

國立中興地政暨北大不動產系 系友會  
服務到村里地政公益活動（臺南市）講座

# 從房地合一稅談

## 錯誤認知的節稅策略

王進祥

仲地不不  
不動動  
不  
裁政  
產產  
經估  
紀價  
人  
士  
人  
師

中國土地改革協會	名譽理事長
中華民國地政士公會全聯會	榮譽理事長
中華不動產仲裁協會	副理事長
中華民國消基會房屋委員會	委員
德明財經科大、德霖技術學院	兼任副教授

主辦單位：國立中興地政暨北大不動產系系友會、臺南市政府地政局

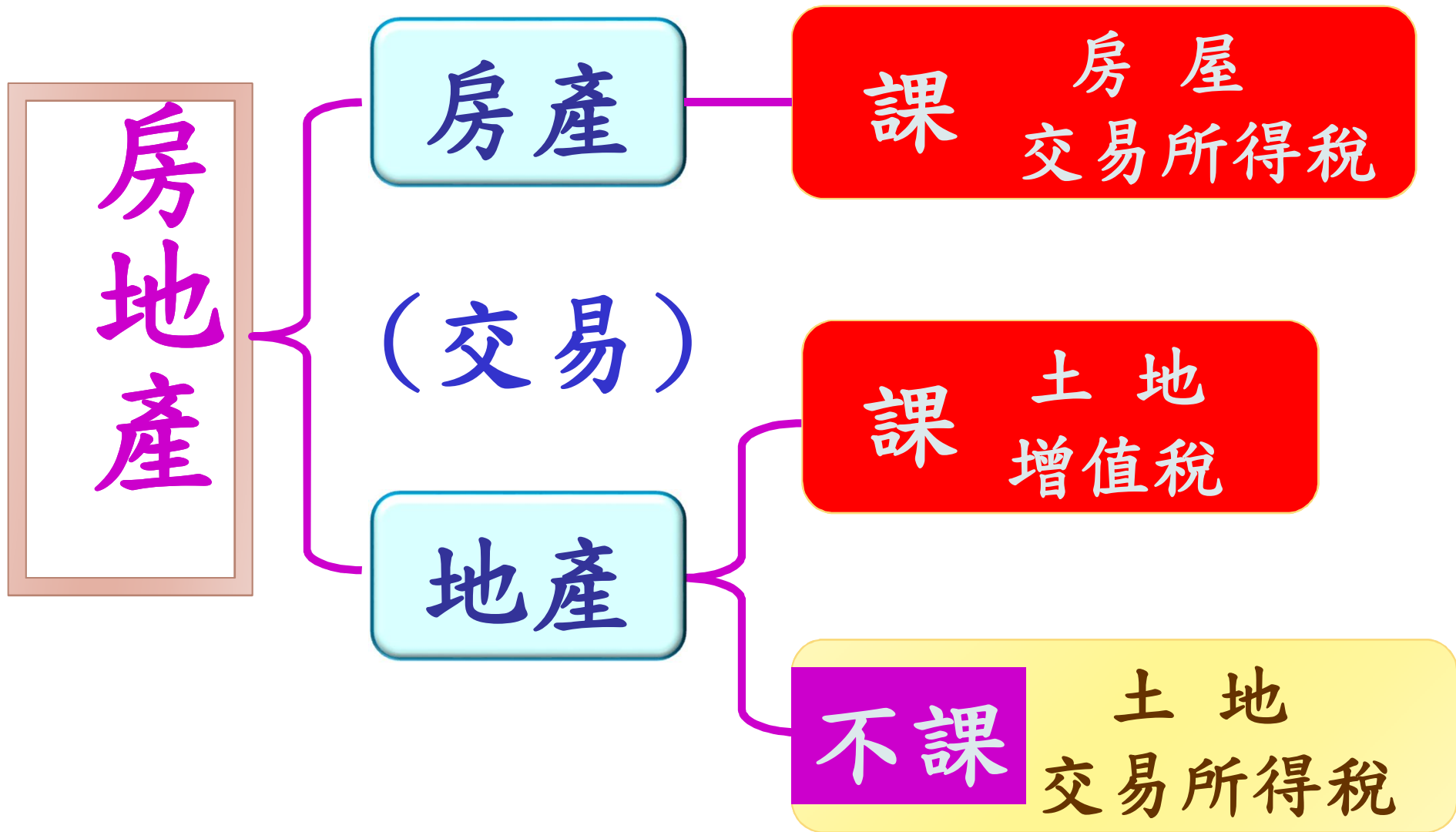
協辦單位：榮鑫集團、台北市南華高中、溪頭米堤大飯店、現代地政聯盟

# 大綱

壹、房屋交易所得稅 (舊制)	3
貳、房地合一稅立法過程 (民國105年施行)	17
參、房地合一所得稅 (新制)	45
肆、房地合一稅盲點	76
伍、錯誤認知的節稅策略	85

# 壹、房屋交易所得稅 (舊制)

# 一、房地產交易舊制



## 二、房地產交易習慣

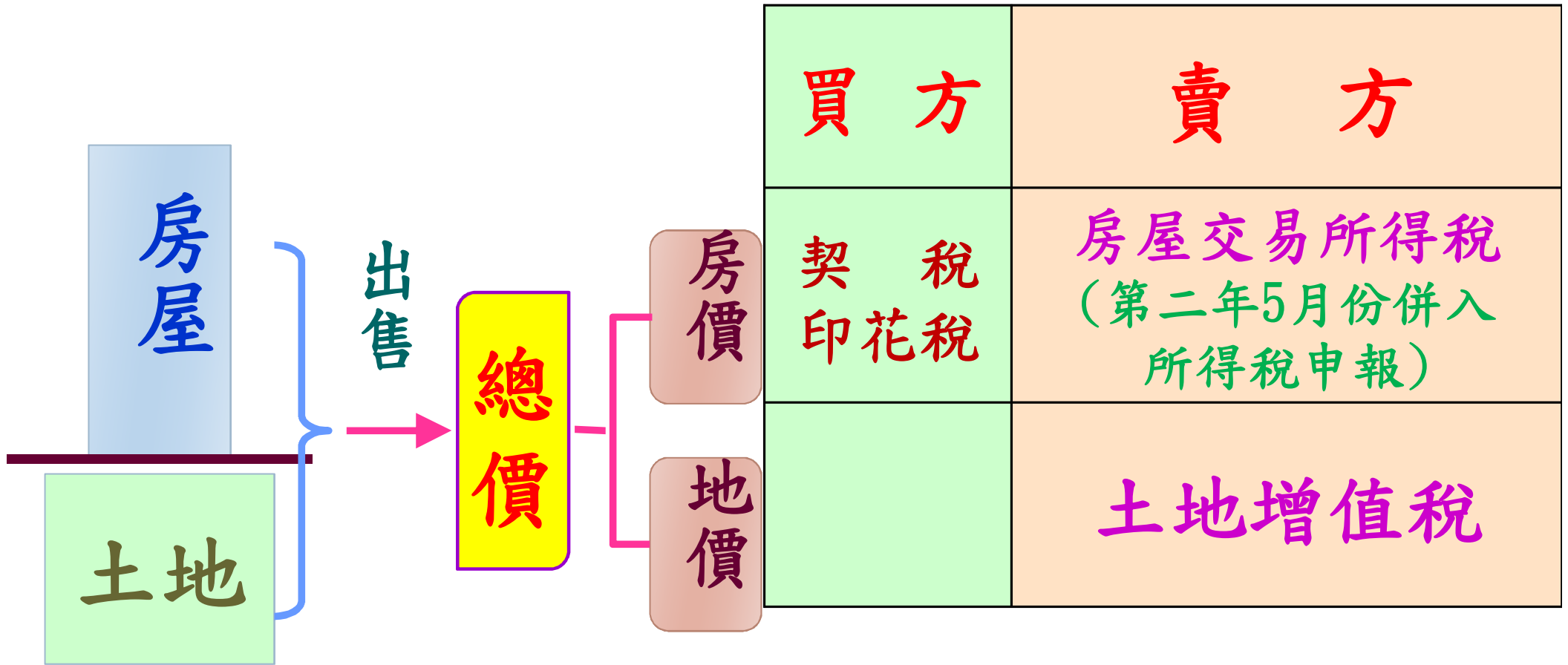
---

(一) 房價地價不分離

(二) 買房屋、送土地

(交易習慣?)

# 三、舊制房屋交易所得稅



按理賣方要關心房價高低

# 三、舊制房屋交易所得稅

2/3

(一) 賣方→

地價 > 房價

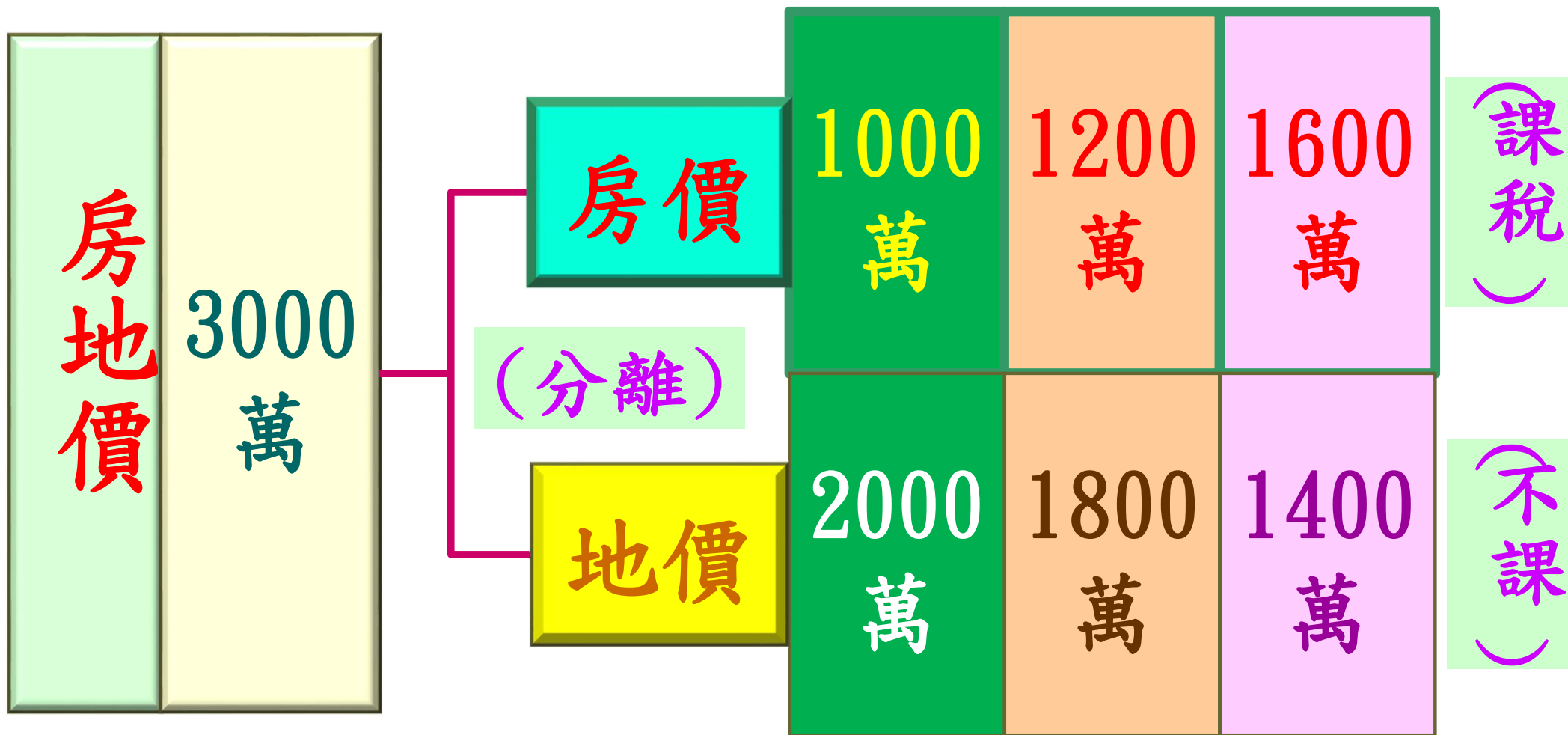
(二) 買方→

地價 < 房價 ?

地價 > 房價 ?

# 三、舊制房屋交易所得稅

3/3



(不分離？不檢附交易憑證？)



# 加值型及非加值型營業稅法施行細則

## 第 21 條

營業人以 土地及其定著物

合併銷售時，除銷售價格按 土地

與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格（含營業稅）占土地公告現值及房屋評定標準價格（含營業稅）總額之比例，計算定著物部分之銷售額

事實上

未關心？

不注意？

房價、地價  
分離？

## 四、原因呢？

尚未 實價登錄

查不到 交易價 (市價)

