



## 稅務快遞

### 財政部修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，並自即日起生效

財政部於115年4月21日修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，並自即日起生效。本次修正主係彙整各界意見，適度放寬特定股權交易部分規定，修正重點如下：

項目	修正內容說明
修正特定股權交易規定適用範圍	放寬下列股權交易 <b>排除</b> 適用房地合一稅： <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 股東交易<b>110年6月30日以前取得</b>之被投資事業股權（即舊股權）；且</li> <li>✓ 其交易所得中屬該事業<b>持有104年12月31日以前取得之房地（即舊制房地）價值</b>占境內全部房地價值之比例部分。請詳<b>釋例</b>。</li> </ul>
修正股權價值認定方式	判斷被投資事業股權價值50%以上係由我國境內房地所構成，修正以下列交易股權價值認定： <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分子：被投資事業之境內房地價值；</li> <li>✓ 分母：被投資事業經會計師查核簽證財務報告之「淨值」或交易日之「淨值」認定。<b>增訂該事業如可合理客觀衡量其全部財產價值（例如會計師按實價查核簽證資料）者，該「分母」得以各項資產「時價」總額認定。</b></li> </ul>
綜整納入現行相關解釋函令	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>配偶相互贈與之取得日</b>：配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該財產之日。</li> <li>✓ 信託財產範圍納入<b>房屋使用權、預售房地、股份或出資額</b>。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人連續繼承或受遺贈取得之情形，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人、遺贈人持有該財產期間合併計算。</li> <li>✓ 獨資資本主或合夥組織合夥人與地主合作興建取得之房地於5年內交易，得適用20%稅率課稅。</li> <li>✓ 營利事業實際從事興建因故未能擔任起造人，提示相關證明經查核屬實者，得適用合併計稅規定。</li> </ul>
追溯適用情形	有利於納稅義務人之規定， <b>未核課確定案件均可適用</b> 。

### 勤業眾信觀點

針對房地合一稅 2.0 於 110 年 7 月 1 日上路以來所衍生之課稅爭議，財政部綜整各界意見，本次修正重點為放寬特定股權交易之認定計算，以在防杜藉由股權交易規避稅負及過往稽徵實務爭議之間取得平衡，說明如下：

1. 有關判斷被投資事業股權價值 50%以上係由我國境內房地所構成之計算，修法前係以交易股權時，該被投資營利事業境內房地之「時價」為「分子」，並以該被投資營利事業「淨值」為「分母」，而衍生「分子」與「分母」認定基礎不一致之爭議。為使該比率計算更為合理，財政部參考國際間規定，放寬營利事業得以各項資產「時價」計算股權價值，**謹提醒應備妥該營利事業各項資產價值經會計師按時價查核簽證報告或有其他證明時價之資料**，以憑按各項資產時價總額計算。
2. 此外，針對修法前股權交易屬於「符合一定條件股權交易」者，無論其所轉讓之股權或被投資公司所持有台灣境內房地之取得日，一律視同房地交易予以課稅。**本次修正具體回應納稅義務人對原條文有溯及既往之課稅疑慮，就 110 年 6 月 30 日以前取得舊股權交易得按 104 年 12 月 31 日以前取得之舊制房地占比排除適用房地合一稅。**
3. 上述放寬規定，對於處分符合特定股權交易條件之股份或出資額，其稅負影響甚鉅，可有效降低整體稅負，部分所得將回歸以證券交易所得方式處理；企業或個人若有意移轉符合特定股權交易條件之股份或出資額，應及早確認是否符合適用條件，並審慎評估相關稅務影響。

若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

## 聯絡資訊

張瑞峰執業會計師

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

劉紋廷協理

[tliu@deloitte.com.tw](mailto:tliu@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](http://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。

© 2026 勤業眾信版權所有 保留一切權利