



安侯建業

KPMG家族稅務 辦公室月刊

2018年6月號



重點掃描



稅務機關資料庫結合作大數據分析查稅

今年台北市稅捐處首次運用用水資料，對該市申報為自住房屋進行清查，也就是針對房屋長達6個月時間無用水資料進而推定無供「實際居住」使用。目前台北市有79萬餘戶房屋係核准按自住稅率1.2%課徵房屋稅，經統計改課非自用住宅稅率的房屋有1萬餘件。

台北市逾700億元土地 未能辦理繼承登記

之所以有那麼多的不動產未能辦理繼承登記，推測主要應該是不動產繼承人之間對於被繼承人不動產分配尚未能達成共識，導致繼承登記卡關。如果連繼承登記都卡關，可以想見未來想要轉賣或者是開發的機會都有問題。

不動產的財富特性，主要是具有抗通膨的增值的特色，是最佳的傳承工具。且就算將來出售，也可以穩定賺價差，因此在家族傳承資產中，不動產總是占據重要地位。為了防止將來繼承人繼承不動產時發生不必要的爭執，在文章中將舉例說明現況及分析內政部發布的最新統計資料，提醒讀者對於不動產傳承要提早做好完善的安排，降低此情形的發生。



許志文
執業會計師

KPMG家族稅務辦公室
主持會計師

KPMG家族稅務辦公室《寫給金融業高資產客戶經理的第二本稅務書》已於去年9月13日正式出版。為協助財富經理人員可以更深入掌握本書精華並透析高資產人士的資產配置需求，K辦針對本書內容，按人生三個階段推出《私人財富管理稅務系列課程》精簡版，除了讓財富經理人員可以輕鬆掌握本書精華以外，另可透過此次課程內容，由作者群分享其協助高資產客戶的實際案例經驗與稅局查核實務手法，使財富經理人員將來在面對客戶的資產配置需求時，能按照客戶的財富特質，為其量身打造資產配置策略。

Contents

最新稅務情報

- 02 稅務機關資料庫結合作大數據分析查稅
- 03 台北市逾700億元土地 未能辦理繼承登記

不動產投資

- 06 房地合一新制申報小叮嚀

叢書及課程

- 08 《寫給金融業高資產客戶經理的第二本稅務書》
- 09 私人財富管理稅務系列課程



KPMG Taiwan Tax 360

讓身為專業人士的您隨時掌握最Hot的稅務議題走在資訊最前端。

※行動裝置點選QR code即可開啟App安裝頁面

iOS



Android





最新稅務情報

稅務機關資料庫結合作大數據 分析查稅

臺北市稅捐稽徵處107年5月30日新聞稿

[https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F59FF484C69D07BF
&sms=72544237BBE4C5F6&s=2AC06B665DD93E8B](https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F59FF484C69D07BF&sms=72544237BBE4C5F6&s=2AC06B665DD93E8B)

台北市運用用水資料查核自住房屋

隨著綜合所得稅網路申報越來越普及，讀者在上個月月底透過網路申報綜合所得稅時，應該對於國稅局的資料庫可以顯示的資料越趨完整感到訝異。比方說，由網路上下載的所得清單與扣除額清單，除了所得一毛錢也跑不掉之外，連列舉扣除的羅列可能還比自己可以收集的憑證還要完整。如果讀者曾查詢過自己的財產歸戶清單，應該會發現連自己開的二手車出廠年分、型號、顏色、排氣量都清清楚楚揭露。這訊息代表著國稅局對個人境內的身家隨著資料庫越來越完整，已經逐漸掌握得一清二楚了。

事實上，稅務機關的資料庫正強化與其他機關的資料庫結合作大數據分析。舉例來說，最近由台北市政府所擬定的「**2018健全房市政策與行動 - 價稅合理**」執行政策(註)，台北市政府透過台北自來水事業處及台電公司的住戶水電使用資料與房屋稅籍資料交互查對，發現台北市有些申請自用住宅稅率的房屋正處於閒置未使用狀態。這些房屋空置未實際居住，並不符合自住規定，但卻享有自住房屋之優惠稅率，因此透過空屋的房屋稅清查機制，一方面清查空屋，提高空屋持有者之稅賦成本，使其釋出空屋增加房屋供給，同時透過租稅獎勵方式，鼓勵屋主提供空屋作公益出租。

