



## 「房地合一課稅」稅制行政院版本分析及影響

喧騰多時的房地合一課稅議案，終於經行政院 104 年 5 月 13 日審查完竣房地合一課稅稅制改革之「所得稅法」部分條文修正草案，本次行政院版本與財政部版本主要差異：

- 一、提高短期買賣稅率：中華民國境內居住者稅率，將持有 1 年以內房地交易所得稅稅率訂為 45%；持有超過 1 年而在 2 年以內者，稅率訂為 35%；持有超過 2 年在 10 年以內房地交易所得稅稅率訂為 20%；持有期間超過 10 年稅率訂為 15%；以鼓勵長期持有。
- 二、內外資稅率一致：非中華民國境內居住者及總機構在中華民國境外的營利事業稅率，持有 1 年以內房地交易所得稅稅率訂為 45%；持有超過 1 年者，稅率訂為 35%；使內外資租稅負擔一致。
- 三、課稅範圍明確化：個人出售房屋「包含以設定地上權方式之房屋使用權」，將課稅範圍更臻明確。
- 四、自用住宅租稅優惠：
  1. 自用住宅重購退稅：明定重購後 5 年內不得改作其他用途或再移轉，以杜短期換屋頻繁。

2.自用住宅定額免稅：獲利400萬免稅，超過部分稅率10%，符合量能課稅之公平原則。

詳細比較分析如下表：

個人房地合一稅制改革方案			
項目	財政部版		行政院版
	內容		內容
課稅範圍 (日出條款)	<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>● 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內者</li> <li>● 105年1月1日以後取得者 (非上述範圍者適用舊制，土地所得免所得稅，房屋所得課徵綜合所得稅)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出售房屋(含以設定地上權方式之房屋使用權)、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地。</li> <li>● 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內者</li> <li>● 105年1月1日以後取得者 (非上述範圍者適用舊制，土地所得免所得稅，房屋所得課徵綜合所得稅)</li> </ul>
租稅優惠	自用住宅	重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 換大屋:全額退稅</li> <li>● 換小屋:比例退稅</li> </ul>
		定額免稅	<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>
課稅稅基	【房地收入－成本(買價+買價×期間消費者物價指數累計上漲率)－費用(未能舉證者按售價5%計算)－公告土地現值漲價總數額】		【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	居住者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 105.1.1起出售持有1年以內:35%</li> <li>● 105.1.1起出售持有1~2年以內內:30%</li> <li>● 105.1.1起出售持有2~10年以內，及非自願性因素交易持有2年以下且房地總價額在4000萬元以下自住房地:17%</li> <li>● 105.1.1起出售持有逾10年:12%</li> </ul>	<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>● 105.1.1起出售持有逾10年：<b>15%</b></li> </ul>

個人房地合一稅制改革方案			
項目	財政部版		行政院版
	內容		內容
	非居住者	● 35%	<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> </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		(不變)
盈虧互抵	虧損得後抵 3 年		(不變)

營利事業房地合一稅制改革方案		
項目	財政部版	行政院版
	內容	內容
課稅範圍	<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>● 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內者</li> <li>● 105 年 1 月 1 日以後取得者 (非上述範圍者適用舊制，土地所得免所得稅，房屋所得課徵營利事業所得稅)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出售房屋(除設定地上權方式之房屋使用權外)、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地</li> <li>● 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內者</li> <li>● 105 年 1 月 1 日以後取得者 (非上述範圍者適用舊制，土地所得免所得稅，房屋所得課徵營利事業所得稅)</li> </ul>
課稅方式	與現制同(即併入年度結算申報課稅)	(不變)
課稅稅基	房地收入－成本－費用－公告土地現值漲價總數額	【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% 2.總機構在中華民國境外的營利事業：35%	1.17% 2.總機構在中華民國境外的營利事業： ● 持有1年以下: <b>45%</b> ● 持有超過1年: <b>35%</b>
盈虧互抵	與現制相同，虧損得後抵十年。	(不變)

房地合一稅制改革方案通則		
項目	財政部版	行政院版
	內容	內容
土地增值稅	● 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。	(不變)
舉證責任	● 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	(不變)
農地農舍	農地農舍出售利得免稅	(不變)
不動產奢侈稅	不動產奢侈稅同步停徵	(不變)
修訂法規	先專注於修正所得稅法，包括個人及企業售屋的相關法令	(不變)

### KPMG 觀察

本次房地合一課稅稅制改革，對自用住宅給與獲利400萬免稅，超過部分稅率10%，將使多數出售自用住宅之民眾不受影響，有保障民眾居住權益之效益；按持有期間長短，分別訂定高幅度差異級距稅率，係為遏阻短期操作房地產市場價格之效果，且將內外資適用稅率趨於一致，可避免利用真假外資不當干預國內房地產市場價格之行為。謹建議投資人應審慎評估修法後之整體租稅負擔，以利作自住置產或投資置產之稅務管理正確決策。

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.