



不動產稅務議題暨節稅規劃

國富浩華聯合會計師事務所

講者簡歷



李國銘 會計師

中正大學社會福利系
成功大學會計研究所
會計師相關業務18年

聯絡方式：

TEL : 07-3312133 ext.106 ;

0932364792

E-Mail : kuoming.li@crowe.tw

經 歷	專 長
<p>國富浩華聯合會計師事務所執業會計師 勤業眾信聯合會計師事務所協理 中鋼碳素化學(股)公司財務處主辦管理師 金管會永續報告書確信之合格會計師 邁達康網路科技獨立董事</p> <p>公開發行以上審計客戶服務經驗： 勝一化工(含ESG確信)、愛之味、建準 電機工業、鈦昇科技、劍湖山、高雄 銀行、有益鋼鐵、暉盛科技、高都汽 車、澎湖有線電視、中鋼結構、中鋼 碳素化學、中鴻鋼鐵、中龍鋼鐵、海 光鋼鐵、邁達康網路科技、申豐特用 應材、東捷科技、楠梓電子</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 財務報表查核簽證■ 營利事業所得稅查核簽證■ ESG永續報告確信服務■ 股票公開發行上市櫃專案輔導■ IFRSs 諮詢及導入服務■ 內部控制制度之設計與導入■ 內部控制制度專案審查■ 集團合併報表編製諮詢服務■ 執行協議程序查核■ 特殊目的審計■ 移轉訂價報告編製■ 溫室氣體盤查輔導■ ESG永續報告輔導

簡報內容大綱

- 一、個人所得節稅規劃
- 二、舊制不動產所得稅之查核現況與節稅規劃
- 三、房地合一稅及節稅規劃
- 四、不動產稅務相關解釋令及規定
- 五、房地合一稅查核案例探討
- 六、不動產於遺贈稅之節稅運用
- 七、營建業、建設業相關稅務函令

個人所得節稅規劃

個人所得節稅方式

- 身分或所得轉換：透過身分之選擇適用較低之稅率或將應稅所得轉換成免稅所得，但應留意不當操作被認定為避稅行為而依實質課稅原則補稅處罰。
- 所得遞延：運用投資公司延遲繳稅與壓縮稅基。
- 資產轉換：應稅財產轉換成免稅財產。

個人所得節稅方式

- 資產(所得)壓縮：將資產(所得)的稅基降低，如：不動產贈與或繼承、蒐集成本費用證明文件以降低所得
- 資產分散：利用分年贈與免稅或降低稅率
- 資產遞延：利用配偶間相互贈與免稅來延遲課稅時點
- 資產國際化：適用於雙重國籍者或結合傳承工具
- 不動產活化舉債投資：可創造多項節稅條件而加乘節稅效果
- 透過基金會或信託？

個人所得節稅方式

- 善用合法節稅工具
 - 綜合所得稅之免稅所得、免稅額及扣除額
 - 運用分離課稅工具，如：短期金融商品利息所得稅率10%
 - 海外所得免稅額度750萬
 - 每人每年244萬之免稅贈與額度
- 針對不同投資標的及目的，選擇適當之投資主體及方式
- 租稅規劃應長期進行，以降低查稅風險
 - 一次轉或分年轉
 - 動產轉不動產？
 - 個人轉公司
 - 境內轉境外

個人持有不動產之優缺點

優點

- 持有超過5年，房地合一稅較輕。
- 可享有相關稅目之自用住宅優惠。
- 出售房屋免徵營業稅。
- 繼承土地可免土地增值稅。

缺點

- 若有大額租金收入，將適用綜所稅較高之累進稅率。
- 若經常性買賣，有被認定為營業人，致追補營業稅及營所稅並予處罰之風險。

法人持有不動產之優缺點

優點

- 若有大額租金收入，其稅負較輕。
- 避免繼承人分產後，造成產權分散而不易出售

缺點

- 公司階段課房地合一稅，盈餘分配後，個人股東再課一次股利所得稅（分離課稅稅率28%）
(註:雖可先不分配加徵5%未分配盈餘稅，但只能延遲課稅)。
- 無法透過個人繼承方式節省土增稅。

結論：

房地合一稅實施後，以公司操作已喪失短線交易適用20%稅率之優勢，反而常見因營業稅查核而被輔導設立公司。

舊制不動產所得稅 之查核現況與節稅規劃

不動產稅負彙整表

項目	土地	房屋
持有時	地價稅	房屋稅
買賣時	1. 土地增值稅（賣方） 2. 符合新制者－房地合一稅（賣方） 3. 印花稅（雙方）	1. 契稅（買方） 2. 符合舊制者－所得稅（賣方） 3. 符合新制者－房地合一稅（賣方） 4. 營業稅（賣方為營利事業） 5. 印花稅（雙方）
贈與時	1. 贈與稅（贈與人） 2. 土地增值稅（受贈人） 3. 印花稅（雙方）	1. 贈與稅（贈與人） 2. 契稅（受贈人） 3. 印花稅（雙方）
繼承時	遺產稅	遺產稅

不動產稅負彙整表

一般情形（非屬繼承）	繼承取得
<ul style="list-style-type: none">104年底以前取得：舊制105年以後取得：房地合一稅	<ul style="list-style-type: none">104年底以前取得：舊制104年底前原始取得，105年以後繼承：被繼承人於104年12月31日以前取得房地，原則上適用舊制。但繼承人出售時如果有符合自住房屋、土地規定條件，經計算按新制課稅比較有利的話也可以選擇按新制申報。（課稅所得400萬以內免納所得稅，超過部分按稅率10%課徵）105年以後原始取得，之後繼承：房地合一稅

舊制-房屋所得查核方式

房屋價格	售價	成本	房屋所得計算方式
不限	可查	可查	實價課稅: <ul style="list-style-type: none"> 房地款買賣時點皆已拆分(註1):房屋售價-房屋成本 房地款未拆分: $(不動產總售價 - 總成本及費用) * \text{出售時房地比}$
達豪宅門檻	可查	不可查	不動產總售價 * 出售時房地比 * 20%
未達豪宅門檻	可查	不可查	出售時房屋現值 * 部頒財產交易所得標準 (註2)
未達豪宅門檻	不可查	不可查	

