104年6月5日立法院三讀
104年6月24日總統頒布

【房 地 合 一】稅

主講人：嘉義市不動產開發公會
理事長 呂 冠 衡

聯儀建設・聯葳興業　董事長
稻江科技管理學院 財經法律系
國立中正大學 EMBA 企管系

在無奈中爭取較合理的加稅政策

- 103年7月財政部推動房地合一課稅改革〈開始沸沸揚揚〉
- 104年2月12日財政部版出爐，2年內30%， 2年後17%
- 104年5月13日行政院版敲定。〈杜紫軍版〉

  1年內45%， 1~2年35%，2~10年20%，10年以上15%
- 104年5月18日全國聯合會、省聯合會聯合召開緊急會議
- 104年5月20日財政部辦理座談會
- 104年5月26日全國聯合會理監事會議
- 104年5月28日透過立委向財政部長賦稅署長當面陳情
- 104年5月29日全國聯合會提出公會建議版
- 104年5月31日全國各公會理事長在台北召開緊急會議
- 104年6月1日全國各公會理事長向立法委員財政部長當面陳情
- 104年6月3日透過各黨團三度向財政部長賦稅署長當面陳情
- 104年6月5日法院三讀通過

房地合一、實價課稅12個月來之新聞回顧

- 獵漏大查稅，鎖定3行業　2014/7 ~ 2015/6
- 業者批房地合一實價課稅不如蓋低價屋，避免房價重跌〈商總賴正縉〉
- 房地合一稅明年上路？恐衝擊交易量房仲倒閉潮
- 財政部：「房地合一」課稅，遏阻投機操作
- 中研院政策建議 房地合一實價課稅要做了
- 房地合一課稅有譜了　不動產交易實價課稅
- 江揆：改革房屋稅「房地合一 實價課稅」
- 不動產實價課稅 民眾負擔將增加多少？〈住展房屋網〉
- 房地合一課稅座談今登場〈8月將舉辦第2場〉
- 建制不動產交易所得稅制座談　獲房地合一課稅等5大共識
- 專家論市／分建合售追稅 恐助漲房價
- 專家論市／分建合售追稅 恐助漲房價
- 房地合一稅強力打房　非自用屋主恐上繳40%
- 房地合一配套…奢侈稅退場
- 房地合一 將從輕課稅

房地合一、實價課稅 12個月來之回顧

- 房地合一 傾向分離課稅　　2014/7 ~ 2015/6
- 房地合一免稅 將訂排富條款售價逾3,000萬元以上的自用住宅，無免稅。
- 房地合一後年上路 奢侈稅停徵
- 房地合一實價課稅十大議題。
- 乾脆直接修憲，將憲法第一四三條有關土地增值稅部分廢除
- 房地合一課稅　恐湧節稅出售潮
- 房地合一稅賦恐爆增19倍
- 房地合一新制 一屋自住逾5年可免課最快2016年上路 總價逾3千萬仍課稅
- 財長：房地合一稅 一定做
- 有共識 房地合一自住一戶2,000萬元免稅
- 房地合一實價課稅 分段上路
- 房地合一稅從輕課稅 巢運表示：政府向建商財團傾斜
- 房地合一稅還是要推 惟單一稅率只有17%
- 房地合一稅出爐，張盛和：今天才是真正方案。2/12在農曆年前公布
- 新制實施後才取得的房地未滿2年出售一樣課稅30%，超過2年則課稅17%
- 行政院在5/13敲定「房地合一」草案版本，稅率45%、35%、20%、15%、10%
- 房地合一6月5日立院三讀通過。 7月21日財政部公布作業要點。
- 加稅政策五大害民功臣：張先生、花先生、曾先生、巢團體、無‥聯盟

原行政院版本對·合建案·相當嚴重

- 以透天工期在 1年內完工 → 土地應課 45%
- 如果透天工期在 1年半左右完工 → 土地應課 35%
- 都會區大樓工期皆長達超過 2年以上 → 土地應課 20%
- 公司部分房屋只要完工都屬第一次 → 房屋應課 45%

