

房地合一課稅對房地交易稅負之影響

SEP, 2015

一、前言

眾所關切的房地合一課稅問題，在 104 年 6 月 5 日通過之所得稅法修正條文塵埃落定。有關房地合一課稅，增訂第 4 條之 4、4 條之 5、14 條之 4~14 條之 8、24 條之 5、108 條之 2 及 125 條之 2，今就主要差異列示如下表：

表一：主要差異對照

新舊制度		舊制	新制	
稅制	稽徵方式		個人	營利事業
所得稅	稽徵方式	於年度結算申報	個人	與個人綜合所得稅分離課稅，於移轉登記日之次日起算三十日內申報
			營利事業	於年度結算申報時合併申報
	稅負	僅對房屋交易之所得課徵所得稅	個人	$\text{房地收入} - \text{成本} - (\text{部份}) \text{費用} - \text{前三年交易損失減除額} - \text{土地漲價總數額} - \text{自住房地免稅額 } 400 \text{ 萬元} = \text{課稅所得}$ $\text{課稅所得} \times \text{差別稅率} = \text{應納稅額}$ $\text{應納稅額} - \text{重購退稅} = \text{應退補稅額}$
			營利事業	$\text{房地收入} - \text{成本} - (\text{全部}) \text{費用} - \text{土地漲價總數額} = \text{房地交易課稅所得}$ $(\text{房地交易課稅所得} + \text{其他營利事業所得}) \times \text{稅率} = \text{應納稅額}$
土地增值稅	依土地稅法規定課徵土地增值稅	同舊制		
特銷稅	對持有兩年內出售之物件課徵	無		

二、法規內容摘錄如下

(一) 課稅對象

1. 個人，包含中華民國境內居住之個人及非中華民國境內居住之個人。
2. 營利事業，總機構在中華民國境內之營利事業及總機構在中華民國境外之營利事業。

(二) 課稅標的

1. 房屋。
2. 房屋及其坐落基地。
3. 依法得核發建造執照之土地。
4. 個人於 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。

(三) 課稅起始日及期間範圍

105 年 1 月 1 日以後銷售之課稅標的，其取得期間範圍如下者：

1. 105 年 1 月 1 日以後取得者。
2. 103 年 1 月 2 日以後至 104 年 12 月 31 日之間取得，於 105 年 1 月 1 日以後銷售時，持有未滿二年者。

(四) 稅率

1. 中華民國境內居住之個人

持有期間	稅率
1 年以內	45%
超過 1 年未逾 2 年	35%
超過 2 年未逾 10 年	20%
超過 10 年者	15%

2. 非中華民國境內居住之個人

持有期間	稅率
1 年以內	45%
超過 1 年	35%

3. 優惠稅率 (僅限中華民國境內居住之個人)

優惠條件	稅率
非自願性因素持有 2 年以下者	20%
自住房地所得 400 萬元以下者	免課
自住房地所得超過 400 萬元以上部分	10%
提供土地合建之地主二年內完成銷售者	20%

(五) 營利事業

總機構在中華民國境內之營利事業，併入營利事業所得額課稅，稅率 17%。

總機構在中華民國境外之營利事業，分開計算應納稅額：

持有期間	稅率
1 年以內	45%
超過 1 年	35%

(六) 個人交易所得計算方式

1. 出價取得者

$售價 - 原取得成本 - 取得、移轉、改良之必要費用 = 交易所得 (或損失)$

2. 受贈或繼承者

原取得成本之計算如下：

$繼承或受贈時之公告現值、評定現值 \times 政府發布之消費者物價指數$

$售價 - 繼承或受贈時之公告現值、評定現值 \times 政府發布之消費者物價指數 - 取得、移轉、改良之必要費用 = 交易所得 (或損失)$

3. 交易所得額 - 依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，為課稅所得額，按上開稅率分別計稅，不併入個人綜合所得。土地漲價數額已減除，土地增值稅不得列為成本費用。