註1:須按房地比拆分，房地比=房屋現值/(房屋現值+土地現值)

註2:以高雄市為例，標準率依不同行政區而定，介於8%-37%之間

案例解析1

陳先生113年底出售一筆高雄市左營區之房地獲利 300萬元，相關資料如下：

項目	購入時		出售時	
	市價	現值	市價	現值
土地	1,000萬	500萬	1,300萬	800萬
房屋		300萬		240萬
合計	1,000萬	800萬	1,300萬	1,040萬

案例解析1

若售價及成本皆可查	若售價或成本不可查
<p><u>採實價課稅</u></p> <p>(1) 買賣房地款皆已拆分 按房地現值比拆分： 房屋成本=1,000萬* 300萬/800萬=375萬 房屋售價=1,300萬* 240萬/1,040萬=300萬 房屋交易所得=300萬-375萬=(75萬)</p> <p>(2) 買賣房地款未拆分 房屋交易所得 = (1,300萬-1,000萬)* 240萬/1,040萬 =692,308</p>	<p><u>採設算方式</u></p> <p>房屋交易所得=240萬*37%=888,000</p>

案例解析2

王董113年底出售一筆不動產獲利3,000萬，相關資料如下：

項目	購入時		出售時	
	市價	現值	市價	現值
土地	1億	5,000萬	1.3億	8,000萬
房屋		3,000萬		2,400萬
合計	1億	8,000萬	1.3億	1.04億

案例解析2

若售價及成本皆可查	若售價或成本不可查
<p><u>採實價課稅</u></p> <p>(1) 買賣房地款皆已拆分 按房地現值比拆分： 房屋成本=1億* 3,000萬/8,000萬=3,750萬 房屋售價=1.3億* 2,400萬/1.04億= 3,000萬 房屋交易所得=3,000萬-3,750萬=(750萬)</p> <p>(2) 買賣房地款未拆分房屋交易所得 = (1.3億-1億)* 2,400萬/1.04億 =6,923,077</p>	<p><u>採設算方式</u></p> <p>房屋交易所得 =1.3億* 2,400萬/1.04億*20% =600萬</p>

相關實務問題

- 買賣不動產都要拆房地款嗎？
- 國稅局如何查出當初買入成本？
- 已按財產交易所得標準申報，若事後收到國稅局輔導函可否不理會？
- 舊制的高風險案件有哪些？
- 事後補拆房地款可以嗎？有哪些細節要注意？前手質疑是否幫助他人逃漏稅，如何克服？
- 舊制忘了申報會處漏稅罰嗎？
- 若被實價課稅，補裝修費用的憑證有用嗎？不動產持有期間發生的費用可抵稅嗎？

新聞節錄-房子裝潢、整修可抵稅？

國稅局為防止以往墊高成本的陋習，會更嚴格的審查裝潢費用，因此現在開發票，甚至是提供合約書或付款證明，變成是節稅的重點。而發票該怎麼開也是有學問、技巧的，樂居舉例，像是木地板裝修在發票上可以開「地板裝修」、如果是裝系統櫃可以開「固定式衣櫃」。

樂居創辦人李奕農提醒，不是所有的裝修成本都能認列，根據規定「可以維持2年以上繼續使用的裝潢才可成本認列」，也就是說，基本上「可拆卸的」不會被認列，但這中間其實有些模糊地帶，一般認為不會拆走的木地板卻不被認列。

依《所得稅法》規定，取得房屋後，於使用期間支付能「增加房屋價值或效能」且「非2年內所能耗竭」才能進行申報。

例如水泥管線、泥作、木作、粉刷、磁磚、衛浴設備等是可認列的，但木地板、鐵鋁窗、家電、家具、玻璃窗等可拆卸或移動的裝潢，就不被認列。因此，民眾在裝潢、裝修以及之後賣房報稅時，要注意能否認列項目以及把費用單據收好。

房地合一稅及節稅規劃

將不動產證券化避稅型態納入課稅

- 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地之交易。
- 交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。
- 已適用本項規定課徵房地合一稅者，不再課徵最低稅負制。
- 以股份或出資額之持有期間判斷適用稅率。
- 以交易前1年內(不含110/6/30以前)是否符合要件來判斷。

將不動產證券化避稅型態納入課稅

- 陳先生出資1,000萬100%持有乙公司股票(未上市櫃)，於2年內以500萬出售乙公司30%股份，乙公司持有境內不動產價值超過其股權價值50%以上，應如何課稅？

比照房地交易課徵房地合一稅，不再課徵最低稅負制。

$$\text{稅額} = [500\text{萬} - (1,000\text{萬} * 30\%)] * 45\% = 90\text{萬}$$

調降推計費用率，並增訂上限金額

- 參考內政部不動產服務業經營概況調查報告，將推計費用率由5%降為3%，並增訂上限金額30萬元。
- 個人及營利事業皆適用。
- 應留意若售價減除成本後之毛利為正數，但因未提示費用文件而採推計費用者，若毛利扣除費用後為虧損，該虧損不予認定。另售價減除成本為虧損者，費用若無法提示憑證，亦不適用推計費用之規定。

釋例一

- 邱太太105年8月買進一筆房地，成本1,980萬元，110年7月出售，售價2,000萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，邱太太之房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

房地交易所得(損失)=成交價額2,000萬－成本1,980萬－30萬(註)
=0元

註：2,000萬元*3% = 60萬 > 30萬 → 30萬

釋例二

- 宋先生105年9月買進一筆房地，成本2,100萬元，110年7月出售，售價2,000萬元，惟未能提示因取得、改良及移轉而支付的費用證明，宋先生之房地交易所得(或損失)金額，計算如下：