無從 核實認定

# 所得稅法 施行細則

## 第 17 條之 2

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定

核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部 核定標準 核定之

前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之

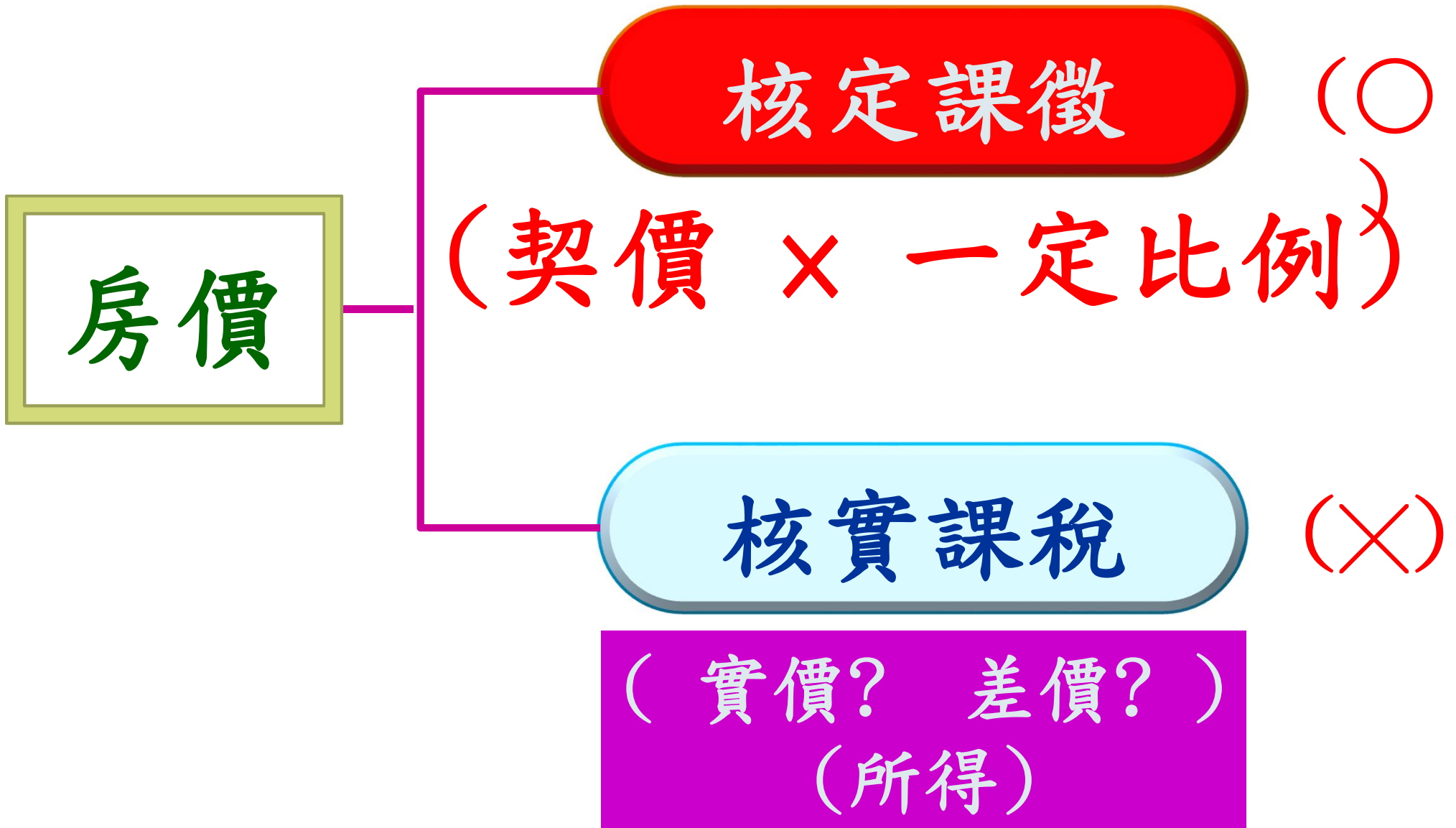
# 五、所得稅課稅原則

(一) 核實認定課稅 原則



(二) 核定標準課稅 為例外

# 六、舊制交易所得課稅





---

併入 綜合所得稅



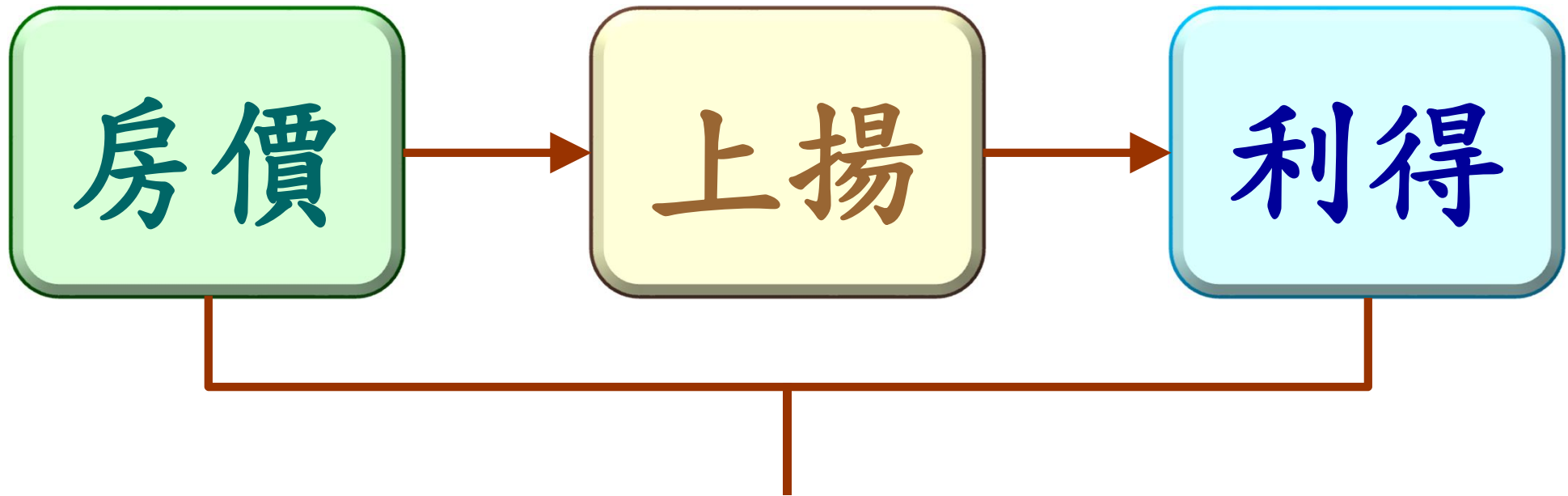
隔年 5月申報



---

# 貳、房地合一稅立法過程

## (民國105年施行)



(土地課不到交易所得)  
(房屋交易所得又課得很少)

# 一、奢侈稅

1/3

## 特種貨物及勞務稅 (奢侈稅)

100年  
6月1日

施行



打房

每年稅收計畫  
150億

(預算)

# 一、奢侈稅 2/3

(奢侈稅上路 3年 稅收統計)

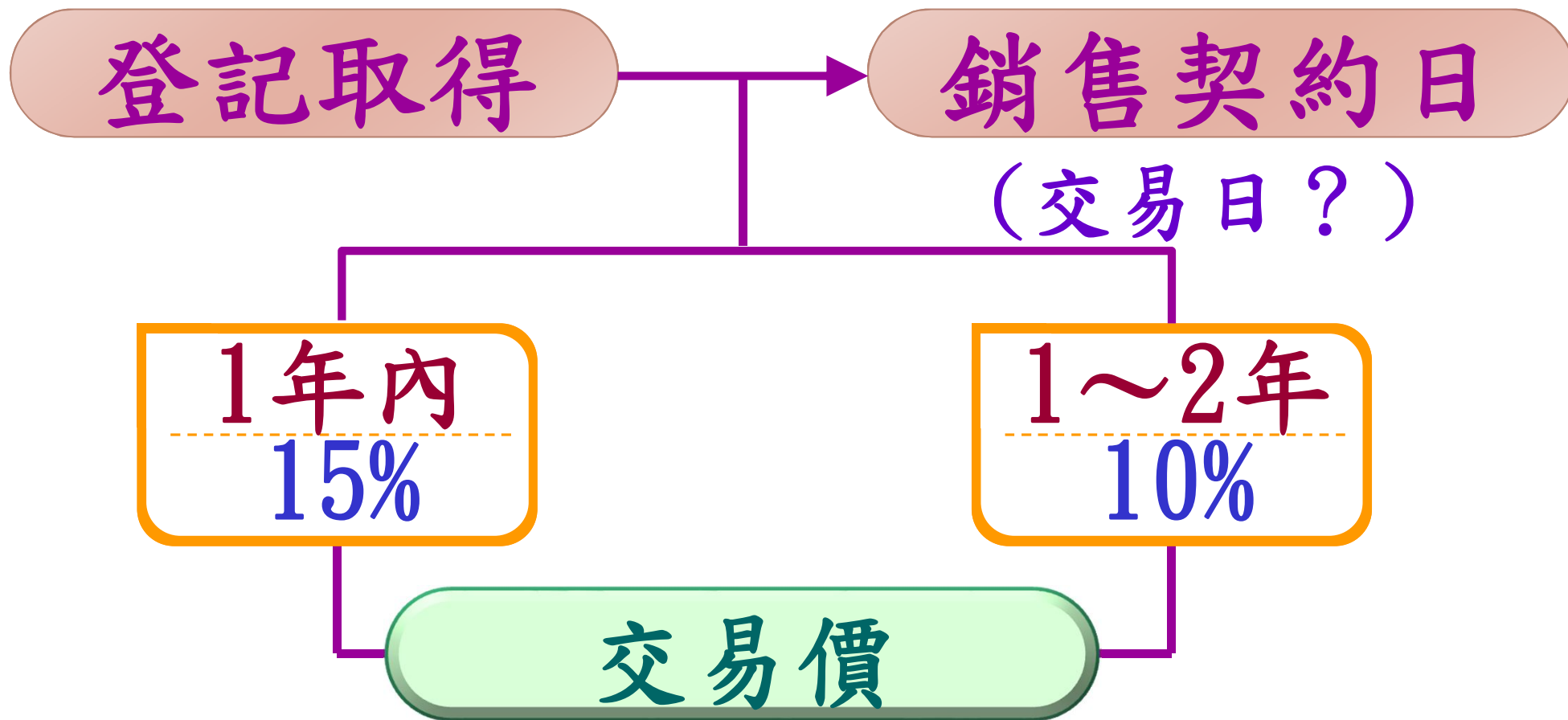
稅收類型	金額
不動產	111.69 億元
特種貨物 (汽車、遊艇)	130.54 億元
特種勞務 (高爾夫球場、俱樂部會員證)	0.35 億元
<b>總稅收</b>	<b>242.58億元</b>

年 度	不動產稅收 (億元)
100 年	14.14
101 年	29.66
102 年	36.07
103 年	31.82
<b>總 計</b>	<b>111.69</b>

(統計截至：103年12月) (資料來源：財政部賦稅署)

# 一、奢侈稅

3/3



( 虧 本 也 要 繳 稅 )  
( 不 合 情 理 )

# 二、實價登錄→實價課稅

實價登錄

(101年8月1日)

實價揭露

交易資訊

公開、透明

(101年10月16日)

