

# 不動產交易與建屋出售 之課稅實務及節稅規劃

主講人：鄭惠秋會計師

107/09/28

# 大綱

- 土地交易所得課稅之變革與目前課稅實務
  - 土地交易課徵所得稅之立法沿革
  - 105年1月1日施行房地合一課徵所得稅制度
  - 107年1月1日廢除兩稅合一設算扣抵制度
  - 以個人或公司名義持有新制房地產之決定
  - 土地交易所得課稅及合建分售查稅實務
  
- 建屋出售相關節稅規劃
  - 建屋出售態樣與基本課稅規定
  - 合建分屋及分售適用新制解析
  - 相關節稅規劃

# 土地交易課徵所得稅之立法沿革 (1/3)

所得稅法增修	內容及立法理由
52/01/15增訂 第9條	「本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失。但土地、…其交易之增益， <u>不包括在內。</u> 」
立法理由：	因出售土地已繳納土地增值稅，為避免重複課稅，爰予增訂。
62/08/24 最高行政法院 62年判字第 385號判決	「按所得稅法第九條規定『…』。…反言之，如業者經常以土地買進賣出之營利活動，此乃以營利為目的之營利行為，則因此項土地交易所發生之收入，應視為該營利事業收入總額之一部份(並非所得稅法第九條所規定之財產交易所得)」依法核計所得額後，課徵營利事業所得稅…。」

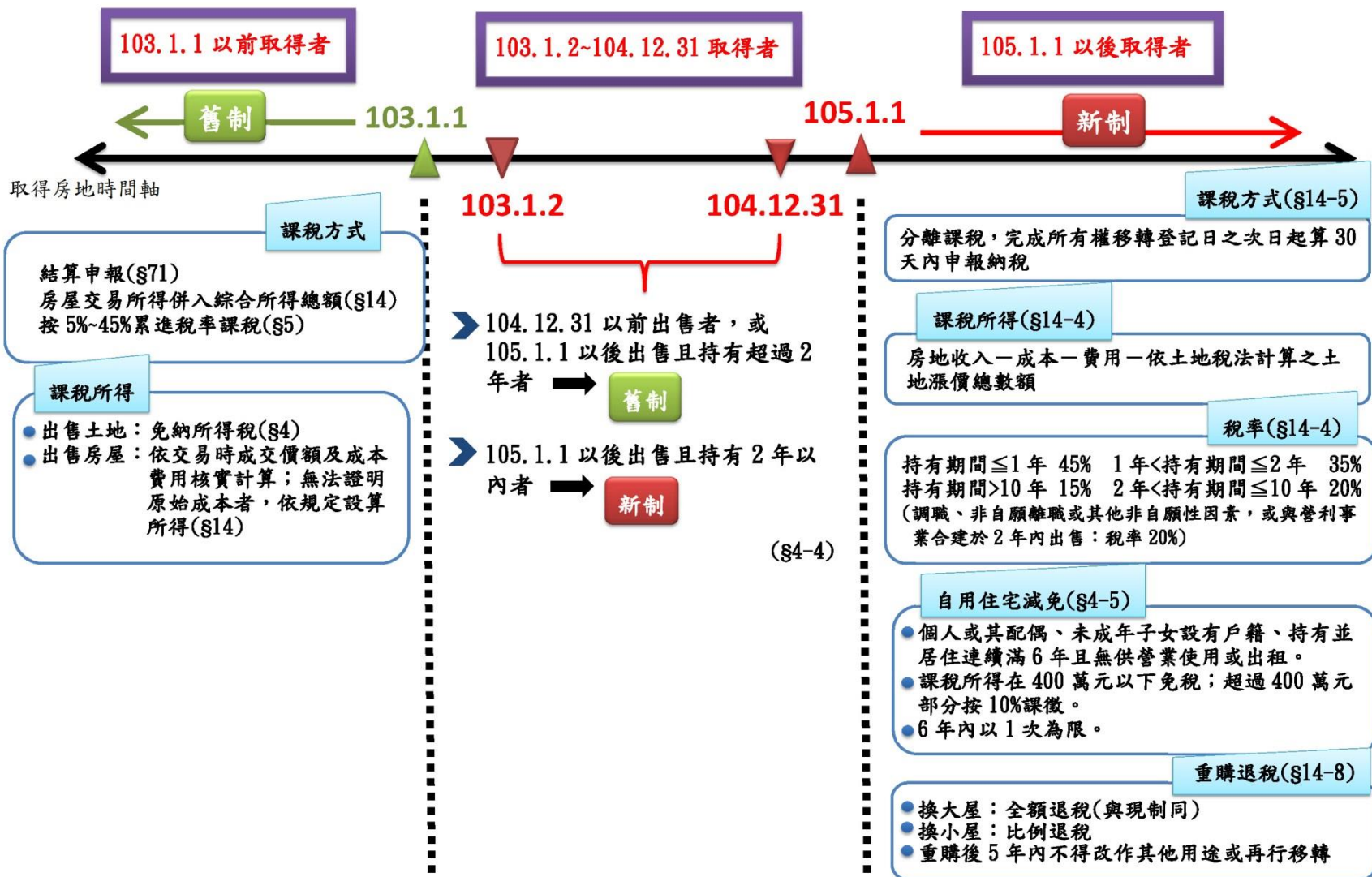
## 課稅立法沿革 (2/3)

所得稅法增修	內容及立法理由
62/12/28修訂 第4條第16款	「 <b>個人出售土地</b> 、…其交易之所得，免稅。」
立法理由：	原第9條但書修正移列本款， <b>惟營利事業</b> 出售土地之交易增益除繳納之增值稅應作費用支出外，其餘增益 <b>不應免稅</b> 。
74/12/24修訂 第4條第16款	「 <b>個人及營利事業出售土地</b> ，…其交易之所得，免稅。」
立法理由：	<ol style="list-style-type: none"><li>1.營利事業出售土地，如有交易所得，依現行規定，除課徵土地增值稅外，尚應課徵所得稅，與個人出售土地僅課徵土地增值稅不課徵所得稅之規定不同。</li><li>2.為減輕營利事業稅負並促進營建業之正常發展，爰將「個人出售土地」修正為「個人及營利事業」，俾將營利事業出售土地之財產交易所得納入免稅範圍。</li></ol>