房地交易所得(損失) = 成交價額2,000萬 - 成本2,100萬 = 損失100萬元

(成交價額扣除原始取得成本後為損失者，其損失金額不得再扣除3%的推計費用)

常見申報錯誤

- 不熟悉房地合一新制之申報規定，誤以為交易所得係併入年度綜合所得總額於次年5月辦理結算申報。
- 誤以移轉登記日之次日直接加上30日推算申報期限致逾期申報。
- 自行計算結果為虧損，誤認為無交易所得，致未依規定申報。
- 交易日及取得日誤填為訂定契約日。
- 誤以公契金額或實價登錄資料作為出售房地收入。
- 僅出售部分房地，取得時之必要支出未按出售比例計算。

常見申報錯誤

- 繼承或受贈取得房地者，誤以被繼承人或贈與人買入價格為取得成本。
- 誤以為交換房屋、土地不屬房地合一新制之課稅範圍，不用申報。
- 同時出售多筆土地，因取得時間不同，誤認不屬房地合一新制課稅範圍而未申報。
- 二親等以內親屬間之買賣案件，誤以為已申報贈與稅，而無須申報。
- 自行認定屬合意解除契約案件，無須申報。
- 誤以為被法院強制拍賣產生虧損，而未申報。

應注意事項及節稅規劃

- 善用自用住宅優惠，但應注意須連續設籍及實際居住。
- 應妥善保存成本及費用(如：仲介費、裝潢費及相關稅費)之憑證，增加節稅空間並避免不利之認定。
- 土地增值稅及使用期間之房屋稅、地價稅與房貸利息等支出不得扣除。
- 僅繼承、受遺贈及夫妻間贈與之持有期間得合併計算，其他贈與不適用。
- 因新制係以個人為申報單位，夫妻間不得適用盈虧互抵，與舊制不同。但重購退稅放寬夫妻間可不限同一人。
- 申報期限只有30天，另即使虧損亦應申報，否則有行為罰3,000元。
- 虧損可後抵3年之租稅優惠。

不動產稅務相關 解釋令及規定

個人售屋應辦理營業登記之情形

- 個人購屋（法拍屋）、將持有之土地建屋（含拆除改建及與營業人合建分屋）並銷售之。符合**下列要件之一**者，應依法課徵營業稅：
- 設有固定營業場所（含設置網站或加入拍賣網站）
 - 具備營業牌號（不論是否已依法辦理稅籍登記）
 - 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜
 - 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。
(財政部106/6/7台財稅字第10604591190號令)

獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

- 獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前 按營利事業課稅規定辦理	修正後 按個人課稅規定辦理
房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」依規定課徵綜合所得稅。	房地交易所得依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

個人交易因連續繼承或受遺贈取得之房屋、 土地，其持有期間計算規定

- 個人交易105年1月1日以後繼承或受遺贈取得之房屋、土地(以下簡稱房地)，依所得稅法第14條之4第4項規定，計算同條第3項各款持有期間及同法第4條之5第1項第1款第1目及第2日期間時，如屬連續繼承或受遺贈取得之房地，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。
 - 前點所稱連續繼承或受遺贈取得之房地，指該房地連續發生2次以上(含當次)繼承或受遺贈而移轉所有權之情形。
 - 第1點個人計算所得稅法第4條之5第1項第1款第1目及第2日期間時，得併計之期間，以同點規定各次被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。
- (財政部112.11.02台財稅字第11204619060號令)

個人適用所得稅法第14條之8規定退還或扣抵自住房地交易所得稅款，重購後5年內未設戶籍於重購之房屋，符合一定條件者，得免追繳稅款

➤個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8第1項或第2項規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，因未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件、本人或配偶因公務派駐國外、或原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，得認屬未改作其他用途，免依同條第3項規定追繳原退還或扣抵稅額。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

(財政部111.06.09台財稅字第11100584750號令)

個人申請適用房地合一稅重購自住房地退 (抵)稅額規定，須有實際居住事實

- 財政部中區國稅局表示，個人出售及重購自住房地，需符合本人或其配偶、未成年子女設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，無論係先售後購或先購後售，均得按重購價額占出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額，且出售舊房地與重購新房地兩者完成移轉登記日時間差距應在2年內，另經核准適用房地合一所得稅重購退稅或扣抵稅額的自住房地，重購的新房地如於5年內改作其他用途或再行移轉時，將追繳原扣抵或退還的稅額，以避免投機。
- 該局特別提醒，上開所稱設有戶籍並居住，除需有戶籍遷入登記外，並應有實際居住事實，倘為符合形式要件所為之安排，與法令保障自住權益之立法目的有違，則無扣抵或退稅的適用。

個人申請適用房地合一稅重購自住房地退 (抵)稅額規定，須有實際居住事實

- 該局舉例說明，納稅義務人甲君於110年8月2日(登記日)以新臺幣(下同)1,300萬元出售其同年5月10日(登記日)買賣取得之A房地，並辦理個人房屋土地交易所得稅申報及繳納稅款，嗣於112年4月27日以1,500萬元重購B房地後，申請退還已納稅額，經該局查核發現甲君於110年5月10日登記取得A房地，同年7月5日簽約出售，同年月7日始將本人之戶籍遷入A房地，旋於同年8月2日移轉登記予買受人，其持有A房地期間(約3個月)每月用水僅1度及3度，用電則為基本底度，且無提示足資證明確有實際居住之相關證明文件，尚難認定有居住事實。
- 另查甲君自105年起陸續買進數筆其他房地，僅持有數月即出售(最長5個月)，均為短期持有不動產買賣交易，本案以客觀使用狀態而言，甲君並未實際居住於A房地，因此否准其重購退稅之申請。

取得房地成本

- 個人交易105年1月1日以後受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，其受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，屬其因取得該房屋、土地而支付之費用，得自房屋、土地交易所得中減除。
- 受贈房地所繳納之地政士費、公證費、印花稅及登記規費等項目，得否計入取得成本？
 - 地政士費及公證費，受贈人可提示證明文件，證明確未自贈與總額中扣除，在不重複減除下，可列入取得成本減除。印花稅及登記規費皆不可扣除。

