



廣華管理顧問有限公司
廣鴻企管顧問有限公司
Allway Management Consultants Co., Ltd.



港商 Allway 與廣華管理顧問公司用心於稅務領域的顧問專業，希望提供台灣、大陸、香港、新加坡、越南、緬甸、離岸地區即時的稅務訊息，給予企業客戶與金融界朋友參考與提醒，健全一個謹慎的稅務管理平台。

企業經營本身業務與技術外，財務與稅務管理也是重要的環節，希望各企業能善用專業並結合運用！

遺產稅修法通過最高稅率從單一稅率 10%，改為累進課稅最高稅率 20%，想富傳三代的富爸爸、富媽媽財富移轉成本將倍增。

富爸媽提早贈與，除了幫子女儘早成家，還可降低遺產總額、少繳點稅。

因應房地合一稅、國際反避稅制度，必須好好比較規畫；想提早贈與，但又怕失去財產掌控權。

若身後財產在 2000 萬元以下，應該沒有遺產稅的問題；遺產淨額在 2000 萬至 2 億元之間，可以透過分年移轉、購買壽險等方式來省稅；若有超過 2 億元的遺產，還是請教專業人士為宜，避免道聽塗說。

過去國人贈與資產給子女偏好不動產，因為可利用市價和公告現值的落差，省下大筆贈與稅。

但房地合一稅上路後售屋要實價課稅，因父母贈與時價格是以公告現值來認定，未來子女售屋時恐因成本認定過低而出現高額獲利而被課重稅。

如果要安排實質買賣交易，除非子女本身有相當財力，而且有辦法提出實際購買的金流證明，否則二親等以內親屬間財產買賣，國稅局會「視為贈與」，一旦被國稅局查到，就會因逃漏稅被處 1~3 倍罰鍰。

5 個國稅局必查重點包括

1. 財產是否大幅移轉
2. 是否於生前幾年大額舉債
3. 是否突然解約提領存款
4. 是否購買可免計入遺產稅的免稅農地
5. 公共設施保留地等。

若確實發現上述行為，國稅局會調查被繼承人是否已重病或已無能力處理相關事務。若有上述情形，繼承人須提出該筆借款、財產買賣金額及存款的用途證明，否則還是得追回款項併入遺產稅申報。

台灣不動產稅務

實價登錄有三個法源依據，被簡稱為地政三法，分別是「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」，催生出「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」；

2012年8月實價登錄政策正式上路，至今將屆滿5年，目前全台累計實價揭露件數可達數百萬筆。

針對「地政三法」修正版本中，預售屋必須在買賣契約成立內三十天登錄；

盛傳內政部此次修法傾向「全都露」，學習香港實價制度，研擬直接揭露房產買賣的地址、價格、甚至姓名等，不再用「區段化」的方式保護個資。

若內政部拿掉法條中的「實價資訊不得當作課稅依據」但書，預期會直接衝擊買賣房屋所產生的印花稅，因現行規定印花稅是依照買賣總價來課稅，但因有該但書，因此以公告土地現值加上房屋現值的千分之一課徵；若修法通過，將直接採取實價課稅，光是印花稅就加重好幾倍。等同實價課稅 印花稅增數倍。

實價登錄的作用是讓房價交易透明化，避免炒房，但自2012年上路來，最為人詬病的就是不夠透明化，價格並非完全揭露，且揭露效率又慢，若有新改革，當然最好，不僅改善揭露速度，也能提高揭露率，對於登錄不實、灌水者也能有所打擊，民眾、業者也才能有依據來遵循，達到雙贏局面。

✚ 不動產贈與 成查稅重點

近年不少人喜歡買房送子女，以節省贈與稅。住商不動產企研室主任徐佳馨表示，房屋贈與目標明確，稽查容易，一查到補稅金額都很高，現在已成查稅肥羊。

她說，最近就有一案例，有位父親買房送兒子，用評定現值209萬元申報贈與稅，由於個人贈與有220萬元免稅額，不用課稅。

兒子在兩年後以1,100多萬元把房子賣掉，由於近年房價下跌，售價低於父親當年買價，兒子計算後，認為屬於財產交易損失，沒有申報綜合所得稅。徐佳馨表示，贈與的房子只要交易，由於數量較少，國稅局多會追查，

