



個人房地合一2.0新制及申報錯誤 態樣說明與CFC制度簡介

北區國稅局基隆分局

113年10月4日





個人房地合一2.0新制介紹



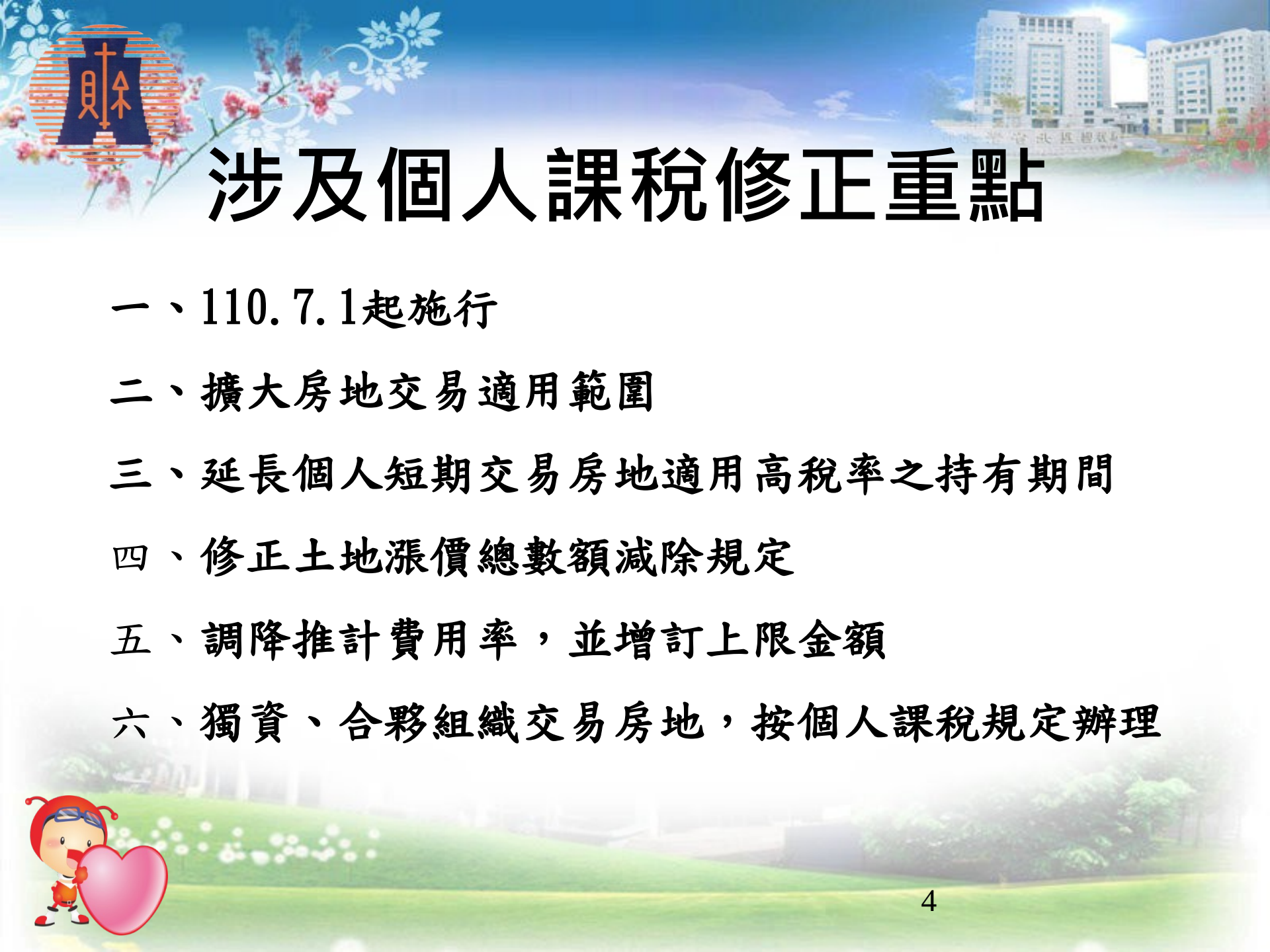


前言

為解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，抑制短期炒作不動產，防杜規避稅負行為，維護租稅公平，我國自105年1月1日起實施房地合一課徵所得稅制度。