取得房地成本

- 辦理抵押權設定所支付之代辦費、規費等項目，得否計入取得成本？
- 納稅人因申辦貸款所支付抵押權設定之地政士代辦費、設定規費及書證費用（地籍圖、戶籍謄本），得列為出售房地之成本減除；另因申辦貸款所支付火險及地震險費用，則不得列為出售房地之成本減除。
 - 考量實務上地政士費常有未區分個別明細情形，另上述費用金額微小，基於稽徵簡化，如經納稅人提示資料或查得資料可確認上述費用係因申辦貸款所致，且貸款金額確實用於支付房地價款，可核實減除。
 - 另火險及地震險係為保險期間發生損害之保障，屬房屋使用期間相對代價，不得列為出售房地之成本減除。

透過負債節稅？

➤ 綜合所得稅

- 自住不動產：購屋借款利息可列舉扣除
- 出租不動產：購屋借款利息可列租金收入之費用
- 債務無法節稅；利息支出才能節稅
- 利息支出小於利息收入則無列舉扣除額

➤ 房地合一稅：繼承之貸款超過現值可節稅

➤ 遺產稅：可增加扣除額

核釋個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承 貸款餘額應如何課徵所得稅規定

- 財政部核釋個人繼承房屋及土地(下稱房地)時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額(下稱貸款餘額)者，嗣交易該房地，依所得稅法第14條第1項第7類第2款(下稱舊制)規定計算房屋之財產交易所得或依同法第14條之4第1項(下稱房地合一新制)規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數(下稱房地現值)，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。
- 財政部說明，個人繼承房地時，如併同繼承被繼承人所遺貸款餘額，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該貸款餘額超過因繼承而無償取得之房地價值(即繼承時之房地現值)部分，屬其因繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，無論係依舊制或房地合一新制規定計算交易所得，該額外負擔得自交易所得中減除，以核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。

核釋個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承 貸款餘額應如何課徵所得稅規定

釋例：甲君108年繼承其父105年購入房地（原始取得成本1,000萬；繼承時房地現值合計500萬），甲君109年以1,200萬元出售該房地（必要費用為60萬；108年至109年物價指數未調整；土地漲價總數額100萬），請問下列各情形之課稅所得？

（一）甲君繼承其父所遺該房地貸款餘額700萬

（二）甲君繼承其父所遺該房地貸款餘額400萬

答：（一）交易所得= $1,200\text{萬} - 500\text{萬} - 60\text{萬} - (700\text{萬} - 500\text{萬}) = 440\text{萬}$

課稅所得= $440\text{萬} - 100\text{萬} = 340\text{萬}$

（二）交易所得= $1,200\text{萬} - 500\text{萬} - 60\text{萬} = 640\text{萬}$

課稅所得= $640\text{萬} - 100\text{萬} = 540\text{萬}$

個人拆除自住的舊屋，自地自建或與營利事業合建分屋，並於自建完成的新屋或自營利事業取得的新屋設籍及居住，如新屋未持有及居住滿6年即予出售，可否適用自住房地租稅優惠？

➤個人出售新屋前6年的持有期間內，包括新屋的持有期間及舊屋拆除前的持有期間，於新屋及舊屋連續設有戶籍及居住且無出租、供營業或執行業務使用，如個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內亦未曾適用自住房地租稅優惠，其出售新屋(含坐落基地)得適用自住房地租稅優惠。

➤出售部分樓層營業使用，餘屬住家使用，得否適用自住優惠？

現行同一門牌號碼之多層房屋，如可區分為供自住出租、營業或執行業務使用者，可按比例適用自住優惠。

參照財政部 77/8/13 台財稅第770075424 號函及 89/3/14台財稅第08904507 70號函規定，如確屬僅部分樓層供出租、營業或執行業務使用，可就自住部分樓層適用房地合一稅之免稅額及優惠稅率。

申報期限

➤個人同時出售新制課稅範圍的土地及該土地上未保存登記的房屋，因土地及房屋的交易日係分別按「完成所有權移轉登記日」及「訂定買賣契約日」認定，致申報期限不同，房屋申報期限可否以「土地完成所有權移轉登記日」（原則上會晚於「訂定買賣契約日」）的次日起算30日內為該筆交易之申報期限？

基於稽徵簡便，同時出售適用新制的土地及該土地上未保存登記的房屋，得以「土地完成所有權移轉登記日」的次日起算30日為申報期限，一併辦理申報納稅。

個人以105年1月1日以後取得之土地與營利事業合建分屋，換入取得房屋時如有收取找補款，請留意房地合一稅申報規範

- 財政部北區國稅局表示，個人以適用房地合一稅制之自有土地與營利事業合建分屋，如換入房屋之價值低於換出土地之價值，自營利事業所收取之找補款，等同出售參與合建之部分自有土地，應依規定計算課稅所得額，並申報繳納房地合一稅。
- 該局說明，個人與營利事業房地互易時所收取之找補款，如前所述，相當於出售合建的自有土地，非屬銷售以自有土地與營利事業合建取得之土地、房屋情形，尚無所得稅法第14條之4第3項第1款第6目規定稅率20%之適用。

個人以105年1月1日以後取得之土地與營利事業合建分屋，換入取得房屋時如有收取找補款，請留意房地合一稅申報規範

- 個人應以交易的成交價額(即找補款)，減除出售部分土地的成本、費用、土地漲價總數額後之餘額，按原取得土地之移轉登記日至移轉該土地予建商之移轉登記日計算持有期間，依所得稅法第14條之4第3項第1款第1至4目規定之稅率計算應納稅額課徵房地合一稅。
- 該局舉例說明，納稅義務人甲君以108年10月間受贈取得之土地與建商合作興建房屋，111年4月間與建商交換取得房屋及找補款新臺幣（下同）570萬元，甲君依收取之找補款減除相關成本、費用及土地漲價總數額後，依稅率20%計算應納稅額申報房地合一所得稅。經該局查獲後，核算甲君參與合建之土地持有期間自108年受贈登記取得之日起至111年4月移轉與建商時點為超過2年，未逾5年，應適用稅率35%計算應納稅額，核定補徵稅款63.3萬元。

房地合一稅查核案例探討

案例探討

➤ 案例一：其他共有人依土地法處分共有物

蔡小姐於106/10、107/3受贈取得公告現值520萬之共有土地(持分2/100)，旋於110/8被其他共有人依土地法第34條之1規定，強制性賣出1,000萬，申報稅率35%?

