

## 營利事業適用房地合一稅 (2.0 版) 的稅制介紹

有關不動產銷售的房地合一新稅制施行六年後，政府再度修訂部份內容，並於民國 110 年 7 月 1 日起正式施行，此修法簡稱之為房地合一 2.0 版。其修法目的除符合政府經濟政策外，亦對原本規定進行調整以減少避稅規劃的空間。此專文不對房地合一新舊稅制差異作比較，而是綜合整理本次修法施行後（即民國 110 年 7 月 1 日以後），營利事業處分不動產時，相關房地銷售課稅的方式作整理及說明。有關個人處分不動產相關的課稅方式則另於本事務所其他專文或刊物中說明。同時本文僅介紹不動產交易所得稅的規定，未對其他稅目作介紹或提醒。

營利事業於民國 110 年 1 月至 6 月間若有銷售不動產情況，仍需依修法施行前稅制計算及申報課稅（即房地合一 1.0 版內容），不適用本文的說明情況。因此，營利事業移轉不動產於民國 110 年間可能同時存在二種不同的課稅計算方式。

除介紹此次新修法的規定內容外，亦分享不動產交易的因應事項，提供營利事業參考。本文內容專注於本次新修法後一般情況交易的議題，不包含所有交易類型的規定。建議閱讀者面對這類議題時，除應注意各項相關行政規章的公佈外，在決策前仍應與專業人士共同討論。本文相關內容分為下列四個部份說明：

- 一、國內營利事業處分不動產相關課稅規定介紹
- 二、視為不動產交易的事項介紹
- 三、外國營利事業處分不動產及其他特別規定
- 四、營利事業土地及房屋交易新規定下稅務議題與因應

## 一、國內營利事業處分不動產相關課稅規定介紹

國內營利事業持有之不動產出售時依目前的稅務制度可分為三種狀態，分別適用不同的課稅計算方式，分為（1）適用新制度的土地及非屬自行興建之房屋；（2）適用新制度自行興建房屋及其座落土地；（3）適用舊制度的房屋及土地。於處分不動產時應先確認處分的標的是適用何情況的不動產，通常土地或房屋因為取得時間點的差異，有可能分別適用不同的稅制。

適用新制課稅的不動產為中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。但房屋則排除依農業發展條例申請興建之農舍。換言之，不適用新制的房屋或土地，即為適用舊制課稅的不動產，通常為民國 104 年 12 月 31 日以前取得之不動產或是未能核發建造之土地及農舍。在出售不動產時應先判斷是適用新制或舊制課稅，之後再依下列分類確認相關課稅的計算方式。

### （1）適用新制度的土地及非屬自行興建之房屋

#### A. 所得的計算方式：

營利事業當年度房屋、土地交易所得或損失之計算，以其收入減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。其中於所得額減除之土地漲價總數額，是依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額。

#### B. 持有期間的判定：

房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。但營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，於計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

出價取得之不動產原則係採以不動產移轉登記日或權利移轉證書之日為

取得日，若為非出價取得部分，則依使用執照取得日或重建計畫核准之日等為取得日。處分日亦以移轉登記日或權利移轉證書之日為交易日。

#### C. 稅率的規定：

中華民國境內之營利事業持有不動產的期間分別適用的課稅稅率如下：

1. 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
2. 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
3. 持有房屋、土地之期間超過五年者，稅率為百分之二十。
4. 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
5. 營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
6. 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

#### D. 所得的申報與扣抵：

依前述規定計算之房地交易所得，不併計入其他營利事業所得額，按前述規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳。即與非房地交易之所得額不合併計稅，不論房地交易所得是損失或利益，將另行計算應納稅額，非房地交易之所得損失亦不影響房地交易所得的課稅。

但營利事業依當年度房屋、土地交易損失，可先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，得自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起十年內之房屋、土地交易所得減除。此部份跨年度的損失扣抵的適用，不以事業需經會計師查核簽證申報營所稅為前提。

#### **E. 例外免稅規定：**

營利事業適用新制的不動產，若為下列情況交易則免課所得稅，但此類交易若有交易損失者，亦不能將其損失用以減除其他不動產交易所得或非不動產交易所得額。

- 1.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。
- 2.被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- 3.尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