惟房地合一稅1.0實施後，仍產生避稅情形，故立法院於110年4月9日三讀通過所得稅法部分條文修正案，110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之6、第24條之5及第126條條文，並自110年7月1日施行【房地合一稅2.0】





涉及個人課稅修正重點

- 一、110.7.1起施行
- 二、擴大房地交易適用範圍
- 三、延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間
- 四、修正土地漲價總數額減除規定
- 五、調降推計費用率，並增訂上限金額
- 六、獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理





重點一：110.7.1起施行

施行日期—110年7月1日

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0

110.6.30以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，不會受到房地合一稅2.0的影響，沒有溯及既往問題，無違反法律不溯及既往及信賴保護原則





重點

擴大房地課稅範圍

增列**兩項**課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易**預售屋**及其坐落基地。
- 2 交易**持股(或出資額)過半數**營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國**境內房地**構成。

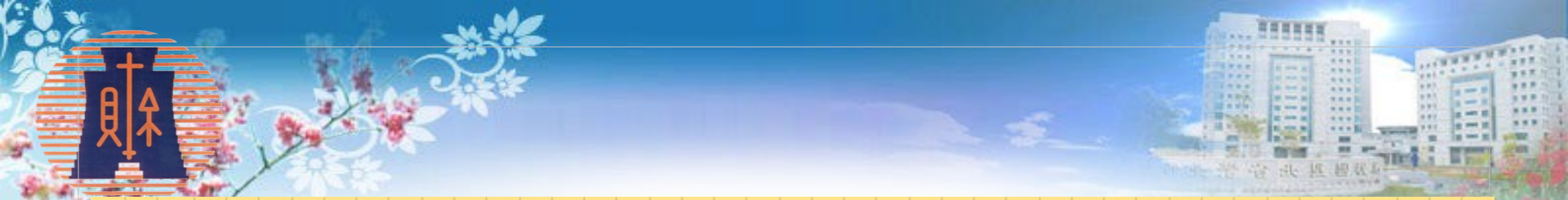


交易未上市櫃股票已課房地合一稅者
免按所得基本稅額（AMT）課稅



排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易



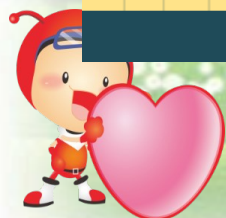


重點三 短期套利者課重稅

延長**個人**短期炒不動產
適用高稅率的持有期間



個人	持有期間 適用稅率	修法前	修法後
	45%	1年以內	2年以內
境內	35%	超過1年未逾2年	超過 2 年未逾 5 年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過 2 年





重點 四

土地漲價總數額 增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅



課稅基礎=
房地收入-成本-費用-**土地漲價總數額**

**減除
上限**

= 交易當年度公告土地現值
- 前次移轉現值



超過上限部分不可減除
但超限部分計算繳納的土增稅可列費用





重點五：調降推計費用率，並增訂上限金額

理由：

參考內政部不動產服務業經營概況調查報告
使未提示證明文件之費用推計基礎較符實情

內容：

推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元
實際發生費用超過上限金額者，得提出證明文件，核實認定，不影響其權益





重點六：獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

理由：獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前

按營利事業課稅規定辦理
【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】

修正後

按個人課稅規定辦理
【房地交易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所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額】





五種交易不受影響



維持稅率20%

- 個人及營利事業非自願因素
(如調職、房地遭強制執行)交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建
分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建
取得房地後**第一次**移轉
- 營利事業興建房屋完成後**第一次**移轉



維持稅率10%

- 自住房地**持有並設籍**滿6年
(課稅所得400萬元以下免稅)





個人房地合一申報 錯誤態樣說明





1、申報地點錯誤：

許多民眾誤將申報書及相關附件遞送至出售房屋、土地所在地稽徵機關。但納稅義務人(賣方)應向申報時「戶籍地」所在之國稅局辦理申報。

2、申報期限計算錯誤：

地政登記之房地交易日為所有權轉移登記日期，未辦保存登記之房屋交易日為訂定買賣契約日，常有人以交易日之次日直接加上30日推算申報期限，導致超過申報期限1日(應含當日起算30日)。