➤ 案例二：分割共有物後出售

郭先生因分割共有物強制執行事件，不動產遭民事執行處拍賣，郭先生申報房地合一稅主張係非自願性因素交易，應適用稅率20%(持有期間未滿5年)?

案例探討

➤ 案例三：裝潢費屬於成本或必要費用？

陳先生於110/8出售房地成交價1,300萬，取得成本800萬，裝潢費用460萬，交易所得如何計算？

答：1,300萬-800萬-460萬-30萬(註)=10萬

(註：1,300萬*3%=39萬>30萬→30萬)

➤ 案例四：出售土地及未辦保存登記之房屋

郭先生108/4/20申報適用新制之土地及該地上未辦保存登記之房屋，房屋訂定買賣契約日為106/9/10，交易日為108/3/20，土地取得日為106/11/15，交易日為108/3/22，是否逾期申報？

案例探討

➤ 案例五：出售分次拍定取得含公設地之房地

陳先生於102/4及105/3分二次拍定取得含有公共設施保留地(道路用地)之房地，於110/7出售全部房地，如何申報課稅？

➤ 案例六：因調職出售房地

黃小姐原任職屏東於105/4調任台中，並於106/5購入台中房地成本498萬，之後以總價615萬出售該房地，並於110/7完成移轉登記，申請適用財政部公告之因調職因素出售房地，應適用稅率20%？

案例探討

➤ 案例七：應稅免稅土地併同出售

王先生於105/4出售其104/2受贈取得8筆土地，申報成交價880萬、成本966萬、必要費用44萬，交易損失為130萬。經查其買賣合約等文件，發現其中2筆為道路用地，該2筆土地之售價合計184萬，成本合計599萬，這樣申報正確嗎？

➤ 案例八：應稅免稅土地併同出售

劉小姐於106/1出售其105/11購入之建地，申報土地成交價141萬、成本316萬、必要費用7萬，土地交易損失為182萬。查劉君除出售該筆建地外，另有2筆農地併同出售，建地產生大額虧損，農地卻產生高額利潤？

不動產於遺贈稅之節稅運用

實務常見問題及節稅規劃

- 不動產是財富傳承之最佳工具嗎？
- 買農地、公設地來傳承節稅，應注意哪些細節？
- 不動產採繼承、贈與或買賣方式給下一代，何種方式較有利？
- 購屋直接以小孩名義登記或父母先登記再贈與有何差別？
- 如何降低不動產之遺產稅或透過不動產創造節稅效益？

農地節稅

➤ 農地免稅有5年管制期(不得移轉或變更用途)

- 應追繳稅賦之情形：
 - 非農用被查到。
 - 限期恢復農用未恢復。
 - 恢復後又被查到非農用。
- 部分未耕作或移轉，為配合農業主管機關係以整筆農地是否作農用為查核基準，稽徵機關亦應按「筆」核算應追繳稅款，惟如整筆土地，僅部份未作農用，如該未作農用（或移轉）部分業經依法分割，則僅就未作農用（或分割出售）之各該筆土地，補徵遺產稅。
- 免追繳情形：承受人死亡、承受農地被徵收、依法變更或自辦重劃為非農業用地等。

公設地節稅

➤法源：都市計畫法第50條之1

公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅及贈與稅。

➤公共設施保留地要件：

- 須為都市計畫法第42條所稱之公共設施保留地。
- 尚未徵收取得。
- 無核准由私人或團體投資興辦、自行負擔經費興建等情形
- 經政府依相關規定獎勵民間興建完成，其需申請使用執照者，並於取得使用執照後，即非屬公共設施保留地。
- 信託財產為公共設施保留地，享有全部信託利益之受益人於信託關係存續中死亡，其享有信託利益之權利，無都市計畫法第50條之1規定之適用。

公設地節稅

➤ 應留意下列易犯之錯誤：

- 誤將「公共設施用地」視為與「公共設施保留地」相同。
- 生前購買公共設施保留地後未及時過戶即死亡。
- 生前領取政府徵收公共設施保留地之補償費，並直接分配予子女。
- 遺產中遺有過多現金，致無法申請以公共設施保留地抵繳遺產稅。

公設地節稅

問題探討

- 公設地贈與有5年管制？
- 公設地贈與媳婦免稅？
- 公設地贈與前被徵收的補償費免稅？
- 非都市土地之公設贈與免稅？
- 贈與既成道路或供公眾通行之道路可以免稅？
- 送1筆農用農地及1筆公設地給哥哥，是否要繳稅？

保險節稅

- 除了綜合所得稅之列舉扣除額外，指定受益人之人身保險給付免徵遺產稅(但應留意非常態性投保之風險)
- 壽險及年金險之要保人與受益人不同時，受益人領取之保險給付應適用AMT(死亡給付享有扣除額3,740萬)
- 稅局如何蒐集保險稅務資訊？
- 投資型保單如何課稅？
- 境外保單可否節稅？
- 保險於遺產稅申報應注意事項
 1. 被繼承人幫別人繳保費之保單價值應計入遺產
 2. 保單質借可否當債務增加扣除額？
 3. 如何申報投資型保單而避免漏報處罰？