個案沒申報更是稽查重點，最後國稅局即以 209 萬作為兒子財產交易的成本，算出交易所得 890 萬餘元後補稅並處罰。以稅率 40% 來計算，單是補稅金額就達 356 萬元。

徐佳馨說，不動產贈與因以公告現值做為課稅基準，和市價有極大落差，近年相當風行。受贈者不賣就沒問題，但只要出售，當時省下的贈與稅，事後多得連本帶利吐出來。

✚ 繼承節稅 小心十倍奉還

自房地合一稅新制上路後，透過贈與方式節稅的優勢已不再。

不動產贈與節稅效果降低後，愈來愈多人選擇繼承方式把房子留給子女，甚至刻意操作繼承節稅，帶動房屋繼承件數頻創新高。估價師表示，**未來子女售屋，稅金可能十倍奉還。**

利用公告現值、市價落差，買房子送子女省贈與稅，原是富人最愛的財產移轉節稅方式，但**實價登錄、房地合**

一稅上路後，贈與節稅優勢不再，建物贈與件數也在去年大減 1.4 萬多棟，今年前四月持續減少。反觀繼承件數，去年達 5.17 萬棟，創歷史新高，今年前四月 1.67 萬棟，又較去年同期多出約 500 棟。

高源不動產估價師事務所所長陳碧源表示，不動產繼承棟數近年快速增加，除了人口老化因素，贈與節稅效果降低，很多人對名下房子不再事先處分、安排，也是主因。

他說，繼承的房子，如果有房貸，遺產稅基計算需扣掉，也傳出有人生前將名下房子高額貸款、或用現金以高額貸款買房，再把房子留給子女，以節省遺產稅，甚至免繳遺產稅。但未來只要子女賣屋，就會面臨高額利得稅，不只是加倍奉還，而是十倍、二十倍奉還。

舉例來說，富人用 1,500 萬現金、貸款七成，買一間市價 5,000 萬元、公告現值 2,000 萬元房子，留給子女繼承，由於貸款 3,500 萬元，高於公告現值 2,000 萬，繼承時不用繳遺產稅。

未來小孩同樣以 5,000 萬出售，由於取得成本以公告現值計算，等於獲利 3,000 萬，以持有 2 年到 10 年房地合一稅 20% 來算，需交稅 600 萬，如果子女無力負擔 3,500 萬房貸，繼承後一年內出售，稅率 45%，稅額高達 1,350 萬元。

如果富人當初就單純把 1,500 萬現金留給小孩，扣掉繼承 1,200 萬免稅額，只要交 30 萬遺產稅。

如將名下市價 5,000 萬元、公告現值 2,000 萬的房子，另向銀行高額貸款，可省下約 380 萬元遺產稅，未來子女十年內出售還是得面臨 600 萬到 1,350 萬的房地合一稅。

陳碧源表示，故意將名下已有房子拿去高額貸款，逃避遺產稅，國稅局會查金流，未必會同意，但如果老人家名下閒置房子貸款金額高於公告現值，建議提前處分，換成現金留給子女，對子女反而比較有利。

✚ 出售不動產明明有申報 為何還遭國稅局追稅？

陳先生在金融海嘯時逢低買了一間小套房，102 年間順勢出售，賺了一筆可觀的意外之財，並按財政部頒定標準申報財產交易所得，結果在前陣子收到國稅局調查函，函中表示陳先生 102 年有短漏報財產交易所得之情形，陳先生相當疑惑不是該繳的稅捐他都已經繳了，怎麼還會收到國稅局的調查函？

原來近年來個人售屋已為國稅局重點查核項目之一，**針對個人於五年內買進賣出之不動產交易或鉅額不動產交易都有可能列為檢視財產交易所得之對象**，納稅義務人實有必要了解正確的申報方式，以免漏報所得，遭稽徵機關補稅又予以裁罰，賠了夫人又折兵。

根據所得稅法，**財產交易所得之計算以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。**

因此，個人出售屬房地合一稅舊制之不動產其房屋部分，依法本應核實申報財產交易所得，惟個人出售不動產極有可能無法如營利事業完整保存帳簿憑證記載交易事項，導致無法舉證原始取得成本或相關費用，故所得稅法施行細則額外規定個人出售房屋，如未能提出相關證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定。