3、出售收入申報錯誤：

應以出售時實際成交價額為出售收入，誤按公契金額申報出售收入。





4、取得成本申報錯誤：

- (1)繼承或非夫妻間受贈取得房地者，誤以贈與人或被繼承人買入價格為取得成本。正確應以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值為取得成本。
- (2)所稱消費者物價指數為交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，按錯誤之物價指數調整列報成本。
- (3)誤將交易(出售)時所支付之相關費用列入可減除成本，取得成本須為購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要支出，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等。
- (4)僅出售部分房地，申報之可減除成本未按出售房地占原購入房地比例計算也是民眾常見錯誤，例如取得房屋、土地及車位時支付仲介費，後續僅出售車位時，該仲介費應依出售車位當初購入時房地現值占全部房地現值比例計算可減除成本。





5、出售費用申報錯誤：

誤將土地稅法規定繳納之土地增值稅，以及使用期間所支付之費用(如取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等)列為可減除的成本或費用。

6、土地漲價總數額申報錯誤：

(1)以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值之土地漲價總數額申報，惟房地合一2.0施行後，土地漲價總數額減除上限為交易當年度公告土地現值-前次移轉現值。

(2)前次移轉屬依土地稅法規定作農業使用之農業用地申請不課徵土地增值稅，而本次移轉個人依規定課徵土地增值稅者，其依規定計算房屋、土地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為得減除之土地漲價總數額。





7、誤認僅出售土地屬免稅範疇無須申報：

單獨交易土地或房屋，均屬房地合一新制的課稅範圍。

8、誤認交換無須申報：

「交換」之法律行為依民法第398條之「互易」，準用關於買賣之規定，房屋或土地與他人交換，若屬房地合一新制課稅的範圍，仍應辦理申報，另105年後交換取得之房地持分，於出售時亦應辦理申報。

9、誤認虧損無應納稅額無須申報：

依規定應按房地合一新制課稅的範圍，不論有無應納稅額，都應在所有權移轉登記日起算30天內辦理申報，不論有無應納稅額，均應辦理申報。

10、誤認交易應併入綜合所得稅結算申報：

除符合免辦理申報者外，均應於完成所有權移轉登記次日(含該日)起算30日內辦理申報。





11、分次取得、一次出售誤認不屬於新制課徵範圍：

房地合一新制實施前後陸續取得同地(建)號之土地(房屋)持分，嗣後一併出售，誤認不屬於新制課徵範圍，於105年以後取得持分，仍屬房地合一新制的課稅範圍。

12、誤認已申報贈與稅無須申報房地合一新制：

二親等「買賣」案件，誤認已申報贈與稅無須申報房地合一新制：贈與稅與房地合一稅課徵目的及範圍不同，應分別辦理申報。

13、誤認受贈取得持有部分無須申報房地合一新制：

105年以後受贈取得持分部分，屬於房地合一新制課徵範圍，該部分持分應辦理申報。





14、誤按面積比例適用自住房地稅優惠規定：

一門牌號碼部分自住，誤按面積比例適用自住房地稅優惠規定，目前僅交易同一門牌號碼之多樓層房屋，如部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其他樓層全部供自住，可按比例適用自住房地稅優惠規定。

15、自行認定屬免申報範圍，未取得證明文件：

自行認定交易的公共設施保留地或農地屬免申報範圍，卻無法檢附公共設施保留地的分區證明或農地農用證明及不課徵土地增值稅證明。





16、重購自住房地經核認退抵稅後，5年內不得改作其他用途或再移轉：

符合重購自住房地退抵稅並經核定之案件必須列管5年，5年期間內都必須符合辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，也不可以再移轉，否則要追繳原扣抵(退還)稅額。

17、名下房地被其他共有人移轉或拍賣：

依規定應按房地合一新制課稅的房屋、土地，不論有無應納稅額，都應在所有權移轉登記日起算30天內辦理申報，若有應納稅額也應據實繳納，此類案件若符合「非自願性」交易事由，可按稅率20%計算應納稅額，如未辦理申報，仍應處罰。

18、誤用非自願性因素交易 20%稅率：

離職原因為進修，未於房地辦竣戶籍登記，或僅檢附身心障礙手冊及銀行催繳貸款手機簡訊，無法證明罹患重大疾病，須出售房地負擔藥費，與台財稅字第11004575360號公告規定不合者，無20%稅率之適用。





