



房地合一稅制 2.0 影響

這幾年房價高漲、炒作風漸盛，逼得政府出手打炒房，包含央行信用管制、升息，內政部針對預售屋禁止換約等「平均地權條例」修正草案，企圖抑制不健康的房市。

房地取得日認定 課稅大不同

轉賣新屋搞錯房地合一稅 2.0 遭補稅 145.5 萬元

購買預售屋落成後，如欲轉賣要留意持有期間的計算方式，台北市有民眾出售已興建完成的預售屋，因搞錯持有計算期間，在繳納 194 萬的房地合一稅後，又遭國稅局核定補徵 145.5 萬元的稅額。

為遏止短期炒作哄抬房價，財政部 2021 年推出房地合一稅 2.0 新制，將預售屋納入課稅範圍，然有部分民眾不熟悉預售屋以及新屋落成的持有時間計算方式，導致在出售後繳稅又遭補稅的情況。

台北國稅局近期就查到預售屋繳稅的案例，局長宋秀玲說

一位民眾在 2016 年 10 月 5 日，斥資 1.2 億元購買位於大安區的預售屋，並在新屋落成後，在 2019 年 10 月 7 日取得房屋與土地所有權，最後趁著房市多頭時，在今年 1 月 10 日以 1.3 億元出售。

但該民眾在計算房屋持有期間，是以 2016 年 10 月購買簽訂預售屋的 10 月簽約日期為起始日一直到出售、完成所有權移轉當日，總計持有期間 5 年 3 個月，因此他以 20% 稅率計算出稅額 194 萬元。

宋秀玲解釋，國稅局在受理申報後，發現該納稅人計算持有期間不符房地合一稅 2.0 規定

根據新制，該民眾持該房屋期間，應該從預售屋興建後，新成屋所有權移轉登記日起算，換言之，該賣家僅持有該屋僅 2 年多，應適用 35% 稅率，應納稅額為 339.5 萬元。

因應房地合一 2.0 於 2021 年 7 月上路，針對短期持有課重稅，因此房地的取得日時間攸關適用稅率，備受注目。

原則上成屋或土地的取得日以移轉日為主，而預售屋則依買賣契約簽約日認定。

若是繼承、受贈，還有個人以自有土地參與合建分屋或自地自建等情況，只要證明為自住用途（個人、配偶或未成年子女設籍且無出租、營業或執行業務使用），則繼承者、受贈人可分別將過世者、贈與人、原本土地持有期間合併計算。

若房地為 2016 年以後所取得且交易時間為 2021 年 7 月後，皆適用個人房地合一 2.0 累進稅率，包括 15%（持有十年以上）~ 45%（持有兩年內）等級距，因此計算持有時間相當重要。

依申報作業要點第 4 點規定，房地取得時間主要以「出價取得」跟「非出價取得」判斷，而房地取得日至交易日（或登記日）即為持有期間。

出價取得的房地包括購買預售屋、成屋，還有特定公司半數股權交易（持有境內不動產超過出資額一半以上）等，取得日依移轉登記日為主，若無法辦理建物所有權登記則以買賣交易日為基準，例如成屋是以登記日，預售屋與特定股權則為買賣契約日。

非出價取得方式主要為繼承、贈與、信託、參與都更、危老重建等。

其中，繼承與贈與皆能合併計算前一位被繼承人與贈與人持有期間；

信託則另外區分對象，當受益人與委託人為同一人時以房地取得日，非同一人則以信託契約簽訂日，若變更受益人或未確定情況，則依照變更日、確定日。

都更與危老重建，建商（建築物起造人身分）參與都更、危老重建等所獲得房地，取得日為都更或危老重建計畫核准日；而地主參與都更或危老重建，其分回房地取得日則為原本土地的取得時間。



企業 小心房地合一 2.0 增列特定股權交易

財政部為「擴大房地課稅範圍」，防杜以股權移轉方式炒作不動產，規避房地交易所得稅負，乃將「交易持股（或出資額）過半數之台灣境內外營利事業之股份（或出資額），且該營利事業股權（或出資額）價值 50% 以上由台灣境內房地構成」納入房地合一稅 2.0 課稅範圍。

我國「房地合一 2.0」已於 110 年 7 月 1 日起施行，增列特定股權交易情況，也就是交易特定公司（持有境內不動產超過出資額一半以上）過半數股權時，我國將視為間接交易不動產適用房地合一 2.0 稅率，最高為 45%（持有兩年內）。

