

KPMG家族稅務辦公室月刊

2015年6月號

房地合一實價課稅特刊





序言



許志文 執業會計師

KPMG家族稅務辦公室
主持會計師

立法院5日三讀通過政院版房地合一，預計於105年元旦上路，奢侈稅將同步退場。同時，為防修法錯殺無辜，立法院在朝野協商時，祭出排除條款，將「非自願性買賣」、「合建分售」、「繼承或受遺贈取得房屋」等3項不適用45%重稅的情形，納入修法條文。此外，土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，於土地稅法第31條之1修正草案中明定自益信託之土地比照繼承土地課稅規定，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。希望藉由月刊協助讀者即時掌握實用稅務訊息。

不論是今年新實施的豪宅稅或已三讀通過的房地合一稅制變革，對於不動產投資方式及投資報酬率顯然將發生重大影響，為此，KPMG學苑將於7月起推出不動產投資稅務進階系列講座，邀請具稅務查核實務經驗的專家開設3堂不動產投資稅務進階講座系課程列，依不同的不動產投資態樣，從營業稅、營所稅至個人所得稅，逐一為你解惑。

KPMG家族稅務辦公室將於6月出版【寫給金融業高資產理財顧問的第一本稅務書】，本書是以當今高資產客戶目前所面對的課稅環境做開場，並以申報書的角度解釋稅法的原理原則，讓身為理財顧問業的你，一次就讀懂稅法，加強財富經理人員的稅務敏感度。

© 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 information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor 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 on such information without appropriate professional advice after thorough examination of the particular situation.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

不動產投資

- 05 最新!! 2015/6/5 房地合一實價課徵所得稅立法院三讀通過了!
- 07 立法院財政委員會審查通過土地稅法第31條之1條文修正草案

KPMG學苑

- 11 不動產投資稅務進階講座系列課程

KPMG家族稅務辦公室新書介紹

- 13 【寫給金融業高資產理財顧問的第一本稅務書】



© 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 information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor 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 on such information without appropriate professional advice after thorough examination of the particular situation.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.



不動產投資

房地合一實價課稅特刊



最新!!

2015/6/5 房地合一實價課徵所得稅立法院三讀通過

房地合一實價課稅立法沿革



陳信賢 經理(Sam)

曾任台北國稅局稅務員，
專長為個人及家族稅務與
資產保護規劃

103年8月

- 財政部房地合一座談，凝聚**5**大共識，確定房地合一課稅方向；
- 自住、農地、長期持有要給予優惠
- 沒有日出條款（意即新制上路後會追溯）
- 土增稅隔年申報所得稅時採稅額扣抵制，不採費用扣除。

104年1月底

- 財政部向行政院報告「房地合一實價課稅方案」，提出三方案：
 - 第一案是累進稅率**5%**至**45%**
 - 第二案是單一稅率**17%**
 - 第三案則是單一稅率**17%**加上「日出條款」
- 目前行政院傾向「輕稅」規劃，由累進稅率最高**45%**改為單一稅率**17%**，並訂「日出條款」。

104年3月9日

- 邀集學者專家展開「房地合一稅制公聽會」共同討論現有稅改方案。
- 單一稅率**17%**或**30%**加上「日出條款」與排富條款**4000萬元**，會上具有共識，僅細節需微調。

最新!!

2015/6/5 房地合一實價課徵所得稅立法院三讀通過(續)

公司							
型態	本國公司		總機構在中華民國境外之營利事業				
			持有1年以內		持有超過1年		
稅率	17%		45%		35%		
個人							
身分別	本國個人					外國個人	
型態	持有1年以下	1~2年	2~10年	持有逾10年	自用住宅利得超過400萬元	持有1年以內	持有超過1年
稅率	45%	35%	20%	15%	10%	45%	35%

說明：

□ 課稅範圍：

- ✓ 房屋、房地及得核發建照之土地。
- ✓ **103/1/1**以後取得，且持有在**2年**以內，於**105年1月1日**以後出售。
- ✓ 105/1/1起取得再行交易。

□ 課稅稅基：房地售價-取得成本-費用-公告土地現值漲價總數額。

□ 自用住宅優惠：以**6年**為期，享有一次出售利得免稅優惠。

- ✓ 夫或妻、未成年子女設有戶籍、持有並實際居住連續滿**6年**且無供營業使用或出租。
- ✓ 課稅所得在**400萬元**以下免稅，超過按**10%**課稅。
- ✓ **6年**內以一次為限。