19、再轉繼承案件誤認為舊制

台財稅字第11204619060號令規定發布後，再轉繼承案件僅放寬持有期間降低稅率，誤認適用舊制未申報房地合一稅。再轉繼承案件，若2次繼承日落在房地合一新制實施後，繼承之房地仍屬新制課稅範圍，仍應辦理申報，僅持有期間得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

20、課稅所得及應納稅額非夫妻合併，應個別計算：

新制個人房屋、土地交易的課稅所得及應納稅額係個別計算，故太太房地交易損失不得自先生房地交易所得中減除。





21、未拆分共有房地之成本或費用：

共有人出售共有房地，共同負擔相關成本或費用，應按持分比例拆分成本或費用，以免虛報成本或費用。

22、購買預售屋持有至成屋出售，持有期間不可併計：

購買時為預售屋，預售屋交屋後登記所有權，應適用成屋交易所得課稅規定，以所有權登記日期為取得日，計算至交易日為持有期間，不得併計預售屋持有期間。





23、預售屋成交價額（收入）未按讓與權利價額申報：

讓與預售屋(含紅單)權利交易之成交價額(收入)應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定，不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。(例如：A君111年2月5日與B建設公司簽訂預售屋買賣契約書，房地總價款共1,000萬元。A君依約支付簽約款計200萬元，嗣於112年8月9日與受讓人C君簽訂讓與預售屋權利買賣契約書，約定讓與預售屋權利買賣契約書，約定C君應支付A君230萬元，嗣後由C君依工程期支付餘款800萬元予B建設公司。A君預售屋權利之取得日為111年2月5日，交易日為112年8月9日，持有期間超過1年、未逾2年，預售屋權利讓與之成交價額(收入)為230萬元，成本為200萬元。)





24、誤認以訂定信託契約日為取得日而不屬新制課徵範圍：

受託人於信託關係存續中，以其他信託財產（如存款）取得的房屋、土地，後續交易房地時，誤認以訂定信託契約日為取得日而不屬新制課徵範圍。

Q&A

Q1: 受益人為個人的信託契約，受託人在信託關係存續中交易新制課稅範圍的房屋、土地信託財產時，應由受益人申報房屋、土地交易所得，可以由受託人代理申報嗎？

A1: 受託人得代理受益人，在房屋、土地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向受託人戶籍所在地或登記地的國稅局所屬分局、稽徵所、服務處 辦理申報。





Q2:申報管轄稽徵機關為何？

A2:請依下列順序認定申報管轄稽徵機關：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房地、房屋使用權、預售屋所在地稽徵機關。
- (四) 中央政府所在地之稽徵機關。

Q3:個人105年1月1日以後買賣自住房屋、土地，申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠的條件為何？

A3：新制下，個人買賣自住房屋、土地，本人、配偶或未成年子女已於該自住房地辦竣戶籍登記並實際居住，且出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用，無論是先購後售，或是先售後購，只要出售舊房地與重購新房地時間（以完成移轉登記日為準）差距在2年以內，均可申請適用重購自住房地退(抵)稅優惠，但該重購的新房地於重購後5年內應辦竣戶籍登記並供自住使用，不得改作其他用途或再行移轉。

Q4:個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿6年？

A4：是。新制自住房地租稅優惠有關辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年的適用條件，係指交易該房地前，個人、或其配偶、未成年子女，符合於該房屋辦竣戶籍登記連續滿6年，以及持有並居住該房屋連續滿6年。





Q5:取得成本除原始取得成本外，尚包含哪些項目？

A5：下列支出提示證明文件者，得列於成本：

(一) 取得達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)。但個人取得房屋、土地所有權後，所繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，係屬使用房屋、土地期間的相對代價，不得列為費用減除。

(二) 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。

(三) 依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

1. 改良土地費用。
2. 工程受益費。
3. 土地重劃負擔總費用。
4. 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。





Q6:未提示原始取得成本證明文件時，其金額如何認定？

A6:稽徵機關得依查得資料核定成本；無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

Q7:計算課稅所得得減除之費用項目有哪些？

A7:

