

稅務新聞 111-0217

- 一、打炒房效應 民銀房貸降溫。
- 二、受處分人死亡後送達之罰鍰處分不生效力。
- 三、國安法 擬增訂經濟間諜罪。
- 四、預售屋交屋後出售，其房屋、土地之持有期間不得併計預售屋之持有期間。
- 五、營利事業同時出售多筆土地，應區分其土地取得日，其中屬適用房地合一課徵所得稅之土地出售利益，於計算課稅所得額時不得減除。

一、打炒房效應 民銀房貸降溫

2022-02-17 00:32:38 經濟日報 記者廖珮君／台北報導



金管會。(本報系資料庫)

據金管會最新統計，玉山銀、國泰世華銀和中信銀三大民營銀行，去年房貸年增率已緩步走低，其中玉山銀去年 11 月房貸年增率降到 7.37%，回到三年前起漲點，國泰世華銀、中信銀房貸年增率各降到 16.12%及 7.7%，都是近一年來低點，顯示在政府打炒房政策一波波下，民營銀行房貸全面縮手。

一家商仲業者說，以這三家民營銀行房貸餘額、戶數、及存款年增率三大指標相互牽動來分析，民營銀縮手房貸，有三大主因，一是房貸承做量恐已逼近不動產放款限 30%的法定天條，二是金管會緊盯房貸高成長銀行，加上打炒房政策下，被迫轉向降溫，三是銀行從房貸、改做土建融。

三大銀行房貸年增率概況

| 2021年 / 月 | 全體國銀 | 國泰世華銀 | 玉山銀 | 中信銀 |
|-----------|-------|-------|-------|------|
| 1 | 9.13 | 28.38 | 24.52 | 8.97 |
| 2 | 9.03 | 30.51 | 22.09 | 8.95 |
| 3 | 9.20 | 32.63 | 19.66 | 9.24 |
| 4 | 9.45 | 32.96 | 18.36 | 9.52 |
| 5 | 9.92 | 32.36 | 17.14 | 9.97 |
| 6 | 10.33 | 31.50 | 16.09 | 9.98 |
| 7 | 10.09 | 30.31 | 13.63 | 9.29 |
| 8 | 9.52 | 28.00 | 11.55 | 8.57 |
| 9 | 9.27 | 24.59 | 9.87 | 8.01 |
| 10 | 9.24 | 20.59 | 8.78 | 7.82 |
| 11 | 9.31 | 16.12 | 7.37 | 7.70 |

資料來源：金管會

單位：%

廖珮君 / 製表

圖／經濟日報提供

金管會從 2021 年起至今，已啟動兩波不動產專案金檢，全面鎖定房貸高成長的銀行，據透露，房貸前十大的民營銀行，有部分被列金檢名單中。

數據顯示，國泰世華銀 2021 年 10 月前，房貸年增率「月月成長逾二成」，去年 4 月房貸年增一度達 33% 最高，且每月房貸增量均大於存款增幅，就算 11 月年增降到 16.12% 仍大於同期存款年增 11.74%，顯示房貸增速過快、大舉壓縮不動產放款額度。

玉山銀也有類似情況。數據顯示，玉山銀從 2018 年第 4 季起，每月房貸均呈現雙位數成長，2020 年 11 月一度攀升到 26.17% 历史新高，隨後從 2021 年開始緩降，2021 年 9 月年增率首跌破一成，11 月再降到 7.37% 的逾三年低點，房貸戶數年增率也同步走低到 3.05%，顯示新承做房貸戶數和額度已全面降溫。

銀行主管說，房貸高成長銀行開始轉向降溫，顯示政府打炒房政策、及金管會盯上房貸高成長銀行下，迫使這些民營銀行縮手房貸。

另一家銀行主管私下則說，現在銀行圈都有「做房貸、不如做土建融」的思維，因為房貸利率僅 1.31%，根本沒賺頭、頂多是維持基本盤客戶和獲客敲門磚，在不動產放款 30% 限額下，各銀行多將不動產額度、從房貸轉做土建融。

「至少土建融可穩賺 1.8% 利息收入，加上央行控制土建融貸款成數下，反而放款風險遠比房貸還低」，另一家銀行主管說，不動產放款額度就這麼多，如何在有限額度下，做最有效的配置、獲取最高收益才是王道。

據「銀行法」72-2 條規定，國銀辦理房貸、企業建融放款總額，以存款總額及金融債 30% 為限，此被視為「不動產放款」天條，等於銀行每收 100 元存款、只能做 30 元不動產放款。

【2022/02/17 經濟日報】@ <http://udn.com>

二、受處分人死亡後送達之罰鍰處分不生效力

甲先生來電詢問，收到父親的罰鍰處分書及繳款書，惟父親已於上週死亡，該繳款書是否仍要繳納？

財政部高雄國稅局表示，受處分人於罰鍰處分送達前死亡，因受處分主體已不存在，該處分不生效力，免予處罰。所以甲父的罰鍰處分書及繳款書送達時，如甲父已死亡，則該罰鍰不生效力，免予繳納。

該局進一步說明，如受處分人於罰鍰處分送達後死亡，則該處分已生效且具執行力，其執行標的限於義務人的遺產。該局提醒民眾收到罰鍰處分書及繳款書時，如受處分人為已故親屬，可向國稅局申請註銷罰鍰之處分，國稅局亦會主動審查罰鍰處分效力之問題，以維護納稅義務人權益。

