

# 都市更新稅務及如何突破房地合一稅-2023版

興亞聯合會計師事務所  
陳媿因會計師

20230630

# 都市更新-地主稅務題綱

主題一 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

主題二 都市更新權變與協議合建及委建產生之各項稅賦

主題三 都市更新如何突破房地合一稅

# 主題一

土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

## 前言

### 地主自地自建及委建與合建-操作方式與優缺點

自地自建或委建	合建方式	合建對地主之優缺點
<p>土地所有權人<b>自行出資興建房屋</b>。</p> <p>自行營建發包或委託建設公司管理營建發包。</p>	<p><b>1. 土地合建來源</b></p> <p>(1) 建商出資，地主提供土地。</p> <p>(2) 建商提供部分土地，同時出資；地主提供部份土地整合為一建築基地。</p> <p>(3) 違章占用國有土地，具有向國有財產局申購土地資格，建商與其簽訂合建契約書，依違用人名義向國有財產局申購土地，取得申購土地後交付信託，占有人分得一至二戶。</p> <p><b>2. 合作型態</b></p> <p>(1) 合建分屋： 由地主供土地，建設公司出資興建房屋，雙方按約定比例或戶數分配房地，地主及建商並得<b>各自出售其所持分得的房屋及土地</b>。</p> <p>(2) 合建分售： 由地主供土地，建設公司出資興建房屋，雙方並須共同出售土地及房屋，雙方<b>各依銷售收益分配比例與買方簽定買賣契約</b>。</p> <p>(3) 合建分成： 同合建分售，但合建分成是由地主及建設公司<b>共同與買方簽訂房屋買賣契約書</b>，雙方再按約定比率分配銷售收益。</p>	<p><b>1. 優點</b></p> <p>(1) 免除自建的專業困擾。</p> <p>a. 免除全案用印核決權限、計價件核決權限、預算變更核決權限、發文用印核決權限重整之作業。</p> <p>b. 免除編製建立有制度的現金報表、融資借款與還款規劃。</p> <p>c. 免除建立效率可靠的市場調查單位與代銷進度控管與作業。</p> <p>(2) 保有地主的財產。</p> <p>(3) 促進地主有效利用土地，無資金不足之慮。</p> <p><b>2. 缺點</b></p> <p>(1) 溝通時間成本與未能履約之風險。</p> <p>(2) 合建課稅複雜與即時掌握法令修改之風險。</p>

# 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

## 自地自建或委建

- 1. 簽訂各式工程承攬合約：
  - 不管多小的工程，只要在承攬方確定聘僱，雙方有一定的權利義務關係後，就必須簽訂工程合約。工程合約不需要很複雜，只要簡單明瞭了的將雙方需要提供的價金和勞務、材料、工程期限、合約取消條件等。並在合約簽訂後才可開始工程。**印花稅**
- 2. 承攬契約書：
  - 契約約定建商向地主承攬完成一定工作，而地主應給與承攬者報酬之價款。（委建）**印花稅**
- 3. 應注意事項：
  - 簽訂合約書時，須準備一式兩份，雙方各留一份。並確認兩份合約內容是否正確、相符：
    - (1) 雙方姓名、詳細資料（自然人或公司行號）
    - (2) 工程名稱、地點、範圍、價金、期間等基本內容以及重要事項是否有缺漏，以下做詳細說明。

# 土地自建委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項—印花稅

- 一、銀錢收據部分：應按千分之四印花稅

收取價金書立收據時，如對方以票據（包括匯票、本票及支票）支付，並於書立收據時載明票據名稱及號碼，該收據就可以免貼印花稅票。應於收據上載明票據名稱及號碼=>要有註明收取「XX銀行支票，支票號碼XXXX」等字樣。

- 二、承攬契據部分：應貼千分之一印花稅

(一)同一憑證具有 2 種以上性質者，如稅率不同能分別訂約時，可採分別訂約方式。包工包料合約可拆成二本合約訂立，材料僅須貼 1 2 元，而工程部分則按千分之一計算印花稅。

