

個人地主合建分售租稅態樣新舊制探討

黃竑傑 組 長
高考會計師及格

房地合一新制實施以前個人(非屬營利事業者)名義持有土地，再與建設公司合建分售為常見之節稅態樣，但合建分售並非節稅萬靈丹，倘若日後如被稅局認定為營利事業須補稅，認定為以建商角色利用關係個人或人頭地主購地再合建分售需補稅加罰更是得不償失。近年來政府為抑制房價逐步高升，於短短六年內兩次修法房地合一稅制，房地合一新制採行後之節稅空間已愈來愈窄，故過往盛行多年之「合建分售」模式，已非絕對有利之規劃。惟未免對於營建業衝擊過大，政府於制定房地合一稅制時將合建分回房地之交易適用優惠稅率20%之範疇，故本文就合建分售地主的角度探討新舊課稅制度下租稅態樣，以利納稅義務人比較過往與現今差異，自行評估土地交易風險與利潤。

一、個人地主土地交易型態

一般認知個人出售土地，除繳納土地增值稅外，其土地交易所免納所得稅(舊制)；惟課稅實務上會因為新舊制而有別，過往舊制應視其「所有權登記狀態」及是否涉有「營利行為」，而有不同之核課。民國110年7月1日以後實施之房地合一2.0新制後以上兩種判斷要點則並無相關，就「所有權登記狀態」不重要的原因在於擴大房地課稅範圍：交易預售屋及其坐落基地、交易持股(或出資額)過半數營利事業股份且該股權50%以上由境內房地組成；交易

預售屋而言因為建物尚未完工故未辦妥所有權移轉登記；出售股權而言持有房地所有權為法人非股票所有權人。就「營利行為」不重要的原因在於：獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由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，不計入營利事業所得額，亦不計入獨資資本主或合夥組織合夥人綜合所得總額，而係申報繳納房地合一稅，係屬分離課稅之概念。

表(一)舊制土地交易課稅型態

舊制出資者	所有權登記		認定屬營利行為者	舊制	
	出名	借/隱名		所得性質認定	課稅型態
一人/多人	是		非	土地交易所得	免稅
		是	非	其他所得	結算申報累進課稅
	出名/借名/隱名		是	營利所得	結算申報累進課稅

表(二)新制土地交易課稅型態

新制出資者	所有權登記		認定屬營利行為者	新制	
	出名	借/隱名		所得性質認定	課稅型態
一人/多人	是		無須認定	房地交易所得	按持有期採分離課稅
		是	有待探討	有待探討	有待探討

二、舊制土地出售之課稅型態

上段表(一)整理舊制土地出售態樣，在有所有權登記且未被認定為營利事業情形下為最節稅，本段著重探討另兩點。舊制土地所有權非出資者所擁有，

此常見情形為出資者將所有權登記為另一人名下，俗稱隱名合夥或隱名、借名登記，例如：數名個人共同出資購地，以其中一人名義登記為土地所有人，再與建設公司合建分售，出售後所獲利益由該土地所有權人按出資比例返還，該土地之其他出資人取得該項利益核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之其他所得，應以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額，依法課徵所得稅；另一案例，納稅義務人購買農地，未辦理產權過戶，旋即出售予第三者，直接由原地主變更所有權為第三者，其間該納稅義務人所獲之利益，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 9 類規定之其他所得，應依法課徵綜合所得稅。倘若以上案例被國稅局依「實質課稅原則」認定為營利事業者，則按「營利所得」課稅，原則上係採所得推計方式核課，其營利所得適用「6700-12 不動產投資興建及租售」同業利潤率標準 10%。

三、新制土地出售之課稅型態

民國 110 年 7 月 1 日以後實施之房地合一 2.0 其立法目的除防範房價快速高漲外，在所有權明確下，另一修法重點為將過往常透過設立營利事業短期交易的避稅方法予以修改，此點更可於刪除「房地合一作業實施要點第 18 點」有關個人認定為營利事業相關規定中具體展現，以此推斷房地合一新制並為未要求稅捐機關判定納稅義務人是否為「營利事業」，而係以持有期間稅率予以課重稅。若新制出資者係以隱名或是借名登記持有土地並於短期間內出售，由於房地合一新制實行較短，目前尚無相關判決或解釋函令，然筆者就此次修法

重點將「預售屋權利買賣」及「出售 50%以上由境內房地組成」概念推論，相關稅捐稽徵機關解釋函令或法院判例應導向將借名或隱名登記持有土地並出售第三人之情形予以擴大適用房地合一新制按持有期間稅率採分離課稅。

四、分售地主新舊制稅負釋例

設房地總銷 1000 萬，房地售價比 3 比 7，房地成本各 300 萬與 400 萬，必要處份費用 30 萬，房地漲價總數額 50 萬、土增稅率 20%，持有期間 1 年以上 2 年內，試算其稅負：

表(三)新舊制稅負試算表

舊制	免所得稅	土地增值稅:10 萬 總稅負:10 萬
	營利所得	土地增值稅:10 萬 營利所得:1000 萬*70%*10%*40%=28 萬 註:房地收入總額*房地比 3:7*同業淨利率*綜所稅率，併入綜所假設按 40%計算。 總稅負:38 萬
	其他所得	土地增值稅:10 萬 其他所得: 1. (1000 萬*70%-400 萬)-30 萬=270 萬 2. 270 萬*40%=108 萬 註: [(房地收入總額*房地比 3:7-土地成本)-必要費用]*綜所稅率，併入綜所假設按 40%計算。 總稅負:118 萬。
新制	房地合一所得	土地增值稅:10 萬 房地合一稅: 1. (1000 萬*70%-400 萬)-30 萬-50 萬=220 萬 2. 220 萬*20%=44 萬 [(房地收入總額*房地比 3:7-土地成本)-必要費用-土地漲價總數額]*合建優惠稅率 20% 總稅負 54 萬。

五、結論

探究房地合一 2.0 修法意旨除擴大課稅範圍外，亦防止個人透過營利事業短期交易避稅，政府將營利事業與個人出售土地稅率趨於一致，且營利事業僅提供土地合建不可試用盈虧互抵的情形下，可預見未來地主公司存在比例將越來越少，但個人地主則有待探討與規劃。就合建分售稅負而言，房地合一稅賦負擔較過往舊制免稅及因判定為「營利事業」之「營利所得」負擔大，但少於判定為「其他所得」負擔小，倘若個人地主持有土地超過 10 年可適用更低稅率為 15%，綜上分析，個人地主採合建分售雖較過往舊制之節稅空間已大幅縮減，但在優惠稅率 20%、長期持有優惠 15%與地主公司不可使用盈虧互抵的比較下，仍有可採用空間值得進一步規劃。

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