

房地重稅將來襲？6 招 Q&A 帶您提前部署

元大聯合會計師事務所/柯忠佑會計師

110/3/21

行政院於 3 月 11 日討論通過「所得稅法」部分條文修正草案，精進房地合一所得稅制度，期能有助抑制短期炒作不動產、落實居住正義，並防杜規避稅負及維護租稅公平。針對目前最新草案研擬進度，本文以 6 個 Q&A 方式，和您探討即將上路且攸關荷包之「房地合一稅 2.0」。

Q1：我在不同時間點購置房地，該如何課稅？

A1：依照房地取得及出售時點等條件，彙總如下表一。

表一

房地資產	103.1.1 以前取得	103.1.2~104.12.31 期間取得			105.1.1 以後取得	110.7.1 以後取得
	不論出售條件	104.12.31 以前出售	105.1.1 以後出售，且持有二年以上	105.1.1 以後出售，且持有未滿二年	不論出售條件	不論出售條件
舊制(土地免稅)	V	V	V			
房地合一 1.0				V	V	
房地合一 2.0					V(註 1)	V(註 1)

註 1：截至 110.3.21，行政院尚未決議採「追溯適用」或「日出條款」，故將可能情形列式。

圖一



摘錄自財政部北區國稅局資料

Q2：舊制、房地合一 1.0 和房地合一 2.0 主要重點差異在哪裡？

A2：從土地免稅，房屋課稅基礎，至房地合一實價課稅，甚至目前又將更多課稅破口納入房地合一課稅範圍中，針對三個重要稅制的改變，請參閱表二。

表二

	舊制	房地合一 1.0	房地合一 2.0
1. 課徵標的	房屋	房屋+土地	房屋+土地
2. 課徵價金基礎	房屋評定價值	時價	時價
3. 課徵稅率 (境內個人)	依個人綜合所得稅稅率級距 5%-40%	持有期間在 1 年以內：45%。 持有期間超過 1 年，未逾 2 年：35%。 持有期間超過 2 年，未逾 10 年：20%。 持有期間超過 10 年：15%。	持有期間在 2 年以內：45%。 持有期間超過 2 年，未逾 5 年：35%。 持有期間超過 5 年，未逾 10 年：20%。 持有期間超過 10 年：15%。
4. 課徵稅率 (境內營利事業)	僅針對房屋，適用營利事業所得稅 20%	營利事業所得稅 20%	持有期間在 2 年以內：45%。 持有期間超過 2 年，未逾 5 年：35%。 持有期間超過 5 年，未逾 10 年：20%。 持有期間超過 10 年：15%。
5. 預售屋、地上權	屬財產交易所得，納入個人綜合所得稅 (5%-40%)	屬財產交易所得，納入個人綜合所得稅 (5%-40%)	a. 房地合一範圍，最高稅率 45% b. 預售屋和成屋持有期間分開計算
6. 過半控股之營利事業價值超過 50%屬房地構成 (註 1)	處分營利事業價值屬證券交易所得(停徵)或財產交易所得(5%-40%)	處分營利事業價值屬證券交易所得(停徵)或財產交易所得 (5%-40%)	處分營利事業價值屬房地合一稅範圍
7. 其他	NA	NA	註 2

註 1：排除上市櫃及興櫃公司。

註 2：截至 110.3.21 行政院草案，交易 105 年 1 月 1 日起取得之不動產、預售屋及地上權均適用房地合一稅 2.0 版。

Q3：本次房地合一 2.0 草案，我該留意哪些面向？

A3：行政院考量近期部份地區涉有不當炒作房地產價格問題，針對落實「健全房地產市場方案」基礎下，財政部依該方案推動房地合一所得稅法修正草案(房地合一稅 2.0)，延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，將預售屋及一定條件股權交易視為房地交易，主要係為防杜房市短期炒作，維護居住正義、穩定產業經濟及金融。

Q4：若持有紅單，於房地合一 2.0 草案規範下，可能之稅務影響為何？

A4：本次房地合一 2.0 針對預售屋和成屋之持有期間係分別計算，提醒務必留意，並謹慎計算持有期間，以免誤用錯誤之稅率級距。

表三

情況一		房地合一 1.0	房地合一 2.0	Brian 小叮嚀
2020. 7. 1	購得紅單			
2021. 12. 1	出售紅單	無房地合一稅； 屬財產交易所得，納入綜合所得稅 5%-40%	紅單視同成屋，屬房地合一稅範圍。 未滿兩年，45%	1. 課稅規定不同，房地合一稅取代綜合所得稅 2. 不僅看金額， 要特別留意持有期間