# 課稅立法沿革 (3/3)

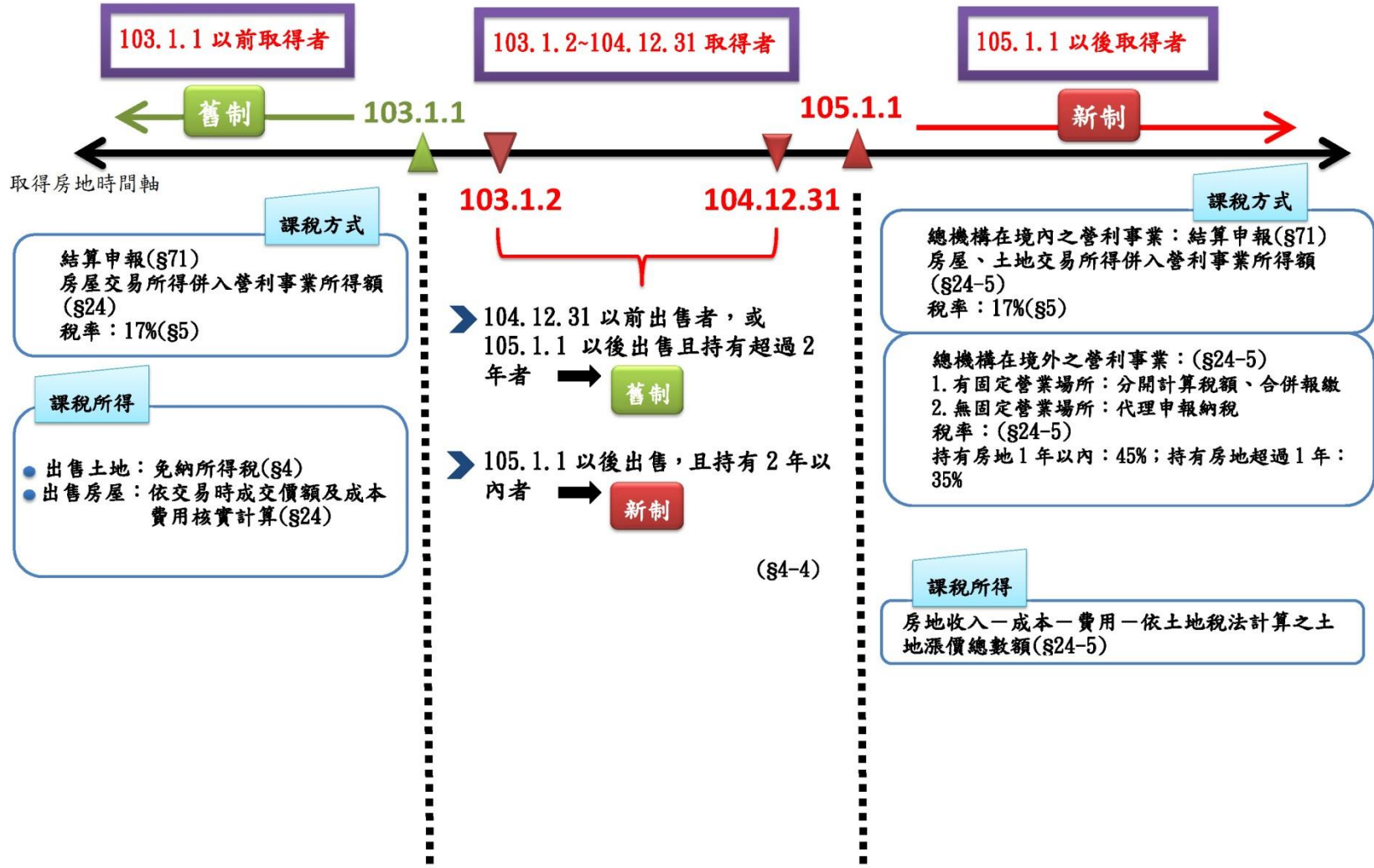
所得稅法增修	內容及立法理由
104/06/24增訂 第4條之4	<p>「<b>個人及營利事業</b>自中華民國105年1月1日起交易… (以下合稱房屋、土地)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。</li><li>二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。…</li></ul> <p>第一項規定之土地，不適用第4條第1項第16款規定；…。」</p>
立法理由：	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 為改善現行不動產交易稅制缺失，健全不動產稅制，促使房屋、土地交易正常化，於第一項定明白105/1/1起交易…應…課徵所得稅。</li><li>2. <b>至非屬上開新制課稅範圍者，仍適用現行課稅規定</b>。另符合第一項規定之土地應適用新制課徵所得稅，爰於第三項前段規定該等土地不適用第四條第一項第16款土地交易所得免稅之規定。</li></ol>

# 輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制(個人篇)



(資料來源：財政部官網)

# 輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制(營利事業篇)



(資料來源：財政部官網)

# 適用房地合一新舊制認定原則

	房地取得及出售情況		新舊制適用
原則	104/12/31以前取得、105/01/01以後出售		舊制
	105/01/01以後取得及出售		新制
繼承取得	被繼承人取得	繼承人繼承及出售	
	104/12/31以前取得	104/12/31以前繼承、105/01/01以後出售	舊制
		105/01/01以後繼承及出售	舊制(註1)
	105/01/01以後取得	105/01/01以後繼承及出售	新制
註1：本例外適用舊制之房地如符合規定之自住房地要件者，得選擇適用新制。(財政部104/08/19台財稅字第10404620870號令)			
配偶贈與	第1次相互贈與前配偶原始取得	受贈配偶出售	
	104/12/31以前取得	105/01/01以後出售	舊制(註2)
	105/01/01以後取得		新制
註2：應以配偶間相互贈與前，配偶一方自他人取得房、地之日期為取得日，並據以計算持有期間以判斷是否適用房地合一所得稅新制(簡稱新制)；如屬新制課稅範圍者，其取得成本應以配偶一方自他人取得該房、地之成本認定。(財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令)			



# 房地合一新舊制規定比較--個人 (1/3)

項目	舊制	新制
課稅範圍	房屋交易 (土地交易免所得稅)	房屋、土地交易 (以設定地上權方式之房屋使用權，視同房屋交易)
課稅起日	104/12/31以前取得者	105/01/01以後取得者
所得計算	<p>1.原則：<b>核實計算</b></p> <p>(1)房、地價格均有劃分： 房屋收入－房屋成本－房屋費用</p> <p>(2)房地價格均未劃分或僅劃分其一： (房地收入－房地成本－房地費用) ×出售時房屋現值比</p> <p>2.僅查得成交價格(無取得成本)且屬高價房屋： 房地成交總價×出售時房屋現值比 ×15%</p> <p>3.無法提示或查得成交價格或成本： <b>以出售時房屋評定現值按財政部核定百分比計算財產交易所得</b></p>	<p>1.原則：<b>核實計算</b></p> <p>房地收入－房地成本－房地費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額 (<b>土地增值稅不得減除</b>)</p> <p>★房地交易所得 (A) ＝出售房地總價額－取得成本－必要費用</p> <p>(1)A &gt; 0，且(A－漲價總數額) ≥ 0， 課稅所得=A－漲價總數額</p> <p>(2)A &gt; 0，且(A－漲價總數額) &lt; 0，課稅所得=0</p> <p>(3)A ≤ 0，得自交易日以後3年內之房屋土地交易所得減除之</p> <p>2.無法提示成本費用： <b>房地成交價格－(原始取得時房屋評定現值+公告土地現值)×消費者物價指數－費用(成交價格×5%</b></p>

# 房地合一新舊制規定比較--個人 (2/3)

項目		舊制	新制
稅率	境內居住者	併入綜合所得總額按5%~40%累進稅率課稅	1.依持有期間認定： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1年以內：45%、</li> <li>(2) 2年以內超過1年：35%</li> <li>(3) 10年以內超過2年：20%</li> <li>(4) 超過10年：15%</li> </ul> 2.符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在2年以下的房地：20% 3.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2年內完成並銷售該房屋、土地：20% 4.符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%
	非居住者	按所得額20%扣繳率申報納稅	依持有期間認定： <ul style="list-style-type: none"> <li>1.持有1年以內：45%</li> <li>2.持有超過1年：35%</li> </ul>

# 房地合一新舊制規定比較--個人 (3/3)

項目	舊制	新制
申報方式	於所得年度次年5月份併入綜合所得稅申報。	1.按規定稅率計算應納稅額申報納稅， <b>分離課稅</b> 。 2.除符合下列情形免辦理申報外，不論有無應納稅額，應於完成所有權移轉登記日次日起算30日內申報繳稅： (1)交易之房屋土地符合本法規定免稅之情形。 (2) <b>個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。(但因換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得申報納稅。)</b>
盈虧互抵	1.本人、配偶及受扶養親屬財產交易損失得自當年度申報之財產交易所得減除，扣除不足者得以 <b>以後3年度</b> 之財產交易所得扣除。 2.夫妻採各類所得分開計算稅額者，僅得減除個人之財產交易所得。	1.個人房屋、土地交易損失得自 <b>交易日以後3年內</b> 之房屋土地交易所得減除。 2.舊制財產交易所得及損失，與新制房地交易所得及損失不得相互扣抵。 3. <b>夫妻售屋損益</b> 不可互抵。
自住重購退稅	1.換大屋：可申請扣抵或退還已納屬財產交易所得之稅額 2. <b>無</b> 重購後不得改作其他用途或再行移轉之規定。	1.換大屋：全額退抵(與舊制同)。 換小屋：比例退抵。 2.如於重購後5年內改作其他用途或再行移轉，應追繳原扣抵或退還稅額。