□ 重購退稅：

- ✓ 小屋換大屋全額退，大屋換小屋按出售價格比例退稅或扣抵。
- ✓ 重購後**5年**內不得改做其他用途或再行移轉)。

□ 配套措施：奢侈稅不動產部分自**105年1月1日**停徵。

□ 個人：以是否為我國稅務居民而定

- ✓ 本國個人指境內居住者，即在我國境內有住所且經常居住我國境內；或無住所，但於**1**課稅年度在我國境內居留合計滿**183**天者。
- ✓ 外國個人則為上述規定以外之人。

參考資料來源

財政部104年6月5日新聞稿

<http://www.mof.gov.tw/Mobile/Detail.aspx?nodeid=137&pid=65756&index=3>

立法院財政委員會審查通過 土地稅法第31條之1條文修正草案



楊華妃 經理(Fanny)

曾任台北國稅局稅務員，專長為個人及家族稅務規劃

依據土地稅法第31條之1規定，原土地所有權人以其土地成立自益信託，倘於信託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，與一般繼承之土地課徵遺產稅，並無二致。

惟該信託土地再移轉時，卻是以該土地不課徵土地增值稅前為原地價，計算漲價數額，較之一般繼承之土地，繼承人在移轉時，以被繼承人死亡日當期之公告土地現值為原地價，造成交付信託之土地再移轉時之稅負較未交付信託之繼承土地為重。

(示例如下)

例一：繼承人繼承土地後，繼承人移轉土地—**總稅負290.9萬**

甲君98年取得土地，原地價為新臺幣(下同)10,000,000元，甲君101年死亡，遺有配偶及子1人，公告土地現值為30,000,000元，由繼承人乙君繼承，繼承人104年出售該土地，土地改良費用及可抵繳增繳地價稅各為1,000,000元及90,000元，出售日公告土地現值為40,000,000元。

遺產稅課稅財產總額		3,000萬
免稅額		-1,200萬
扣除額(按101年公告金額)		-601萬
-配偶扣除額	-445萬	
-子女扣除額	-45萬	
-喪葬費	-111萬	
課稅財產淨額		1,199萬
遺產稅10%		119.9萬

土地增值稅：	
土地(104年移轉現值)	4,000萬
土地(繼承發生日_101年公告土地現值)	-3,000萬
土地改良費	-100萬
課稅財產淨額	900萬
土地增值稅20%	180萬
可抵繳增繳地價稅	-9萬
應繳納土地增值稅	171萬

立法院財政委員會審查通過 土地稅法第31條之1條文修正草案(續)

例二：土地交付自益信託後，委託人於信託關係存續中死亡，繼承人移轉土地—**總稅負936.9萬**

甲君98年取得土地，原地價為10,000,000元，惟於99年交付信託，且信託契約明定受益人為委託人享有全部信託利益，甲君

101年死亡，遺有配偶及子1人，公告土地現值為30,000,000元，因信託關係消滅，受託人於103年移轉該土地與乙君繼承，繼承人104年出售該土地，土地改良費用及可抵繳增繳地價稅各為1,000,000元及90,000元，出售日公告土地現值為40,000,000元。

遺產稅課稅財產總額		3,000萬
免稅額		-1,200萬
扣除額(按101年公告金額)		-601萬
-配偶扣除額	-445萬	
-子女扣除額	-45萬	
-喪葬費	-111萬	
課稅財產淨額		1,199萬
遺產稅10%		119.9萬

土地增值稅：	
土地(104年移轉現值)	4,000萬
土地(98年公告土地現值) 註1	-1,000萬
土地改良費	-100萬
課稅財產淨額	2,900萬
土地增值稅40%	1,160萬
-前次移轉現值1,000萬 *30%	-300萬
-可抵繳增繳地價稅	-43萬
應繳納土地增值稅	817萬

註1：依土地稅法第28條之3，因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。故繼承人再移轉土地時，需按該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價計算帳價數額。

立法院財政委員會審查通過 土地稅法第31條之1條文修正草案(續1)