(區段化) ×

(去識別化) ×

實價課稅

公告現值 ↑

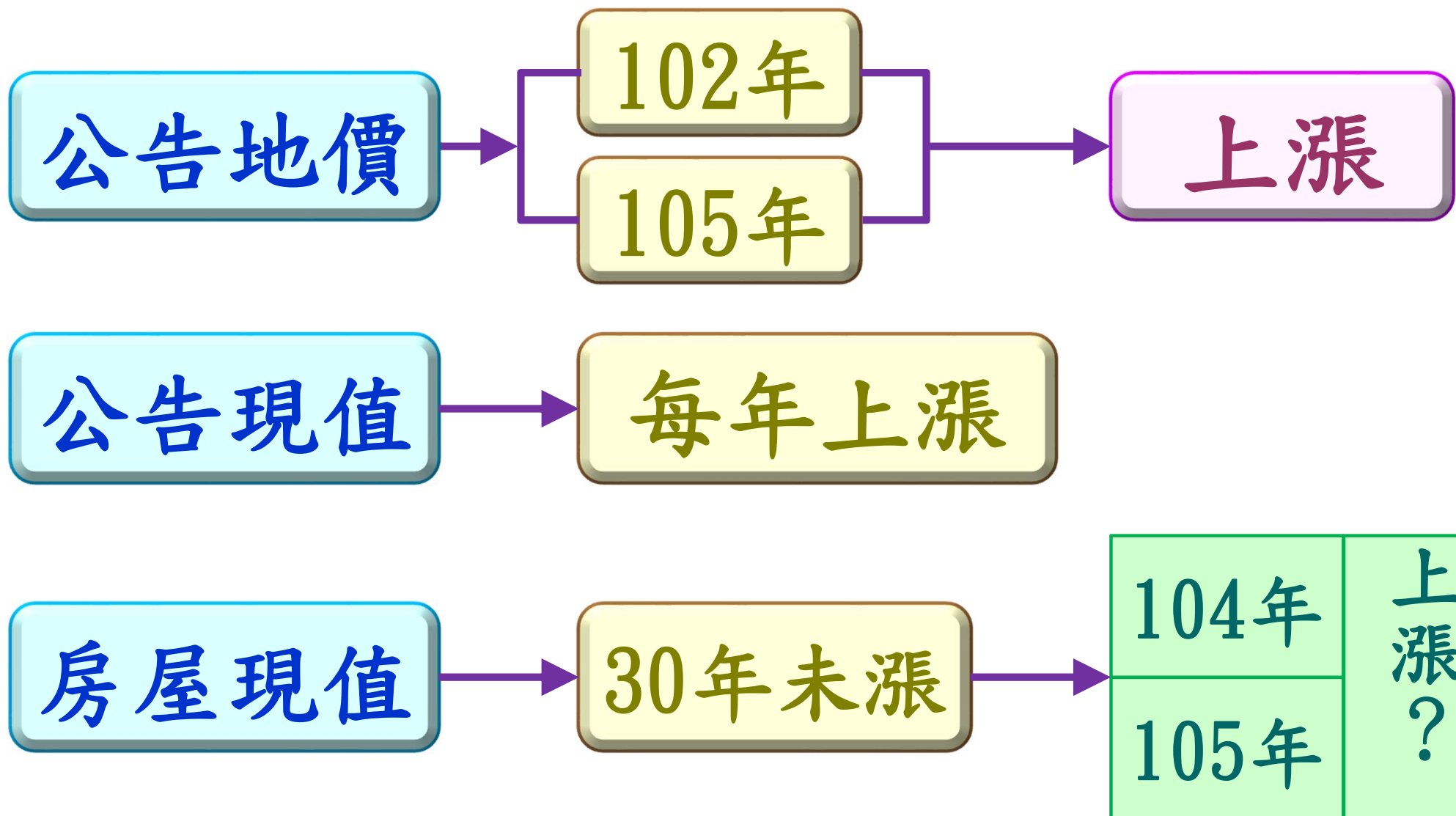
房屋現值 ↑

公告地價 ↑

# 平均地權條例

## 第 47 條 第 6 項

已登錄之不動產交易價格  
資訊，在相關配套措施完全  
建立並完成立法後，始得為課  
稅依據





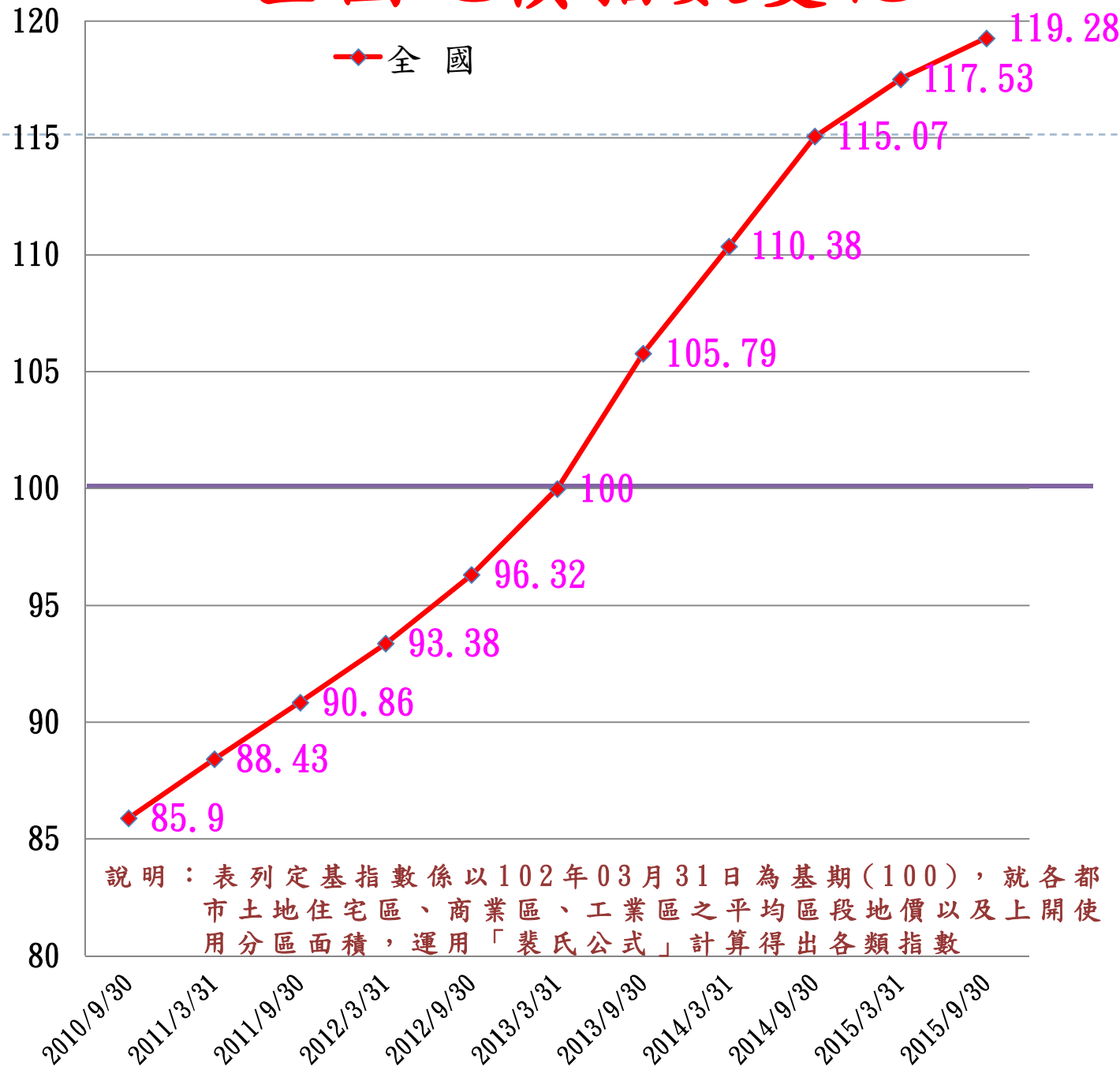
# 三、105年全國公告土地現值暨 公告地價漲跌幅

縣市	公告現值	公告地價	地價稅加收	縣市	公告現值	公告地價	地價稅加收
台北市	6.23%	30.38%	1000元左右	雲林縣	5.16%	6.95%	
新北市	3.65%	33.26%	342元	嘉義市	6.20%	17.04%	
桃園市	8.35%	34.56%	接近1000元	嘉義縣	4.99%	11.01%	
台中市	8.02%	38.25%	接近500元	屏東縣	10.01%	18.5%	
台南市	7.87%	32.36%		宜蘭縣	7.71%	118%	219元
高雄市	6.91%	32.52%	365元	花蓮縣	13.35%	30.37%	
基隆市	4.45%	11.39%	約60~70元	台東縣	10.02%	16.53%	
新竹市	10.44%	28.29%		澎湖縣	0%	-0.22%	
新竹縣	12.07%	15.93%		金門縣	10.47%	9.44%	
苗栗縣	7.93%	29.29%		連江縣	3.27%	26.05%	
彰化縣	4.62%	10.52%					
南投縣	6.09%	25.21%		全國	6.70%	30.54%	約1000以下左右

(資料來源：現代地政整理)

# 四、全國地價指數變化

期 別	全 國
2015/9/30	119.28
2015/3/31	117.53
2014/9/30	115.07
2014/3/31	110.38
2013/9/30	105.79
2013/3/31	100
2012/9/30	96.32
2012/3/31	93.38
2011/9/30	90.86
2011/3/31	88.43
2010/9/30	85.9



(資料來源:內政部 現代地政彙整製表)

# 中研院院士會議 砲轟稅制不公

朱敬一主持座談 探討台灣現象 強調要把改變稅制當成社會運動

記者黃文奇 / 台北報導

中央研究院昨(1)日召開第31次院士會議，人文與社會科學領域以「關於台灣社會的不公平」為題舉辦座談，與會者普遍認為，「稅制不公」是最大的關鍵。中研院院士朱敬一說，改變稅制，要當成幾乎是社會運動。

昨天座談會由朱敬一主持，與談者包括中研院院士胡勝正、台大教授瞿海源、和碩科技董事長童子賢。朱敬一指出，政府胡亂減稅，包括土增稅、遺贈稅，都是有錢人的稅，一般上班族的所得稅占稅收比重卻愈來愈高。房地產持有稅極低，也是不平等的現象。

朱敬一提出居住正義、階級流動、薪資凍漲、所得分配、高等教育等五面向，來看社會不公平的關鍵。他指出，台灣薪資水平停滯十多年，原因之一是「台灣接单、海外生產」，造成GDP雖成長，受薪階級卻享受不到成果。

對於居住不正義，童子賢以自己的創業夥伴徐世昌(和碩副董事長)為例，十年前徐世昌就感嘆台灣房價太貴。

童子賢解釋，連有能力的人都認為房價「高得不合理」。就是不正義。

另外，童子賢點出稅制不公的問題，他認為，政府應該加強課徵資本利得稅，如不動產、股票等買賣的資本利得，都應該規劃好的稅制，來收這些稅，而非加重受薪階級的負擔。

童子賢認為，台灣沈溺於「大就是好」的思維，譬如常有人問台灣何時才有像「三星」一樣的大企業，但台灣根本不需要這樣的企業巨獸，大企業對本土少有貢獻卻耗費資源，中小企業反而能養活一群人。

瞿海源表示，要解決社會不公平問題，台灣要尋求「創新福利國家」藍圖，必須有效對富人徵稅，來擴張財政、讓資本回流，解救「崩世代」青年。

胡勝正則指出，台灣政府頻打房，不過也有退休人士是「以房養老」，若房價打掉30%，最後僅有銀行獲利，養老金付諸東流，反而造成更大的社會問題。

## 中研院院士會議首日談話重點



中研院院長  
翁啓惠



中研院院士  
胡勝正



中研院院士  
朱敬一

談話重點



中研院研究員  
瞿海源



和碩董事長  
童子賢

經貿國是會議談到兩岸貿易問題時，應有台灣弱勢產業如文創、農業等代表發聲，並讓年輕人以網路參與

政府打房卻打到「以房養老」的老人，若房價打掉30%，反而造成更大的社會問題

居住正義、階級流動、薪資凍漲、所得分配、高等教育等五面向是社會不公平的關鍵

台灣應對富人徵稅，以擴張財政、讓資本回流，解救「崩世代」青年

社會不公平是多元現象，包括房價過高、城鄉差距、賦稅不公、階級流動等

資料來源：公開資訊觀測站 黃文奇 / 製表

經濟日報

## 翁啓惠 邀年輕人e起參與

【記者黃文奇 / 台北報導】中央研究院昨(1)日召開第31次院士會議，院長翁啓惠表示，兩岸談判貿易問題時，台灣弱勢產業如文創、農業等，應有人代表發聲，並讓年輕人以網路參與討論，給年輕人參與國是的機會。

中研院院士會議昨起一連四天在中研院舉行，將討論新增的工程組院士遴選規範

與標準，下屆(2016年)將會選出第一屆工程組院士，名額最多十名。

外界推測，由於工程領域偏「應用」，國際上國家級學術殿堂工程領域院士的人選中不乏貢獻卓著的企業家，推估下屆院士選舉將有企業家院士出爐，如台積電董事長張忠謀、潤泰集團總裁尹衍樑等指標性人物，都是熱門的討論對象。

中研院今將邀請政府首長參與院士會議，並針對近年該院提出的政策建言白皮書，在施政的規劃上予以回應；行政院長江宜樺已應邀出席，議題將聚焦教育、食安、醫療與能源政策等。

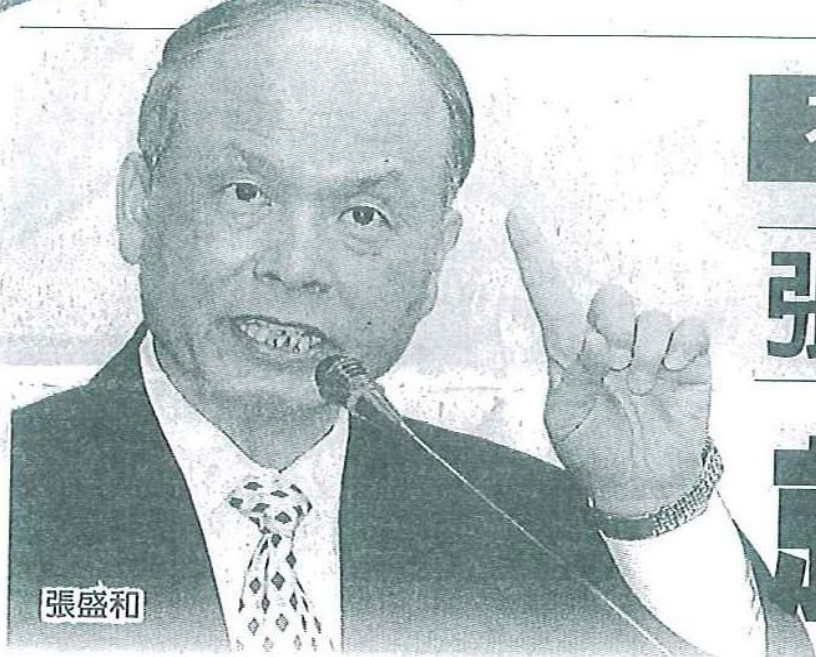
翁啓惠談及知識分子責任時表示，中研院此次經貿國是會議會派人參與，建議在談及兩岸貿易有關議題時，也該請中小企業代表參加。

# 奢侈稅退場

(不動產部分停徵)

## 不動產稅制改革啓動

# 張盛和：房地合一 就要實價課稅



張盛和

## 江揆今將正面回應；財部最快7月底舉行座談會

記者林淑慧、呂雪慧／台北報導  
不動產稅制改革即將啓動！為解決囤房及高房價問題，財政部長張盛和昨（1）日表示，推動房地合一稅改，就是要實價課稅，目前草案「已有輪廓」，朝向課不動產交易所得稅方向前進；財政部最快7月底舉行座談會，傾聽外界意見。

同時，行政院長江宜樺今天將出席中研院土政策建言專案會議，這是中研院自民國97年3月公布政策建議書以來，第一次邀請行政院長參與。中研院提出九大面向政策建言，江揆已請各部會研析，尤其針

對賦改政策建議的房地合一課稅建言，據了解江揆今會有正面回應。

政院官員說，房地合一勢在必行，實施是早晚的問題；中研院建議也表示，必須等實價登錄制度累積一定資訊數量，時機才比較成熟。

張盛和昨出席103年度稅務節表揚大會，受訪時表示，為解決囤房問題，財政部近期除了調高非自住房屋持有稅之外，已督促旗下公股行庫，必須嚴格控管非自用住宅的房貸成數，下一步則要進入稅改重頭戲，將修法推動房地合一稅制，針對不動產交易課徵交易所得稅。

「推動房地合一就是要實價課稅！」張盛和表示，由於投資客囤房目的，就是為了未來交易能獲取高額利益，房地合一稅制將會和現行的奢侈稅一併檢討，除了維持現有奢侈稅對短期不動產交易課稅之外，若能建立針對獲利實價課徵所得稅的制度，應能有效遏止囤房。

至於不動產交易的課稅對象，是否鎖定短期持有的不動產，獲利課徵所得稅如何與現行奢侈稅搭配等技術性問題，張盛和回應指出，方案仍在研擬階段，希望7月底、8月底先聽聽外界意見，等到方案成熟

就會公布。

張盛和強調，房地合一課稅會訂有豁免條款，基本上夫妻和未成年子女若持有1戶自用住宅，保證不會受到任何影響，將保障所有居住者權利；另外，農地交易也不會受到影響，一定會把影響降到最低。

張盛和表示，財政部過去所提的五次不動產稅改方案，都是土地增值稅的實價課稅，這次，他將首度提出房地合一稅制，目的在於建立制度，因此會很審慎，將影響減到最低，以利修法時能夠順利過關。

（相關新聞見A4）

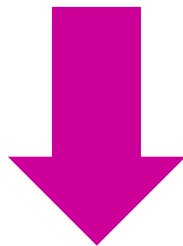
# 五、房地合一稅 1/2

持有稅

(不變)

交易稅

房屋交易所得稅



加課

土地交易所得稅

房地合一所得稅

# 五、房地合一稅 2/2

房地合一所得稅



房屋交易所得稅

(舊制)

+

土地  
交易所得稅

土地增值稅 (重複課稅)

(扣除土地漲價總數額)

# 稅制改革

(地政、不動產)  
產官學者未參加?



# 閉門造車



103年7月24日  
103年8月11日

# 二次會議 (拜拜)



# 為何不提升(每年)公告現值 (循序漸進?)

捨簡就繁?

加 徵  
土地增值稅 ?

(一) 公告現值  
房屋現值 } <sup>接近</sup> ⇒ 市價

(二) 房地合一所得稅 =  
接近「0」

(何必課徵房地合一稅)

稅去

價差

市價

(房地合一稅)

公定值

(公告現值)  
(公告地價)  
(房屋現值)

交易  
所得稅



國稅

(國稅 vs. 地方稅之爭)

土地增值稅  
契稅



地方稅

## 六、新制施行日期

(104年6月24日公佈)

105年1月1日 (施行)

104年7月21日訂定

房地合一課徵所得稅申報作業要點

(所得稅法第121條)  
所得稅法施行細則？



# 方便 朝令夕改？

不 諳

不動產登記之變化萬千

?????

104年7月21日訂定

房地合一課徵所得稅申報作業要點

(104.08.19)

(變更解釋繼承取得日認定)

(105.03.09)

(修正第4點、第18點)

表  
示

# 房地合一稅新制

盲點多

?

問題不少

盲點 vs. 迷失 vs. 交易糾紛

107年

(2年後)

111年

(6年後)

# 參、房地合一所得稅 (新制)

# 一、新制適用範圍

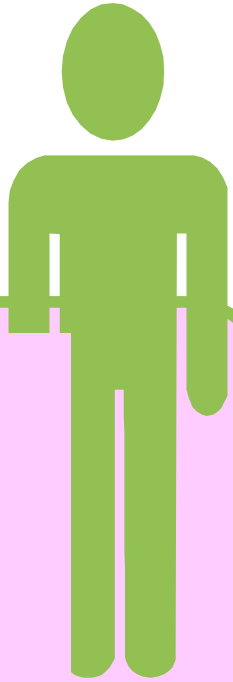
(一) 105年1月1日以後  
取得 再 交易

(二) 103年1月2日以後  
取得 2年內 交易

## 二、適用課稅主體

(一)

個人  
(自然人)



(二)

公司法人  
增加  
土地交易所得稅  
(其他未變)



三、房地合一稅稅率

(新制)

	持有期間	稅率	
1	1年內	45 %	
2	1~2年	35 %	
3	2~10年	20 %	
4	10年以上	15 %	
5	自用自住 (所得400萬以內)	超過部分 10 %	
		0 %	
6	非境內居住	1年以內 45 %	
7	外資企業	1年以上 35 %	
8	法人出售	17 %	
9	合建土地 非自願出售	2年以內	20 %
		2~10年	20 %
		10年以上	15 %
		自用自住	10 %