# 所得稅法規定「中華民國境內居住之個人」與「非中華民國境內居住之個人」如何區分？

➤ 下列2種人是屬於「中華民國境內居住之個人」：

(一)個人於一課稅年度內在中華民國境內設有戶籍，且有下列情形之一者：

- 1.於一課稅年度內在中華民國境內居住合計滿31天。
- 2.於一課稅年度內在中華民國境內居住合計在1天以上未滿31天，其生活及經濟重心在中華民國境內。

前點第2款所稱生活及經濟重心在中華民國境內，應衡酌個人之家庭與社會關係、政治文化及其他活動參與情形、職業、營業所在地、管理財產所在地等因素，參考下列原則綜合認定：

- (1)享有全民健康保險、勞工保險、國民年金保險或農民健康保險等社會福利。
- (2)配偶或未成年子女居住在中華民國境內。
- (3)在中華民國境內經營事業、執行業務、管理財產、受僱提供勞務或擔任董事、監察人或經理人。
- (4)其他生活情況及經濟利益足資認定生活及經濟重心在中華民國境內。

(二)在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天以上者。

➤ 不屬於以上所稱的個人，為「非中華民國境內居住之個人」。

# 房地合一新舊制規定比較--營利事業

項目		舊制	新制	
課稅範圍		房屋交易(土地交易免所得稅)	房屋、土地交易	
課稅起日		104/12/31以前取得者	105/01/01以後取得者	
課稅稅基		房屋收入－房屋成本－房屋費用	房地收入－房地成本－房地費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額(土地增值稅不得減除)	
申報 方式 及 稅 率	境內 事業	20%(107年度起)，併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報		
	境外 事業	境內有固定營業場所或代理人： 20%(107年度起)	依持有期間認定： 1.持有1年以內：45% 2.持有超過1年：35%	境內有固定營業場所者： 分開計算稅額、合併報繳
		境內無固定營業場所及代理人： 按所得額20%扣繳率申報納稅。		境內無固定營業場所者： 代理申報納稅
盈虧互抵		房屋交易虧損，得自營利事業所得中減除，並得後抵10年。 (土地交易損失不適用)	境內營利事業：房地交易所得為虧損者，得自當年度營利事業所得中減除，並得後抵10年 境外營利事業：房地交易損失不得自當年度及以後年度之其他營利事業所得額中減除	

# 所得稅制優化之營利事業所得稅修正重點說明

為建立符合國際潮流且具競爭力之公平合理所得稅制，所得稅制優化有關「所得稅法部分條文修正案」業經總統於107年2月7日公布，並自107年度施行，有關營利事業所得稅部分之修正重點、稅率及申報期程說明如下：

- 一、**廢除兩稅合一部分設算扣抵制**，自107年1月1日起，刪除營利事業設置股東可扣抵稅額帳戶、相關記載、計算與罰則，大幅降低納稅義務人依從成本，減少徵納爭議，有助簡化稅制稅政，符合國際趨勢。
- 二、自107年度起，**獨資合夥組織所得免徵營利事業所得稅**，直接歸課資本主及合夥人綜合所得稅。
- 三、合理調整營利事業所得稅稅率結構
  - (一)自107年度起，**營利事業所得稅稅率由17%調高為20%**，但課稅所得額在50萬元以下之營利事業，分3年逐年調高1%，即107年度稅率為18%，108年度稅率為19%，109年度及以後年度按稅率20%課稅，減輕低獲利企業之稅負，提供調整適應期。
  - (二)自107年度起，**營利事業未分配盈餘加徵營利事業所得稅稅率由10%調降為5%**，適度減輕須藉保留盈餘累積自有穩定基金之企業所得稅負，協助對外籌資不易及中小型新創企業累積未來轉型升級之投資動能。

# 所得稅制優化之營利事業所得稅修正重點說明 (續)

四、申報期程：營利事業於申報107年度及以後年度營利事業所得稅時，應適用調整後營利事業所得稅稅率，以會計年度採曆年制之營利事業為例，其於108年5月辦理107年度營利事業所得稅結算申報時，應按20%稅率(課稅所得額在50萬元以下者，按18%稅率)申報繳納營利事業所得稅；又107年度盈餘保留不分配者，於109年5月辦理107年度未分配盈餘申報時，按5%稅率加徵營利事業所得稅。

國稅局強調，新修正所得稅法廢除兩稅合一設算扣抵制，並自107年1月1日起，刪除營利事業設置股東可扣抵稅額帳戶制度，在個人居住者獲配之股利所得扣抵稅額部分，其計稅方式改依下列2種方式擇一擇優適用：

- 一、股利所得併入綜合所得總額課稅，並按股利所得之8.5%計算可抵減稅額，抵減應納稅額，每一申報戶可抵減金額以8萬元為限。
- 二、股利所得按28%稅率分開計算稅額，並與其他類別所得計算知應納稅額合併報繳。另外資股東獲配股利或盈餘之應扣繳稅款，則自108年1月1日起，不得抵繳該股利或盈餘所含未分配盈餘加徵營利事業所得稅之金額。

國稅局特別呼籲，本次營利事業所得稅修正新制自107年度施行，故於108年5月申報營利事業所得稅時始得適用，惟107年1月1日起之決算案件即適用營利事業所得稅修正新制，營利事業於報稅時應多加留意，以免申報錯誤，以維自身權益。

# 107年稅改前後稅負差異分析 -- 國內個人股東

(假設稅前所得 = 應稅\$100) (法定公積略不提列)

分配年度 項目	86以前 盈餘	兩稅合一+100%扣抵				兩稅合一+50%扣抵		廢除設算扣抵後	
		87~99盈餘		100~102盈餘		103~106盈餘		107以後盈餘	
		未加徵	已加徵	未加徵	已加徵	未加徵	已加徵	未加徵	已加徵
稅前所得	100	100	100	100	100	100	100	100	100
營所稅 (25%→17%→20%)	-25	-25	-25	-17	-17	-17	-17	-20	-20
未分配盈餘稅 (10%→5%)			-7.5		-8.3		-8.3		-4
稅後所得	75	75	67.5	83	74.7	83	74.7	80	76
股利淨額	75	75	67.5	83	83	83	74.7	80	76
+ 可扣抵稅額	無	25	32.5	17	25.3	8.5	12.65	無	無
= 股利總額	75	100	100	100	100	91.5	87.35	80	76
綜所稅(40%→45% →40%+股利新制28%)	-30	-40	-40	-40	-40	-41.18	-39.31	-22.4	-21.28
- 可扣抵稅額	無	25	35.5	17	-25.3	8.5	12.65	無	無
應補繳綜所稅	-30	-15	-7.5	-23	-14.7	-32.68	-26.66	-22.4	-21.28
稅負合計	-55	-40	-40	-40	-40	-49.68	-51.96	-42.4	-45.28



# 107年稅改稅負差異分析 --獨資、合夥vs.公司

(假設稅前所得=應稅\$100) (法定公積略不提列)

	獨資、合夥及設籍課稅營業人			公司		
	102年 以前	103~106年 兩稅合一+50%扣抵	107年 稅改後	盈餘不分配	盈餘分配	
				100~106年	107年以後	
營所稅	0	17/2=8.5	0	25.3	24	20或24
盈餘分配 所得稅	40	$(100-8.5)*45%=41.175$	40	-	-	22.4或21.28 (股利新制28%)
稅負合計	40	49.675	40	25.3	24	42.4或45.28
分析：	1.盈餘直接歸課綜所稅，不得保留不分配。 2.個人出售房地，依「房地合一課徵所得稅申報作業要點18點」經認屬營利事業者，稅負最高達40%。 (→不適用個人居住者之股利所得課稅新制)			1.盈餘保留不分配，稅負有利。 2.公司及股東最終稅負合計高於獨資、合夥及設籍課稅營業人。		