由於土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，**其信託利益(含本金及孳息)仍全部歸屬原土地所有權人**，該土地交付信託後，原土地所有權人所享有之土地權益，實質上未變動，不因信託成立而有不同，原土地所有權人倘於信託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，惟於該信託土地再移轉時卻

無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負較未交付信託之繼承土地為重。為健全自益信託土地之課稅規定，以營造合理及公平之租稅環境，**明定自益信託之土地比照繼承土地課稅規定**，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，**其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值**。

土地稅法第31條之1原條文

第 31-1 條

依第28條之3規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第35條第1項規定轉為受託人自有土地時，**以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價**，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第39條第2項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。前二項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第31條第1項第2款改良土地之改良費用或同條第3項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定。

參考資料來源

財政部104年6月3日新聞稿

<http://www.mof.gov.tw/Mobile/Detail.aspx?nodeid=137&pid=65735&index=17>





KPMG學苑

不動產投資
稅務進階講座系列課程



【不動產投資稅務進階講座系列課程】 課程內容簡介

不動產重稅時代正式來臨！不論是台北市的豪宅稅加重稅率、加上房屋標準單價大舉調升1.6倍，1戶每年上繳房屋稅動輒百萬起跳，為2014年7月1日之後交屋的新屋投下超級震撼彈。此外，立法院於6月5日三讀通過房地合一稅制，自2016年起實施，稅率最高可達45%。這些稅制變革，對於不動產投資方式及投資報酬率顯然將發生重大影響，不動產投資人應重新審視現在及將來的不動產投資決策。

為協助不動產投資人及早因應此不動產新稅制，KPMG家族稅務辦公室特別針對不動產新稅制，擬於7、8、9月，邀請具稅務查核實務經驗的專家開設3堂不動產投資稅務進階講座系課程列，依不同的不動產投資態樣，從營業稅、營所稅至個人所得稅，逐一為你解惑。

主辦單位：財團法人財經研究教育基金會、KPMG學苑

講師群：安侯建業聯合會計師事務所稅務投資部專業團隊講師群

The background of the entire page is a photograph of two men in dark suits and ties walking on a balcony. They are positioned in the lower right quadrant of the frame. The balcony has a metal railing. Behind them is a large, multi-paned window that looks out onto a bright, clear sky. A large, light-colored cylindrical structure is visible on the far left side of the image. A large, solid blue triangle is overlaid on the bottom left corner of the image, containing white text.

KPMG家族稅務辦公室

寫給金融業高資產理財顧問的
第一本稅務書



【寫給金融業高資產理財顧問的第一本稅務書】

新書內容簡介

我們的生活，一生中幾乎逃不開稅，財富經理人員如果可以依客戶Life Cycle，掌握客戶各個不同人生階段可能會遭遇的稅務議題，並依客戶的資產特性提供合適的理財建議，當可加強財富經理人員在客戶心中的地位。

【寫給金融業高資產理財顧問的第一本稅務書】是以當今高資產客戶目前所面對的課稅環境做開場，讓財富經理人員瞭解台灣目前租稅環境變遷與國稅局查核趨勢，進而掌握高資產客戶在這波稅務環境變動的浪潮下資產重組的需求，進而創造為高資產客戶提供財富管理之契機。並以申報書的角度解釋稅法的原理原則，讓身為理財顧問業的你，一次就讀懂稅法，加強財富經理人員的稅務敏感度。

出版：KPMG安侯建業聯合會計師事務所

出版日期：104年6月

作者簡介：



陳信賢 經理(Sam)

曾任台北國稅局稅務員，
專長為個人及家族稅務與
資產保護規劃



楊華妃 經理(Fanny)

曾任台北國稅局稅務員，
專長為個人及家族稅
務規劃



cutting through complexity

安侯建業

KPMG家族稅務辦公室

安侯建業聯合會計師事務所

+886 (2) 8101 6666

許志文 執業會計師 (分機01815)

stephenhsu@kpmg.com.tw

卓家立 執業律師 (分機14688)

jerrycho@kpmg.com.tw

賴三郎 資深副總 (分機05449)

jameslai@kpmg.com.tw

楊華妃 經理 (分機14600)

fannyyang1@kpmg.com.tw

陳信賢 經理 (分機14650)

samchen1@kpmg.com.tw

kpmg.com/tw

© 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. Printed in Taiwan.

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 endeavor 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 on such information without appropriate professional advice after thorough examination of the particular situation.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.