(二)二個以上承包商共同承攬簽訂之契據，如契約已載明各承攬金額或比例，可分別按其承攬金額計貼印花；如契約未載明各承攬金額或比例，則應按合約總價計貼印花。

(三)工程合約已就工程造價與營業稅分別載明或載明總金額含稅者，可按工程造價或工程總價扣除營業稅後金額貼花；如未載明時，應按合約總價貼花。合約內如有載明「內含營業稅N萬元」或「含稅」、「稅捐」、「稅什費」等字樣者，則實際工程造價未稅金額部分按千分之一計算印花稅。

(四)轉約或更新營造廠時如原契約內容及金額都沒有改變，則可由原合約交易雙方與承受之新廠商三方共同簽訂「合約移轉同意書」，或在原合約書中註明「變更起造概括承受人」字樣並蓋章，則並未另訂應稅憑證，無須另行貼用印花稅票。

# 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

## 合建契約性質

### 1. 簽訂合建分屋契約書：

契約內容應言明，房屋建竣後，始將應分配予地主的房屋與分歸建築商的基地互易(交換)所有。

### 2. 簽訂合建分售契約書：

契約內容應言明，土地出售收入歸屬地主有，房屋出售收入歸屬建設公司。

### 3. 簽訂合建分成契約書：

契約內容應這明，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，再依約比例拆取房地價款。（若有舊制土地尚有合夥營業營利所得之疑慮，不建議採此方式合建方式）

# 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

## 合建契約性質

- 1. 建築層數，形式，用途，建築材料，地下室的 開挖，地下室的用途及地下室的產權及使用權的歸屬。
- 2. 地上物的騰空。
- 3. 地上物拆除後的租賃補助。
- 4. 合建完成房屋的方配方式。
- 5. 土地持分比例。
- 6. 各式稅賦之負擔，例如：營業稅及土地增值稅等
- 7. 開工日期及工程完成期限。8. 建造申請，起造人的名義等。9. 屋頂及平台約定使用權及法定空地使用權等。
- 10. 違約事項及違約金的處罰約定。11. 保證金之給付與歸還。12. 交屋後的保固期限。13. 工程安全由建商負責。
- 14. 地主土地交付信託予第三人名下。
- 15. 地主分得房屋委託之銷售事宜。
- 16. 地主配合建築融資之事宜。17. 印章的委刻與保管及使用。18. 其他訴訟及法定管轄之問題。



## 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項 -合建契約性質-營業稅

### • 營業稅(110版)

- (1)祭祀公業出售土地容積移轉權益取得之收入屬銷售勞務之收入應課徵營業稅
- (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--建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財稅第7550122號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。說明：二、營業稅法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，**合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）。**

(財政部84/01/14台財稅第841601114號函)

- (3)銷售房屋因買受人**違約而沒收之預收款應課稅**

## 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項-合建契約性質 -營業稅

(4)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）

主旨：

關於建方（提供資金）與地主（提供土地）合建分屋，建方換出房屋之時點應如何認定，及雙方換出房屋與土地之時點如不一致，應如何開立憑證乙案，核釋如說明。

說明：

- 二、地主與建方合建分屋，除地主**自始至終均未曾**列名為**起造人**，且建方於房屋興建完成辦理總登記後，始將地主應分得房屋之所有權移轉與地主者，應以房屋所有權移轉與地主之登記日為房屋換出日外，其餘均應以**房屋使用執照核發日為房屋換出日**。**建方並應於上述換出日起3日內開立統一發票**。
- 三、合建雙方如**未同時**換出房、地者，**應分別**於房屋或土地之**換出日起3日內**依規定**開立憑證**。依營業稅法施行細則第18條之規定，其後換出者之時價如較先換出者為低時，後換出之一方應從高按先換出者之時價開立憑證；至於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之一方開立憑證時，就**差額部分補開立憑證**。
- 四、建方或地主如將其應分得之房地銷售與第三人，係另一契約行為，**其屬應辦理營業登記者**，應就其出售所分得之房地部分，依相關規定開立憑證與買受人，不得以尚未換入土地或房屋而拒絕或延遲開立憑證。