保險節稅

壽險投保節稅九大地雷一覽

投保方式	認定原則		現行遺產稅負
重 病			
高 齡			5千萬元≥遺產淨額、 適用稅率10%
短 臺 密 舉 鉅 保 要 非 資 料 來 源 ：	事實發生日期	106.5.12~113.12.31 (調整前)	
	稅目	遺產/贈與淨額	遺產/贈與淨額
遺產稅	10%	5,000萬以下	5,621萬以下
	15%	超過5,000萬~1億	超過5,621萬~1億1,242萬
	20%	超過1億	超過1億1,242萬
贈與稅	10%	2,500萬以下	2,811萬以下
	15%	超過2,500萬~5,000萬	超過2,811萬~5,621萬
	20%	超過5,000萬	超過5,621萬

營建業相關稅務函令

營造業如何開立發票

一、營造業之統一發票開立時限如下：

(一) 營造廠商以包工包料方式對外承包工程，核屬包作業，應於工程合約所載每期應收價款（不論已否收到）之日期開立統一發票。工程合約若訂明按工程進度收取款項時（如一樓樓板完成時付第一期款 10%，二樓樓板完成時付第二期款 15%等），以向工務主管機關申報工程進度之日期為準。

(二) 營造廠商以包工不包料方式對外承包工程，核屬勞務承攬業，應於實際收款時開立統一發票。其收到之工程款如係以遠期支票支付，依規定得以支票到期日作為收款日，開立發票。

二、營造業者如期或提前完工，依約向業主收取之獎勵金，屬於承包工程之營業收入，繳納營業稅。（財政部 69/2/26 台財稅第 31620 號）

營造業如何開立發票

三、包作業不得以工程款抵付逾期罰款而免開發票：

- (一) 包作業承包工程，其開立統一發票報繳營業稅之時限，營業稅法「營業人開立銷售憑證時限表」有規定，應依工程合約所載每期應收價款時開立。未依上開規定開立統一發票者，應依法處理。
- (二) 又出包人依工程合約對承包人所為之罰款，並不影響承包人（包作業）應依前項規定時限開立統一發票及報繳營業稅之時限。本案XX有限公司承包公路局台北區監理所房屋新建工程，該公司逾期完工，被處罰款與依限開立發票係屬二事，不得因以工程尾款抵付逾期罰款而免除開立發票與報繳稅款之義務。（財政部 75/07/26 台財稅第 7555737 號函）

營造業包工不包料查核法令規定

一、對於營造業包工不包料工程業主購料憑證之查核

(一) 營造業承包民間工程，如合約載明為包工不包料，未能提供業主自備材料之購料統一發票憑證之案件，主管稽徵機關可依據其承包之工程合約書內容、工務機關核准之施工圖樣、應用各項材料數量、開、完工報告書等有關資料，依稅捐稽徵法第三十條第一項規定，通知業主限期提示有關文件，進行調查。

(二) 如業主於購料時，憑證未依法取得或未依法保存或取據不足額，或所取得者，非屬施工期間所使用（例如施工材料使用在先，取得憑證在後，或取得憑證在施工之前，無存放處所或交運工地紀錄與運費等）或經查對不符之情事者，應分別依各有關法規處分。（財政部 75/12/22 台財稅第 7575978 號函）

營造業包工不包料查核法令規定

二、營造業包工不包料工程應按實際承包工程價額課稅

主旨：營造業確實以包工不包料方式承包工程，應按實際承包工程價額為準，依法課徵營業稅及營利事業所得稅。

說明：

（一）對於營造業以包工不包料方式承包工程之案件，應依本部 75/12/22 台財稅第7575978 號函之規定辦理，並針對其承包工程合約書內容、工務機關核准之施工圖樣、應用各項材料數量、開、完工報告書等有關資料詳為查核。

（二）如業主無法提供進料憑證而情節重大者，必要時得蒐集業主及營造業者之資金往來資料，專案追蹤查核建材廠商有無短漏開發票或營造廠有無虛報包工不包料情事，依法查處，以杜逃漏稅。

（財政部 77/05/19 台財稅第 760138940 號函）

營造廠商提供登記證予他人投標代開發票除嚴處 外其溢繳稅款核實退還

關於營造廠商未實際承攬工程，將營造業登記證提供他人投標承攬工程，或代他人在建築申請書上蓋章表示承建，並代他人開立統一發票之案件，該營造廠商除仍應依本部79/08/30台財稅第780458461號函釋說明二規定辦理外，稽徵機關如查明並認定其有上開行為，且因此溢繳營業稅款者，准予核實退還。（財政部88/04/22台財稅第881909197號函）

不動產開發業租稅規劃

不動產開發業租稅規劃

一、房地售價比例規劃之原則：

1. 建設公司自推案至完工常耗時多年，在規劃階段對適用型態、房地售價比例、房地交換比例等項目影響最為深遠，特別是對租稅之影響，其中除適用推案型態（自地自建、合建分屋或合建分售）外，就屬房地售價比例之影響較大，因此大多數建設公司在推案前會確定房地售價比例，尤其是預售屋銷售即應依法開立發票。
2. 一般建設公司在做房地售價比例之分配，即房地銷售價格之分配時會參酌下列比例或數據再擇定房地售價比例：
 - a. 房地交換比例。
 - b. 實際投入成本比例。
 - c. 政府機關頒布之同業標準。
 - d. 房屋評定標準價格與土地公告現值之比例。

不動產開發業租稅規劃

-
3. 上開數據中使用最多者應是房屋評定標準價格與土地公告現值之比例，其既是稽徵機關適用之底限；惟在規劃階段房屋評定標準價格通常尚未完成，可以建築執照上之造價取代（實務上建築執照上之造價會略高於房屋評定標準價格），與土地公告現值比例作為房地售價比例訂定之參考標準。
 4. 上開依建照上之造價與土地公告現值之比例，是實務上決定房地售價比例之參考標準，再配以預估損益表（估算課稅所得額、免稅額及應納稅額），考量大環境狀況（區域性及市場性），即可訂出最適之房地售價比例。
 5. 在規劃房地售價比例時，應注意租稅規劃之特性，及租稅規劃是以最適稅負為準，而非以最低稅負為目標，否則將增加日後查核風險。
 6. 建主與地主之房地交換比例和建主申報銷售房地比例差異懸殊者，例如房地交換比例為五五分，建主申報房地售價比卻為三七分，則房屋售價有被調高之風險。

