

稅務新聞 111-0216

- 一、土建融管制 恐加速土地集中化。
- 二、營利事業 110 年 7 月 1 日以後如有房屋土地交易，須留意房地合一 2.0 課稅規定。

一、 土建融管制 恐加速土地集中化

工商時報 朱漢崙 2022.02.16



央行土建融管制措施，要求建商必須在取得土地之後 18 個月內開工。圖／本報資料照片

房市信用管制措施恐加速土地集中化。央行 2021 年 12 月以來再祭出新的土建融管制措施，更要求建商必須在取得土地之後 18 個月內開工，對養地造成重大打擊，而在此同時，也產生了「土地集中化」的現象。

據指標大型行庫上月針對查台北地區建商的最新訪查指出，已觀察到中小型建商因財力不足，轉賣土地給大型建商情形越來越多，將使未來的土地及建案，在大型建商集團「集中化」的情況日益明顯。

台北市是各大建商集團競推建案的一級戰場，因此地區的建商此次接受訪談的報告，引起市場高度矚目。大型行庫引述訪查台北市建商的報告指出，央行除縮減建商融資成數，也要求動工必須在 18 個月內啟動，一旦違反，須調升利率或逐步收回貸款，這的確可加快建商的開發速度，讓先前長期養地的情況有所改善，但也因此，在這種建商必須加速開發的壓力之下，房市的供給量的確也會增加。

建商不諱言，經此限制，土地「集中化」的現象也會出現。大型行庫引述報告內容指出，部分財資力較為不足的中小型建商，若評估無法在限期內開發興建，承受時間上的壓力，就會選擇轉售庫存土地收回資金，但這類影響，不會在大型，尤其是集團化的建商出現，因此，大型化、特別是集團化經營的建商，因口袋夠深，受央行信用管制措施的衝擊較小，反而會成為中小型建商轉售土地的「出口」。

建商向行庫反應，觀察到愈來愈多這類現象，長此以往，一來大型與中小型建商財力不對稱，二來因應管制措施「抗壓性」也有差異，土地持有集中化會更多，多數建案將被幾家大型建商集團「包辦」。

台北市建商對於房市最新觀察看法

土地移轉和集中化

中小型建商因為管制措施幅度加大，因而有更大的財務壓力，所以轉賣手上的土地給財力夠的大型建商，導致集中化

預售屋

禁止預售屋買賣的立法，若未有配套措施，將打到自住戶

建商的跨區移動

大台北地區的大面積素地越來越有限，因此建商南進找大面積土地開發推動建案

資料來源：記者查訪

製表：朱漢崙

【2022/02/16 經濟日報】@ <http://udn.com>

二、營利事業 110 年 7 月 1 日以後如有房屋土地交易，須留意房地合一 2.0 課稅規定

自 110 年 7 月 1 日起，營利事業交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋及其坐落基地，依新修正之所得稅法有關房地交易課稅(簡稱房地合一 2.0)規定課稅。

財政部南區國稅局新化稽徵所表示，屬公司組織之營利事業，應於辦理營利事業所得稅結算申報時，將房地交易所得分別按持有期間適用差別稅率分開計算稅額，合併報繳。但屬獨資、合夥組織之營利事業，將交易房地所得由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵房地合一所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業所得額。

該所進一步表示，預售屋轉成屋出售，該成屋之持有期間不併計預售階段，提醒營利事業出售房屋時注意持有期間之計算，以免因一時疏忽而遭受處罰，影響自身權益。

新聞稿聯絡人：營所遺贈稅股 王股長

聯絡電話：(06) 597-8211 轉 100

發布日期：111-02-15

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局