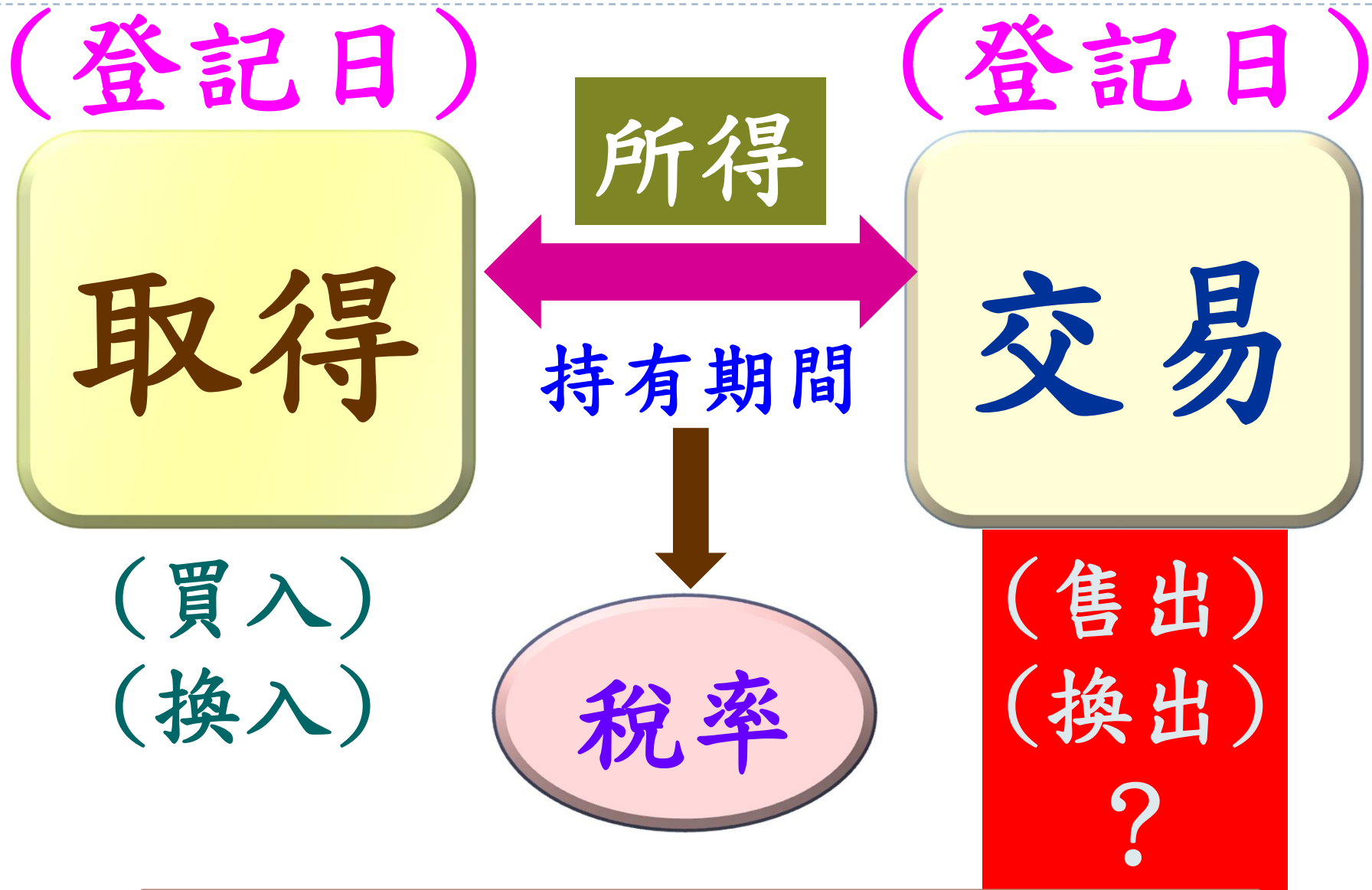
# 四、新制稅率

1年以內	1~2年	2~10年	10年以上	自用自住
45 %	35 %	20 %	15 %	400萬
合建自建 (非自願離職)				以內 (0 %)
20 %		20%	15%	超額以上 (10 %)
非境內個人及外資企業(境內法人				17% )
45 %	35 %			×

# 五、新舊稅制比較

舊制	新制	
奢侈稅	×	
房屋交易所得稅	房屋	土地
	交易所得稅	
土地增值稅		
明年5月申報 併入 綜所稅	登記次日30內 分離申報	

# 六、所得定義



交易 = ? ≠ (收定金、簽約日)

# 七、新舊制判斷

1/2

104年1月取得

新制？

(N)

105年9月簽約

舊制？

(Y)

106年2月登記

# 七、新舊制判斷

2/2

105年1月取得

新制？ (Y)

105年9月簽約

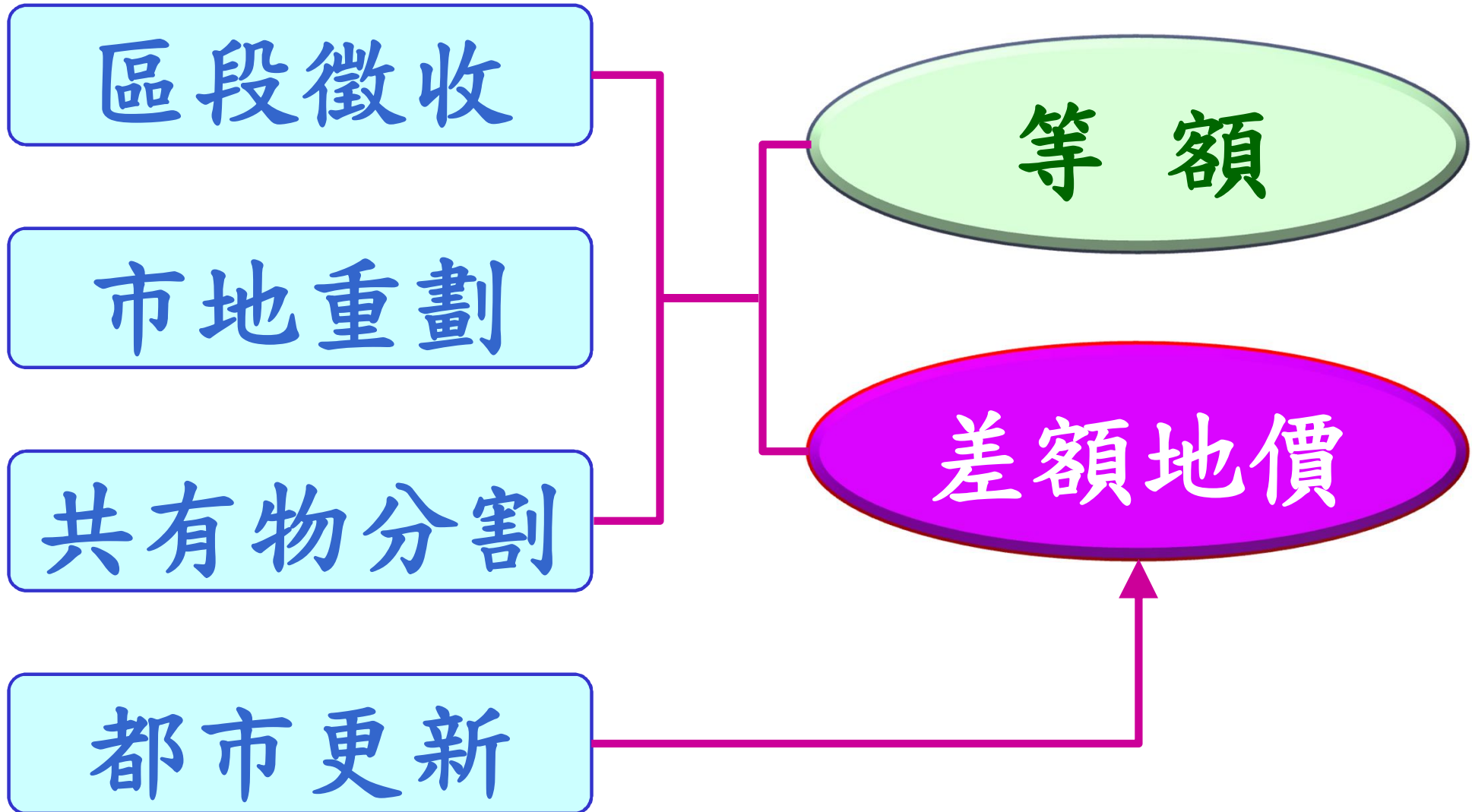
稅率	45% ?
	35% ?

106年2月登記

(35%)

