認定。另個人及營利事業申報符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附相

關文件。

- 四、個人及營利事業交易符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自取得日起算至交易日止，採先進先出法認定，而成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，以加權平均法計算之；營利事業交易之成本計算方法，應與其依所得稅法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。
- 五、房屋、土地持有期間之計算，以自取得日起算至交易日止為原則。以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都市更新或都市危險及老舊建築物重建(下稱危老重建)所分配取得之房屋，房屋持有期間以該土地之持有期間為準，得依該持有期間按規定稅率課稅。
- 六、個人以自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋參與都市更新或危老重建所取得之房屋，得將拆除之自住房屋自住期間合併計算。
- 七、營利事業為起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地，該房地交易所計入營利事業所得額按 20%稅率課稅，不適用分開計稅之規定。
- 八、獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，應由該房地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人依個人房地合一課稅規定辦理，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

勤業眾信觀點

謹針對申報作業要點新增母法所未規定之處，本所觀察說明如下：

- 由於個人及營利事業交易預售屋及其坐落基地亦被視為房地交易，需注意預售屋及成屋的持有期間係分開計算，例如個人於民國 108 年 1 月 1 日購買預售屋，該成屋於 110 年 12 月 1 日交屋並完成所有權移轉，則個人在 111 年 2 月 1 日出售成屋者，其持有期間係以 110 年 12 月 1 日起算，持有期間未滿 1 年適用 45%稅率，建議未來有出售預售屋標的者可審慎評估出售時點。
- 另提醒納稅義務人未來股權交易若符合房地合一稅 2.0 之規定，縱算納稅義務人持有標的公司 100%股權，在僅出售 20%持股情況下，該出售所得仍被視為適用房地合一稅，且其適用稅率係以股東持有股權期間計算，而非以公司持有不動產期間來認定。
- 有關股權(或出資額)價值 50%以上係由我國境內之房地所構成之判斷，其計算方式按作業要點規定係以我國境內之房地時價價值做為分子，然而標的股權的價值係以財務報告帳面價值做為分母計算之，由於財務報告之帳面價值並不一定會反映其持有之房地時價，恐造成徵納雙方對於構成之判斷爭議，然根據要點規定，稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定，因此納稅義務人是否得以提示公司股權之評價報告或是以股權買賣價值做為時價主張做為分母計算依據，需要再進一步釐清。
- 另外為配合獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得回歸到個人方式課徵房地合一稅修法之規定，修正前申報作業要點第 18 點規定，個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建之房地交易，若被視為營利事業者，其所得應按營利事業課稅方式，修法後個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之房地所得均適用個人方式課徵房地合一稅(申報作業要點第 19 點)，惟提醒在營業稅部分，若該房地交易被視為營利事業者，仍有辦理稅籍登記及課徵營業稅的規定。

若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

聯絡資訊

陳建宏資深會計師

robchen@deloitte.com.tw

王瑞鴻資深會計師

ryanjiwang@deloitte.com.tw

李文廷經理

jameswlee@deloitte.com.tw

翁婷蕤經理

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