# 107年稅改後稅負差異分析 --不同股東結構比較

	國內個人股東 (股利以新制28%計稅)	國內法人股東	境外個人或法人股東 (股利扣繳率提高為21%)
新制+次年(未加徵)分配：			
營所稅20%+5%	20	20	20
盈餘分配所得稅	$(100-20)*28%=22.4$	$(100-20)*5%=4$	$(100-20)*21%=16.8$
合計	42.4	24	36.8
新制+次年以後(加徵後)分配：			
營所稅20%+5%	$20+4=24$	$20+4=24$	$20+4=24$
盈餘分配所得稅	$(100-24)*28%=21.28$	$(100-24)*5%=3.8$	$(100-24)*21%=15.96$
合計	45.28	27.8	39.96
分析：	稅負減輕	盈餘保留在投資公司，稅負最輕	內外資股東稅負差距縮小，減少避稅誘因。
問題：	1.股東結構應如何調整? 2.盈餘應否分配?		

# 個人與營業人出售新舊制土地稅負比較 (依107年稅改稅率)

1.	公司出售土地之所得稅負合計：
	(1)舊制土地：不分配 5%、 分配： 28% (未加徵) 或 31.6% (已加徵)。 (2)新制土地：不分配24%、 分配：42.4% (未加徵) 或 45.28% (已加徵)。
2.	參與建屋出售之合建分售個人地主，如被認定為「營利事業」者，其出售土地盈餘歸併個人營利所得課稅之稅負合計：(無盈餘保留不分配適用)
	(1)舊制土地：40%。 (2)新制土地：40%。
3.	非屬「營利事業」之個人地主出售非自用住宅土地：
	(1)舊制土地：免稅。 (2)新制土地：(依持有期間認定) 1年以內：45%、2年以內超過1年：35%、 10年以內超過2年：20%、 超過10年：15%。
4.	非屬「營利事業」之個人地主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2年內完成並銷售該房屋、土地：
	(1)舊制土地：免稅。 (2)新制房地：10年以內20%、超過10年：15%。(房屋持有期間 =土地持有期間)

# 以個人或公司名義持有新制房地出售之決定

項目	稅負	持有新制房地出售之課稅說明
短期交易	公司經營有利	個人短期交易稅負(二年內出售35%或45%)與公司盈餘不分配稅負(20%+4%=24%)，最高相差近21%。
長期持有出售	個人名義有利	1.個人稅率20%，尚低公司盈餘保留不分配之稅負24%。 2.但個人出售房地應辦理營業登記者，應課徵營業稅5%及營利所得歸課個人綜合所得稅40%。
設立公司經營稅負		1.房屋款應開立發票、繳5%營業稅，如無法轉嫁，稅負公司吸收。 2.列報公司經營相關費用(如薪資、油單、交際費、房地稅捐、利息支出等)，可降低房地出售所得。 3.股東股權分散，可降低盈餘分配之股東綜合所得稅(但另有二代健保費)。 4.商用不動產可採股權移轉方式(自105/01/01起證券交易所停止課徵所得稅+證券交易稅3‰)取代不動產出售。但以境外公司持有境內境內房地產方式，如屬所得稅法第24條之5第4項規範情事者，其股權交易所應按交易境內房地出售規定之稅率及申報方式納稅(反避稅條款)。
分析		個人長期持有土地期間之稅費(包括地價稅及借款利息支出等)，不得列為可扣除之成本及費用，其交易所會較以公司名義持有者為高，故應另考量持有期間之土地增值利益與持有稅費之比較差異，如增值利益>持有稅費，則以個人名義持有為有利。

# 買股權替代買土地 企業易主有玄機

7月初味全公告賣掉燙手山芋三重新燕土地給茂德機構旗下的國巨投資，但以出售頂率開發股權取代直接賣土地。房產業者分析，採取股權交易方式，除了省下推估超過3.5億元的土地增值稅，新買家下次進行房地交易時，還可適用舊制，而非房地合一新制。

## ➤ 出售頂率開發股權 稅額不到土增稅1成

三重新燕土地採取股權買賣方式，即使頂率開發董監事由原本味全、頂新的人馬換成買家茂德機構人馬，但持有土地仍然掛在頂率開發名下，沒有土地移轉紀錄，因此不用課徵土增稅，只有買賣股權獲利須課徵營所稅，若以味全公告處份利益2.8億元，扣除稅費後，初估稅額不到2,000萬元，相較直接交易的土增稅，節稅效果相當驚人。

## ➤ 賣方不用繳土增稅 買方避開房地合一稅

法人買賣房地產，目前課徵營所稅20%；若未分配盈餘，未分配盈餘須課稅5%。不過，若採取股權移轉方式，則是節稅空間最大，直接免去一筆土增稅，且最低僅須繳納0.3%的證交稅。不過，這筆股權交易案雖然讓味全省下高額的土增稅，但未來若要處分土地，新買家要全部承受過往的土增稅，因此外界好奇為何新接手的茂德機構願意接受；事實上，主要是買家也因為土地沒有新的移轉紀錄，仍持續享有處分資產舊制的計稅方式…。

## ➤ 購買公司承擔隱藏性風險 投資人宜審慎考量

專家指出，進行不動產投資或開發時，部分投資人會考慮採設立項目公司的方式持有房地，獲利出場時再依當時情況選擇出售不動產或出售公司，具備財務操作彈性。不過，相對的，投資人購買公司時，必須承受該公司過往的一切法律責任義務與潛在債務，因此仍有隱藏性風險，建議投資人應該進一步評估。【資料來源--自由時報財經週報107/08/20】

# 股份有限公司與有限公司股東股權交易之稅負差異

- ▶ 公司經營稅負差異：兩者於業務經營之營業稅、營利事業所得稅或盈餘所得分配與不分配之所得稅負，均相同。
- ▶ 個人股東股權移轉稅負差異：(財產交易vs.證券交易)

	交易性質	證券交易稅	證券交易所得稅	財產交易所得稅
有限公司	財產交易	不適用	不適用	累進稅率 5%~40% (107年起)
股份有限公司 (未印製股票或未簽證)				
股份有限公司 (已印製股票並簽證)	證券交易	3‰	1.個人證券交易所得，自105/01/01起回復停止課徵所得稅。 2.自102/01/01起，營利事業證券交易所得在最低稅負制下課徵所得稅。(扣除額50萬元，稅率12%；持有滿3年股票之證券交易所得減半課稅，證券交易損失得於5年內扣減證交所得。)	不適用

★公司發行之股票，依公司法第162條規定，必須經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證，才算已完成法定發行手續。

# 土地交易課稅實務 (依107年稅改稅率)

出資者	所有權登記		認定屬營利行為者	課稅實務(房地合一舊/新制)		
	出名	借/隱名		所得性質認定	舊制	新制
一人/多人	是	—	非	土地交易所得	免稅	分離課稅
	—	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	
公司	是	—	一律屬營利行為	出售土地收入	免5%營業稅	
					免課20%營所稅	應課20%營所稅
	—	是		處分債權收入	應課5%營業稅	
				應課20%營所稅		

★一般認知個人出售土地，除繳納土地增值稅外，其土地交易所得免納所得稅(舊制)；惟課稅實務上，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。