4. 未能舉證成本者，依原始取得時之公告現值、評定現值 \times 政府發布之消費者物價指數調整

5. 未能舉證必要費用者，按成交價額 5%核計。

6. 交易損失得自交易日以後 3 年內之交易所得減除。

(七) 營利事業交易所得計算方式

以房屋土地交易所得額 - 依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅。

餘額為負數者，以零計算。

交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除。

例一：

房屋土地交易所得額 10,000,000 元 - 土地漲價數額 3,000,000 元 = 餘額 7,000,000 元 應併入營利事業所得課稅。

例二：

房屋土地交易所得額 10,000,000 元 - 土地漲價數額 12,000,000 元 = 餘額 - 2,000,000 元

應併入營利事業所得課稅之所得額為 0 元。不能自其他營利事業所得中減除 2,000,000 元。

例三：

房屋土地交易所得額 - 1,000,000 元 - 土地漲價數額 2,000,000 元 =
餘額 - 3,000,000 元

應併入營利事業所得課稅之所得額為 0 元。其他營利事業所得中可以減除 1,000,000 元。

(八) 稽徵方式

1. 營利事業於年度結算申報時合併申報。
2. 個人於所有權移轉登記日之次日或以設定地上權方式取得房屋使用權交易之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關申報，有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

(九) 其他規定

1. 除外規定
 - 依農業發展條例申請興建之農舍
2. 免稅規定 (第 4 條之 5)
 - 自住房屋連續滿六年，無出租、供營業或執行業務使用，六年內未曾適用此規定。
 - 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。
 - 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
 - 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地

(十) 總機構在中華民國境外之營利事業之特別規定

營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。（注意這項只規範總機構在中華民國境外之營利事業，所以境內公司仍可以移轉股權方式移轉資產，只是要課徵證所稅和最低稅負，必須試算才知何者有利）

三、營利事業及個人稅負比較

(一) 建屋出售

釋例：土地售價 170,000,000 元，土地成本 100,000,000 元，房屋售價 100,000,000 元，房屋成本 80,000,000 元。

1. 建商自地自建

項 目	現 行	房地合一
銷貨收入	270,000,000	270,000,000
銷貨成本	- 180,000,000	- 180,000,000
利潤	90,000,000	90,000,000
出售土地免稅所得	- 70,000,000	0

項 目	現 行	房地合一
課稅所得	20,000,000	90,000,000
營利事業所得稅	3,400,000	15,300,000
稅後淨利	86,600,000	74,700,000
未分配盈餘加徵	8,660,000	7,470,000
特銷稅	0	0
總稅負	12,060,000	22,770,000

2. 合建分售

項 目	現 行		房地合一	
	公司	地主	公司	地主
銷貨收入	100,000,000	170,000,000	100,000,000	170,000,000
銷貨成本	-80,000,000	-100,000,000	-80,000,000	-100,000,000
利潤	20,000,000	70,000,000	20,000,000	70,000,000
出售土地免稅所得	0	-70,000,000	0	0
課稅所得	20,000,000	0	20,000,000	70,000,000
營利事業所得稅	3,400,000	0	3,400,000	0
綜合所得稅				14,000,000
稅後淨利	16,600,000	70,000,000	16,600,000	56,000,000
未分配盈餘加徵	1,660,000	0	1,660,000	0
特銷稅	0	0	0	0
總稅負	5,060,000	0	5,060,000	14,000,000

3. 比較

項 目	自地自建		合建分售	
	現行	房地合一	現行	房地合一
總稅負	12,060,000	22,770,000	5,060,000	19,060,000
稅後淨利	77,940,000	67,230,000	84,940,000	70,940,000

(二) 房地合一後出售素地

釋例：土地售價 270,000,000 元，土地成本 180,000,000 元

持有期間	項 目	公司持有	個人持有
1 年以內	所得稅	15,300,000	40,500,000
	未分配盈餘加徵	7,470,000	0
	合計	22,770,000	40,500,000
超過 1 年未逾 2 年	所得稅	15,300,000	31,500,000
	未分配盈餘加徵	7,470,000	0
	合計	22,770,000	31,500,000

持有期間	項目	公司持有	個人持有
超過 2 年未逾 10 年	所得稅	15,300,000	18,000,000
	未分配盈餘加徵	7,470,000	0
	合計	22,770,000	18,000,000
超過 10 年者	所得稅	15,300,000	13,500,000
	未分配盈餘加徵	7,470,000	0
	合計	22,770,000	13,500,000

四、 結論

1. 由以上釋例，採自地自建，現行課稅方式，總稅負 12,060,000 元，房地合一課稅後總稅負 22,770,000 元，採合建分售現行課稅方式，總稅負 5,060,000 元，房地合一課稅後總稅負 19,060,000 元，現行課稅方式有 7,000,000 元之差距 (12,060,000 元-5,060,000 元)，房地合一課稅後稅負差距縮小為 3,710,000 元 (22,770,000 元-19,060,000 元)。
2. 若以出售素地而言，不考量未分配盈餘加徵 (因上市櫃公司通常會分配盈餘)，則持有未逾 10 年出售的，公司持有之稅負 17%，個人持有為 20%。