# 土地自建、委建與合建-各式合約與稅賦相關應注意事項

## -合建契約性質-土地增值稅

- 同一土地所有權人，**持有多處自用住宅用地同時出售**，如果合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地面積7公畝，可視為「1次」出售，按自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。至於「同時出售」，除了訂約日期應相同外，向地方稅稽徵機關申報移轉現值日期也要相同。（財政部72/11/16台財稅38135號）
- 土地稅法第34條所稱「出售其自用住宅用地」，**包括「交換」之土地在內**。（財政部67/03/10台財稅第31574號函）
- 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。  
前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。  
第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。  
土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。  
土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：
  - 一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
  - 二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
  - 三、出售前持有該土地六年以上。
  - 四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
  - 五、出售前五年內，無供營業使用或出租。

## 主題二

都市更新權變與協議合建及委建產生之各項稅賦

# 都市更新權變與協議合建及委建產生之各項稅賦

都市更新：

(1)協議合建:房屋分配由私權間約定。

(2)權利變換:所有權人、他項權利人及實施者各按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及土地之應有部分或權利金。

內政部100年8月24日營署更字第1000053438號：「有關…都更合建合約書…，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」

- 印花稅
- 土地增值稅
- 契稅
- 營業稅(大法官688號)
- 綜合所得稅--財產交易所得及其他所得
- 個人房地合一稅
- 營利事業所得稅--起造人及非起造人

## 大法官釋字第688號

- 依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義。為確保營業稅稽徵之正確及效率，雖非不得按營業別之特性，將營業人銷售憑證開立之時限，定於收款之前。惟營業人於收款前已依法開立銷售憑證、申報並繳納之銷項稅額，嗣後可能因買受人陷於無資力或其他事由，而未給付價款致無從轉嫁。此固不影響納稅義務人於實際收款前，即應開立銷售憑證及報繳營業稅之合憲性。然對於營業人因有正當之理由而無從轉嫁予買受人負擔之稅額，營業稅法仍宜有適當之處理，例如於適當要件與程序下，允許營業人雖不解除契約辦理銷貨退回，亦可請求退還營業人已納稅額或允其留抵應納稅額等。就此主管機關應儘速對營業稅法相關規定予以檢討改進。

# 地主租稅優惠

- 1. 地價稅
  - 都市更新權變及協議期間仍為使用時與更新後2年內減半徵收。
- 2. 房屋稅
  - 更新期間後2年內減半徵收。
- 3. 土地增值稅
  - 都市更新權變後第一次移轉、不願參加權變取得現金減徵40%，若為未達最小面積及土地抵付實施者部分免徵。
  - (採協議者僅以土地抵付部分減徵40%)
- 4. 契稅
  - 都市更新權變後第一次移轉減徵40%及土地抵付實施部分免徵。(採協議者僅以土地抵付部分減徵40%)
- 5. 設籍開立發票-免設籍部分
  - (1)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。
  - (2)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年6月7日台財稅字第10604591190號令辦理。(持有超過十年及僅出售土地則免設籍)。