# 非土地所有權人出售土地

1.	財政部84/07/05台財稅第841633008號函
	納稅義務人購買農地， <u>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</u> ，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 <u>其他所得</u> ，應依法課徵綜合所得稅。
2.	財政部95/02/23台財稅字第09504507760號函
	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 <u>其他所得</u> ，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。
3.	財政部101/07/04台財稅字第10104563040號令
	營業人購買農地，囿於法令限制，借名登記於他人名下，嗣該未取得農地所有權之營業人出售該農地並取得代價，屬 <u>債權買賣行為</u> ，應按出售價格開立統一發票與買受人；另應按所得稅法第24條規定，以其售收入減除成本及相關費用後計算所得額，依同法相關規定課徵營利事業所得稅。



## 短期間內買賣土地，登記與否，稅不同!

「財政部中區國稅局表示，個人出售土地之所得，依所得稅法第4條第1項第16款規定，免納所得稅；但若購買土地尚未辦理登記即出售，屬權利買賣，應核課財產交易所得，無免稅規定。

該局指出，由於近年來土地飆漲，都市土地短線炒作風氣盛行，最近已查獲多筆土地買受人，因土地尚在重劃中，無法辦理過戶取得所有權，惟於重劃期間將該購入尚未辦理登記之土地另出售與第三人，等到重劃完成後，再向前手指定將所預購之土地直接登記予第三人，經查獲後補徵綜合所得稅逾5千萬元。**類此案件為出售「土地登記請求權」之型態**，其出售利益屬所得稅法第14條第1項第7類之財產交易所得，而非屬同法第4條所規定個人出售土地交易所得免稅之範圍，應依規定主動辦理申報，如經查獲除補徵本稅外，並依同法第110條規定，處以所漏稅額2倍以下罰鍰。

該局特別提醒民眾，買賣土地應依規定辦理過戶登記再移轉，尤其短期內買賣土地之民眾，切勿為節省土地登記費及代書費，甚至為規避特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)而刻意省去中間登記作業，忽略因權利買賣所產生之財產交易所得，倘涉及短漏報綜合所得稅，除補徵本稅外，還要處以罰鍰，實在得不償失。」

【國稅局新聞稿2014/11/25】

# 出名免稅、隱名應稅？

數人合資購地售地，經認定屬「合夥營利行為」者，出名登記之土地所有權人所獲配售地盈餘，仍屬該個人之營利所得，無免稅適用：

「財政部95/02/23台財字第09504507760 號函係針對個人隱名出資購買土地者，因非土地所有權人，不符合土地交易免稅之要件，故於土地轉售他人時獲取之利益，應依行為時所得稅法第14條第1項第10類所定其他所得課徵綜合所得稅而為之核釋，與本件經原判決依卷內證據認定上開7人為**合夥從事營利事業**之事實及性質有別，故該函釋於本件自無從予以援用。」(最高行政法院101年度判字第228號判決參照)

1.財政部臺北市國稅局100/10/14財北國稅審二字第1000244244號函：

「個人提供土地與建設公司，以**合建分售**方式合建，該地主雖以個人名義為之，唯如有應依**實質課稅原則**認定為營利事業者，則該土地交易本身雖免徵所得稅，其盈餘仍應歸戶地主個人之營利所得，併入課徵個人綜合所得稅。」

2.財政部103/04/07台財稅第10304541490號函：

「有關個人提供土地與建設公司**合建分售**課徵所得稅乙案，復請查照。說明：本案個人從事旨揭營利活動**既經貴局依實質課稅原則認定為營利事業**，請依現行所得稅法令規定，並參考其他地區國稅局做法辦理。調查及審認時，應依行政程序法第9條規定對納稅義務人有利及不利之情形，一律注意。」

# 合建分售查稅實務

合建分售案之查核現況	
1.	<b>真購地假分售：(利用關係個人或人頭地主購地，再合建分售)</b>
	(1)屬虛偽安排，拉回公司「購地自建」，依法補稅加罰。 (2)建商借名登記土地於他人名下再行出售，其性質屬債權買賣課稅案例。
2.	<b>合建分售地主依實質課稅原則認定為營利事業者：</b>
	(1)個人以營利為目的，以自有土地與建商合建分售，應按「營利所得」依法課徵所得稅。(107年度起40%) (2)目前除檢舉案件外，原則上發函輔導補報補繳、免罰。
3.	<b>真地主：</b>
	(1)土地係地主家族世代所有、繼承取得或長期持有者，屬「真地主」。 (2)其與建設公司合建分售，屬個人土地交易所得，舊制免稅。(新制應按15%或20%稅率申報房地合一所得稅)

## 借人頭購地，自地自建變身合建分售，連補帶罰

「中區國稅局最近針對不動產鉅額增減的甲君進行查核，結果發現①其歷年來的所得及財產微薄，卻有能力於93及94年間購入多筆土地，再與A建設公司以合建分售方式興建房屋出售。經調閱其銀行往來資料，發現②其購地的資金來源，多由A公司轉帳，或自該公司負責人乙君的帳戶以小額現金提領，再存入甲君帳戶支應。另依合建分售契約，③甲君應向A公司收取保證金，但該公司並無實際支付事實；且④該建案房地出售後，甲君應收取土地款，除部分輾轉流向乙君帳戶，其餘暫存該公司帳戶，等到另購置新建地推案時，再陸續匯還甲君支付土地款。

國稅局研判甲君為該建設公司所安排的人頭地主，此建案實際為『自地自建』模式。經查核結果，該公司負責人乙君也承認，甲君的角色僅止於購地時出面簽約，實際購地付款均由A建設公司支付。國稅局於是依自地自建模式，將土地收入併入該公司營業收入，再依營利事業免稅所得相關成本費用損失分攤辦法，計算土地免稅所得後，重核A建設公司各年度應納的營利事業所得稅。國稅局最後對於建商漏報未分配盈餘部分，除加徵10%營利事業所得稅外，並處以罰鍰，合計補稅及罰鍰金額逾千萬元。

國稅局指出，依所得稅法第4條第1項第16款規定，個人及營利事業出售土地雖免納所得稅，但營利事業仍須就出售土地的所得，計入當期損益分派盈餘，否則應加徵10%營利事業所得稅額。上揭借用人頭短期內購入土地即與建設公司合建之態樣，該局將不定期抽查有無假合建情事，以遏止逃漏。」【經濟日報2010/09/22】

## 營利事業借名登記土地於他人名下再行出售，其性質屬債權買賣，應計入所得額申報。

「財政部臺北國稅局表示，依財政部101/07/04台財稅字第10104563040號令意旨，營利事業買進土地借名登記於他人名下再行出售之行為，其性質屬債權買賣，惟納稅義務人常誤以係土地交易所得，依所得稅法第4條第1項第16款規定，免納所得稅，致漏報所得額而遭補稅處罰。

該局指出，甲公司97年度借用股東名義標購土地，並與其以合建分售方式建案銷售，嗣甲公司出售該未取得所有權之土地並取得代價，獲有土地收入4仟4佰餘萬元，出售所得2仟3佰餘萬元，**核屬「債權」買賣行為**，於辦理97年度營利事業所得稅申報時，漏未申報該債權買賣所得，除核定補徵所得稅額4佰餘萬元外，另依所得稅法第110條第1項規定按所漏稅額處1倍罰鍰4佰餘萬元。」

【國稅局新聞稿2014/01/09】

# 建屋出售經營態樣

態樣	內容
自地自建	1.建設公司出資購入土地，自行建屋出售。
	2.個人持有素地(或舊屋)，自行建屋(或拆屋重建)出售。
合建分屋	地主提供土地與建設公司合建，雙方房地互易(個人換出部分土地、換入部分房屋；公司換出部分房屋、換入部分土地)後，各自出售持有之房地
合建分售	地主提供土地，建設公司出資建屋，並約定房屋興建完成後，以各自名義就各自所有之土地及房屋分別與房地買受人簽約出售，並各自收取土地及房屋價款。
合建分成	地主提供土地，建設公司出資建屋，並約定房屋興建完成後，以雙方名義共同與房地買受人簽約出售各自所有之土地及房屋，再依約定比例拆取房地價款。
接受委建	建設公司接受地主委託，代建房屋。
共同投資興建	二家以上建設公司共同出資為建主，再依其建築基地之取得方式不同，進行自地自建、合建分屋、合建分售或分成。
都市更新	依據「都市更新條例」所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