(一) 交易(出售)時支付之必要費用(如仲介費、廣告費、換約費、證券交易稅、手續費等)。未提示上開費用證明文件或所提示費用證明金額未達成交價額3%者得按成交價額3%計算得減除其費用，並以30萬元為限。

(二) 當次交易未自該房地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額。

計算方式如下：

$$\frac{(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值})}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$





Q8:財政部公告之個人調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有5年以下房地情形有哪些？

A8:(一) 個人或其配偶於工作地點購買房地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之**非自願離職**情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房地。

(二) 個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人。

(三) 個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房地依法遭**強制執行而移轉**所有權。

(四) 個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房地**負擔醫藥費**。

(五) 個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房地。

(六) 個人與他人共有房地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房地，致交易其應有部分。

(七) 個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房地。





Q9:個人同時出售新制課稅範圍的土地及該土地上未保存登記的房屋，因土地及房屋的交易日係分別按「完成所有權移轉登記日」及「訂定買賣契約日」認定，致申報期限不同，房屋申報期限可否以「土地完成所有權移轉登記日」（原則上會晚於「訂定買賣契約日」）的次日起算30日內為該筆交易之申報期限？

A9：基於稽徵簡便，同時出售適用新制的土地及該土地上未保存登記的房屋，得以「土地完成所有權移轉登記日」的次日起算30日為申報期限，一併辦理申報納稅。

Q10:什麼是預售屋【含其購屋預約單(俗稱紅單)】交易?其交易日及取得日如何認定?持有期間如何計算?成交價額(收入)如何認定?

Q10:(一)預售屋交易包括個人或營利事業與建設公司(地主)簽訂預售屋買賣契約書，在取得房地所有權前，將該預售屋買賣契約讓與第三人之交易，以及個人或營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，將取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據(即紅單)讓與第三人之交易。

(二)預售屋(含紅單)交易持有期間之計算，以取得日起計算至交易日止。

(三)預售屋(含紅單)交易取得日之認定，以訂定買賣契約日或簽訂紅單日為準，交易日之認定，以讓與人與受讓人訂定買賣契約日為準。

(四)讓與預售屋(含紅單)權利交易之成交價額(收入)，應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定，不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。





罰則：

Q11:個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，但未於規定期限前申報房屋、土地交易所得損失，會有什麼後果？

A11:

1. 納稅義務人如有出售符合房地合一課稅範圍的房地，應於申報期限內如實申報，未依規定於期限內申報，若經稽徵機關調查後，納稅義務人將面臨漏稅罰與行為罰擇一從重處罰，即無應納稅額雖無漏稅罰，仍會處以3,000元以上、30,000元以下之行為罰，有漏稅情事者，除依法補徵應納稅額外，並按補徵稅額處3倍以下罰鍰。
2. 如果已經超過申報期限，在未經檢舉及未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，自動補報並已補繳所漏稅款及加計利息者，得免依所得稅法第108條之2規定處罰。





個人CFC制度簡介





反 避 稅

個人受控外國企業

CFC 制度 5分鐘快速掌握



財政部關心您 雲端發票存載具 智慧生活更便利

廣告





CFC

建立受控外國企業

(Controlled Foreign Company, CFC) 制度之目的為何?

- ✓ 受控外國企業 (CFC)，指我國營利事業或個人在低稅負地區（如租稅天堂）設立由其直接或間接控制之外國企業，將利潤移轉並保留於 CFC，透過控制 CFC 之股利決策，刻意不分配盈餘規避我國稅負。
- ✓ 增訂所得稅法第 43 條之 3，建立「營利事業 CFC 制度」，於 105.7.27 總統公布。
- ✓ 增訂所得基本稅額條例第 12 條之 1，建立「個人 CFC 制度」，於 106.5.10 總統公布。
- ✓ 施行日期，由行政院訂定。