依財政部訂頒「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自住房屋必須是供所有權人本人、配偶或直系親屬實際居住使用。目前台北市有**79萬餘戶**房屋係核准按自住稅率**1.2%**課徵房屋稅，今年台北市稅捐處首次運用用水資料，對該市申報為自住房屋進行清查，也就是針對房屋長達**6個月**時間無用水資料進而推定無供「實際居住」使用。經統計改課非自用住宅稅率的房屋有**1萬餘件**。



楊華妃 Fanny
協理

曾任台北國稅局稅務員，
專長為個人及家族稅務規劃

K 辦提醒，隨著網路及資料庫建置越來越完整，以現在大數據分析資料的能力及AI(Artificial Intelligence)人工智慧運用的發展，應該不難想見未來國稅局透過電腦運算及資料庫建置越趨完整，將能有效掌握所得人所得能力。

註：2018年2月6日台北市政府地政局新聞稿：台北市健全房市政策與行動 - Part 3：價稅合理

[https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B
75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=10FD61E66A741334/](https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=10FD61E66A741334/)

台北市逾700億元土地未能辦理繼承登記

台北市政府地政局107年5月16日新聞稿

https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=51BADEF9C483A17

『有土斯有財』是華人普世價值，台灣父母傳統的觀念也認為成家立業是人生發展最重要的路程與基礎。這觀念也深深影響大多數的第一代對於理財投資的想法與財富安排方式，除了自己名下擁有數十筆不動產之外，也透過支付不動產的頭期款協助子女買房，同時也強迫子女儲蓄與責任感。

不動產的財富特性，主要是具有抗通膨的增值的特色，如果地點極佳，具有開發成商場或辦公大樓的利益時，還可以變成家族資產的金雞母，為家族創造穩定的現金流量。因此從資產傳承的角度觀察，不動產是最佳的傳承工具。且就算將來出售，也可以穩定賺價差，因此在家族傳承資產中，不動產總是占據重要地位。

不動產雖然具有上述最佳家族傳承工具的優勢，但是如果任由不動產到繼承時由繼承人繼承，雖然可以省下土地增值稅，但不動產的產權如果一旦被分割，會減低利用價值及在市場上的賣價；且經過好幾世代繼承之後，將導致不動產所有權的持份太過分散，反而造成家族未來一旦有開發不動產的想法時，如果不動產的共有人想法不一致，或者有一家是釘子戶，恐使不動產開發動彈不得。

台北市逾700億元土地 未能辦理繼承登記

事實上，依據內政部最新統計，自2012年開始，全台未辦理繼承的土地以每年超過10%的幅度增加，至去年底已達1.3萬公頃，面積比基隆市還大，創下新高；全台未辦理繼承的建物更達42.5萬坪，面積逾3.5棟台北101大樓，同步刷新紀錄。各縣市中唯一有進行土地現值統計的台北市，累計至今年前四月就有逾700億元土地沒人繼承(註)，顯示繼承土地、建物在利益喬不攏下，問題愈來愈多。



陳信賢 Sam

協理

曾任台北國稅局稅務員，專長為個人及家族財富代際移轉規劃並熟稔稽徵查核實務。

以全國範圍來看，內政部最新統計資料可發現，2012年全台未辦理登記繼承的土地還不到30萬筆，面積為8,615公頃，2013年開始，平均以每年增加逾10%幅度成長，其中又以2016年年增率逾16%最多；截至去年底，全國未繼承土地筆數將近50萬筆，面積達1.3萬公頃。未繼承建物則近2萬棟，面積達42.5萬坪、超過3.5棟101大樓，量體、面積均雙創歷史新高。

從上面統計數字所透露的訊息來看，之所以有那麼多的不動產未能辦理繼承登記，推測主要應該是不動產繼承人之間對於被繼承人不動產分配尚未能達成共識，導致繼承登記卡關。如果連繼承登記都卡關，可以想見未來想要轉賣或者是開發的機會都有問題。

KPMG提醒第一代父母，很多父母都認為自己的小孩很聽話。問題是當第一代父母離世之後，二代之間誰要聽誰的話通常就會產生爭執。因此第一代切莫不要低估子孫想要爭產的力道。