# 個人售屋及參與建屋出售之課稅規定--已廢止 (1/2)

函令內容	
1.	<p>建屋出售原則上應辦營業登記課稅。(財政部81/01/31台財稅第811657956號函、財政部81/04/13台財稅第811663182號函)→106/06/07廢止</p> <p>建屋出售(→即<b>自地建屋</b>)者，除土地所有權人以持有1年以上之自用住宅用地，拆除改建房屋出售，應按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，均應依法辦理營業登記，並課徵營業稅及營利事業所得稅。</p>
2.	<p>個人出售合建分得之房屋原則上應辦營業登記課稅。(財政部84/03/22台財稅第841601122號函)→106/06/07廢止</p> <p>(1)<b>合建分屋</b>案件，除係屬個人，且係以持有1年以上之自用住宅用地與建設公司合建並出售分得之房屋者，可免辦營業登記，按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，其餘均應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。</p> <p>(2)個人提供土地以<b>合建分售或合建分成</b>方式與建設公司合建者，該個人如僅出售土地，應免辦理營業登記。</p>

## 個人售屋及參與建屋出售之課稅規定--已廢止 (2/2)

### 函令內容

3. 核釋個人以其所有土地**建屋出售**或與營業人**合建分屋**之課稅補充規定。  
(財政部104/01/28台財稅字第10304605550號令)→**106/06/07廢止**

個人以其持有非自用住宅用地或持有未滿1年之自用住宅用地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋，嗣出售其所有之房屋，如該地屬都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝，且符合下列條件之一，得免辦理營業登記，免課徵營業稅及營利事業所得稅：

- 1.非自用住宅用地興建前持有10年以上者。
- 2.興建後持有自建或分得房屋，銷售前土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用連續滿2年者。

符合前述條件之個人，如設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理房屋銷售事宜者，仍應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。



## 核釋個人售屋營業稅課徵相關規定 (財政部106/06/07台財稅字第10604591190號令)

- 一、個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：
  - (一)設有固定營業場所(除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。
  - (二)具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。
  - (三)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
  - (四)**具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。**
- 二、前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿10年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
- 三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。
- 四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。
- 五、廢止本部81年1月31日台財稅第811657956號函、81年4月13日台財稅第811663182號函、84年3月22日台財稅第841601122號函、95年12月29日台財稅字第09504564000號令及104年1月28日台財稅字第10304605550號令。

# 個人參與建屋出售之新舊課稅規定比較

類型 函(令)	免辦營業登記 條件	自用住宅用地		素地或非自用住宅用 地
		持有1年以上	持有未滿1年	
81年及 84年函	小面積(都市土地3公畝、 非都市土地7公畝以下)	V	不適用 (應辦營業登記)	不適用 (應辦營業登記)
104年 令	小面積(同上)	V	V	V
	未設有固定營業場所、營 業牌號或僱用情形	V	V	V
	1.興建前持有土地年限； 或 2.興建後持有並設籍年限	X (無限制)	1.不適用。 2.興建後 <b>持有並 設籍連續滿2年</b>	1.興建前持有 <b>10年</b> 以上；或 2.興建後 <b>持有並設 籍連續滿2年</b>
106年 令	小面積(同上)	X(無限制)		
	未設有固定營業場所、營業 牌號或僱用情形	V		
	未具有 <b>經常性或持續性</b> 銷售 房屋行為	V (但房屋取得後連續持有逾 <b>6年</b> 始銷售，或建屋前土地持有 <b>10年</b> 以上者，不在此限。)		

# 核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定

## (財政部106/06/07台財稅字第10600558700號令)

- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部75/10/01台財稅第7550122號函及84/01/14台財稅第841601114號函辦理。
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。
- 三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第2條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第39條第1項或第2項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部106/06/07台財稅字第10604591190號令辦理。
- 四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條第1項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76/08/07台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。
- 五、廢止本部99/09/14台財稅字第09904519300號函。

# 個人從事房地交易認定為營利事業

## (房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點)

個人房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬「營利事業」：

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | 個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合右列各款規定  | (1)個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第4條第1項第2款所稱關係人。 <b>(個人具建商背景)</b> |
|    |   | (2)個人5年內參與之興建房屋案件逾二案。 <b>(經常性行為)</b>  |
|    |   | (3)個人以持有期間在2年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者不在此限。 <b>(以營利為目的)</b>  |
| 2. | 個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理土地銷售。<br><b>(適用態樣：自地自建、合建分屋/分售/分成)</b> |   |
| 3. | 個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。<br><b>(適用態樣：經常性買賣不動產、自地自建、合建分屋)</b>   |   |

# 關係人定義

「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第4條第1項第2款

關係人指前款關係企業或有下列情形之人：

1. 營利事業與受其捐贈之金額達實收基金總額三分之一以上之財團法人。
2. 營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
3. 營利事業與其董事、監察人、總經理或與其相當或更高層級職位之人之配偶。
4. 營利事業與其董事長、總經理或與其相當或更高層級職位之之二親等以內親屬。
5. 營利事業與其他足資證明對該營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之人。

# 建屋出售適用新制之交易日、取得日及持有期間

項目	內容
交易日	以所出售或交換之房屋、土地 <b>完成所有權移轉登記日</b> 為準。
取得日	1. 以所取得之房屋、土地 <b>完成所有權移轉登記日</b> 為準。
	2. 興建房屋完成後第一次移轉(包括自地建屋與合建分屋取得)，為 <b>核發使用執照日</b> 。
	3. <b>營利事業</b> 實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為 <b>都市更新事業計畫核定之日</b> 。
	4. <b>營利事業</b> 受託辦理土地重劃或 <b>個人、營利事業(出資者)</b> 以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。
持有期間認定	<p>個人興建取得房屋</p> <p>1. 得將拆除之<b>自住房屋持有期間</b>併計。            ★持有期間 = 自住房屋持有期間 + 拆除之自住房屋持有期間</p> <p>2. 計算自住房地持有期間，應以個人或其配偶、未成年子女已辦理戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。</p> <p>3. 適用態樣：包括拆除自住房屋自建或與營利事業合建分屋</p>
	<p>1. <b>計算房屋之持有期間時，以土地持有期間為準</b>。            ★房屋持有期間 = 土地持有期間</p> <p>2. 適用情形：<b>限為判斷新制房屋之適用稅率</b>，而用以計算房屋持有期間時。</p> <p>3. 適用態樣：包括自地建屋及與營利事業合建分屋(含素地自建/合建、及拆屋自建/合建)。</p>

# 建屋出售營業基本課稅規定簡表

項目	內容
1.營業登記	(1)應辦理營業登記(公司登記、商業登記、或個案設籍課稅)、使用發票。
2.營業稅5%	(1)出售土地收入免徵營業稅。 (2)出售房屋收入應開立發票，繳交5%營業稅，稅內含。
3.營利事業所得稅 20%	(1)出售房屋及出售適用新制土地之交易所得，應課徵營利事業所得稅。 (出售舊制土地之交易所得，免徵營利事業所得稅。) (2)自107年度起，公司組織之營利事業所得稅率20%，但低獲利企業(課稅所得額在50萬元以下者)，分3年逐年調高1%，即107年度18%，108年度19%，109及以後年度按20%稅率課稅。 (3)自107年度起，獨資合夥組織(或專案設籍課稅者，如個人建屋或與合建分屋地主)所得免徵營利事業所得稅，直接歸課出資人綜所稅。
4.未分配盈餘稅5%	公司當年度盈餘(包括出售房屋及土地之盈餘)未作分配者，自107年度起，應就該未分配盈餘加徵5%營利事業所得稅。
5.個人營利所得稅 5%~40% 累進稅率	(1)自107年1月1日起，綜合所得稅最高稅率40%。 (2)自107年1月1日起，廢除兩稅合一部分設算扣抵制。 (3)個人居住者107年度獲配之股利所得計稅方式就下列2種方式擇一擇優適用： ① <b>股利併入綜合所得總額課稅</b> ，並按股利之8.5%計算可抵減稅額，抵減應納稅額，每一申報戶可抵減金額以8萬元為限， <b>全年股利所得約94萬元以下者可全額享有抵減稅額</b> 。 ② <b>股利按28%稅率分開計算稅額</b> ，不得減除免稅額及各項扣除額，與其他類別所得計算之應納稅額合併報繳。

