



## 「房地合一課稅」已告確定，自 105 年施行

立法院第 8 屆第 7 會期第 15 次會議，於 104 年 6 月 5 日三讀通過房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1 修正草案，嗣經 總統公布後，將自明(105)年 1 月 1 日起開始施行。本次房地合一課稅稅制改革重點為：

| 項目             | 個人房地合一稅制改革方案   |  |
|----------------|--|--|
|                | 內容   |  |
| 課稅範圍<br>(日出條款) | 出售房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地。<br>● 105 年 1 月 1 日以後取得者 (含設定地上權方式之房屋使用權)<br>● 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間 (註 1) 在 2 年以內者<br>(非上述範圍者適用舊制，土地交易所得免徵所得稅，房屋交易所得課徵綜合所得稅(稅率 5%~45%)) |  |
| 租稅優惠           | 自用住宅   | 重購退稅(先買後賣，先賣後買，均適用)<br>(以金額區分) <ul style="list-style-type: none"> <li>● 換大屋:全額退稅</li> <li>● 換小屋:比例退稅</li> <li>● <b>重購後 5 年內不得改作其他用途或再移轉</b></li> </ul> |

| 項目   | 個人房地合一稅制改革方案   |  |
|------|--|--|
|      | 內容   |  |
| 減免   | 1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住滿6年且無供營業使用或出租<br>2. 獲利400萬免稅，超過部分稅率10%<br>3. 6年內以1次為限（不限一戶） |  |
| 課稅稅基 | 【房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額】   |  |
| 課稅稅率 | 境內居住者（註2）  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 105.1.1起出售持有1年以內：<b>45%</b></li> <li>● 105.1.1起出售持有1~2年以內：<b>35%</b></li> <li>● 105.1.1起出售持有2~10年以內：<b>20%</b></li> <li>● 個人因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，出售持有期間在2年以內之房地：<b>20%</b></li> <li>● 個人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年內興建完成並銷售該房屋、土地：<b>20%</b></li> <li>● 105.1.1起出售持有逾10年：<b>15%</b></li> </ul> |
|      | 非境內居住者（註3）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 105.1.1起出售持有1年以內：<b>45%</b></li> <li>● 105.1.1起出售持有超過一年：<b>35%</b></li> </ul>   |
| 課稅方式 | 分離課稅，於所有權移轉之次日起算30天內申報納稅   |  |
| 盈虧互抵 | 虧損得後抵3年  |  |

註1：因繼承或受遺贈取得之房屋、土地，繼承人或受遺贈人出售該房屋、土地，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。（不包含受贈取得之情形）

註2：境內居住者係指符合下列條件之一者：

一、在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。

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一百八十三天者。

註3：非境內居住者係指上述規定以外之個人。

| 項目   | 營利事業房地合一稅制改革方案  |  |
|------|---|--|
|      | 內容  |  |
| 課稅範圍 | 同個人 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 出售房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地</li> <li>● 105年1月1日以後取得者</li> <li>● 103年1月1日之次日後取得，且持有期間在2年以內者</li> </ul> （非上述範圍者適用舊制，土地交易所得免徵所得稅，房屋交易所得課徵營利事業所得稅（稅率17%）） |  |

| 項目   | 營利事業房地合一稅制改革方案  |
|------|---|
|      | 內容  |
| 課稅方式 | 與現制同(即併入年度結算申報課稅)   |
| 課稅稅基 | 房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額  |
| 課稅稅率 | 1.17%<br>2.總機構在中華民國境外的營利事業： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 持有 1 年以下：<b>45%</b></li> <li>● 持有超過 1 年：<b>35%</b></li> <li>● 交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。</li> </ul> |
| 盈虧互抵 | 與現制相同，虧損得後抵十年。  |

| 項目     | 房地合一稅制改革方案通則   |
|--------|--|
|        | 內容   |
| 土地增值稅  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持舊制：土地按照公告現值課徵土地增值稅的機制仍舊維持，但可在計算房地合一利得時減除。房地合一利得課徵所得稅的稅基，是以房屋及土地的實際售價總和，減除土地漲價數額後的餘額課徵，以消除土增稅重複課稅的疑慮。</li> </ul>   |
| 舉證責任   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 納稅義務人舉證成本及必要費用。無法出具成本證明者，依財政部頒訂標準認定之 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，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。</li> <li>✓ 個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。</li> <li>✓ 依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。</li> </ul> </li> </ul> |
| 農地農舍   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 農地農舍出售利得免稅</li> </ul>   |
| 不動產奢侈稅 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動產奢侈稅同步停徵</li> </ul>   |
| 修訂法規   | 修正所得稅法及特種貨物及勞務稅條例  |

## KPMG 觀察

本次立法院三讀通過之房地合一課稅稅制改革，業經底定，主要針對不同租稅主體，其相關稅率規範不同：

- (1) 境內居住者：適用稅率 15%~45%；
- (2) 非境內居住者：適用稅率 35%~45%；
- (3) 中華民國境內的營利事業：適用稅率 17%（稅後盈餘分配予股東，如股東為境內居住者尚須依其適用稅率課徵綜合所得稅，最高稅率 45%；如股東為非境內居住者或境外法人，尚須按分配股利淨額扣繳 20% 稅款）；
- (4) 總機構在中華民國境外的營利事業：適用稅率 35%~45%。且注意交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，必須按新規定之稅率及申報方式納稅。

茲此，KPMG 特別提醒投資人，應予檢視日前取得之不動產，不同時間處分可能之租稅影響，另對於未來投資房地產，應審慎評估整體租稅負擔成本，以作有利之租稅管理決策。

**(整理：張芷執業會計師、葉劉順裕副總經理)**

# Contact us

## Head of Tax

### Jessie Ho

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: jessieho@kpmg.com.tw

## Corporate Tax Advisory Services

### Willis Yeh

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: wyeh@kpmg.com.tw

### Stephen Hsu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: stephenhsu@kpmg.com.tw

### Kevin Chen

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: kchen4@kpmg.com

### Sherry Chang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: schang1@kpmg.com.tw

## Global Transfer Pricing Services

### Sherry Chang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: schang1@kpmg.com.tw

### Willis Yeh

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: wyeh@kpmg.com.tw

### Stephen Hsu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: stephenhsu@kpmg.com.tw

### Kevin Chen

Partner  
T: +882 (2) 8101 6666  
E: kchen4@kpmg.com.tw

## Indirect Taxation Services

### Willis Yeh

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: wyeh@kpmg.com.tw

### Stephen Hsu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: stephenhsu@kpmg.com.tw

### Kevin Chen

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: kchen4@kpmg.com

### Sherry Chang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: schang1@kpmg.com.tw

## Tax Agent Services for Foreign Institutional Investor (FINIs)

### Jessie Ho

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: jessieho@kpmg.com.tw

### Vivia Huang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: viviahuang@kpmg.com.tw

## Family (Individual) Estate Tax Advisory Services

### Willis Yeh

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: wyeh@kpmg.com.tw

### Stephen Hsu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: stephenhsu@kpmg.com.tw

### Kevin Chen

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: kchen4@kpmg.com

### Sherry Chang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: schang1@kpmg.com.tw

## International Executive Services

### Stephen Hsu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: stephenhsu@kpmg.com.tw

### Vivian Ho

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: vivianho@kpmg.com.tw

## Accounting, Tax and Payroll Outsourcing Services

### Eric Wu

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: ewu2@kpmg.com.tw

### Vivia Huang

Partner  
T: +886 (2) 8101 6666  
E: viviahuang@kpmg.com.tw

[kpmg.com/tw](http://kpmg.com/tw)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2015 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.