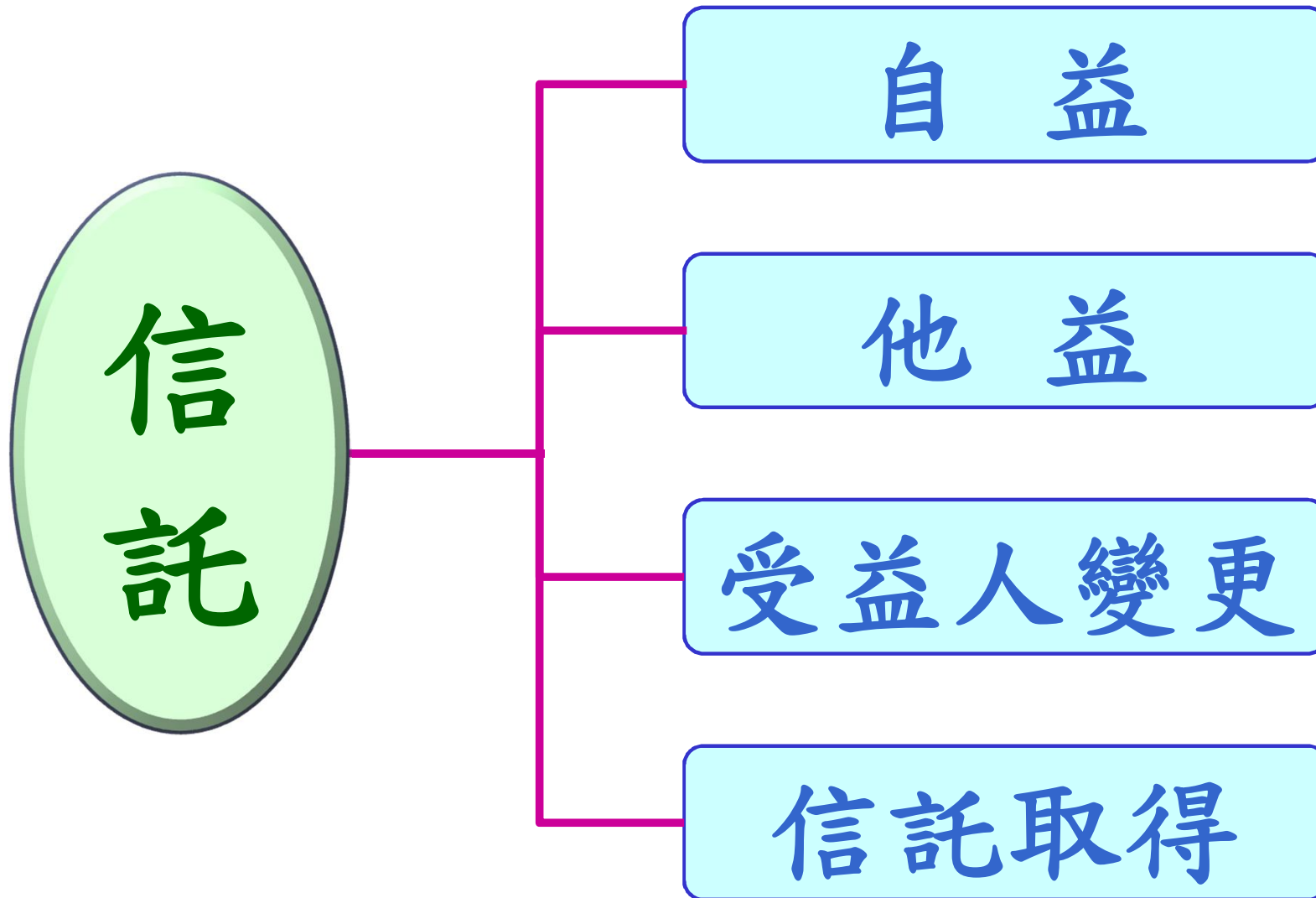
# 八、取得日盲點

1/4



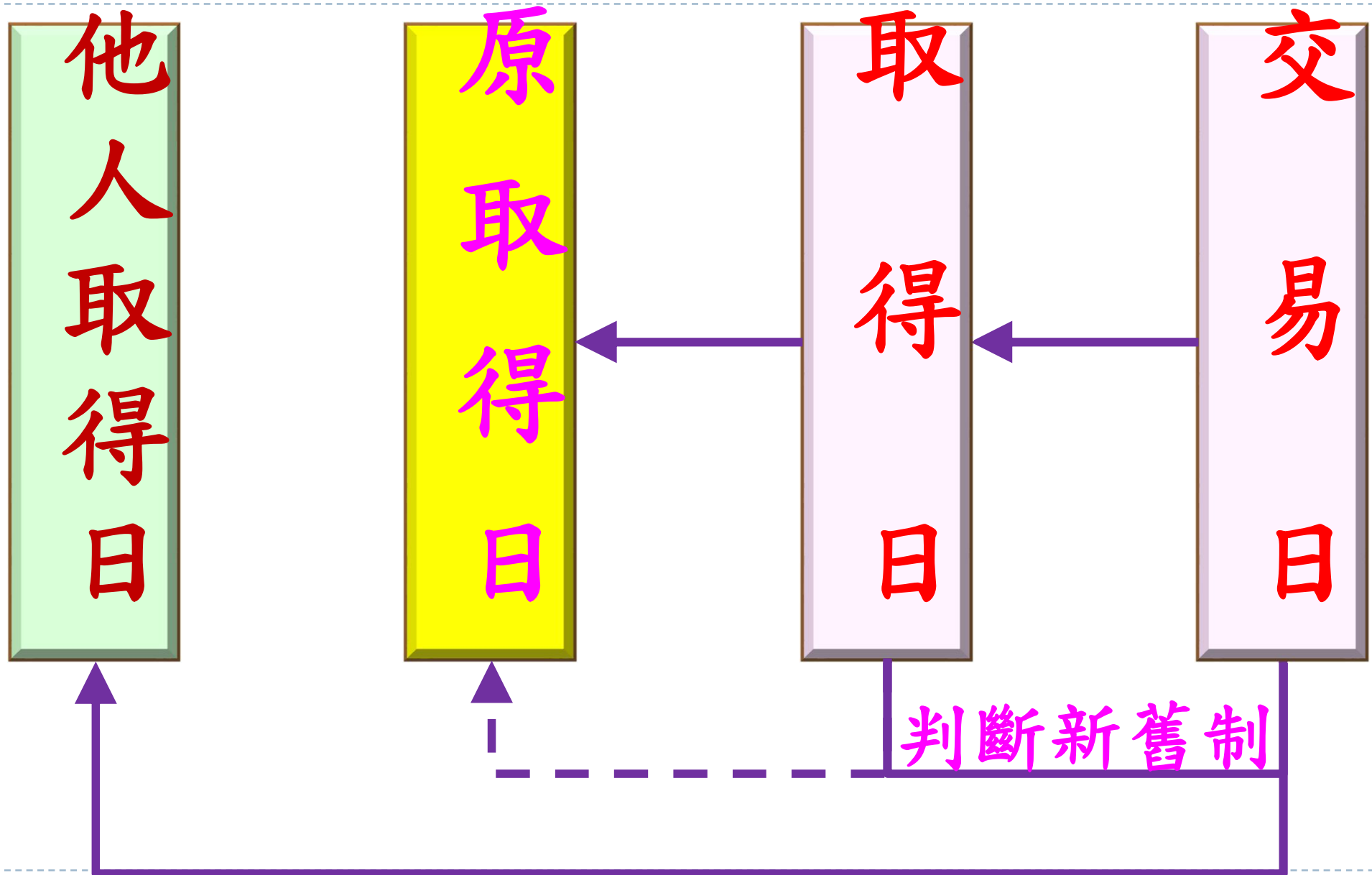
# 八、取得日盲點

2/4



# 八、取得日盲點

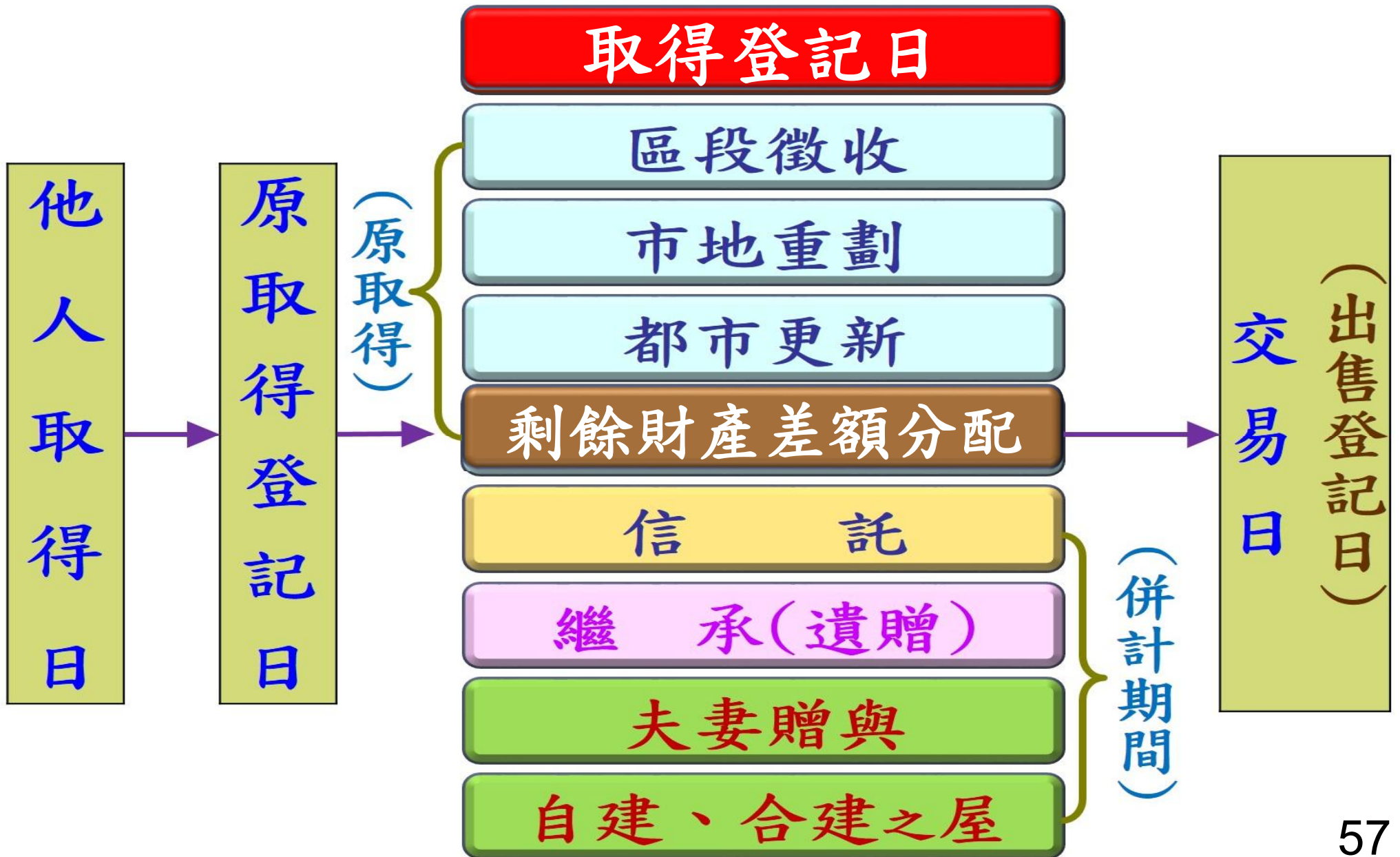
3/4



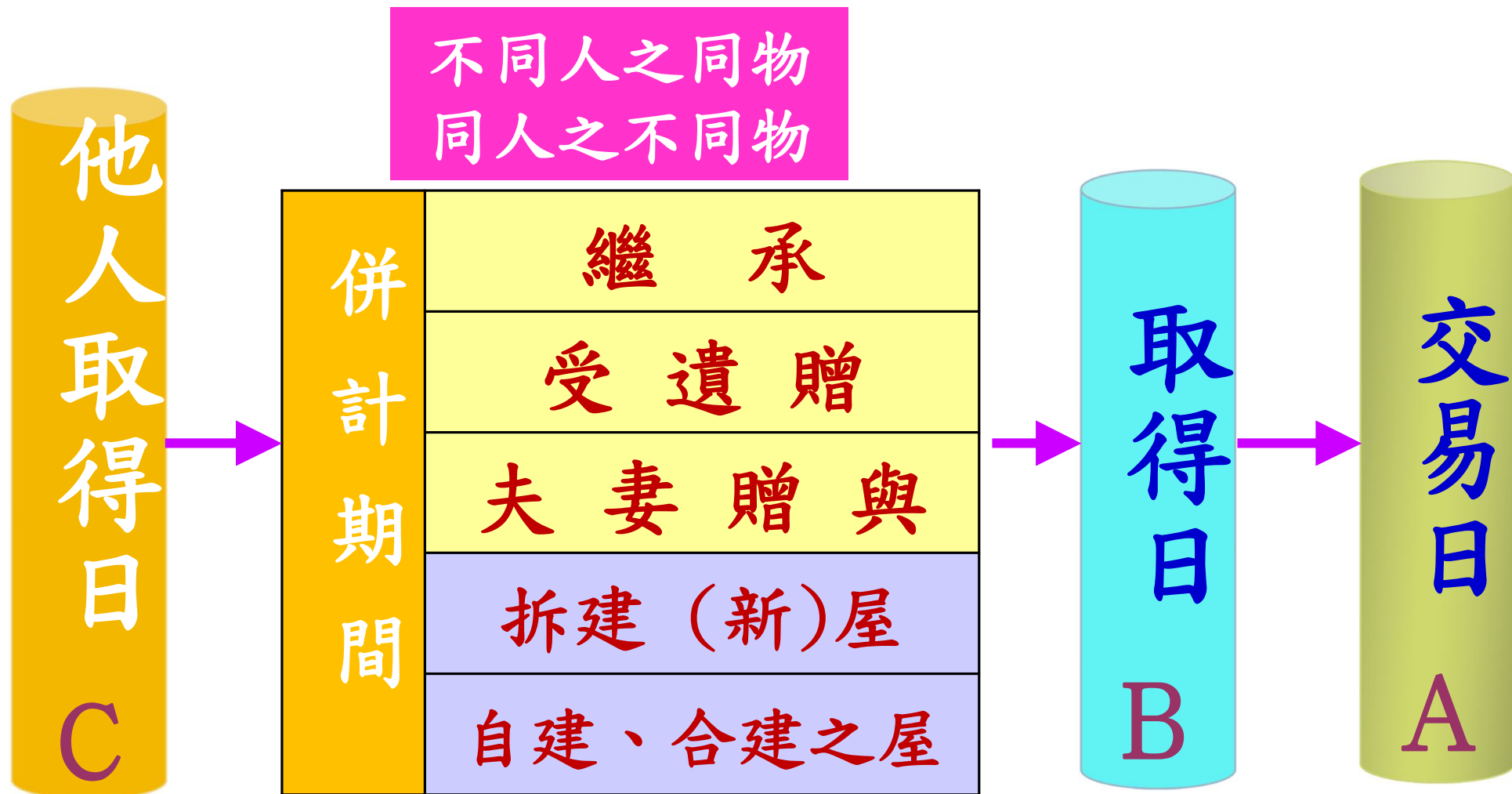


# 八、取得日盲點

4/4



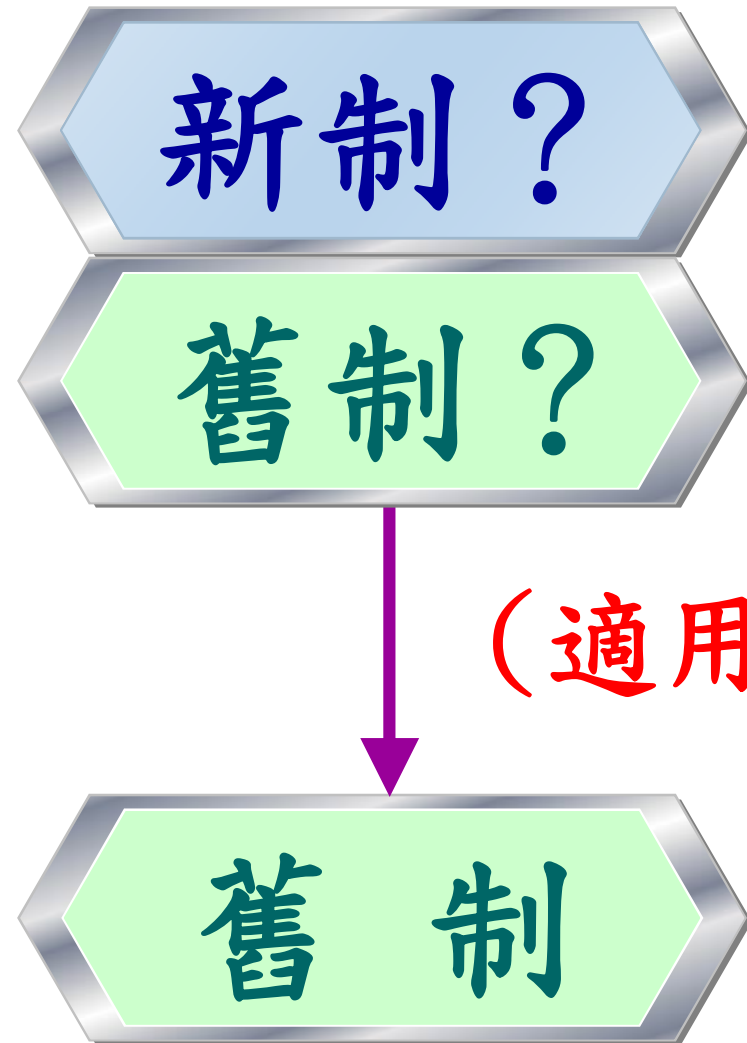
# 九、併計持有期間



- (一) 取得日之認定 (A → B 判定)
- (二) 併計持有期間 (算至 C)

# 十、原取得日新舊制判斷

1/2



# 十、原取得日新舊制判斷

2/2

A 取得105年2月

區段徵收110年4月

抵價地發回 A  
114年3月

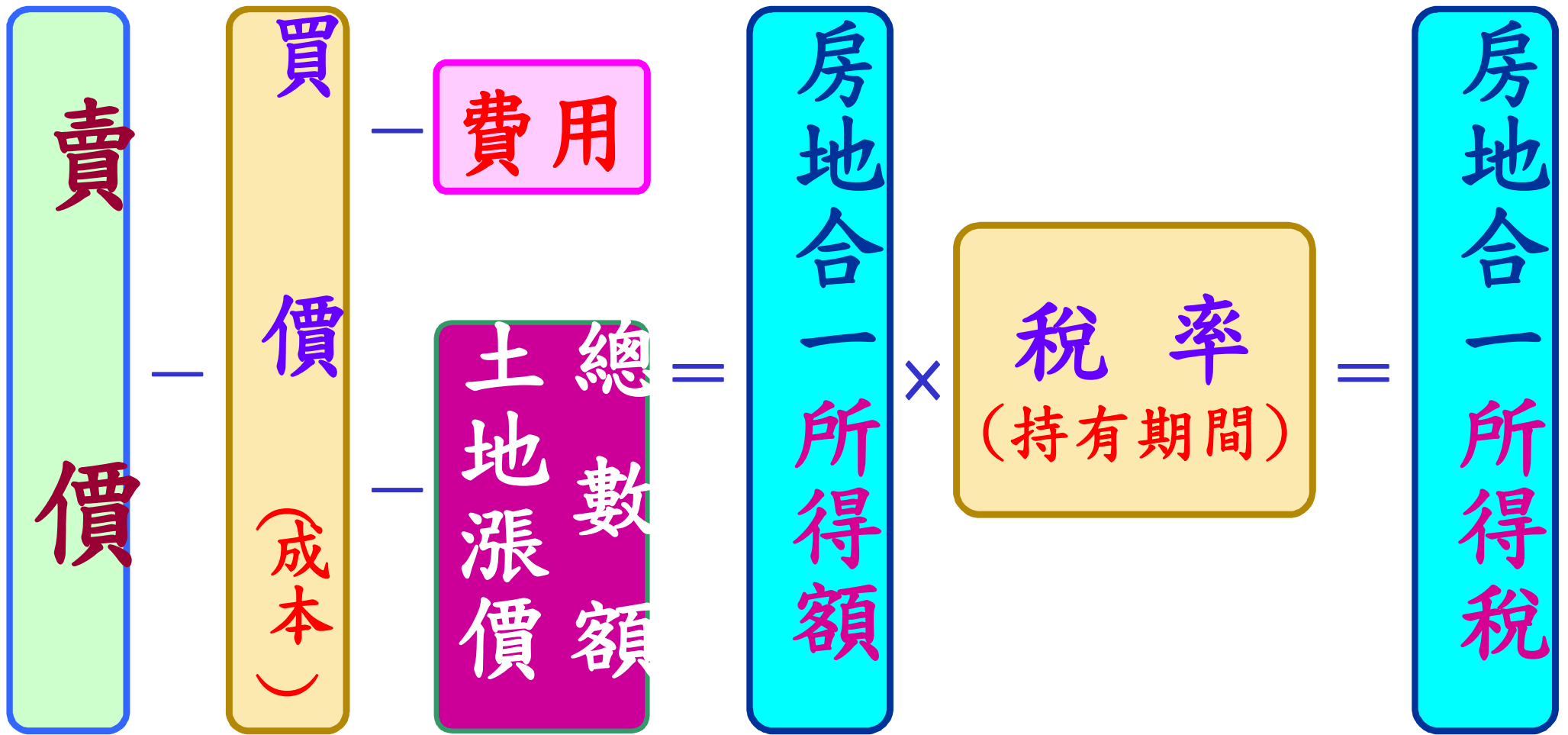
A 出售115年5月

稅 率	45% ?
	35% ?
	20% ?
	15% ?