一般個人於出售不動產時，多誤認得以財政部頒布的核定標準申報財產交易所得，但**目前實務上稽徵機關於查得實際賣出價格及買進成本後，即會據以重新計算財產交易所得**，除補稅外，甚至有裁罰的風險，納稅義務人申報時不可不慎。

(一)、收入及成本面：

由於**實務上不動產買賣合約多僅記載房地總價，並未明確區分房屋及土地價格，合約總價中究竟有多少係屬房屋交易價格將影響所得之計算**，財政部之前發布函令規定若合約總價款未區分土地及建物之價格者，應以房地買進總額及賣出總額之差價扣除必要費用後，按出售時的房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例，計算房屋之財產交易損益。

然而一般人的觀念是房子基本上只會折舊，真正賺錢的是土地交易所得，在公式計算下，有可能造成原本屬於免稅之土地所得被歸類到應稅之財產交易所得。

如果納稅義務人在原始買進不動產時已於合約中明確載明房屋與土地之售價者，則在出售該不動產時自可考慮房屋折舊等因素，並於出售合約中分別載明房屋與土地之售價，以避免透過公式多計算房屋所得之情形。

(二)、費用：

個人出售房屋其所支付之相關必要費用主要包含買賣仲介費、代書費、契稅等買賣房屋之必要費用以及裝潢、修繕等增加財產價值之費用，所以有關房屋之增修等重大支出事項都應該注意保留合約或估價單、發票及付款流程等相關證明文件，如果沒有辦法提示相關證明資料，將存有遭稽徵機關不予採認之風險。

另需特別注意，購屋借款利息及管理費或每年之房屋稅等支出屬使用期間之相對代價，尚不得列為費用減除。

綜上，有所得即應繳稅乃天經地義，如果確實有交易所得卻逕按財政部頒標準以較低之所得申報財產交易所得確實有違租稅公平，但在核實計算財產交易所得時，納稅義務人還是有必要合理主張自己應有的權利，以免多繳了冤枉稅。(作者陳建宏、王瑞鴻，是勤業眾信聯合會計師事務所稅務部會計師、協理)

✚ 贈與稅免稅額搞錯 糊塗爸遭補罰近 430 萬

財政部北區國稅局表示，依遺產及贈與稅法第 22 條規定，贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額 220 萬元，即贈與稅免稅額是以贈與人每年 220 萬元為限，也就是贈與人自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，不論贈與給多少人，只要所贈與之金額累計不超過 220 萬元，即可免納贈與稅。

該局查核發現，甲父育有 5 名子女，於 102 年贈與土地予長子，公告土地現值 210 萬元，另無償為次子及 3

名女兒繳納保險費各 50 萬元，甲父誤以為只要每位受贈子女受贈金額達 220 萬元，才需申報贈與稅，經國稅局通知後仍未辦理申報。

該局依遺產及贈與稅法第 4 條、第 5 條規定，核課甲父 102 年度贈與總額 410 萬元、贈與稅額 19 萬元，並處罰鍰。該局再次提醒納稅義務人，如有前述之贈與稅免稅額誤認情事，在未經檢舉或稽徵機關進行調查前，請儘速依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定自動補報補繳稅款，以免受罰。

✚ 虛報房地合一稅取得成本 小心被罰

房地合一稅制 2016 年 1 月 1 日起已經實施，民眾計算應納稅額時，若虛列交易所得的取得成本，被查到當心受罰，最近南區國稅局就有開罰案例，提醒民眾購買房地要保留合法憑證作為日後報稅相關證明。

依據規定，個人出售房屋、土地交易的所得計算，假如當初為出價取得，以交易時成交金額，減除原始取得成本及因取得、改良及移轉而支付費用後的餘額為所得額，再減除當次交易土地漲價總數額後，即為課稅所得額，計算應納稅額。

南區國稅局近來查獲納稅義務人 A 君辦理個人房屋土地交易所得稅申報時，列報原始取得成本為 190 萬元，但經查實際購買價格僅為 140 萬元，雖然 A 君主張要加計購買該房地後整修費用 50 萬元，卻只提得出裝修工程收據 20 萬元，國稅局因而核定出售該房地的取得成本為 160 萬元，A 君漏報房地交易所得 30 萬元，除須補稅還得受罰。