企業三種交易課房地合一 2.0

房地合一稅制 2.0 新時代，對於營利事業而言是極大的變革。

企業在去年若有交易不動產、預售屋或未上市櫃股權，今年申報相關所得時要特別留意，釐清交易時點、判斷持有期間。

房地合一 2.0 稅制上路後，營利事業比照個人，依據持有期間採差別稅率，今年 5 月申報營利事業所得稅時，可能將首次採用差別稅率計算房地合一稅。

同時 2.0 也擴大適用範圍，包括預售屋、特定股權移轉都適用。

企業房地合一 2.0 主要變革及課稅方式

交易標的	交易時間	稅制
不動產、預售屋	2021.6.30 前	合併計稅、合併報繳：併入營利事業所得額課稅，稅率 20%
	2021.7.1 後	分開計稅、合併報繳：依持有時間課徵差別稅率，最高 45%
特定股權	2021.6.30 前	<ul style="list-style-type: none"> • 印製股票：證券交易所得，目前停徵，但須計入最低稅負制 • 未印製股票：財產交易所得，併入營利事業所得額課稅
	2021.7.1 後	直接或間接持股達半數，且公司股權價值 50% 以上為不動產，應適用房地合一稅制課稅

註：假設皆為 2016 年後取得，適用房地合一稅制案件

資料來源：採訪整理

翁至威 / 製表



原本營利事業在房地合一 1.0 階段，並未區分持有時間，一律適用 20% 稅率；

2021 年 7 月起，交易適用房地合一稅制的案件，就依據持有期間採用不同稅率。

- 持有兩年以內就出售，稅率為 45%
- 持有逾兩年、未超過五年，稅率為 35%
- 持有超過五年稅率則為 20%

而在申報方式上，原本是「合併計稅」（併入營利事業所得）、合併報繳

修法後適用 2.0 案件，則採「分開計稅」，但同樣是合併報繳，一樣是在每年 5 月所得稅申報季來申報，與個人房地合一稅不同。

營利事業去年若有出售適用房地合一稅制的不動產，應以 7 月 1 日為分界點，之後交易案件採分開計稅，按持有期間適用不同稅率；在 6 月 30 日前交易案件，則維持往年申報方式。

國稅局則提醒，若等到預售屋交屋後再出售，此時，預售屋、成屋的持有時間是各自獨立計算，也就是說，房子蓋好變為成屋後，持有時間就要重新計算，兩者持有時間不能併計。

★ 至於特定股權移轉，營利事業去年出售未上市櫃股票

首先要留意交易時間，若在上半年，則要進一步檢視是否有印製股票，

- 若有印股票，則轉讓股份屬於證券交易所所得，目前停徵證所稅，但仍應計入基本所得額（最低稅負制）；
- 若未印製股票，則屬於財產交易所所得，應併入營利事業所得額中課稅。

但若未上市櫃股權交易是在下半年，則要檢視出售股權控制比率，是否達到過半數 50% 標準，且該公司股權價值是否有 50% 以上是由境內房地組成，若都符合，就會適用房地合一稅制。

英屬維京群島買台灣豪宅，受影響

根據地政司統計，過去六年不管是外國人取得土地面積統計，外國人取得建物面積統計，第一名都是由英屬維京群島拔得頭籌。

據最新實價顯示，台北市大安森林公園地標豪宅「ONE PARK TAIPEI 元利信義聯勤」，高樓層有兩筆實價揭露，分別成交每坪 295.8 萬、296.3 萬元，買方則是登記英屬維京群島公司，專家分析，私法人名義購屋，因資金本錢雄厚，容易哄抬炒作價格，加上擁有私密性、資產傳承兩大優勢，成為很多投資客或大戶資產配置的操作方式，估計未來限制私法人購屋許可政策上路，投資客成立投資公司炒房的現象將明顯減少，受衝擊最大。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，英屬維京群島 BVI 近年一直都是外國人在台購屋的主力之一，但實際上台灣不動產市場外國人介入甚少，絕大多數背後真正的買方還是國內的高資產族群，且在北部高端的市場中，類似登記在公司名義下的交易仍相對普遍，不過未來修法過後，私法人購屋將採取許可制度，透過法人購屋將變得更為複雜，未來類似的現象可能會逐漸減少。

私法人資金雄厚、囤房較一般民眾也更為明顯，這波房價大漲的背景因素中，私法人置產炒樓是這波房價快速飆高的原因之一，過去在房地合一 1.0 時代，以私法人名義投資不動產，均課以獲利 20% 的稅率，造成短期交易的避稅空間極大，也成為很多投資炒房客的避稅管道。當時用私法人名義購屋，未來轉讓時，也可利用出售股權等方式來規避房地合一稅。

這次政府先後利用房地合一 2.0 修法填補利用私法人避稅的漏洞後，再運用《平均地權條例》修正案增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記的規劃，將是進一步的調控重手，可讓未來法人炒樓的情況明顯減少，房價後續炒高的動能可能將無以為繼。