作業及規劃前資料之蒐集

建築業基本資料之蒐集：

- a. 建築型態（推案方式）。
- b. 工程發包型態。
- c. 基地面積、總建築坪數、總銷售坪數及預計總銷金額。
- d. 總興建戶數、各戶坪數及買受人。
- e. 所有權移轉情形。
- f. 房地互易比例、房地售價比例。
- g. 土地公告現值與房屋評定標準價格統計表。

文件之取得：工程合約、協議書及說明等

- a. 工程發包含合約及外包含合約書。
- b. 房地買賣契約書、合建契約書或協議書。
- c. 購地合約書及材料採購合約。

租稅規劃應注意事項

1. 銷售合約中應將土地銷售價格、房屋銷售價格及車位銷售價格分別訂明，並注意承攬營造廠商之資格，特別是借牌營造問題及風險。
2. 建設公司採完工比例法認列售屋利益應符合一定條件，除有業績壓力之公開發行以上公司及特別考量外，宜採成本回收法較為有利。
3. 自地自建型態中，倘土地係向關係人購入，除應注意土地買賣合約、資金流程及地政資料之完整性外，宜請鑑價公司或不動產估價師對土地價格提出鑑價報告，做為日後稽徵機關核定時之參考。
4. 自地自建型態或合建分售型態下，地主是否有購地能力是考量因素之一，無購地能力之地主購地，資金流程不易完整而有被國稅局以實質課稅原則調降土地成本之風險或產生隱名投資者之合夥營利所得（改課個人綜合所得稅）。

租稅規劃應注意事項

-
5. 合建分售型態中地主不宜為董事長、總經理或關係人，以免破壞合建分售之獨立性，產生調整房地售價比例或被視為自地自建之查核風險。
 6. 合建分售型態中建方代地主收取土地款，宜在合建契約書中明定，代收土地款應依合約之約定時間轉帳予地主，以維持資金之獨立性。
 7. 合建契約中應標明合建保證金之支付、收回期間，且資金流程應配合辦理。
 8. 合建契約書中對廣告銷售費用之分攤，倘有約定建主與地主各自分攤，應注意屬於地主部分營業稅不得扣抵。
 9. 銷售合約之買方與登記所有權人不同，宜提醒承購人除配偶外有贈與稅問題。

資金流程應注意事項

1. 購地資金流程：自地自建之建方或合建分售之地主資金應明確完整，在關係人交易中尤應注意資金流程之完整性。
2. 合建分售之地主購地資金流程不宜與建方有關，例如建方以合建保證金支付予地主，再由地主支付土地款予前手地主等；如購地資金流程未完備，宜在簽訂合建契約前補正。
3. 合建分售之地主購地資金自備款部分與建方無涉且有購地能力，其提供土地擔保由建方向銀行辦理土地融資，應注意借款性質係支付地主合建保證金，合建分售契約書應明定合建保證金，於合理範圍內得提供建方辦理土地融資。
4. 合建分售型態中除非在合建契約書中載明並收取一定比例手續費，而由建主代地主收取土地款，否則土地款不應入公司帳戶；代地主收取土地款部分，應依合建契約內容或協議書在約定時間，自公司帳戶中轉出。
5. 支票抬頭應與取得統一發票開立人相符，支出金額超過新台幣壹佰萬元以上者，應以支票或以銀行流通工具支付之，以免取得不實發票時，產生舉證付款資金流程之困擾。

建設業相關稅務函令

建設公司開立統一發票之規定

一、建設公司應開立發票之銷售額

- (一) 含銷售房屋所收取之全部代價及一切費用（營業稅法第 14 條）
- (二) 含自交屋至辦妥貸款期間之利息（財政部 69/2/26 台財稅第 31620 號）
- (三) 購地自建出售，房屋部分應開立統一發票並課徵營業稅，土地部分則免開發票並免課徵營業稅，房屋之銷售額除契約另有約定外，應按下列公式計算：房屋之銷售額 = 總售價 \times [房屋現值 \times 1.05 / (房屋現值 \times 1.05 + 土地公告現值)] / 1.05
- (四) 合建分屋，其換出房屋之銷售額，應按換入土地與換出房屋當地市價從高認定。
- (五) 建設公司銷售房屋，因買受人違約而沒收之預收房屋款，係屬銷售額之範圍，應依規定開立統一發票，課徵營業稅。（財政部 81/04/29 台財稅第 810160470 號函）

建設公司開立統一發票之規定

二、建設公司開立發票之時限：

(一) 建設公司出售土地免開統一發票（財政部 79/04/26 台財稅第 780399554 號函）

(二) 建設公司預售房屋之開立發票時限：

建設公司預售房屋各期所收之房屋價款應於收取各期房屋價款時開立發票，至於房屋尾款：

1. 其以客戶名義向金融機構申貸撥充房屋尾款者，該尾款部分應於取得銀行貸款之日起三日內開立發票。
2. 建築業者預售房屋，並約定客戶以銀行貸款抵繳尾款，如因故未辦妥或未能取得銀行貸款撥充尾款，而房屋所有權已移轉者，至遲應於所有權狀核發日起三個月內開立尾款部分之統一發票。
3. 建設公司若以自有資金貸款予訂購戶，抵充其房屋尾款者，則應於交屋時，按尾款之金額比照銀行貸款之方式處理於 3 日內一次開立統一發票。

建設公司開立統一發票之規定

（三）建設公司與地主合建分屋之發票開立時限：

1. 合建分屋之課稅與開立發票釋疑（財政部 75/10/01 台財稅第 7550122 號函）

主旨：依照營業稅法施行細則第十八條及第二十五條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第十二條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加 5% 營業稅。