完善國際反避稅制度

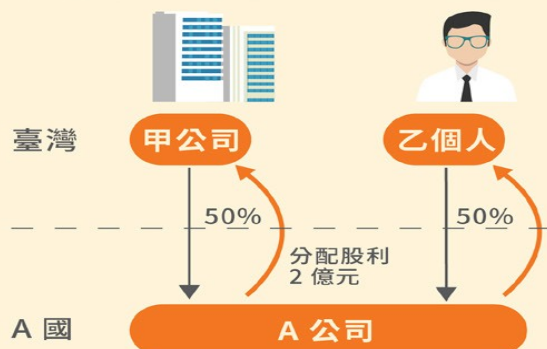


CFC

納稅義務人如何藉CFC規避稅負？

原組織架構

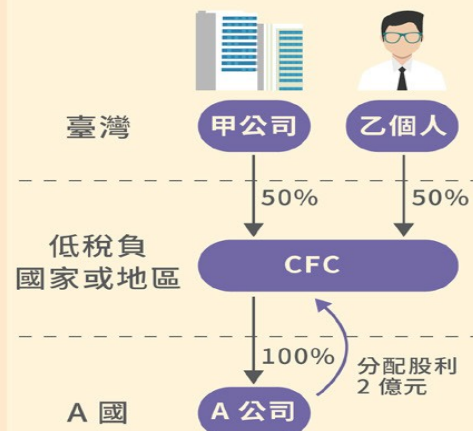
- 甲公司獲配股利收入 1 億元
- 課徵營利事業所得稅 0.2 億元
- 乙個人獲配股利收入 1 億元
- 課徵基本稅額 0.1866 億元



A 公司當年度稅後盈餘 2 億元
股東會決議分配

規劃後組織架構

稅負為 0 元



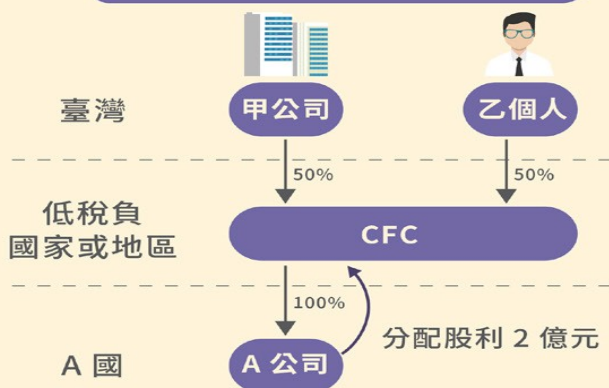
A 公司當年度稅後盈餘 2 億元
股東會決議分配

於低稅負國家或地區成立 CFC，將 A 公司分配之盈餘保留在 CFC，規避甲公司之營利事業所得稅及乙個人基本稅額

CFC

CFC制度實施前後的稅負效果為何？

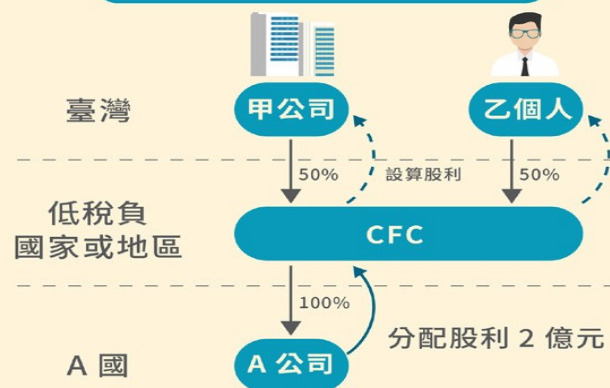
實施前



A 公司當年度盈餘 2 億元，股東會決議全數分配
CFC 保留盈餘不分配

甲公司及乙個人稅負為0元

實施後



A 公司當年度盈餘 2 億元，股東會決議全數分配
CFC 保留盈餘不分配

- 甲公司應依所得稅法第43條之3規定認列CFC投資收益，課徵營利事業所得稅0.2億元(=2億元X50%X稅率20%)
- 乙個人應依所得基本稅額條例第12條之1規定計算營利所得，課徵基本稅額0.1866億元 [(2億元X50%-670萬元)X稅率20%]