註：截至107年4月26日止，臺北市因未辦繼承登記被列冊管理的土地就有15,808筆，面積逾256公頃；建物1,971棟，依107年公告土地現值計算高達617億餘元；而107年度公告逾期未辦繼承登記土地依107年公告土地現值計算逾117億餘元，臺北市合計逾700億土地無人繼承。

臺北市逾期未辦繼承登記統計表 列冊管理統計(074年~107年4月)

土地			建物	
筆數	持分面積 (m ²)	107年公告土地現值總和 (千元)	棟數	持分面積 (m ²)
15,808	2,563,349.35	61,762,980	1,971	122,111.37
107年度公告逾期未辦繼承登記統計				
2,992	502,929.24	11,778,833	510	32,106.24

不動產投資



房地合一新制申報小叮嚀

財政部 107年4月23日新聞稿

<https://www.ntbk.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/934/5541837770291270132>

房地合一課稅制度已於105年1月1日正式上路，個人交易105年1月1日（含）以後取得的房屋、土地，或103年1月2日（含）以後取得且持有期間在2年以內出售的房屋、土地，都需要辦理個人房屋土地交易所得稅申報，整理國稅局常見未申報類型供讀者參考：

Q1：我只是交換房地而已，是不是可以不用申報？

A1：不行，此仍屬房地合一新制的課稅範圍。

Q2：我是賠本出售房地，又或者計算出來是沒有應納稅額的，是不是可以不用申報？

A2：不行，房屋或土地與他人交換，仍屬交易須辦理申報。

Q3：房地交易是否只需要併入綜合所得稅申報即可？

A3：不行，交易房地不論有無應納稅額，均應辦理申報。

Q4：我在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，之後一併出售，是不是不屬於新制課徵範圍？

A4：否，除非符合免辦理申報者外，否則應於完成所有權移轉登記次日起算30日內辦理房地合一申報。

Q5：我跟二親等買賣房地已申報贈與稅了，是不是不需要再申報房地合一稅？

A5：否，贈與稅與房地合一稅課徵目的及範圍是不一樣的，須分別辦理申報。

Q6：我是在

- a.105年以前繼承土地或建物部分持分；
 - b.103年1月2日以後取得贈與持分部分且未滿2年；
 - c.105年以後取得贈與持分部分；
- 在併同出售時，針對新持有部分是不是不需要再申報房地合一稅？



曾蕙敏 Lily

副理

專長為公司稅務諮詢及查核實務。

A6：a.103年1月2日以後取得贈與持分部分且未滿2年；

b.105年以後取得贈與持分部分；

以上兩項均屬於房地合一新制課徵範圍，該部分持分仍應辦理申報。

常見納稅義務人因不諳法令或一時疏忽，而未於規定期限內辦理申報，若經稽徵機關調查，將會面臨漏稅罰與行為罰擇一從重處罰，即使無應納稅額，仍會處以3,000元以上、30,000元以下的行為罰。

K辦在《寫給金融業高資產客戶經裡的第二本稅務書》中，關於房地合一新制，皆有深入簡出之探討，提醒讀者在申報時，應留意自身適用條件，以保障自己的權益。

叢書及課程



《寫給金融業高資產客戶經理的第二本稅務書》 - 從財富的Life Cycle談稅



繼K辦出版的《寫給金融業高資產客戶經理的第一本稅務書》，從各類申報書的角度為財富經理人員介紹稅法原理原則後，為使財富經理人員更貼近不同所得類型的高資產人士，在不同人生階段的實際資產配置安排所衍生的稅務議題，K辦從財富的Life Cycle角度，為財富經理人員打造了第二本書。本書最大特色在於K辦把高資產客戶人生中所有可以運用的投資工具，從基金、股票、結構型商品、外匯、期貨、投資型保險、壽險、不動產，以至於最終台商資金鮑魚返鄉及家族財富企業的傳承安排，按客戶在人生的三個不同階段，針對不同所得特型族群，其實際詢問K辦的投資策略所發生的稅負議題，為財富經理人員一一解說。

導讀：稅務KYC(Know Your Client)

為使財務經理人員可以實際運用第一本書的知識，K辦設計了一個簡單的九宮格，跟財富經理人員分享如何從客戶所得稅、贈與稅及遺產稅申報書掌握客戶的資產配置彈性及可能的相關稅務風險，讓你對客戶的資產特性可以一目了然。