#### **(2) 適用新制度自行興建房屋及其座落土地**

營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，若係符合新制規定之不動產，其適用相關計稅方式與（1）適用新制度的土地及非屬自行興建之房屋的情況不相同。

##### **A. 所得的計算方式：**

營利事業當年度出售此類房屋及其坐落基地時，以其收入減除相關成本、費用或損失及依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後的所得額（依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用），計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

##### **B. 適用稅率及申報與扣抵**

此情況之不動產交易所得併入非房地所得額一同計稅，適用一般營利事業所得稅的稅率（目前為百分之二十），因為相關房地交易的損失或利益將依上述規定計算後與其他所得額一同課稅，因此無適用房地交易損失可跨年扣抵所得的情況。依營利事業一般規定，只有採以會計師查核簽證或藍色申報並如期申報者，其當年虧損才得自未來十年之純益額中扣除。

### (3) 適用舊制度的不動產

營利事業持有之不動產若非屬適用房地合一新制者，其出售不動產時則採以舊制度方式計稅。舊制度下的不動產出售，應先將土地及房屋處分損益分別計算所得，土地交易的所得免稅，房屋交易所得則併入非房地交易所得額中一同計算課稅，適用一般營利事業的稅率（目前為百分之二十）。土地及房屋的所得計算方式，皆為收入減除成本及相關直接歸屬之費用。

不動產出售時，可能無法或不易區分房地各別售價，故常以房屋評定現值與土地公告現值相對比例作為出售價格計算的依據。營利事業一般情況，皆有帳列歷史成本資訊作為處分不動產之原始主要成本，其他各項出售成本或費用則依性質直接分類歸屬為土地或房屋的成本或費用。

因為舊制之土地交易所得免稅，因此相關土地交易成本之增值稅、仲介或過戶費用等亦列為免稅所得的成本，在申報營利事業所得稅時，亦將另行帳外調整減除。

## 二、視為不動產交易的事項介紹

房地合一稅制的新規定下，有幾個情況雖非為不動產交易，但需視為不動產交易作申報及計稅，此部分作法實務適用上較為複雜且可能存在稅捐單位與納稅義務人認知的差異，預計此部份的施實未來將會有較多需要再討論或釐清的部分。

### (1) 營利事業於民國 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同之房屋、土地交易。

#### A. 交易日、取得日與持有期間

此部分交易日或取得日的認定，若為房屋使用權部分為權利移轉之日。若是預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。有關持有期間部分，則以預售合約或是使用權交易日及取得日之期間作計算。

#### B. 所得計算、適用稅率與申報

因此類交易無不動產過戶事宜，因此相關所得計算即以其合約或使用權轉讓收入減除相關成本、費用或損失作為依據。此類交易課稅方式與營利事

業持有新制土地或非屬自建之房屋之出售交易相同，相關損益將分開計算，合併報繳。與非房地交易之所得額無關，亦分別可適用損失未來扣抵房地交易所得的情況。其適用的稅率依持有期間可能為百分之四十五、三十五及二十，此預售合約等相關成本及費用在稅務申報中亦是直接歸屬認定。

- (2) 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百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

#### A. 交易日、取得日與持有期間

出價取得股權者，其交易日及取得日的認定依取得方式而有不同。若其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

若取得方式為參與公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股繳款日。若為公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

分次取得或處分股權的持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定，此持有期間亦為適用課稅稅率的判斷依據。

#### B. 持有半數股權的判斷標準

此類股權持有半數的認定標準，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

#### C. 股權價值的判斷標準

營利事業股權或出資額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，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。

營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

#### **D.持有不動產價值的判斷標準**

營利事業境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列時價資料認定：

- 1.金融機構貸款評定之價格。
- 2.不動產估價師之估價資料。
- 3.大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- 4.法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- 5.報章雜誌所載市場價格。
- 6.其他具參考性之時價資料。
- 7.時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

#### **E.適用稅率**

此類交易適用稅率依持有期間來判斷，與營利事業持有新制土地及非屬自建房屋適用的稅率標準相同，可能為百分之四十五、三十五及二十。

#### **F.申報及扣抵**

營利事業符合上述條件的股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

- 1.股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- 2.交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。
- 3.中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。
- 4.股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。