稅目	都更條例	危老條例 (適用至116年5月11日)	所得稅法	土地稅法
土地增值稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵</li> <li>2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%</li> <li>3. 權利變換現金補償者免徵或減徵40%</li> <li>4. 協議合建原所權人與實施者間辦理產權移轉時減徵40%(適用至113年1月31日)</li> </ol>			一生一次 一生一屋 重購退稅
契稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵</li> <li>2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%</li> <li>3. 協議合建原所權人與實施者間辦理產權移轉時減徵40%(適用至113年1月31日)</li> </ol>			
地價稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新期間免徵</li> <li>2. 更新後減半徵收2年</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重建期間免徵</li> <li>2. 重建後減半徵收2年</li> </ol>		自用住宅用地
房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新後減半徵收2年</li> <li>2. 減半徵收2年內未移轉者, 得延長至多10年(適用至113年1月31日)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重建後減半徵收2年</li> <li>2. 減半徵收2年內未移轉者, 得延長至多10年</li> </ol>		自用住宅
綜所稅			自用住宅重購退稅	
房地合一稅			長期持有減徵 自用住宅重購退稅	



## 都市更新權變與協議合建及委建產生之各項稅賦

### -地主自地自建及委建與合建-自組更新會

程序	優點	缺點
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>籌組人員</b> 在更新單元裡面找到超過7位的建物及土地所有權人，也就是至少8人擔任發起人，發起更新會籌組的事宜。</li> <li>2. <b>同意門檻</b> 取得建物及土地所有權人人數、面積都超過50%同意的同意書，以及備妥相關文件如謄本等。</li> <li>3. <b>申請籌組</b> 將上述文件送至都更處，申請核准籌組都市更新會。</li> <li>4. <b>召開成立大會與申請核准</b> 政府核准籌組後，6個月內要召開更新會的成立大會，並在會後30天內，準備好更新會的章程、監事名冊等，向都市更新處申請核准立案。</li> <li>5. <b>發起都市更新會</b> 立案後，政府單位會發立案證書予該更新單元，如此，由屋主發起的都市更新會就成立完成。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>自主力強</b> 地主對於個案的推動有更多主導權、決定權。</li> <li>2. <b>坪數分配多</b> 不必分利潤給建商，屋主能分回的建物坪數，原則上會比委託建商來得多。</li> <li>3. <b>自主更新補助</b> 政府針對自主更新的個案給予補助，若向中央申請，最高可獲得800萬元的規畫補助，可減輕更新會運作時，調閱謄本、印刷、場地租借等費用的壓力。</li> <li>4. <b>可委託代管公司執行實施者的更新作業及管理。</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>專業度問題</b> 在籌組或甚至是整個都市更新計畫的過程中，屋主會遇到許多專業問題</li> <li>2. <b>掌握各階段之進度</b> 無法全盤了解該案的狀況</li> <li>3. <b>其他延伸費用</b> 委託相關的專業顧問團體，其收費會依照服務項目進行報價。</li> <li>4. <b>其他延伸</b> <b>與抵付權利變換共同負擔部分免徵土地增值稅及契稅之適用不同</b></li> </ol>

## 都市更新權變與協議合建及委建產生之各項稅賦 -地主自地自建及委建與合建-自組更新會

地主應配合事項	地主稅務義務
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 積極參加相關說明會、公聽會及協調會。</li> <li>2. 詳閱及簽訂「委託代理實施服務協議書」</li> <li>3. 出具及用印都市更新重建之相關同意書及文件。</li> <li>4. 配合信託暨融資之產權交付信託。</li> <li>5. 若辦融資支付重建成本應於信託時辦妥抵押設定與融資銀行。</li> <li>6. 自行籌備前期資金及支付相關費用。</li> <li>7. 公開且公平透明之多數決為依據，全體權利人均同意以都更權變審查分配結果作為各權利人可分配之比例為之。</li> <li>8. 若列起造人則要負責日後保固期售後服務工作。原則由代理實施者起造人在交付信託變更起造人為建築經理公司。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地價稅 更新期間仍為使用時。</li> <li>2. 房屋稅 更新期間仍為使用時。</li> <li>3. 土地增值稅 更新期間及更新後之土地移轉登記時。</li> <li>4. 契稅 更新後得更建物時。</li> <li>5. 設籍開立發票 自組更新團體實施都市更新有對外銷售時應辦理稅籍登記（財政部1060607台財稅字第1060558700號函）若委託代管由受託人名義代為開立發票。</li> <li>6. 營業稅 自組更新會交付更新後建物，若權利變換關係人為營業人時，依法有互易發票之營業稅申報事宜。若委託代管則有取得受託人開立之代收代付發票。</li> <li>7. 所得稅 除依估價金額範圍內之損害賠償性質之補償，應併入綜合所得稅報繳。若出售房地所得新舊制之報繳。</li> </ol>