2. 合建分屋建方換屋時點認定及換出房地時點不同時之憑證開立時間及金額釋疑（財政部 84/05/24 台財稅第 841624289 號函）

建設公司開立統一發票之規定

2. 合建分屋建方換屋時點認定及換出房地時點不同時之憑證開立時間及金額釋疑（財政部 84/05/24 台財稅第 841624289 號函）

（1）地主與建方合建分屋，除地主自始至終均未曾列名為起造人，且建方於房屋興建完成辦理總登記後，始將地主應分得房屋之所有權移轉與地主者，應以房屋所有權移轉與地主之登記日為房屋換出日外，其餘均應以房屋使用執照核發日為房屋換出日。建方並應於上述換出日起3日內開立統一發票。

（2）合建雙方如未同時換出房、地者，應分別於房屋或土地之換出日起3日內依規定開立憑證。依營業稅法施行細則第18條之規定，其後換出者之時價如較先換出者為低時，後換出之一方應從高按先換出者之時價開立憑證；至於先換出者之時價如較後換出者為低時，先換出者應於後換出之一方開立憑證時，就差額部分補開立憑證。

（3）建方或地主如將其應分得之房地銷售與第三人，係另一契約行為，其屬應辦理營業登記者，應就其出售所分得之房地部分，依相關規定開立憑證與買受人，不得以尚未換入土地或房屋而拒絕或延遲開立憑證。

合建分屋建設公司依約定負擔廣告費之進項稅額 准予核實申報扣抵

建設公司與地主合作建屋（含合建分成、合建分售及合建分屋等）出售，如約定銷售合建房地之廣告費全數由建設公司負擔者，則建設公司依法取得之廣告費進項憑證，其進項稅額應准予全數申報扣抵銷項稅額，惟建設公司與地主間對廣告之負擔如有其他約定者，應從其約定核實認定之。

（財政部 85/05/08 台財稅第 851904174 號函）

於租地上自費建屋並將房屋登記為出租人所有，應依建物之營總成本，按租賃期間平均計算各年度租賃收入

(一) 土地承租人於承租之土地上自費建屋，將建物所有權登記為出租人（包含個人或營利事業）所有，並約定租賃期間由承租人使用該房屋，土地出租人應依建物之營建總成本，按租賃期間平均計算各年度租賃收入加計當年度收取之現金為其租賃收入總額，於減除必要損耗及費用後，核算各年度租賃所得。但在原訂租賃期間內，依建物之營建總成本平均計算各年度租賃收入，如遇有解約或建物出售時，應就剩餘租賃期間應歸屬之建造成本歸課土地出租人租賃契約解約年度或建物出售年度之租賃所得。

(二) 依據上開規定計算之租金，顯較當地一般租金為低者，稽徵機關得依所得稅法第14條第1項第5類規定，參照當地一般租金調整計算租賃收入；或依營利事業所得稅查核準則第22條規定辦理。

(財政部 96/03/16 台財稅第 09604517910 號函)

地主因合建房屋收取之履約保證金非屬押金免設算租賃所得

地主提供土地與建設公司合建房屋，所收取建設公司支付之履約保證金，係屬履約擔保性質，尚非因財產出租而收取之押金或財產出典而取得之典價，可免依所得稅法第14條第1項第5類第3款規定設算地主之租賃所得。

（財政部 81/03/03 台財稅第 810761318 號函）

合建分成建主代負之土地稅費不得列為營建成本

建設公司與地主訂立合建契約書，約定代地主負擔之地價稅、工程受益費及土地增值稅，不得列為營建成本。

公司與地主訂立之合建契約書，如係約定於房屋建成後配合出售，但建主之房屋與地主之土地係各自訂約轉售並自行收取價款，而地主與建主間並無房地互易關係者，則建主除依法應負擔土地改良物之工程受益費外，其以契約約定代地主負擔之地價稅、工程受益費及土地增值稅，應不得列為營建成本。

（財政部 72/09/15 台財稅第 36558 號函）

營建業提示其耗用材料及人工費用有關帳簿文據之認列 規定

依稅捐稽徵機關管理營利事業會計帳簿憑證辦法第 2 條第 3 款、第 4 條第 3 款規定，營建業須設置施工日報表，供稅捐稽徵機關查核其耗用材料及人工費用之依據。惟實務上營建業之耗用材料可由其相關之工程合約（包括所附之工程項目、建築圖說）、建築師或技師所計算之材料耗用明細表及材料明細帳等資料查明認定；支付人工費用則可由工資單、印領清冊及扣（免）繳憑單等資料核認，故營建業者耗用材料及人工費用，如已提示上開有關帳簿文據憑供查核者，得免提示施工日報表。

（財政部 83/02/16 台財稅 第 831583517 號函）

未取得農地權之營業人出售該地應課徵營業稅規定

摘要：因法令限制借名登記於他人名下未取得農地所有權之營業人出售該農地之收入應課徵營業稅及所得稅。

主旨：營業人購買農地，囿於法令限制，借名登記於他人名下，嗣該未取得農地所有權之營業人出售該農地並取得代價，屬債權買賣行為，應按出售價格開立統一發票與買受人；另應按所得稅法第 24 條規定，以其出售收入減除成本及相關費用後計算所得額，依同法相關規定課徵營利事業所得稅。

(財政部 101.07.04 台財稅字第10104563040 號)

解析：

1. 應認屬其銷售該請求權，核屬債權買賣行為。
2. 不動產所有權係採登記要件及絕對效力主義，營業人出資購買農地，因法令限制（如 89 年 1 月 26 日以前土地法第 30 條規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限），暫借名登記於具有自耕農身分之他人，該營業人尚非系爭農地之所有權人，嗣以出售該農地之名義所取得經濟上利益，非為處分土地之直接對價，無買賣土地免徵營業稅及營利事業所得稅規定之適用。

— E N D —

Thank You!



www.crowe.com/tw

資料來源：財政部賦稅署、國稅局、蘇仁偉會計師課程
講義