# 分售地主經認屬「營利事業」之新舊制稅負釋例

- ▶設房地總銷10億，房地三七分，房地成本各3億及4億，地主綜合所得稅稅率40%(依107年稅改稅率)。

稅負計算與說明	
舊制	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%計算如下：
	營利所得 = 土地售價收入 × 同業利潤率10% × 綜所稅稅率40%
	地主營利所得稅負 = 10億 × 70% × 10% × 40% = 2,800萬
新制	依土地取得成本核實課稅，合計40%。(土地漲價數額略而不計)
	地主營利所得稅負 = (7億 - 4億) × 40% = 1.2億



# 分售地主適用新舊制稅負解析 (依107年稅改稅率)

個人(非屬營利事業)		個人(認屬營利事業)	
舊制	新制	舊制	新制
土地免稅	1.分離課稅 15%或20% 2.土地成本 =實際取得成本	1.依 <b>實質課稅原則</b> 認定是否屬營利事業。 2.舊制土地出售總稅負40%。 3.所得採推計課稅按10%計算。	1.依【 <b>要點第18點</b> 】認定是否屬營利事業。 2.新制土地出售總稅負40%。 3.土地成本 =實際取得成本

## ★分析：

- 個人(非營利事業)：舊制土地免稅、新制土地應稅(15%或20%)，稅負增加。
- 個人(屬營利事業)：107年度起稅負均為40%，但重點在課稅稅基差異(舊制以10%推計、新制以實際成本計算)，稅負增加可觀。

# 分屋地主適用新制解析 (1/2) (依107年稅改稅率)

	個人(非屬營利事業)		個人(認屬營利事業)	
	土地舊制/房屋新制	房地均新制	土地舊制/房屋新制	房地均新制
土地	舊制土地免稅	1.分離課稅 15%或20%	(註)	1. 房地出售稅負最高40%
房屋	新制房屋： 1.分離課稅 15%或20% 2.房屋持有期間 =土地持有期間 3.房屋成本 =互易發票金額	2.房地成本 =土地取得成本 (設等值交換) 3.房屋持有期間 =土地持有期間	1.房屋出售稅負 最高40% 2.房屋成本 =互易發票金額	2. 房地成本 =土地取得成本 (設等值交換) 3.新制土地無財政部(91)台財稅第0900454904號令之適用(註)

(註)：財政部91/03/13台財稅第900454904號令：

「個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋出售，依本部81/1/31台財稅第811657956號函及84/3/22台財稅第841601122號函規定，應辦理營業登記者，其屬出售土地部分之所得，不列入該營利事業之盈餘。」

★分析：分屋土地(屬營利事業)由免稅(91/03/13函)增加至40%，房屋成本由互易發票金額變更以土地取得成本認定，稅負合計增加最大。

## 分屋地主適用新制解析 (2/2)

合建內容		適用新制處理
以新制土地參與合建	換入價值 =換出價值 (等值交換)	換出新制土地、換入新制房屋， <b>視為同種類資產交換</b> ： 1.免按互易發票金額計算損益，亦免申報所得稅。 2.建商開立互易發票金額，不影響房地出售所得計算
	換入價值 <換出價值	所收取少分配差價補貼款，視為 <b>銷售土地</b> ，應按比例計算所得，申報納稅。
	換入價值 >換出價值	所給付少分配差價補貼款，視為 <b>購入房屋</b> ，應作為房屋取得成本增加。
以舊制土地參與合建		換出舊制土地、換入新制房屋， <b>視為不同種類資產交換</b> ，並以建商開立 <b>含稅</b> 互易發票金額(交換時價)作為成交價額：  1.以含稅互易發票金額計算換出土地之損益，舊制土地交易免稅，並免申報。  2.換入房屋以含稅互易發票金額作為取得成本。因房屋成本為時價，可降低地主出售房屋所得，稅負有利。

# 分屋地主收取分屋差價金額應申報損益釋例

交易	說明
取得土地	某甲105年取得土地10坪，每坪10萬元，取得成本共100萬元。
房地互易	<p>1.甲於120年與A建設公司合建分屋，經重估土地價值每坪100萬元，爰約定以6坪土地換得40坪房屋(價值400萬元)，另收取200萬元現金。 ★換出土地價值600萬=換入房屋價值400萬(2/3)+收取現金200萬(1/3)</p> <p>2.甲收現200萬元部份視為銷售，土地交易所得已實現，應申報納稅。其損益計算如下：</p> <p>(1)土地出售收入=200萬</p> <p>(2)土地出售成本=換出土地成本之1/3=10萬元×6坪×1/3=20萬元 (另換出土地成本之2/3=40萬元，轉列為換入房屋之取得成本)</p> <p>(3)土地交易所得=200萬元-20萬元=180萬元</p>
出售房地	<p>交換後，甲於121年將分得房屋(房屋40坪+土地持分4坪)出售、售價1,200萬元，房地交易所得實現，應申報納稅。其損益計算如下：</p> <p>(1)房地出售收入=1,200萬</p> <p>(2)房地出售成本80萬元 =土地成本40萬(10萬元×4坪) +房屋成本40萬(60萬×2/3)</p> <p>(3)土地交易所得=1,200萬元-80萬元=1,120萬元</p>

# 分屋建方之稅務及帳務--合建雙方應互相給與及取得憑證

## 房地互易發票開立規定

應互相取 予憑證	建主應就換出之房屋開立發票，地主應就換出之土地給予收據(免貼花)或發票；雙方並應就換入之土地或房屋取得對方開立之憑證。
開立金額	應以換出或換入物 <u>時價之高者開立</u> ，房屋價款之5% <u>營業稅應外加</u> 。
開立時限	應分別於 <u>換出日起三日內開立</u> 。其中建物換出，如地主自始至終均未列名為起造人時，應以建物產權移轉給地主的登記日為換出日外；其餘均應以房屋使用執照核發日為換出日。
雙方未同 時換出房 地時	其後換出者之時價如較先換出者為低時，後換出者應從高按先換出者之時價開立；至先換出者之時價如較後換出者為低時，先換出者應於後換出者開立憑證時，就其差額補開立憑證。
相關函令	1.合建分屋銷售額之認定(財政部75/10/01台財稅第7550122號函) 2.建設公司出資與地主合建分屋雙方互易房地時其銷售額之認定(財政部84/01/14台財稅第841601114號函) 3.建方與地主合建分屋有關憑證之開立時間及開立金額釋疑(財政部84/05/24台財稅第841624289號函)

# 分屋建方房地互易損益認列

財政部78/12/14台財稅第781147710號函：

- 1.建設公司與地主合建分屋，於房地交換時，其帳列土地成本金額，應以換出房屋所分攤之建造成本為準，暫免按因交換而開立之統一發票金額計算交換損益，俟房地出售時再計算其損益並依法核課所得稅。
- 2.至房屋因交換土地而依本部75/10/01台財稅第7550122號函規定，按時價或房屋評定價格與土地公告現值從高開立之統一發票報繳營業稅之銷售額，可比照營利事業所得稅結算申報查核準則第15條之1規定，於申報營利事業所得稅時，自開立統一發票總額中調整減除」。