## 地主自地自建及委建與合建-稅務函令

法規名稱： 核釋個人銷售房屋課徵營業稅相關規定 公發布日：民國 106 年 06 月 07 日 發文字號： 台財稅字第10604591190號 令

一、 個人購屋（含合法拍屋）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。

## 主題三

---

# 如何突破房地合一稅

# 如何突破房地合一稅

## - 個人股權結構-直接持股

財政部令 中華民國111年1月25日 台財稅字第11000633641號

- 一、所得稅法第4條之4第3項規定個人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額過半數，以該個人依下列各款計算之股份或出資額比率合計數認定之：
- (一) 個人直接持有國內外營利事業股份或出資額者，依其持有比率合併計算。
  - (二) 個人透過其關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額，且其持有關係企業股份或出資額超過50%或對其關係企業之人事、財務或營運政策具有主導能力者，以該關係企業持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算；未超過50%者，按其關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。

*反思:不讓自己獨大且以合資方式以求共榮共利，當個樂活的投資者。*

1. 若關係人及關係企業間對於持有不動產經營之公司其股權持股或出資*不超過50%*。
2. 且對人事、財務或營運政策*不具有*主導能力者。

## 如何突破房地合一稅 —— 個人股權結構-間接持股

(三) 個人透過符合下列各目規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業股份或出資額，應比照前2款規定計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該國內外營利事業股份或出資額之**比率合併計算**：

- 1、第3點第3款及第4款規定之關係企業。 → **沒關係:合計<20%且不是最高及董事席次不過半且用人不為親。**
- 2、第4點各款規定之關係人。 → **財團法人依其目的本旨為公眾服務沒有必要用來短期交易不動產之用。**
- 3、個人利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前2目規定構成要件者。 → **實質上之不獨大。**

(四) 依前3款規定計算個人及其關係人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額之比率，如有重複計算情形，**以較高者計入。**

二、前點所稱關係人，包括關係企業及關係企業以外之關係人。

三、前2點所稱關係企業，指個人與國內外其他營利事業間有下列關係者：

- (一) 個人直接或間接持有營利事業有表決權之股份或出資額，達該營利事業已發行有表決權之股份總數或資本總額20%。
- (二) 個人持有股份或出資額占營利事業有表決權之股份總數或資本總額百分比為最高且達10%。
- (三) 個人直接或間接持有股份或出資額占股份總數或資本總額超過50%之營利事業，派任於另一營利事業之董事，合計達該另一營利事業董事總席次半數。
- (四) 個人、配偶或二親等以內親屬擔任營利事業之董事長、總經理或與其相當或更高層級之職位。
- (五) 其他足資證明個人對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情形。



## 如何突破房地合一稅 -- 股權結構-間接持股

四、第2點所稱關係企業以外之關係人，指與個人有下列關係之國內外個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體：

- (一) 配偶及二親等以內親屬。
- (二) 個人成立信託之受託人或非委託人之受益人。
- (三) 受個人捐贈金額達其平衡表或資產負債表基金總額三分之一之財團法人。
- (四) 個人、配偶及二親等以內親屬擔任董事總席次達半數之財團法人。
- (五) 前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或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。
- (六) 前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人之配偶。
- (七) 前點各款規定關係企業之董事長、總經理或相當或更高層級職位之人之二親等以內親屬。
- (八) 個人或其配偶擔任合夥事業之合夥人，該合夥事業其他合夥人及其配偶。
- (九) 其他足資證明個人對另一個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體之財務、經濟或投資行為具有實質控制能力之情形。