第一階段：財富創造累積(25歲-40歲)階段

此時客戶因可運用資金相對有限，因此投資選項上當然會以金融商品作為主要標的，K辦依照**不同客戶類型的所得特性**，為財富經理人員解說如何建議各不同所得類型所適合的金融商品。另外此時亦是購置人生第一間房的時期，父母該以何種策略安排資金給子女來達到最大租稅效益，財富經理人員不可不知。

第二階段：財富配置轉換(40歲-55歲)階段

此階段客戶財富正快速累積，投資需求除比較有彈性外，對於投資報酬的要求也更高，投資標的將更深入到不動產及未上市股票。另外，也是客戶購買投資型保單及壽險的最好時機。因此階段的客戶所適用的所得稅稅率通常是人生中最高的，如何避免投資報酬率都被高稅負所吃掉，投資策略良窳將有關鍵性影響。

第三階段：財富傳承管理(55歲以後)

到底是生前贈與還是死後再讓小孩繼承，是繚繞許多父母心頭揮之不去的一個議題，K辦把過往協助客戶的案例中，從稅務、法律以及實務操作，依不同資產規模，一一為財富經理人員解釋保險、信託、投資公司各個工具在財富傳承的優劣比較。另外，此階段再買保險可能遭遇保險的實質課稅議題，K辦除從實際案例說明國稅局判斷上的實際觀點，讓財富經理人員不再摸不著頭緒，更為財富經理人員提出因應策略。

購書聯絡資訊

聯絡人: (02) 8101 6666 ext.17450陳小姐 e-mail: tinachen9@kpmg.com.tw



私人財富管理稅務系列課程

另為協助財富經理人員可以更深入掌握本書精華並透析高資產人士的資產配置需求，K辦針對本書內容，按人生三個階段推出《私人財富管理稅務系列課程》精簡版，除了讓財富經理人員可以輕鬆掌握本書精華以外，另可透過此次課程內容，由作者群分享其協助高資產客戶的實際案例經驗與稅局查核實務手法，使財富經理人員將來在面對客戶的資產配置需求時，能按照客戶的財富特質，為其量身打造資產配置策略。

課程聯絡資訊

楊華妃 協理

KPMG安侯建業稅務投資部

T: (02) 8101 6666 ext.14600

E: fannyyang1@kpmg.com.tw

私人財富管理稅務系列課程 - 企業包套內容

	課程內容	大綱	時數/收費
財富創造累積 階段	<p>金融商品節稅策略</p> <ul style="list-style-type: none"> - 不同金融商品的稅負效果 - 稅務KYC：教你如何按客戶屬性推薦適合客戶的金融商品 <p>成家立業的第一桶金安排</p> <ul style="list-style-type: none"> - 成家—購置人生的第一間房的資金來源 - 創業—公司創始時的資金與股東結構 		2小時/3萬元
財富配置轉換 階段	<p>財富急速增加的資產配置策略</p> <ul style="list-style-type: none"> - 股權規劃 - 保險規劃 <p>全球資產配置策略分析</p> <ul style="list-style-type: none"> - 基本稅額條例說明 - 不同投資主體轉換運用 - 海內外投資商品配置運用 		2小時/3萬元
財富傳承管理 階段	<p>從客戶資產特性解析遺贈稅原則及節稅策略</p> <ul style="list-style-type: none"> - 遺產稅課稅原理原則 - 遺產稅申報及查核實務解析 - 保險規劃與保險實質課稅因應對策 <p>家族企業傳承及永續經營策略(所有權&經營權)</p>		2小時/3萬元



安侯建業

KPMG家族稅務辦公室

許志文

執業會計師

+886 (2) 8101 6666 ext. 01815

stephenhsu@kpmg.com.tw

賴三郎

資深副總

+886 (2) 8101 6666 ext. 05449

jameslai@kpmg.com.tw

楊華妃

協理

+886 (2) 8101 6666 ext. 14600

fannyyang1@kpmg.com.tw

陳信賢

協理

+886 (2) 8101 6666 ext. 14650

samchen1@kpmg.com.tw

曾蕙敏

副理

+886 (2) 8101 6666 ext. 13570

lilytseng@kpmg.com.tw

kpmg.com/tw



KPMG 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 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.

© 2018 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 KPMG name, logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

LINE@生活圈

立即加入，一手掌握
專家觀點及產業消息



@kpmgtaiwan