表四

情況二		房地合一 1.0	房地合一 2.0	Brian 小叮嚀
2020. 7. 1	購得紅單			
2021. 12. 1	交屋	NA	NA	
2022. 12. 31	出售成屋	房地合一稅 35%	房地合一稅 45%	本案例持有紅單至出售成屋期間已超過 2 年，惟房地合一 2.0 明確地將預售屋和成屋之持有期間分別計算，故計算房地合一稅之持有期間為交屋日至出售日。

Q5：張先生 110 年 7 月取得並持有未上市櫃 ABC 公司股權 71%，ABC 公司於 110 年 8 月動用將原始股款取得坐落於台北市區之房地辦公室，分析房地合一 1.0 和 2.0 對張先生處分股權之主要差異？

ABC 股份有限公司

資產負債表

110 年 12 月 31 日

資產		權益	
銀行存款	\$2,000,000	股本	\$7,000,000
不動產、廠房及設備淨額	6,000,000	累積盈虧	1,000,000
資產總額	<u>\$8,000,000</u>		<u>\$8,000,000</u>

1. 張先生持有 50 萬股，李小姐持有 20 萬股，每股面額 10 元。ABC 公司為未上市櫃股票。
2. 不動產、廠房及設備淨額為坐落於台北市之房地辦公室。
3. 張先生於 111 年 12 月 31 日以每股市價 30 元處分 50 萬股股權。
4. ABC 公司為股份有限公司、印製股票且辦理股票簽證；假設非屬國內高風險新創事業公司。

A5：

張先生處分股權價款 = 500,000 股 X 30 元 = 15,000,000 元

張先生原始持有成本 = 500,000 股 X 10 元 = 5,000,000 元

處分股權利得 = 15,000,000 元 - 5,000,000 元 = 10,000,000 元

房地合一 1.0

處分股權利得非屬房地合一稅課徵範圍

適用 110.1 起施行之「所得基本稅額條例」。以免稅額 500,000 元，及稅率 20% 課徵

預計稅額 = 1,900,000 元

房地合一 2.0

適用房地合一稅課徵範圍

張先生持有股權期間未滿二年(110.7~111.12)，適用 45% 稅率級距

預計稅額 = 4,500,000 元

Q6：囤房稅為何，本次暫緩上路原因為何？

A6：2019 年全台空屋率已高達 10.17%，朝野對於徵收囤房稅的呼聲四起，盼藉此促囤房者釋出低度使用住宅（空屋），張金鶚教授極力主張徵收囤房稅，以解決日前政府公布的房地合一稅潛在的囤房問題。透過增加囤房的持有成本、減少買房後透過收租取得的淨收入，將可以遏止投機客炒房，產生調整效果。

惟基於兩個原因，囤房稅目前暫緩施行，惟房地持有者仍須持續關注。

a. 房租轉嫁風險

囤房稅增加持有成本的同時，很有可能促使房東將多出的稅款轉嫁到租金上，反而再度重傷已經屬於經濟弱勢的無殼蝸牛。政府曾試算過，假設以超過 4 間房以上為囤房稅標準，可能受到影響的承租戶有 78 萬戶之多，就會殃及無辜。

b. 執行層面有困難

現行房屋稅條例已有「囤房機制」，非自住稅率 1.5% 至 3.6%，可囤愈多課愈重。依財政部公告，目前僅台北市、宜蘭縣有課到最高 3.6%，多數縣市都不課囤房稅，包括六都中的新北市、台中市、台南市與高雄市，持有三戶後無論還要多囤幾戶，稅率仍是 1.5%。該機制於地方推展不顯著，亦影響中央進行大幅度稅改之態度。

柯忠佑 Brian Ko

元大聯合會計師事務所 會計師

104 台北市中山區長安東路二段 173 號 3 樓

電話：02 2752 6116 分機 666 ；02 2999 3030

手機：0960 726 570

傳真：02 2999 7070

Email：brianco18@gmail.com