提供單位：法務一科 聯絡人：陳素珠科長 聯絡電話：(07)7256600 分機 7500

撰稿人：陳尤芬 聯絡電話：(07)7256600 分機 7508

發布日期：111-02-17

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

三、國安法 擬增訂經濟間諜罪

2022-02-17 01:53 經濟日報 / 記者鄭鴻達／台北報導

為防堵中國大陸竊取、挖角我國關鍵技術或人才，行政院會今（17）日擬修正《國家安全法》、《台灣地區與大陸地區人民關係條例》，其中國安法增訂「經濟間諜罪」，並列刑責，最高可處 12 年徒刑、併科 1 億元罰金，且未遂犯也罰。

行政院說明，鑒於國家安全概念應及於經濟發展，與產業競爭力對國家發展的影響，需更周延保護我國高科技產業競爭力與國家經濟利益，今日將於院會討論法務部、內政部、國防部擬具的國安法、兩岸條例等兩項修正。

本次國安法修正，擬規範任何人不得為外國、陸港澳、境外敵對勢力或其控制的組織或人，以竊取、侵占、詐術、脅迫、擅自重製等方法，取得「國家核心關鍵技術營業秘密」，或取得後使用、洩漏。

行政院說明，此二法修正將加強防止大陸等境外勢力，對「國家核心關鍵技術營業秘密」之侵害，並加強相關業務人員之赴陸審查；另針對陸企有繞道第三地來台從事業務活動之情事，且屢有陸資假借他人名義，違法來台投資，故提出本次兩岸條例修法。據了解，本次兩法案修正六大重點包括：第一，明定「國家核心關鍵技術」之經濟間諜罪；第二，為境外發展組織，及為境外侵害「國家核心關鍵技術營業秘密」之行為案件，其第一審分別由高等法院或智慧財產及商業法院管轄。

第三，違反國安法之犯罪案件，得設立專業法庭或指定專人辦理。

第四，受政府一定程度委託、補助或出資從事國家核心關鍵技術者之赴陸審查。第五，明確化陸企繞道來台從事業務活動提高罰則；第六，明定違法陸企及陸資來台人頭之罰責。

關於罰則，仍待院會拍板後確定，然根據法務部、陸委會已預告草案規定，違者可處五至 12 年以下有期徒刑，得併科 500 萬元至 1 億元罰金，未遂犯也可罰之；此外，本次修正也擬擴大適用範圍，除個人外，也一並將法人納入適用。

【2022/02/17 經濟日報】@ <http://udn.com>

四、預售屋交屋後出售，其房屋、土地之持有期間不得併計預售屋之持有期間

財政部1110217新聞稿

財政部臺北國稅局表示，個人出售105年1月1日以後取得之房屋、土地（含預售階段及成屋階段購入），應申報房屋土地交易所得稅，但有民眾於預售階段買入而於興建完成交屋後出售，誤以簽訂預售屋購入契約之日起算持有期間，適用較低稅率而遭補稅。

該局說明，個人購買預售屋，並於105年1月1日以後興建完成交屋取得房屋、土地所有權後，再行出售該房屋、土地，屬個人房屋土地交易合併課徵所得稅範圍，其持有期間之計算，應自取得不動產所有權即地政機關移轉登記取得房屋、土地所有權之日起算至交易之日止，而非以簽訂預售屋購入契約之日，即預售屋之持有期間尚不得併同計算，以免形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，影響抑制短期炒作之立法目的。

該局舉例說明，甲君105年10月5日以1億2千萬元向建設公司購買1戶大安區預售屋及其坐落基地，預售屋興建完成後，甲君在108年10月7日登記取得房屋、土地所有權，嗣於111年1月10日以1億3千萬元出售該房地並辦竣移轉登記。甲君以105年10月簽訂購入預售屋契約之日至出售房地所有權移轉登記日計算持有期間為5年3個月（105年10月5日至111年1月10日），而採20%稅率計算稅額194萬元，申報繳納個人房屋土地交易所得稅；經稽徵機關以買入預售屋興建完成後之房地所有權移轉登記日起算，重新計算持有期間為2年3個月（108年10月7日至111年1月10日），並依35%稅率計算應納稅額339.5萬元，扣除已自行繳納稅額194萬元後，核定補徵稅額145.5萬元。

五、營利事業同時出售多筆土地，應區分其土地取得日，其中屬適用房地合一課徵所得稅之土地出售利益，於計算課稅所得額時不得減除

財政部 1110217 新聞稿

財政部臺北國稅局表示，依所得稅法第 4 條之 4 規定，營利事業交易其在 105 年 1 月 1 日以後取得之土地，其交易所得應課徵所得稅，計算課稅所得額時不得自全年所得額中減除。

該局指出，營利事業如於同一年度出售多筆土地，應注意各土地係於 104 年 12 月 31 日以前或 105 年 1 月 1 日以後取得，分別適用所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款免納所得稅或第 4 條之 4 房地合一稅制課徵所得稅，其屬前者免納所得稅者，方可將出售土地利益列報於營利事業所得稅申報書第 101 欄「免徵所得稅之出售土地利益（損失）」欄位，自當年度全年所得額中減除，以計算當年度課稅所得額。

該局舉例說明，甲公司於 108 年度出售 4 筆土地產生利得 300 萬元，列報於當年度營利事業所得稅結算申報書之「處分資產利益」項下，且未區分出售 4 筆土地之取得日，全額列於申報書第 101 欄「免徵所得稅之出售土地利益」，於計算課稅所得額時自全年所得額減除 300 萬元，嗣經該局查得其中 1 筆土地取得日為 108 年，應適用房地合一課徵所得稅，該局除依法調整補稅外，並按所得稅法第 110 條規定處罰。

該局呼籲，營利事業於計算出售土地利益或損失時，務必留意土地取得日，並依所得稅法相關規定計算及申報。如自行發現違反相關規定致短漏報所得，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，只要在未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，主動向所轄稽徵機關補報並補繳所漏稅款，可加息免罰。