(15%)

# 十一、交易所得稅計算

1/2



# 十一、交易所得稅計算

2/2

土地增值稅 =

土地漲價總數額 × 稅率

土地漲價總數額

= 申報土地移轉現值 —  
前次移轉現值 (原地價) × 物價指數  
— 土地改良費用  
(土地重劃費用、工程受益費)

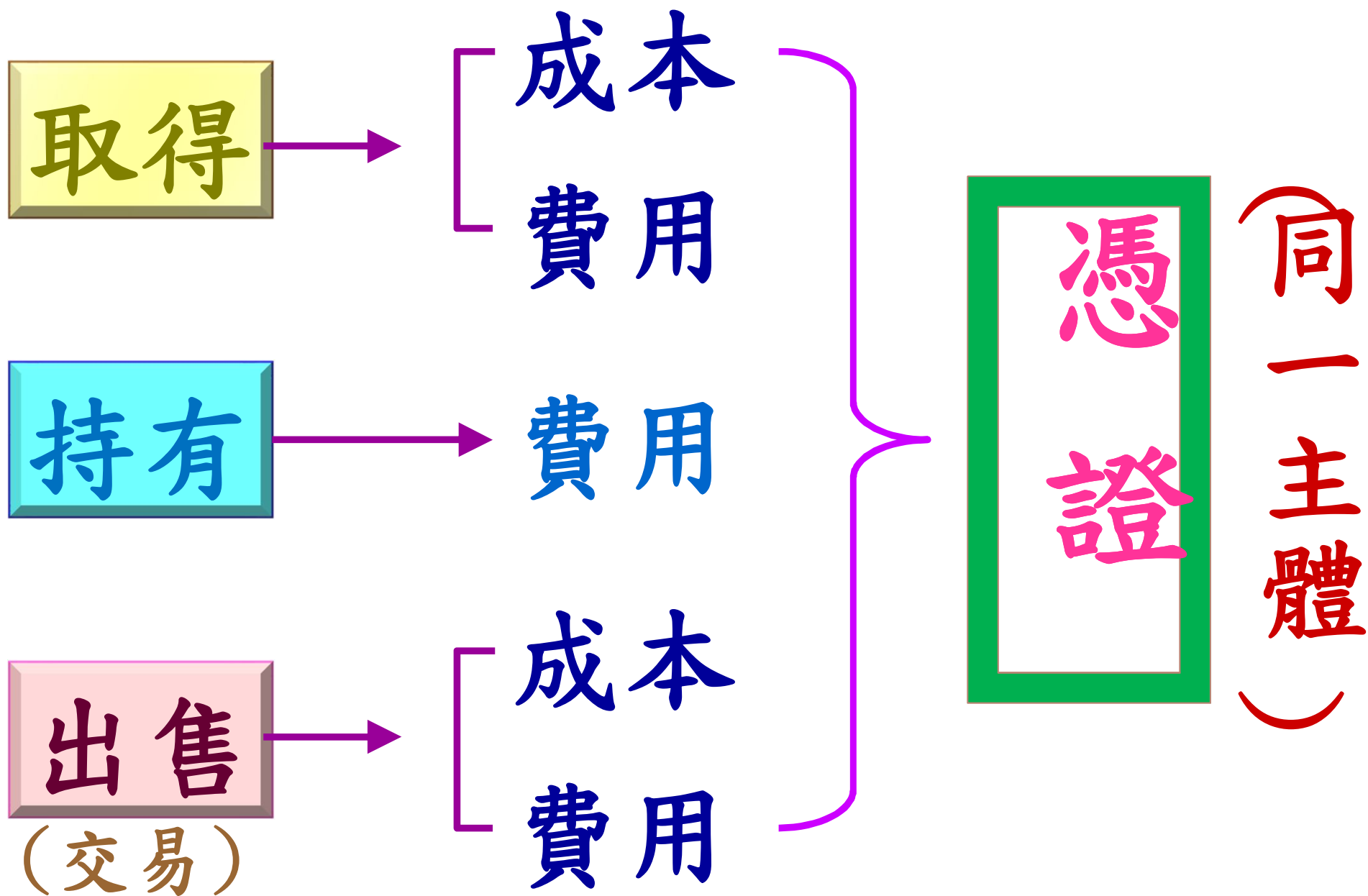
# 十二、費用

(14-4#)

取得	持有期間		出售
<ol style="list-style-type: none"> <li>契稅</li> <li>印花稅</li> <li>代書費</li> <li>規費</li> <li>公證費</li> <li>仲介費</li> <li>登記前，向金融機構借款之利息</li> </ol>	<p>土地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>土地改良費</li> <li>工程受益費</li> <li>土地重劃費</li> <li>捐贈公設地之公告現值</li> </ol>	<p>房屋</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>增加房屋價值或效能                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)裝潢費(2)電梯</li> <li>(3)衛浴設備(4)廚具</li> <li>(5)增建建物</li> <li>(6)農舍補照回饋金</li> <li>(7)拉皮?(8)太陽能板?</li> </ul> </li> <li>非二年內所能耗損之增置、改良或修繕費</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>仲介費</li> <li>廣告費</li> <li>清潔費</li> <li>搬運費</li> <li>估價費</li> </ol> <p>小心 費用比例?</p>

未提示費用，按 成交價 5% 計算

不包括 房貸利息、房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、水電費 (使用之相對代價)





# 十三、自住房屋 1/2

個人	配偶	未成年子女
1. 辦竣戶籍登記 (1) 夫妻交叉設籍 (2) 未成年人 → 成年		
2. 持有		
3. 自住		
4. 連續滿 6 年 (不可間斷)		
5. 交易前 6 年無出租、營業或執業		
6. 交易前未適用 (3 人 6 年 一次) 多戶 ?		

# 十三、自住房屋

2/2

- (一) 所有權人多戶時 (全部)，  
適用一戶
- (二) 曾經出租、營業，應終止6年  
以上並自住
- (三) 自住 不可間斷
- (四) 課稅所得400萬元以內 (免稅)
- (五) 超過400萬元，超額部分10%
- (六) 出售6年內，一次為限 (可否多戶?)  
(夫、妻、未成年子女) (3人6年一次)

# 十四、重購退稅要件

1/2

(一) 個人出售 自住房屋

(6年設籍無出租營業)

(二) 先賣 (登記) 後買 (契約) 2年內

▲ (三) 買入符合自住要件 (舊屋期間併入)

▲ (四) 買入登記日 5年內 申請退稅

▲ (五) 退稅比例為 買價 / 賣價

▲ (六) 買價、賣價 → 市價

(七) 退還已 繳納稅額

# 十四、重購退稅要件

2/2

(八) 先買後賣 亦適用

(九) 買入後5年內 改用途，

再移轉 追繳退稅

▲(十) 夫妻任一人 重購 均適用

(十一) 無罰責 (因108-2# 只罰 14-5#) (14-8#)

(十二) 不同標的

(十三) 多次 買入賣出

▲(十四) 先買後賣時，得先扣抵並減除

# 十五、重購退稅案例

(房地合一稅 300萬)

(萬元)

	賣價	買價	差價	退稅比	退稅額
1	2000	2500	2500 - (2000 - 300) 不足 800	2500 / 2000 = 1.25	300
2		2000	2000 - (2000 - 300) 不足 300	2000 / 2000 = 1	300
3		1800	1800 - (2000 - 300) 不足 100	1800 / 2000 = 0.9	270
4		1200	1200 - (2000 - 300)	1200 / 2000 = 0.6	180
5		1200	1200 - (2000 - 300) 不足 500	1200 / 2000 = 0.6	180

# 十六、房地合一稅重購退稅盲點 1/2

(一) 賣價 > 買價 → 也可退

(二) 符合自用、自住、自有，

但不須6年

(三) 可(本人+配偶)不同人買與賣

# 十六、房地合一稅重購退稅盲點 2/2

## (四) 重購退稅

1. 需否 自有、自用、自住? (Y)
2. 需否 等6年 (N)
3. 適用 45 % 稅率可否申辦? (Y)
4. 夫賣、妻買 可否申辦? (Y)
5. 退稅後第4年出售時，會否補稅? (Y)  
罰鍰? (N)
6. 退稅後第6年再出售時，  
可否適用0 % 稅率? (Y)

## 《房地合一課徵所得稅申報作業要點 第5點》

(三)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、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為限

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準



# 十七、合建或自建 (房屋出售) 1/2

(期間併計算至土地取得日)

序	取得 (土地)	合建 (自建)	使照	出售 登記 (房屋)	稅制
1	101年	—	103年	106年	舊
2	102年	—	104年	105年	新
3	103年	—	105年	106年	新
4	105年	—	106年	107年	新

# 十七、合建或自建 (房屋出售) 2/2

序	取得 (土地)	合建 (自建)	使照	出售 登記 (房屋)	稅率
5	90年5月	103年1月	104年12月	105年11月	15 %
6	100年5月	103年1月	105年12月	107年4月	20 %
7	103年5月	103年8月	105年3月	105年4月	20 %
8	105年1月	105年6月	106年4月	106年8月	20 %
9			106年10月	106年11月	20 %

新制

(期間)

(期間併計算至土地取得日)

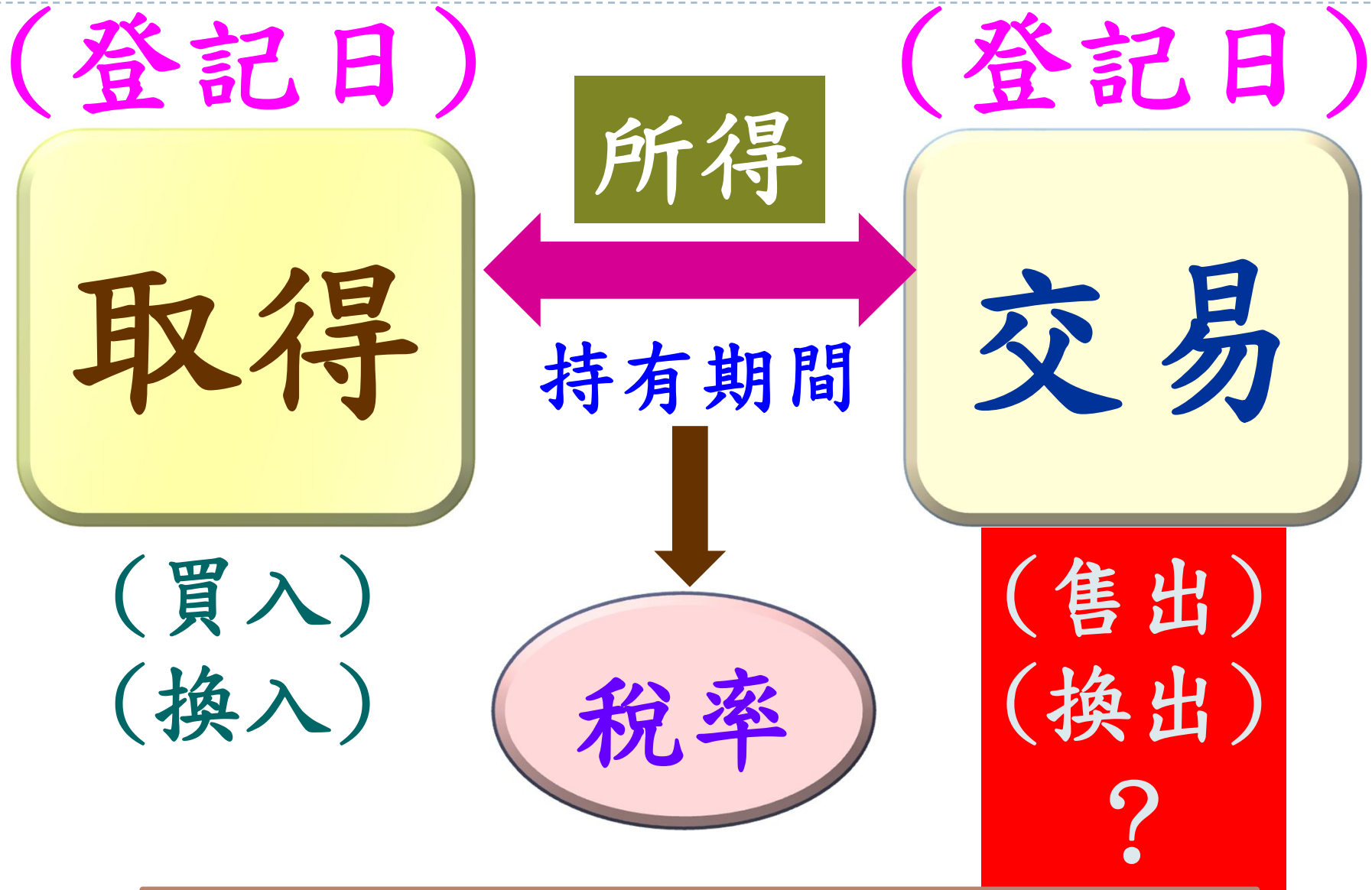
# 十八、新建物適用



- (一) 105年以後新建物 適用 新制
- (二) 2年內出售 適用 20%稅率  
(建物持有期間以土地持有期間計算)
- (三) 起造人 不宜 子、女 或 配偶
- (四) 除非 先過戶土地
- (五) 再簽 合建契約