<u>若以此為課稅基礎嚴重不合理更顯失公平，因此提出中南部主張</u>

●若遵照行政院版，依財政部104年1月28日台財稅字第10304605550號等法律見解則<u>個人地主出售土地</u>其所得稅率將高達 **51.675%**

〔〈17% * 1/2〉+〈1-17%+1/2〉* 45%〕外加 2%保費 = **51.675%**

而非 **45%**、**35%** 或 **20%**

原行政院版本對·合建案·相當嚴重

● 營利事業應繳稅率如下：〈盈餘分配需外加 2 %補充保費〉

1、盈餘不分配，最終納稅稅率為 **25.3** %

→ 17%+〈1-17%〉* 10% = **25.3** %

2、盈餘分配，最終納稅稅率為 **49.675** %

→ 17% * 1/2 +〈1-8.5%〉* 45% = **49.675** %

3、已繳納過未分配盈餘加徵 10%稅款，後盈餘分配，

最終納稅稅率為 **53.9575** %

→ 25.3% * 1/2 +〈1-12.65%〉* 45% + 2% = **53.9575** %

何謂房地合一、實價課稅

是指房屋及土地，銷售的實價總額，扣除實際取得成本及費用再扣除土地漲價總數額，最後按實際獲利，課徵「所得稅」

◎「房地合一」用意在使房地產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代目前→

土地交易利得 僅按土地公告現值課徵土地增值稅；

房屋交易利得 僅按房屋評定現值課徵房屋所得稅，

◎ 現行房地採分離課稅 → 不動產「一地三價」，

房屋稅 → 以房屋評定現值課稅

地價稅 → 以公告地價課稅

土增稅 → 以土地公告現值課稅

● 過去：土地交易利得僅課徵土地增值稅；其餘「免稅」

● 現在：土地交易利得除課徵土地增值稅外+房地合一稅

房地合一 課徵「所得稅」有那些？

■ 一、個人部分：

◎ 課稅稅率又分：

1 境內居住者→持有1年以內 45%，持有1至2年 35%
持有2至10年 20%，持有10年內 15%

2 非境內居住者→持有1年以內 45%，持有超過1年 35%

二、營利事業部分：

◎ 課稅稅率又分：

1 一般 → 17%〈與現制同〉

2 總機構在境外→持有1年內 45%，持有超過1年 35%

房地合一 課徵「所得稅」有那些？

■ 一、個人部分：〈第四條之四〉

◎ 課稅範圍：〈所謂日出條款〉

1 出售房屋〈設定地上權方式之房屋使用權〉、房屋及其座落基地或依法得核發建照執照之土地

2 民國**105**年**1**月**1**日起交易下列房屋、土地者：

- 民國**105**年**1**月**1**日以後取得。〈全面新制〉
- 民國**103**年**1**月**1**日之次日以後取得，且持有期間在 **2**年以內。〈奢侈稅轉軌，適用新制〉

◎ 課稅方式：房屋、土地分離課稅〈不併計綜合所得總額〉

所有權完成移轉登記之次日起算 **30** 天內申報

◎ 盈虧互抵：個人虧損得後抵 **3**年〈與現制同〉

房地合一 課徵「所得稅」有那些？

二、營利事業部分：

◎ 課稅範圍：〈所謂日出條款〉

1 出售房屋〈設定地上權方式之房屋使用權〉、房屋及其座落基地或依法得核發建照執照之土地

2民國**105**年**1**月**1**日起交易下列房屋、土地者：

- 民國**105**年**1**月**1**日以後取得。〈全面新制〉
- 民國**103**年**1**月**1**日之次日以後取得，且持有期間在 2年以下。〈奢侈稅轉軌，適用新制〉

◎ 課稅方式：併入年度結算申報課稅〈與現制同〉

◎ 盈虧互抵：虧損得後抵 **10**年〈與現制同〉

房地合一是資本利得稅 賺多少才課多少

◎ 課稅稅基：

房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

- 房地合一後，課稅方式則是直接從售出的價格〈1000萬〉減當初的價格〈800萬〉再扣掉可列入之成本及費用後，最後減土地漲價總數額，再依規定稅率來課稅，也就是 → **直接從利潤課稅**。
- 土地漲價總數額計算：