CFC

一張圖輕鬆掌握CFC制度

外國企業是否屬 CFC

1. CFC 定義

- (1) 控制要件
- (2) 低稅負國家或地區

2. 豁免門檻

- (1) 有實質營運活動
- (2) CFC盈餘在規定標準以下

不符合豁免

不符合豁免

符合豁免

不適用 CFC 制度

營利事業及個人計算 CFC 課稅所得及避免重複課稅方式

3. 持有 CFC 股權之營利事業

4. 計算 CFC 所得，課徵營利事業所得稅

3. 持有 CFC 股權 10% 以上之個人

4. 計算 CFC 所得，課徵個人基本稅額

5. 避免重複課稅

- (1) 實際獲配時，不再計入課稅
- (2) 國外稅額扣抵
- (3) 出售 CFC 股份時，調增成本



CFC

CFC定義為何？

外國企業 是否屬CFC

- 營利事業或個人及其關係人直接或間接持有在我國境外低稅負國家或地區之外國企業股份或資本額合計達50% (股權控制)；或
- 對該外國企業具有重大影響力 (實質控制)

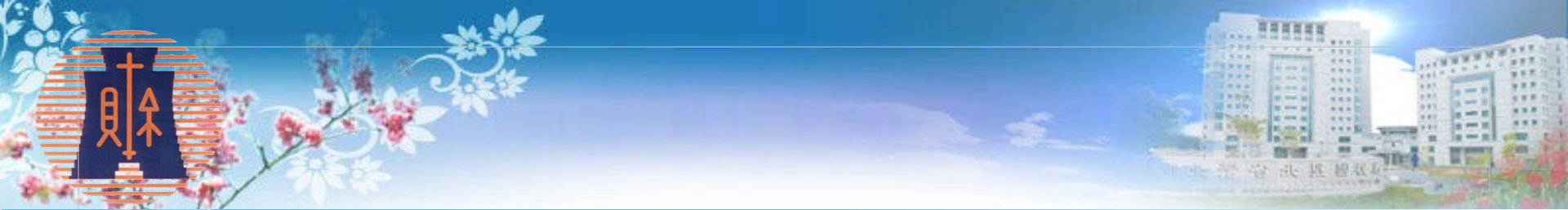
低稅負國家 或地區

- 外國企業所在國家或地區之營利事業所得稅或實質類似租稅，其法定稅率不超過我國稅率之70% (指稅率不超過14%)；或
- 外國企業所在國家或地區僅就境內來源所得課稅，境外來源所得不課稅或於實際匯回始計入課稅。



外國營利事業同時構成CFC規定及實際管理處所 (PEM)
在我國境內者，優先適用PEM規定





CFC

個人CFC制度，是否有豁免規定？



CFC有實質營運活動者，排除適用

在設立登記地有固定營業場所，並僱用員工於當地實際經營業務；且

當年度投資收益 + 股利 + 利息 + 權利金
+ 租賃收入 + 出售資產增益 - A - B

營業收入淨額 + 非營業收入總額 - A

< 10%

A. 海外分支機構相關收入及所得

B. CFC在設立登記地自行研發無形資產或開發、興建、製造有形資產，提供他人使用之收入及出售資產增益

CFC當年度盈餘在700萬元以下者，排除適用

但當年度個人與其依所得稅法規定應合併申報綜合所得稅之配偶及受扶養親屬控制之全部CFC當年度盈餘或虧損合計為正數且超過700萬元者，其持有各該個別CFC當年度盈餘，仍應依CFC規定課稅。





CFC

適用對象為何？個人CFC營利所得如何計算

**適用
對象**

- 持有CFC股權10%以上之居住者個人
- 居住者個人持有CFC股權未達10%，惟與配偶及二親等以內親屬持股合計達10%以上者



個人計算CFC 營利所得

=

CFC當年度盈餘

- 法定盈餘公積或限制分配項目
- 以前年度核定各期虧損



**個人直接
持股比率**



持有期間

上開營利所得應與當年度海外所得(未計入綜合所得總額之非中華民國來源所得、香港澳門來源所得)合計，計入當年度個人之基本所得額。但一申報戶全年合計數未達100萬元者，免予計入。





CFC

避免重複課稅



✓ **個人實際獲配CFC股利或盈餘**

• **不重複計入**

以前年度已依規定計算之營利所得並計入當年度基本所得額部分，不再計入課稅

• **國外稅額扣抵規定**

已依所得來源地稅法規定繳納之股利或盈餘所得稅，於計入基本所得額年度申報期間屆滿之翌日起5年內，得申請扣抵或退稅

✓ **個人交易CFC股權時**

交易損益＝交易收入

－原始取得成本

－**交易日已計算該CFC營利所得餘額**×交易比率





簡報完畢