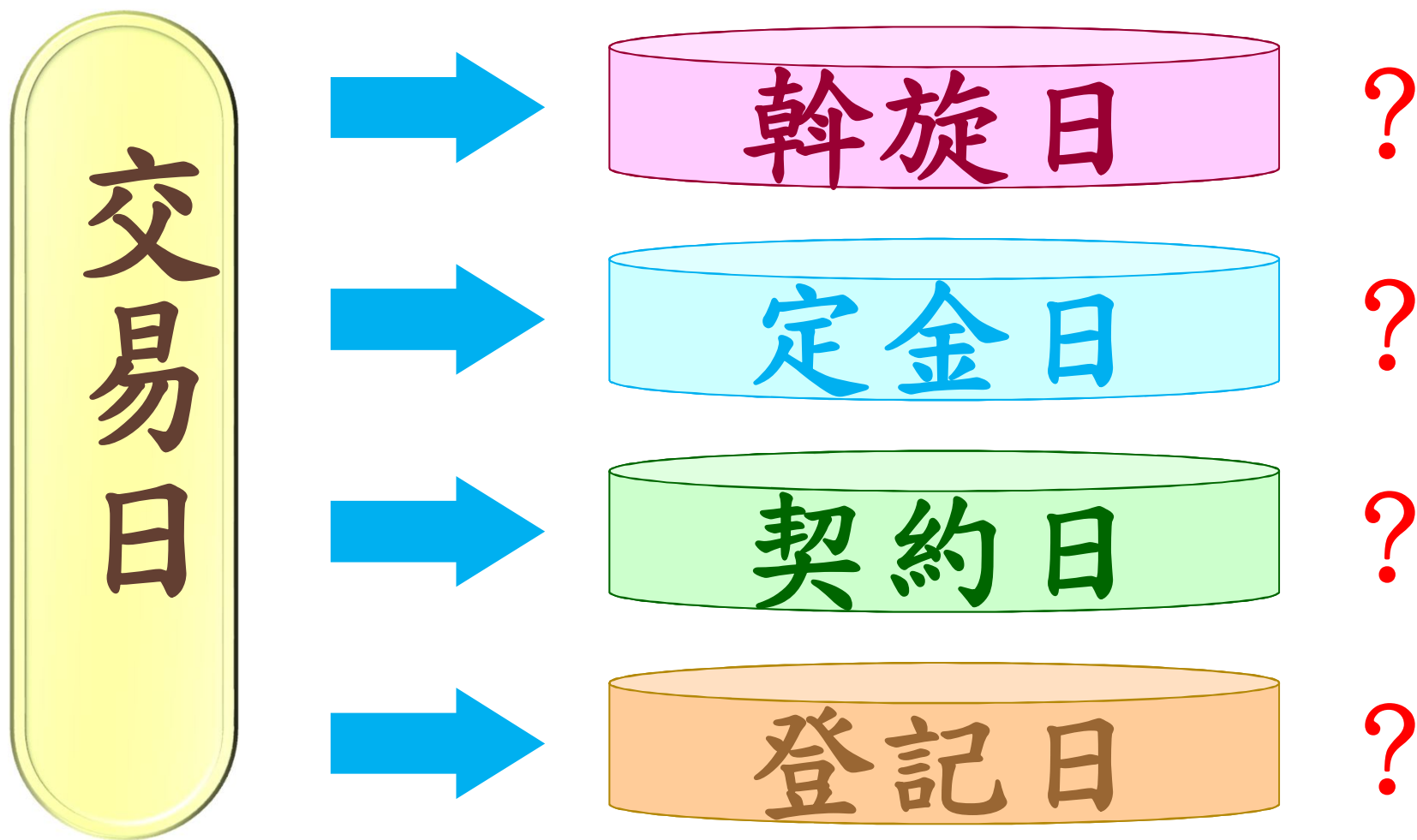
# 肆、房地合一稅 盲點

# 一、登記日 vs. 登記日

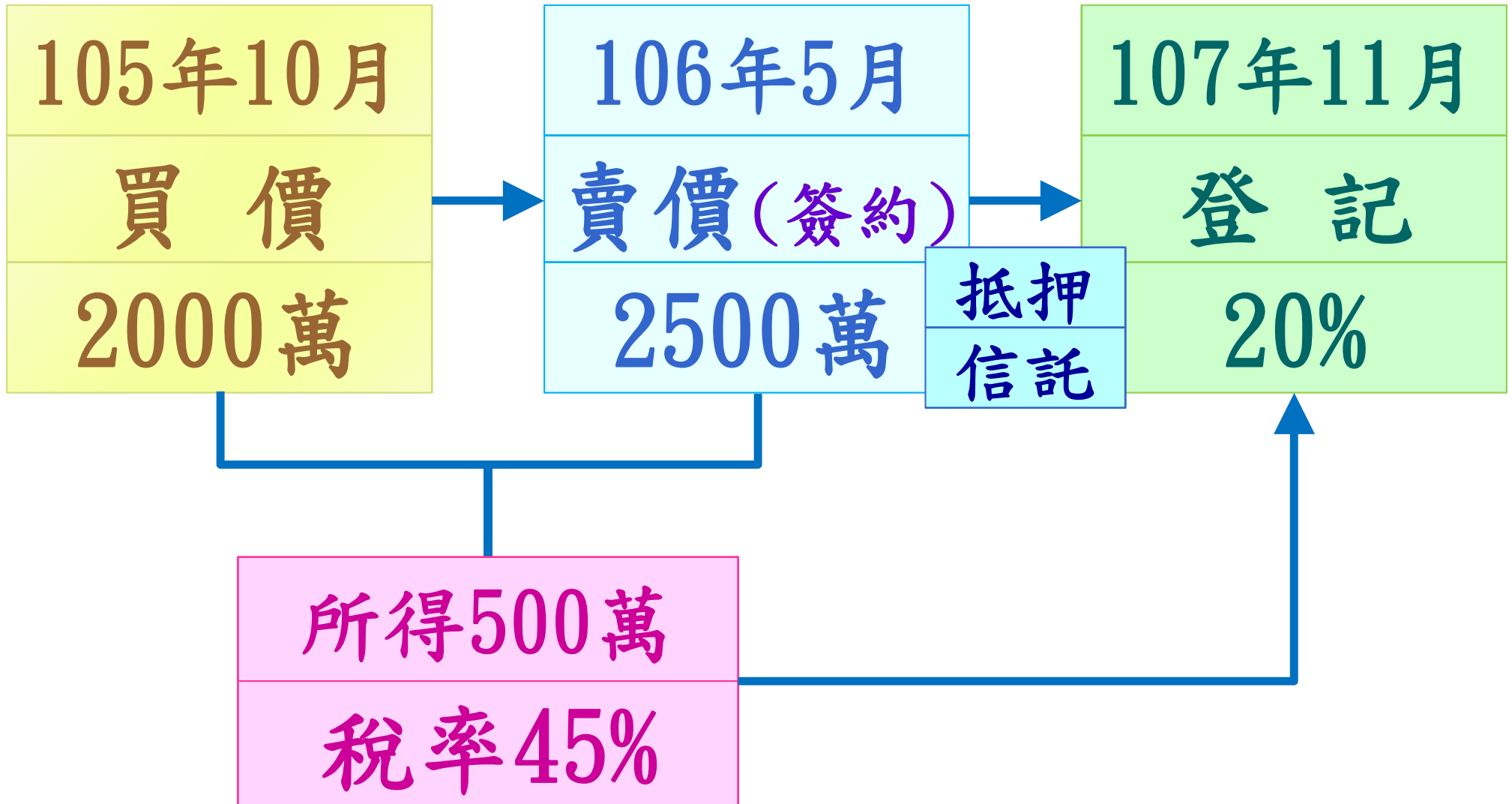


交易 = ? ≠ (收定金、簽約日)

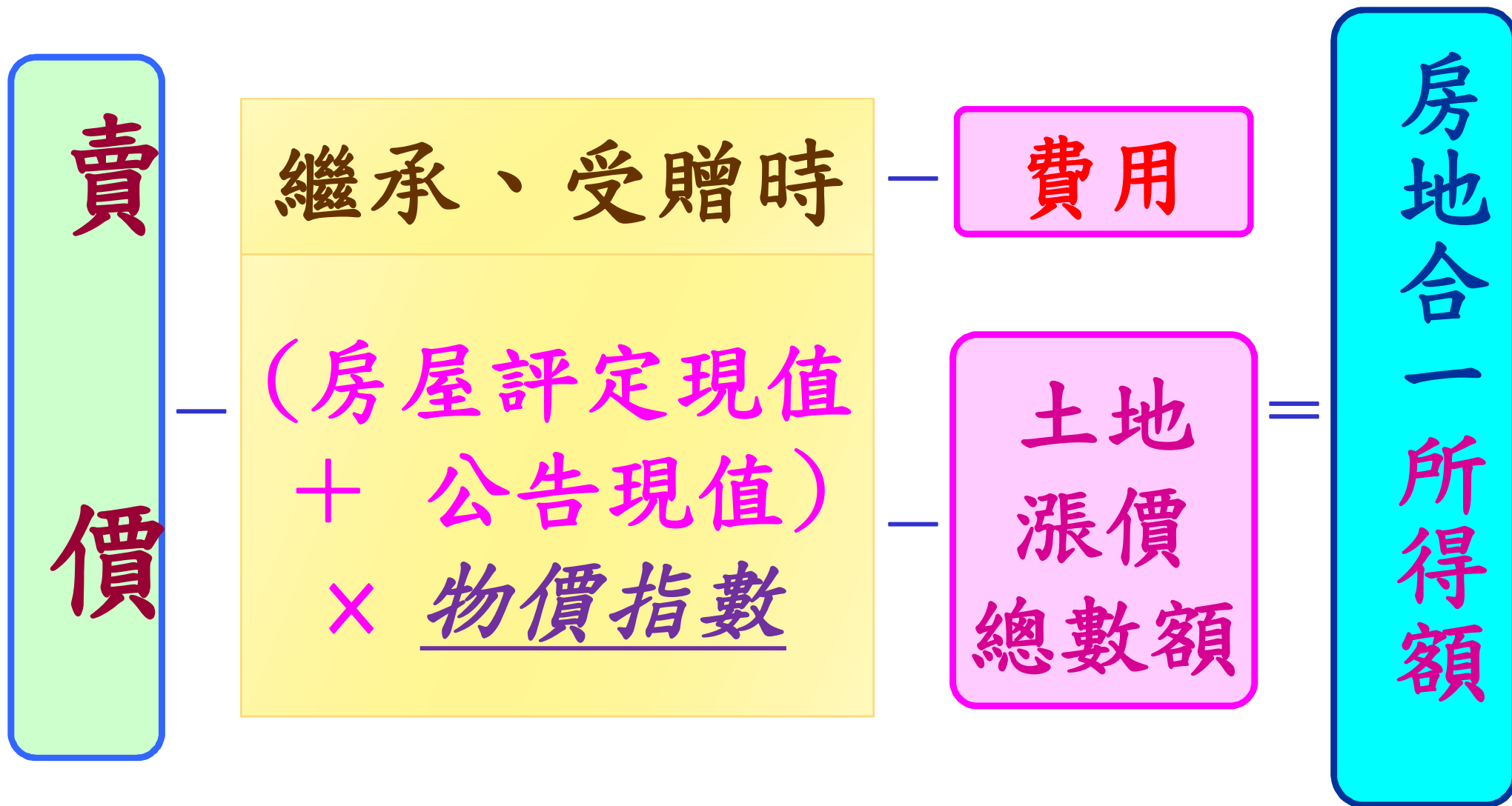
## 二、交易日的不單純



# 三、交易日施延到登記日

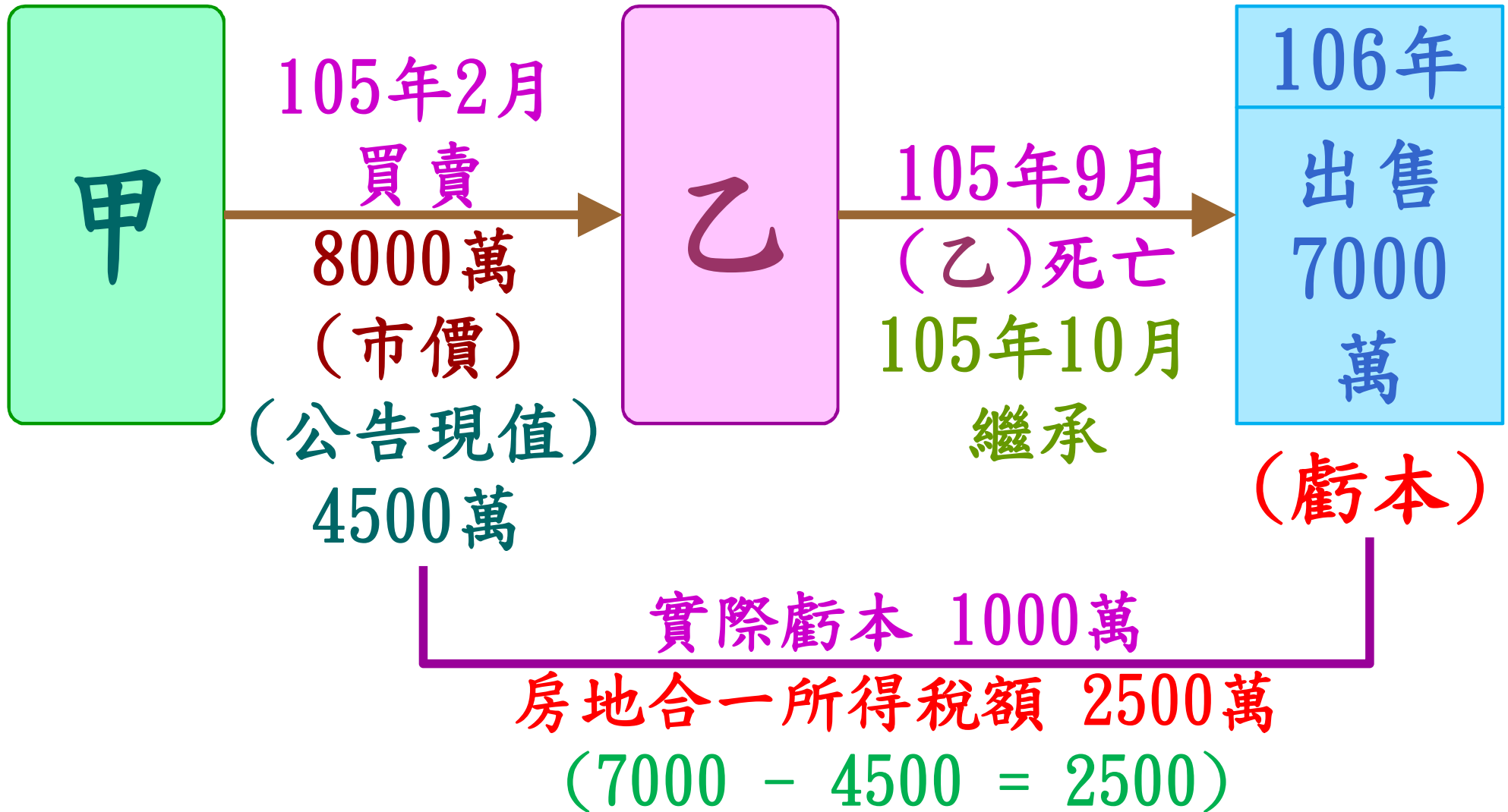


# 四、繼承或受贈稅基盲點

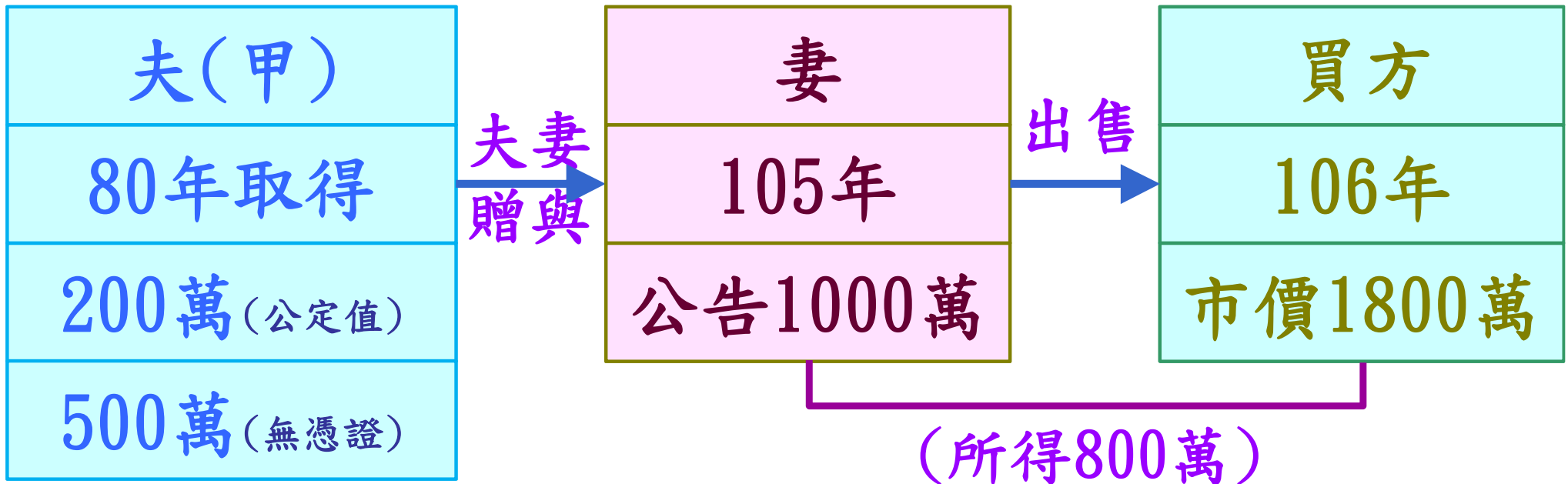




# 五、繼承取得後虧本出售



# 六、夫妻贈與



(一) 新制或舊制？

(新制)

(二) 106年買賣應否分離？房地價

(N)

(二). 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、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為限

## 七、新制較舊制有利之情事

(一) 個人擬適用 自用自住 稅率

1. 400萬以內 免稅

2. 超過400萬以上 10%

(超過部分)

(二) 交易所得為 負數 (虧本)