財政部賦稅署103/07/08臺稅所得字第10300515640號函：

按建設公司合建分屋銷售，換出房屋係為取得營建所需之土地，完工後出售房地始為目的。換入土地之成本，應以換出房屋所分攤之建造成本為準入帳，係本於所得稅法第44條、第45條及第50條規定所為函釋。是房地交換時，換入與換出金額一致，尚不發生損益，俟房地出售時始予計算損益課徵所得稅。

# 購地規劃

## 以個人或公司名義購地

1. 以個人名義持有土地滿2年以後出售，稅負原則有利：

新制後，以個人(非屬營利事業者)名義持有土地交易之所得稅率(一般20%、長期持有15%)，明顯低於公司持有土地交易之所得稅負總計(107年起不分配24%、分配42.4%或45.28%)。

2. 先以個人資金購地，日後建屋之經營態樣規劃彈性大：

(1)持有滿2年以後再將土地以「合理時價」售予建設公司「自地自建」，因土地漲價利得之一部分可於個人持有階段享受低稅之利，自屬有利。

(2)如可避開【要點第18點】會被認定為「營利事業」之各款情形，持有滿2年以後再與建設公司「合建分屋」或「合建分售」，仍屬可行之節稅態樣。

3. 惟如有借個人名義作為人頭低價購地，再高價轉售公司之三角買賣方式以墊高土地成本者，已事涉違章逃漏情節，應慎行之。

# 合建地主規劃

## 合建地主是否被認定為「營利事業」之稅負差異

1. 參與建屋出售地主，如無被認定為營利事業之虞者，新制房地出售稅負為15%或20%，有利。

自地建屋或合建分屋

財政部106/06/07台財稅字第10604591190號令已放寬個人以自地建屋或與營業事業合建分屋出售得免辦理營業登記之條件，殊值留意適用，以資節稅。

合建分售

新制前，稅局係以**實質課稅原則**認定分售地主為營利事業；新制後，【要點第18點】已明確規範認定為營利事業之情形。於規劃時，應注意避開該各款規定：

- (1)地主應避開建商背景及關係人身分。
- (2)5年內參與(包括簽約、請照及銀行融資等)之興建房屋案件不逾二案。
- (3)不以持有期間在2年內之土地，與營利事業合建。
- (4)合建銷售時，應無設有固定營業場所、具備營業牌號或僱用員工協助處理土地銷售事宜等情形。

2. 但參與建屋出售地主，如被認定為「營利事業」者，不論何種態樣之新制房地出售總稅負均為40%(107年起)，反而不利。



# 經營態樣規劃

## 合建型態是否仍然可行

個人自地建屋或合建分屋/分售	1.	以個人(非屬營利事業者)名義持有土地，再與建設公司合建分屋或分售仍屬可行之節稅態樣。但採行時多所限制，且日後如被稅局認定為營利事業之補稅加罰，更得不償失。 <b>故過往盛行多年之「合建分售」模式，已非絕對有利之規劃。</b>
	2.	舊制個人自地建屋或合建分屋(應辦理營業登記者)出售土地之所得，依財政部91/03/13台財稅第0900454904號令不列入該營利事業之盈餘。新制後，該91年令再無援引適用餘地。 <b>則個人地主參與建屋出售，不論採何種態樣之總稅負均為40%(107年起)，不利。</b>
公司自地自建	1.	建設公司「自地自建」之態樣，將是新制後之主流模式。
	2.	至購地時，是否(1)先以個人購入、持有2年後再轉售公司、或(2)直接以建設公司名義購地， <b>其考量因素主要在於購地至規劃興建期間之預期土地增值利益及持有成本(包括借款利息及地價稅等)之比較</b> ，如前者小於後者，則以建設公司名義直接購地為有利。

# 經營主體 (建主) 規劃

## 個人設籍課稅或以建設公司經營 (依107年稅改稅率)

設籍課稅	1.	個人地主參與建屋出售經認屬營利事業者，可採 <b>設籍課稅</b> 方式辦理營業登記繳稅，在不同經營態樣下之新制稅負總計為40%。
	2.	因其經營主體非為公司組織，無前10年虧損扣除及盈餘保留不分配等優惠適用結案次年度5/31前即須繳清40%稅負， <b>最不利</b> 。
公司組織	1.	經營主體為公司組織者，建屋出售並盈餘全數分配後之新制稅負總計為42.4%或45.28%。看似較高，但因(1)可適用前10年虧損扣除優惠，稅基較低、及(2)繳交營利事業所得稅(20%+5%)後之盈餘保留不分配稅負僅24%，自較有利。故 <b>新制後，建屋出售之經營主體(包括地主及建主)均以公司組織為優</b> 。
	2.	非家族(或結案後會結清盈餘)公司之股東結構，可儘早規劃調整為以法人股東為主： (1)結案後盈餘可全數分配，藉免建設公司增加盈餘不分配加徵5%營利事業所得稅之稅捐負擔。 (2)至獲配盈餘之法人股東，是否保留盈餘不分配以資節稅，則由各法人股東成員自行決策，以利運作。

# 直接贈與不動產非最佳節稅模式

項目	說明	
直接贈與不動產節稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.係利用土地公告現值及房屋評定現值與房地市價間之落差，以節省贈與稅。</li> <li>2.但受贈屋日後出售時，其取得成本認定係以受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之價值為準（舊制無按物價指數調整規定），反不利所得稅負。</li> <li>3.因受贈屋取得成本易於稽查，近年來國稅局已針對出售受贈房屋加強查核是否核實申報繳稅，如經查得未依規定報繳者，將予補稅加罰。</li> </ol>	
受贈房屋轉售	舊制	因舊制僅房屋出售所得應稅，稅基小，故舊制採贈屋節稅，部份個案仍可行。（房屋佔比高之新豪宅及受贈者綜所稅率高者，反不利）
	新制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.新制房地所得均應稅，稅基大，受贈者日後出售之所得稅負將大增，故未來房屋贈與轉售幾已無節稅空間。</li> <li>2.父母可善用每年各220萬現金贈與免稅規定，<b>逐年贈與子女購屋基金</b>，再由子女自行購屋或由子女以市價向父母買房，較具節稅效果。</li> </ol>

## 受贈屋轉售之稅負試算

➤設陳君以2000萬元購入房地乙戶贈與兒子(房屋評定現值200萬元、土地公告現值500萬元)；2年後陳子以2500萬元出售(房屋評定現值200萬元、土地公告現值800萬元，房地比20%：80%)，另支付仲介費等計90萬、土增稅60萬元。

贈與		陳君贈與稅及陳子售屋(新制屋)所得稅試算
直接贈與房地		1.贈與稅 48萬 $= (200萬 + 500萬 - 免稅額220萬) \times 贈與稅率10\%$ 2.房地合一稅282萬 $= (2500萬 - 700萬 - 90萬 - 土地漲價數額300萬) \times 20\%$ 3.稅負合計=贈與稅48萬+282萬= <b>330萬</b>
父母 贈與 現金	一次 贈與	1.贈與稅156萬 $= (2000萬 - 免稅額220萬 \times 2人) \times 贈與稅率10\%$ 2.房地合一稅22萬 $= (2500萬 - 2000萬 - 90萬 - 土地漲價數額300萬) \times 20\%$ 3.稅負合計=156萬+22萬= <b>178萬</b>
由子 購屋	分4年 贈與	1.贈與稅24萬 $= (2000萬 - 免稅額220萬 \times 2人 \times 4年) \times 贈與稅率10\%$ 2.房地合一稅22萬(同上計算) 3.稅負合計=贈與稅24萬+22萬= <b>46萬 (有利)</b>