  係為已被核課土地增值稅之土地漲價總數額

  例如本次600萬－ 前次540萬= 60萬

1000－800－40費用－60 = 100 ＊ 20%稅率 =20萬應課稅

- 個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機構得按成交價額 5% 計算其費用

房地合一 課徵申報作業要點 104/7/21發佈

- 房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一)出價取得：

交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用

(二)繼承或受贈取得：

交易時成交價額－繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－因取得、改良及移轉而支付之費用

得列入「成本或費用」有那些？

- 得包含於成本中減除者：

1、原則係按實際取得成本認定，包括取得房屋、土地之價金，繼承或受贈取得時之價值以房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值為準。

2、取得房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

3、出售房屋、土地支付之必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。

4、改良土地已支付之全部費用

作業要點中 得列入「成本或費用」

- (1) 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），以及房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息？。

(2) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

◎ 必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等交易房屋、土地所支付之必要費用等但不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。個人未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額 5%者，稽徵機關得按成交價額 5%計算其費用。

不得列入「成本或費用」有那些？

■ 不得列入費用減除者：

使用期間繳納之：

1、房屋稅　2、地價稅　3、管理費

4、清潔費　5、金融機構借款之利息？

〈財政部認為上述都屬使用期間之相對代價〉

〈財政部83年2月8日台財稅第831583118號函〉

※ 綜合所得稅規定：自用住宅購屋借款利息每一個申報戶以一屋為限，可以申報列舉扣除額最多不超過30萬元。〈當年度實際發生的利息支出減除儲蓄投資特別扣除額後剩下的餘額申報扣除。〉

減 免 規 定

- 免納部分：
  1、個人或其配偶、未成年子女設有戶籍：持有並實際居住連續滿6年
  2、交易前6年無出租、供營業或執行業務使用
  3、符合自住房地，課稅所得在400萬元以下
  4、個人或其配偶、未成年子女交易前6年未曾適用本規定
  5、符合農發條例第37條、第38條之1規得申請不課徵土地增值稅之土地〈指農業用地〉
  6、被徵收或被徵收前先行議購價之土地及其土地改良物
  7、尚未被徵收前移轉依都計法指定之公共設施保留地
  8、依農發條例申請之農舍

減 免 規 定

■ 減免部分：

1、符合自住房地，課稅所得超過400萬元部分，稅率10%

2、因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願因素交易持有期間在 2年以下之%房屋、土地，稅率20%

3、個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2年內完成並銷售該房屋、土地，稅率20%

適用範圍包括合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建 作16

4、繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算

5、領回區段徵收之抵價地或經重劃之土地後第一次交易者，應合併被徵收土地之持有期間

6、以塗銷信託契約取得之房屋、土地，應以原取得房屋、土地之日起算

減 免 規 定

7、夫妻間贈與或行使剩餘財產分配請求權取得之房屋、土地，應以夫妻他方原取得房屋、土地之日起算

8、個人提供土地興建房屋完成後第一次交易者，應以土地持有期間為準

9、個人以土地與營利事業合建分售，同時符合下列規定者，該個人應認屬第十一條第二項規定之營利事業：〈作18〉

一、該個人為合建公司或其關係企業之關係人

二、個人 **5**年以內參與之興建房屋案件 達 **2**案以上

三、個人持有 **2**年以內取得之土地與營利事業合建〈不含繼承〉個人設有固定營業場所〈包含設置網站或加入拍賣網站等〉具備營業牌號或僱用員工協助處理土地銷售，該個人應認屬營利事業 〈個人委託代銷公司或依附在合建公司銷售即不屬〉

10、營利事業因土地重劃取得抵費地應以重劃計畫書核准之日

重購退稅 規定

- 2年內重購自住房屋、土地者：
  - ◎ 換大屋 → 全額退稅〈與現制同〉
  - ◎ 換小屋 → 比例退稅〈原制不退〉
  - ◎ 重購後 5年內不得改作其他用途或再行移轉，否則追繳原扣抵或退還稅額。

本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。〈作17〉

未申報或未提供之處理〈作9〉

個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

(一)金融機構貸款評定之價格。
(二)不動產估價師之估價資料。
(三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
(四)法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
(五)報章雜誌所載市場價格。
(六)其他具參考性之時價資料。
(七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。