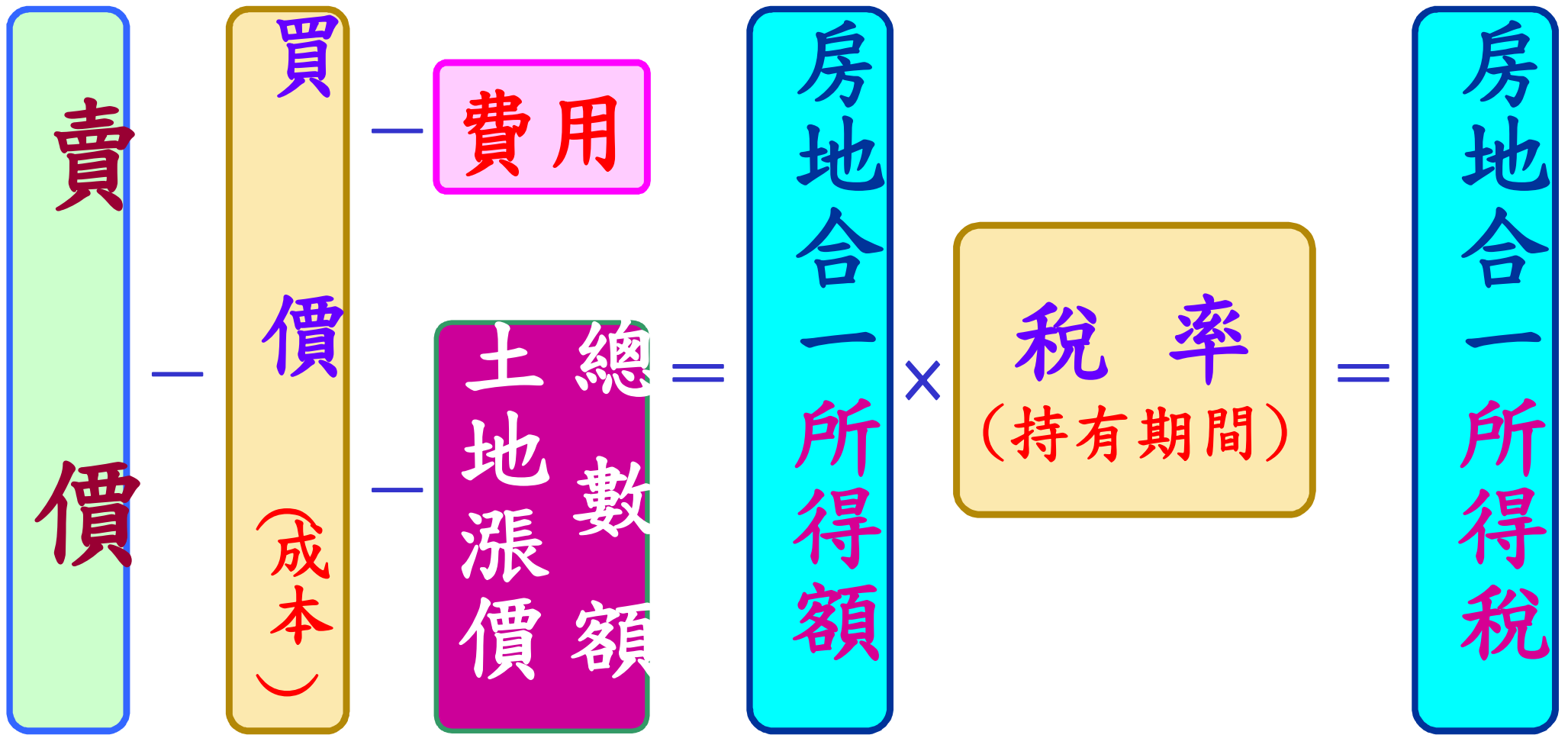
(也要申報房地合一稅)

(行政罰 0.3~3萬元)

(三) 重購退稅 (買價 / 賣價)

# 伍、錯誤認知的 的 節稅策略

# 一、房地合一所得稅計算式



## 二、拉高土地漲價總數額被查補 1/3

### 甲、案例

- (一) 買賣契約中載明：買方同意賣方拉高土地漲價總數額，並由賣方負擔調漲之增值稅
- (二) 被國稅局以實質課稅原則，將拉高之價額，併入買價，再補差額之房地合一稅

## 二、拉高土地漲價總數額被查補 2/3

### 乙、法律分析

- (一) 房地合一稅案件中，若增大土地漲價總數額，確有節稅之空間
- (二) 但拉大土地漲價總數額時，如何申報現值，是門學問。  
。但盡量與規畫無關才對
- (三) 是以，契約書載明申報現值之多少，亦屬常態
- (四) 惟，申報土地增值稅時，尚無同意調高土地公告現值之問題？係以多少（或市價）申報（高報）移轉現值之問題
- (五) 且調高現值因而增加的土地增值稅而賣方負責繳納亦屬當然，不必故意說明
- (六) 房地合一稅由賣方繳納及增值稅之繳納，不必贅述



## 二、拉高土地漲價總數額被查補 3/3

### 丙、房地合一稅策略

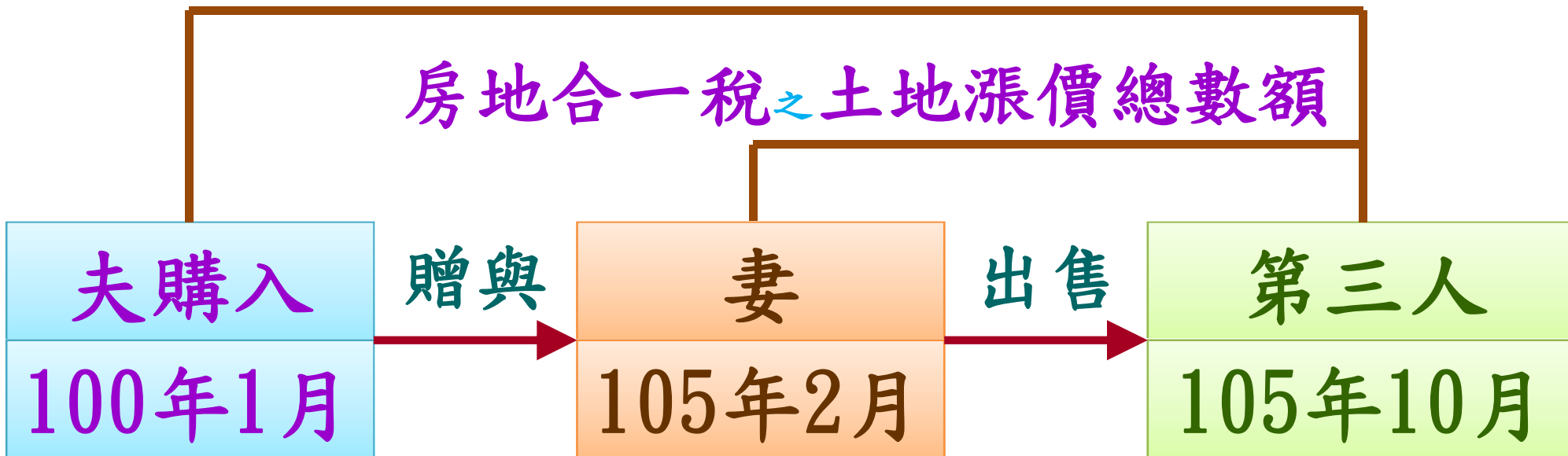
- (一) 拉高土地漲價總數額，對房地合一稅有無幫助? (Y)
- (二) 拉高目的在節何人(買方或賣方)稅?
  - 1. 增值稅時 (買方)
  - 2. 房地合一稅時 (賣方)
- (三) 需否載明增額部分由買方繳納? (不宜)
- (四) 如何申報土地移轉現值? (實際交易價)
- (五) 申報現值可否在市價與公告現值之間?

# 三、夫妻贈與之土地漲價總數額計算

1/2

土增稅之土地漲價總數額

房地合一稅之土地漲價總數額



Q：妻於申報房地合一稅時，其土地漲價總數額如何計算？

## 三、夫妻贈與之土地漲價總數額計算

2/2

### 所得稅法 第14條之4（第3項）

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，……個人依前2項規定計算之房屋土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額……

## 所得稅法 第4條之5

一、個人 與其 配偶 及 未成年子女

符合下列各目規定之 自住房屋、土地：

(一). 個人 或其 配偶 、 未成年子女辦竣

戶籍登記、持有並居住 於該 房屋

連續滿六年

(二). 交易前六年內，無出租、供營業或

執行業務使用

(三). 個人 與其 配偶 及 未成年子女

於 交易前六年內 未曾適用本款規定

# 四、自住房屋

個人	配偶	未成年子女
----	----	-------

## 1. 辦竣戶籍登記

- (1) 夫妻交叉設籍      (2) 未成年人 → 成年

## 2. 持有

## 3. 自住

## 4. 連續滿 6 年 (不可間斷)

## 5. 交易前 6 年無出租、營業或執業

## 6. 交易前未適用 (3人 6年 一次)

(1) 多戶？

(2) 未成年 → 成年

(3) 夫妻離婚 之 再適用一次？

## 所得稅法第4條之4

個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：

一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內

二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得  
個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍

## 所得稅法第4條之5

前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

- 一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：
    - (一)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年
    - (二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用
    - (三)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定
  - 二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地
  - 三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物
  - 四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地
- 前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定

# 五、各種用地之房地合一稅 1/3

【104年取得 → 105年交易 (所得稅法4-5)】

- (一) 依法得核發建造執照之土地 (Y)
- (二) 依法不得核發建造執照之土地 (N)
- (三) 畸零地? (Y)
- (四) 未達最小建築面積之土地? (Y)
- (五) 不能建築(禁建)之建地? (N)
- (六) 禁止處分之建地? (Y)
- (七) 殯葬用地? (Y)(40%、120%)



# 五、各種用地之房地合一稅 2/3

【104年取得 → 105年交易 (所得稅法4-5)】

- (八) 靈骨塔用地 (Y)
- (九) 農用之農地? (不一定)
  - 1. 課徵 土地增值稅時 (Y)
  - 2. 不課徵 土地增值稅時 (N)
  - 3. 農用之農舍 (N)
- (十) 公設保留地? (不一定)
  - 1. 市地重劃取得者 (Y)
  - 2. 區段徵收取得者 (N)

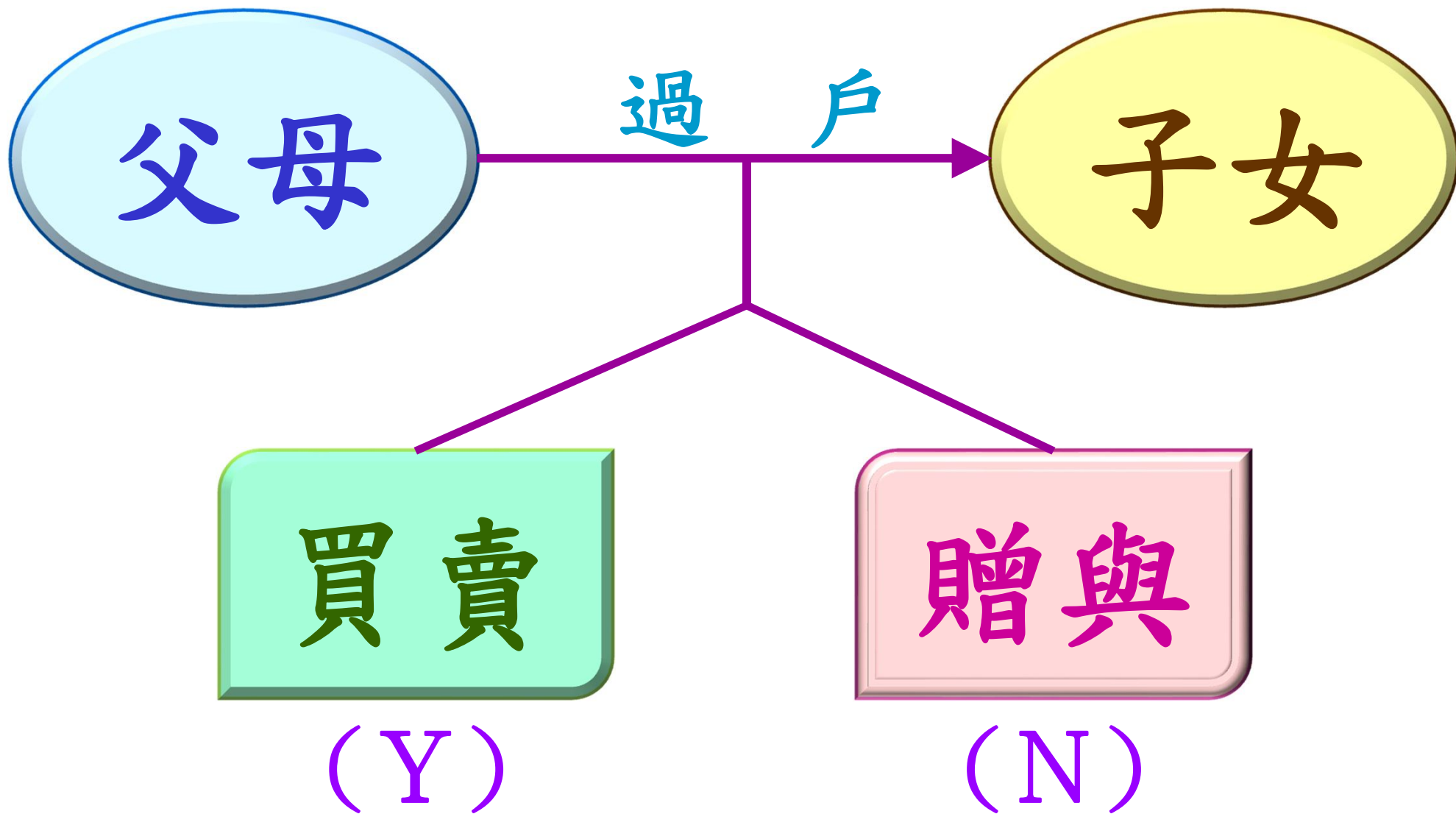
# 五、各種用地之房地合一稅 3/3

【104年取得 → 105年交易 (所得稅法4-5)】

- (十一) 山坡地暫未編定? (N)
- (十二) 林業用地? (Y)
- (十三) 行水區土地? (N?)
- (十四) 交通用地? (40%、120%) (Y)
- (十五) 可臨時建築之學校用地? (不一定)
- (十六) 都市計畫保護區土地? (Y)
- (十七) 重劃中土地 (限制1年6個月) (Y)

# 六、財產過戶子女

1/3



# 六、財產過戶子女

2/3

## (一) 買賣 過戶

1. 不能 造假

2. 取得 成本高

3. 可辦 自用

4. 小心 剩餘財產差額分配

# 六、財產過戶子女

3/3

## (二) 贈與 過戶

1. 增值稅 (不能自用)
2. 附有 負擔 (銀行貸款)
3. 已婚 子女 (特有財產)
4. 房地合一稅 成本低

# 七、父母替子女置產

父母

準備

2000萬(買屋)

(一) 簽約人：父母 (Y)

(二) 簽約人：子女 (N)

# 八、贈與盲點

(一)  
附有  
負擔

(民412)

(附條件)

(二)  
歸扣  
?

(民1173)

(特種贈與)

結婚

分居

營業

敬請指教

[j1688.wang@gmail.com](mailto:j1688.wang@gmail.com)

