

淺析房地合一稅 2.0 實施重點與影響

莊鎮嶽 會計師/李杰倫 高級專員

為抑制短期投機炒作和穩健房市發展，立法院於 110 年 4 月 9 日三讀通過所得稅法部分條文修正草案(以下簡稱房地合一稅 2.0)。並訂定於 110 年 7 月 1 日起開始適用，未來若想賣屋，或是規劃財富傳承，都必須留意各種修法後所衍生的高額稅負。由於適用範圍追溯至 105 年 1 月 1 日起取得的房地物件，且將預售屋與特定股權交易也納管，影響層面十分廣大，下列將淺述此次修法帶來的影響。

一、個人交易持有未滿 5 年不動產之稅負增加

房地合一 2.0 於 110 年 7 月 1 日實施後，若依照現行房地合一課稅規定(詳下表)，最大影響在於持有超過 1 年未滿 2 年者，課徵稅率從 35%改為 45%；而超過 2 年至未滿 5 年者，課徵稅率從 25%改為 35%；其餘則維持，因此交易持有未滿 5 年之不動產稅負將面臨增加。而依照房地合一課徵所得稅申報作業要點，房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得日起算至交易日止。另外，原則上不論有無所得，皆須在移轉登記完成日之翌日起 30 日內，向國稅局辦理申報納稅。

適用對象	持有期間	房地合一稅 1.0	房地合一稅 2.0
境內個人	1年以內	45%	45%
	1-2年	35%	45%
	3-5年	20%	35%
	6-10年		20%
	10年以上	15%	15%

二、營利事業比照個人按持有期間課以不同稅率

目前營利事業交易不動產之所得，不論持有期間長短，均按營利事業所得稅稅率 20% 併計營利事業所得額課稅，非依房地合一稅，按持有期間課以不同的稅率。為平衡營利事業與個人之短期持有房屋、土地交易所得稅稅率，防杜個人藉由設立營利事業買賣短期持有之不動產規避較高之房地交易所得稅負，房地合一 2.0 調整為營利事業除交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地之交易所得，仍併計營利事業所得額課稅外，其餘係比照個人按持有期間適用之稅率，分開計算應納稅額後，於申報營利事業所得稅時合併報繳。

因此，營利事業未來出售持有期間未超過 10 年之不動產，將與個人適用同樣的稅率，唯一不同的是出售持有期間 10 年以上之不動產，個人適用稅率為 15%，營利事業仍為 20%；營利事業尚須考慮盈餘若未分配，須繳納 5% 未分配盈餘稅，若盈餘分配予股東，高所得之股東尚須負擔 28% 股利之所得稅；另外，個人交易持有設籍滿 6 年之自住房地，課稅所得 400 萬元以內部分，免納所得稅，就超過部分按最低稅率 10% 課徵所得稅。

三、預售屋交易視為房地交易，納入房地合一 2.0 範圍

依現行法令規定，個人或營利事業如有處分預售屋情事，係屬財產交易所
得，個人併入綜合所得稅依個人適用累進稅率課稅，營利事業則計入營利事業
所得按 20% 課徵營利事業所得稅。為遏止藉短期炒作或哄抬預售屋價格獲取
高額利潤，卻繳納低額或未繳納所得稅之不合理情形，房地合一 2.0 實施後，
若個人或營利事業處分購入之預售屋，將視同房屋及土地交易，按持有期間課
以不同的稅率。此外，購入預售屋至交完成交屋移轉登記後，該成屋持有期間
將重新計算。亦即，出售持有 2 年內之預售屋，將按 45%課徵房地合一稅；若
是持有預售屋 2 年，完工交屋過戶登記後 1 年內出售，則僅能按持有期間 1 年
內計算，須按 45%課徵房地合一稅。

四、交易符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易

依所得稅法規定，個人及營利事業出售非上市櫃之公司股票，其證券交易
所得停徵所得稅，惟須依所得基本稅額條例課徵基本稅額。為防杜個人及營利
事業藉由交易其具控制力之營利事業股份或出資額，實質移轉該被投資營利事
業之不動產，以證券交易所得免稅規避或減少不動產交易所得之納稅義務，房
地合一 2.0 規定，個人及營利事業若直接或間接持有未上市櫃公司股份超過
50%，且該營利事業股權之價值 50% 以上係由台灣境內之房屋、土地所構成者，
若轉讓該股權，應視同房屋、土地交易，依持有股權期間適用不同稅率計算稅
額。

五、個人推計費用率由 5%調降為 3%，上限 30 萬元

依現行房地合一相關規定，個人若未提示出售房屋、土地相關費用之證明文件，稽徵機關得依成交價款 5%計算費用，且未設有上限。即交易不動產價金愈高，可扣除之推計費用亦較高。惟房地合一 2.0 實施後，除調降推計費用率為 3%，並增定費用金額上限為 30 萬；並增營利事業亦可比照個人依據上述規定計算費用。未來出售不動產，若未妥善保存相關費用證明文件而無法提示者，其推計費用僅能按上限 30 萬扣除。

六、非自願性出售不動產，以 20%計稅

此次修法重點著重遏止短期投機炒作之目的，為避免殃及無辜，設有排除條款，這次修法所得稅法第 14 條之 4、第 24 條之 5，針對個人、營利事業因財政部公告之非自願因素交易持有 5 年內的房屋、土地，可以免除重稅，稅率一律以 20%來計算。

七、結語

房地合一稅 2.0 即將在今年 7 月 1 日實施，透過延長持有年限及加重稅率遏止投機炒作，同時增修出售符合條件之股份視為房地交易，過往家族企業可能為避免因財富傳承致所有權人眾多等各種因素，多選擇以公司形式持有不動產，惟房地合一 2.0 上路後，家族公司之大股東於出售其所持有之非上市櫃公司股權時，應先行評估是否直接或間接持有超過該公司股權之半數，及該公司之價值是否 50%以上是由不動產所構成，以決定該適用房地合一 2.0 課稅或

按最低稅負制來課稅，避免錯誤申報遭稽徵機關處罰。修法將推計費用率調降並設有上限，最佳因應之道為妥善保存不動產交易相關之佐證文件，以維護自身權益。

最後，未來若擬持有不動產，建議應先考量持有目的及期間，評估由個人持有或透過公司持有不動產之相關稅負，必要時諮詢專業意見，以保障自身權益。



中山普萊聯合會計師事務所
Chungsun Prime Certified Public Accountants