



「房地合一課徵所得稅申報作業要點」已明定，應儘速評估因應

房地合一課稅日前於 104 年 6 月 5 日立法院三讀通過，個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易 105 年 1 月 1 日以後取得或 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（下稱房屋、土地）者，必須按照新制課徵所得稅。新制對於國內個人及外國個人或法人因持有期間不同，適用稅率從 15% 至 45%，自住房屋、土地更有機會適用最低稅率 10%，外國個人及法人則適用 35% 或 45%，故如何計算持有期間更形重要，為利納稅義務人如何計算及申報房屋、土地交易所得，財政部已於 104 年 7 月 21 日發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」（下稱申報作業要點）。對房屋、土地之取得日、持有期間及取得成本、必要費用等規定，與一般申報規定多有不同，且又在此申報作業要點明訂了個人被認屬為營利事業之規範，謹摘要整理說明如下：

壹、個人部分

一、取得日之認定：係以房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但下列情形之認定規定為：

情形	認定原則
出價取得	1. 強制執行：於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。 2. 未辦建物總登記：無法辦理建物所有權登記之房屋，為訂定買賣契約之日。

情形	認定原則
	<p>3.房屋使用權：取得以設定地上權方式之房屋使用權，為權利移轉之日。</p>
非出價取得	<p>1.興建房屋完成後第一次移轉：為核發使用執照日。無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。</p> <p>2.區段徵收領回抵價地：為所有權人原取得被徵收土地之日。</p> <p>3.土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地：為所有權人原取得重劃前土地之日。</p> <p>4.營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地（抵費地）：為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。</p> <p>5.行使剩餘財產差額分配請求權：配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。</p> <p>6.繼承：為繼承開始日。</p> <p>7.分割共有物：因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。</p> <p>8.信託：</p> <p>A.房屋、土地為信託財產：受託人交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：</p> <p>(1)受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。</p> <p>(2)受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。</p> <p>(3)信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</p>

情形	認定原則
	<p>B.房屋、土地為信託財產：因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，所有權回復登記於委託人名下者，為委託人原取得房屋、土地之日。</p> <p>C.受託人管理信託財產所取得之房屋、土地：為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p>

二、持有期間認定：自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。但下列情形之認定規定為：

情形	認定原則
繼承、受遺贈時	個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但計算自住房屋、土地之6年得併計之期間，以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
夫妻間贈與	個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但計算自住房屋、土地之6年得併計之期間，以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
自地自建或合建分屋	個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，計算房屋持有期間，以該土地之持有期間為準。
自住房屋拆除改建或合建分屋	個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，計算房屋持有期間，以該土地之持有期間為準。但計算自住房屋、土地之6年得併計之期間，得將拆除之自住房屋持有期間個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

三、交易所得計算：可多減除因取得、改良及移轉而支付之費用及當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額

情形	認定原則
出價取得	房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用－當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額
繼承或受贈取得	房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－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－因取得、改良及移轉而支付之費用

四、原始取得成本加計項目：舉證費用

情形	原始取得成本加計項目
達可供使用狀態前支付之必要費用	購入房屋、土地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，以及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
增置、改良或修繕費	取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
經主管稽徵機關核准減除項目	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。

五、得減除之取得、改良及移轉而支付之費用：如未能舉證，得以 5% 計算

- (一) 舉證交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。（土地增值稅及取得房屋、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，不得列為費用減除。）
- (二) 未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

六、個人被認屬為營利事業之規定：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，而且：

- 1.個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。
- 2.個人五年內參與之興建房屋案件達二案以上。
- 3.個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售。

(三)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

七、申報期限：與綜合所得稅申報期限不同，個人交易房屋、土地，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

貳、營利事業部分

一、交易所得計算：房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用－當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，但不得減除土地漲價總數額。

二、境外公司股權交易所得計算：依據所得稅法第 24 條之 5 規定，營利事業之總機構在中華民國境外，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，該股權之價值百分之五十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，必須按照規定之稅率及申報方式納稅。

情形	認定原則
股權持有期間	以股權移轉登記日為準；無從查考時，稽徵機關應依買賣契約或查得資料認定。
持有股權比例	直接或間接持有該境外公司有表決權之股份或資本額，超過其已發行有表決權之股份總數或資本總額50%以上。

情形	認定原則
境內房屋、土地價值占該境外公司股權價值	指交易時中華民國境內房屋、土地之時價占該境外公司全部股權時價50%以上之比例。
股權交易所得計算及檢附相關文件	<p>按出售股權收入減除其成本、費用或損失計算，並於申報股權交易所得額時，檢附下列計算股權交易所得之證明文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.股權轉讓前、後之境外公司股權登記資料、股權結構圖、被交易之境外公司與直接或間接持有中華民國境內房屋、土地之境內公司相關年度財務報表。 2.股權轉讓合約及中華民國境內房屋、土地與境外公司全部股權時價之評價報告（外文文件應附中譯本）。 3.股權轉讓交易之相關成本、費用等資料。 4.其他足資證明文件。

KPMG 觀察

個人及營利事業自 105 年 1 月 1 日起交易 105 年 1 月 1 日以後取得或 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（下稱房屋、土地）者，必須按照新制課徵所得稅，最高稅率高達 45%，本次申報作業要點已明訂相關認定及計算規定，攸關適用稅率及稅負負擔，因尚有時間因應，謹建議讀者先予檢視所有之房地，投資架構及預計投資計畫，評估分析稅負影響，以利作必要之因應決策。

整理：張芷執業會計師、葉劉順裕副總經理及葉建郎協理

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

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.