5.其他足資證明文件。

此類股權交易被視為不動產交易（持有新制土地或非自建之房屋），採以不動產交易所得方式分開計算，合併申報繳稅，因此排除需要核課基本稅額的情況，與營利事業其他非屬房地交易之所得額無關，亦分別可適用交易損失未來十年扣抵房地交易所得的情況。

#### **G.股權取得成本的認定**

股份或出資額之取得成本計算方法，應與依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。即為個別辨認法、先進先出法、加權平均法、移動平均法或其他經主管機關核定之方法計算。

### **三、外國營利事業處分不動產及其他特別規定**

#### **外國營利事業處分不動產**

總機構在我國外境的營利事業（如在台分公司），若其在台灣持有不動產，相關課稅方式與國內營利事業相同，也分為三類不動產適用不同計稅的方式，對於視為不動產交易部分亦相同適用。但對於適用新制及土地及非屬自行興建之房屋交易，所使用的稅率分別如下：

- 1.持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- 2.持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

其他情況不動產的交易所得計稅方式則與國內營利事業相同。申報方式與單位，則視該境外營利事業是否在我國有固定營業場所而不同，原則上由營業代理人或申報代理人協助。

#### **新制不動產交易稽徵機關查核標準**

稽徵機關進行調查或復查時，營利事業若未提示房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額交易所得之帳簿、文據時，稽徵機關將依查得資料核定。若成本無查得資料者，房屋、土地按原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後價值，核定其成本；股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。



其實目前新制不動產的交易皆有實價登錄資訊可查詢，稅捐單位將以其資料核對確認交易申報資訊，作為核課申報結果的參考依據。若交易相關費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬元為限。

#### **獨資及合夥組織適用新制不動產交易**

獨資、合夥組織營利事業交易適用新制房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

### **四、營利事業土地及房屋交易新規定下稅務議題與因應**

營利事業面對不動產交易新制度的施行，應特別注意下列事宜：

- (1) 民國 110 年房地合一稅 2.0 新制於 7 月 1 日起施行，於民國 110 年度有不動產交易時應注意交易日的認定，若交易日在 6 月 30 日以前，則適用房地合一舊版的制度計算課稅。
- (2) 營利事業應重新確認財產目錄中的不動產內容，分別屬於適用三類計稅方式的那一類，並在目錄中標示，尤其是屬於自行興建之不動產建議清楚標示，在未來有處分時，較容易且迅速確認可能的所得課稅方式，亦較能與查核的會計師或稅捐單位作溝通。
- (3) 營利事業有處分預售合約或是符合特定條件之股權投資時，應注意視為不動產交易課稅的規定，不論間接或直接投資的被投資公司持有不動產的價值如何，建議都應取得被投資公司持有相關不動產資訊及財務報表，與專業人士討論或評估。
- (4) 營利事業大股東或關係人移轉本營利事業股權時，應提醒或協助該股東評估相關股權交易是否被視為不動產交易課稅，必要時應與專業人士合作提示本營利事業持有不動產的市價資訊，以及本事業於交易日的財務報表內容，作為股東交易申報的參考。同時大股東分散股權的方式可考慮長期規劃，並非皆以移轉股權為唯一模式。
- (5) 各營利事業（特別是以不動產興建投資為業之事業）申報當年度營利事業所得稅時，應更注意各類型不動產交易分別可能適用的計稅方式，及相關費用

的分類歸屬或分攤，在會計紀錄時能清楚保存，這些不動產可能帳列存貨或固定資產或投資性不動產等，有些資料可能跨年度發生，更應在會計記錄上能作區分標示，以利未來申報分別計算所得稅時的應用。不論是行銷成本或是稅捐及利息費用等，若可能皆能有較清楚的區分，較能面對稅捐單位查核。目前各項新制度的施行，仍未有稅捐單位查核的實務結果，部份法規規定較不明確或不易執行的部分，未來仍可能有稅捐單位的新規定或是查核實務的調整或公告，建議當營利事業有處分不動產交易發生時，仍需與專業人士討論相關稅務申報的規定。

本文未對各項立法內容作分析及說明，僅對營利事業相關一般事項作提醒，各案例情況在進行決策時，建議與相關專業人士再詳細研討。再次提醒，所有交易之稅務安排皆存在法律的風險，同時法律常因時空變化而修訂，目前認為最佳的選擇或決策，在未來可能並非最大利益之決策。