# 都市更新國稅局釋例分享

## 摘錄至《〈如何突破房地合一稅?〉》P205-206

- A. 案例說明：  
任太太參與都市更新經評定權利合計可分配4.8坪土地及48坪房屋，109年1月1日完成房屋興建並辦竣所有權移轉登記。
- 實際分配權利價值：
- 500萬元之B1房地(30坪房屋、3坪土地)、
- 600萬元之B2房地(40坪房屋、4坪土地)
- 400萬元之B3房地(20坪房屋、2坪土地)，
- B. 分析事項：
  - 多分配如何計算取得時間?
  - 如何事前在資產規劃上達房地合一時間差之權益最大化?
- C. 案例解析：
  - 需繳納差價 700 萬元以補足B2 部分房地及B3 全部房地，多分配 42 坪房屋、4.2 坪土地係屬增購。



- 任太太於 110 年 1 月 1 日同時出售 B1、B2 及 B3 房地：
- B1 房地取得日持有期間應分配 3 坪土地 105 年 1 月 1 日 5 年 應分配 30 坪房屋 109 年 1 月 1 日 5 年(註 1)
- B2 房地取得日持有期間 應分配 1.8 坪土地 105 年 1 月 1 日 5 年 應分配 18 坪房屋 109 年 1 月 1 日 5 年(註 1)
- 多分配 22 坪房屋、2.2 坪土地 109 年 1 月 1 日 5 年(註 1)
- B3 房地取得日持有期間 多分配 20 坪房屋、2 坪土地 109 年 1 月 1 日 1 年(註 2)
- 註 1：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。
- 註 2：B2 房地及 B3 房地均有增購多分配房地，僅其中一戶(B2)之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶(B3)以房地取得日計算至交易日為持有期間。
- 註 3：納稅義務人得自行選擇任一房地為應分配房地及適用本令但書規定(以一戶為限)。

## 思維轉個彎：

- 若資產有擬參與都市更新在合建契約簽訂前，可先行將部份不動產贈與子女，在由子女參與都市更新取得應給付現金找補部分之房地。成本即可含現金給付之金額而非僅為土地公告現值，另各有一戶為限之找補適用持有期間均落在土地取得日。
- 權利分配人在權利分配範圍內選配登記所有權，其他由子女向建設公司以貸款方式購入，因為給付現金取得成本又稅率持有期間均無差異，可事前完善資產之最大效益規劃。

# 都市更新--如何突破房地合一稅

● 收入	成本	費用
<p>認列收入時點 ---過戶。</p> <p>開立發票時點 ---收款與過戶孰早。</p> <p>不動產原則都以產權過戶完成當年度為主。</p> <p>例外： 未取得產權者以交屋、實際完工日或契約日為認收時間點。</p> <p>未辦保全登記→交屋或實際完工日</p> <p>預售屋→契約簽訂日期</p>	<p>成本之認列 ----個別認定法</p> <p>1. 買入時之成本 (1) 房地買入成交價額。 (2) 購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用(如整地支出、契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等。 (3) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。</p> <p>2. 合建分屋土地舊制房屋新制→出售房屋之成本為合建互易發票</p> <p>3. 自地自建為其興建及土地取得成本</p> <p>4. 其他</p>	<p>配合原則： 於認列收入時點方得認列</p> <p>1. 廣告費 2. 佣金支出 3. 利息費用(取得產權前預付土地款之貸款利息)</p> <p>土地增值稅因應房地合一新稅制應列為所得稅費用不得減除,但土地漲價總數額限額抵減。</p> <p>土地若為舊制交易時支付之未自交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅額。 計算方式如下： (交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額 × 已納土地增值稅</p>

THE END