國稅局提醒納稅義務人，買賣房地支付購買價款及費用時，最好保留合法憑證作為房地交易所得列舉成本及必要費用的證明，另外除取得成本外，可扣除的費用包括購買房地達可供使用狀態前所支付的必要費用，例如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費及效能非兩年所能耗竭的修繕費等，還有出售房地所支付的必要費用，例如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費。

✚ 個人售屋 不再以 6 戶認定是否屬營業行為

個人出售房屋要注意了，財部做出最新解釋，若設有**固定營業場所**、**具備營業牌號**、**有僱用員工協助處理房屋**

銷售事宜或具有經常性或持續性銷售房屋行為等四項要件之一，就屬營業行為要課營業稅。

財政部今天發布最新解釋，個人出售房屋，若設有固定營業場所、具備營業牌號、有僱用員工協助處理房屋銷售事宜或具有經常性或持續性銷售房屋行為等四項要件之一，就屬營業行為要課營業稅，不再單純僅以「一年出售 6 戶以上」來認定是否屬營業行為。

財政部官員解釋，除了買賣房屋的投資客外，個人持有的舊房地拆除改建或都更，或與營業人合建分屋後出售，都有可能「一次性」發生一年出售超過六戶的狀況，但不一定是以營利為目的。

除外觀具有營業人的形式要件外，官員指出，稽徵機關會視是否「以營利為目的」作為課營業稅的依據，但因沒有明文清楚的規定，稽徵機關查核個案時多以「一年出售六戶以上」來認定開單，常遭質疑裁量基準不一，認定有爭議，而產生爭訟。

另外，目前稅法規定，個人將持有土地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋並銷售，是以「土地持有期間」、「房屋使用狀態」及「房屋銷售情形」等要件，作為徵免營業稅的依據，沒有考量是否是以營利為目的。因此常發生僅出售一戶，也遭稽徵機關補稅裁罰，爭議也很多。

因此，財政部發布最新解釋，統一相關規定，明確規範個人購屋(含法拍屋)或將持有的土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售的營業稅課徵規定。

即日起個人售屋，包括都更、合建分屋後售屋等，只要符合四要件之一，就要課營業稅。

包括

1. 設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)。
2. 具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。
3. 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
4. 具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾 6 年始銷售，或建屋前土地持有 10 年以上者，不在此限。

Allway Management Consultants Co.,Ltd.

台灣、大陸、香港、越南、緬甸(聯盟)會計師/律師事務所

- 電話：852-2137-6109 傳真：852-2136-4969
- 地址：香港九龍灣常悅道9號企業廣場1期1座7樓第95室
- 官網：www.allway-obu.com 電郵：hk@allway-obu.com
- 服務據點：台北、台中、高雄、香港、新加坡、廈門、深圳、上海、北京、越南、緬甸

離岸工商服務

境外公司設立：英國、香港、新加坡、開曼、賽席爾、貝里斯、BVI、薩摩亞、安圭拉、美國
海外資產保全與繼承、境外信託設立、私募基金設立、海外文件公認證

大陸工商會計

投資規劃、工商登記、代理記帳、勞動合同、來料加工轉獨資、繼承大陸台商遺產、企業解散清算、
大陸股權轉讓、土地轉讓、商業合同擬訂、常年法律顧問服務

Allway 官網



Facebook



移居台灣



稅務 Blog



廣華管理顧問有限公司//廣鴻企管顧問有限公司

- ◎ 台北：台北市中山區建國北路二段151巷6-1號10樓 電話：02-2990-0815 傳真：02-2508-0301
- ◎ 台中：台中市北區文心路四段200號5樓之8 電話：04-2291-7555 傳真：04-2291-7755
- ◎ 高雄：高雄市左營區立文路77號4樓114室 電話：07-586-8855 傳真：07-950-8668

台灣工商會計

工商登記、代理記帳、財稅簽證、投審會報備、最低稅負及海外所得規劃、企業及個人稅務規劃、
國內信託規劃、常年稅務顧問、稅務協談救濟、秘書服務、考察安排

專案項目服務

外商來台投資登記、陸資來台投資登記、台灣商標登記、美國稅務申報與稅務諮詢、越南工商記帳、
緬甸工商記帳、境外商務辦公室服務、港澳來台投資移民專案、陸資來台 OIU 與 OBU 規畫

編輯人：蘇浚璋 Kevin 總監/顧問 行動：0922-966-505

