



稅務快遞

財政部 111 年 5 月 26 日台財稅字第 11104501470 號令核釋納稅義務人轉售預售屋紅單交易所得課稅規定

- 一、個人及營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據(即購屋預約單，俗稱紅單)，係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為。自110年7月1日起轉售紅單予第三人，屬所得稅法第4條之4第2項規定之預售屋及其坐落基地交易，應依110年4月28日修正公布所得稅法規定課徵所得稅。
- 二、個人及營利事業因違反平均地權條例第47條之3第6項規定轉售紅單，經主管機關依同條例第81條之2第6項第2款規定或其他相關法律科處之罰鍰，於計算交易所得時，不得自該課稅所得額減除。
- 三、個人及營利事業於110年7月1日以後至本令發布日前轉售紅單，並於111年6月30日以前依稅捐稽徵法第48條之1規定自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法第108條之2第2項、第3項、第110條第1項及第2項規定處罰。

勤業眾信觀點

- 110年7月1日上路之房地合一 2.0 已經將預售屋交易納入房地合一課稅，而所謂預售屋係指已簽訂預收屋買賣定型化契約之標的，惟實務上在簽訂預售屋買賣契約書前，買受人會支付訂金進而取得簽訂買賣契約之權利，此即所謂之「紅單」，由於「預售屋紅單」所表彰者僅是簽訂預售屋買賣契約之權利，尚非表彰該預售屋，因此紅單交易之所得究竟課徵財產交易所得抑或是依房地交易所得規定課稅尚存疑義，財政部遂於今日核釋納稅義務人轉售預售屋紅單交易所得比照房地合一課稅。

- 個人於 110 年 7 月 1 日以後有預售屋紅單交易應課徵所得稅者，應於 111 年 6 月 30 日前，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定自動補報及補繳稅款並加計利息，得免依所得稅法第 108 條之 2 第 2 項、第 3 項、第 110 條第 1 項及第 2 項規定處罰。
- 經詢問財政部，因個人與營利事業房地合一稅之繳納方式不同，因此營利事業於 110 年 7 月 1 日以後有預售屋紅單交易者，應於辦理各年度營利事業所得稅結算申報時，依持有期間適用差別稅率分開計算稅額，合併報繳，惟若因特殊會計年度等原因導致於本函令發布前已依原財產交易所得方式申報所得稅者，應於 111 年 6 月 30 日前，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定自動補報及補繳稅款並加計利息。

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

ryanwang@deloitte.com.tw

吳淑敏經理

shewu@deloitte.com.tw



Deloitte 泛指 Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱 “DTTL”)，以及其一家或多家全球會員所網絡及其相關實體 (統稱為 “Deloitte 組織”)。DTTL (也稱為 “Deloitte 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，彼此之間不對第三方承擔義務或約束。DTTL 每一個會員所及其相關實體僅對其自身的作為和疏失負責，而不對其他的作為承擔責任。DTTL 並不向客戶提供服務。更多相關資訊，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 Touche Tohmatsu Limited (簡稱 “DTTL”)、其會員所或其相關實體的全球網絡 (統稱為 “Deloitte 組織”) 均不透過本出版物提供專業建議或服務。在做出任何決定或採取任何可能影響企業財務或企業本身的行動之前，請先諮詢合格的專業顧問。

對於本出版物中資料之準確性或完整性，不作任何陳述、保證或承諾 (明示或暗示)，DTTL、其會員所、相關實體、僱員或代理人均不對與依賴本出版物的任何人直接或間接引起的任何損失或損害負責。DTTL 及其每個成員公司及其相關實體在法律上是獨立的實體。