



安侯建業

KPMG家族稅務 辦公室月刊

2018年9月號



重點掃描



租約期滿公司依約交付地上物給地主，地主應申報契稅及租賃所得稅

公司向地主租用土地，並以公司名義在該地興建廠房，於租賃契約期滿後不拆除房屋而歸地主所有，地主在收受公司交付地上物時，應申報綜所稅租金收入併計當年度所得及房屋買賣契稅。

保險公司返還年金保單價值須計入要保人遺產總額課稅

若要保人投保的年金險尚未進入給付期，保險公司返還保單價值準備金給要保人，該保單價值準備金為要保人(即被繼承人)死亡時遺有財產價值之權利，尚非遺產及贈與稅法第16條第9款規定所稱「人壽保險金額」，亦非屬保險法第135條之3所稱「被保險人死亡後給付年金」情事，故該筆年金保單價值須計入遺產總額課稅。

K辦在文章中舉例說明並分析在實務上可能會面臨之議題，提醒讀者，如主管機關發現有規避遺產稅事實，仍會依實質課稅原則課徵遺產稅。



許志文
執業會計師

KPMG家族稅務辦公室
主持會計師

K辦新書發表

KPMG家族稅務辦公室《寫給金融業高資產客戶經理的第三本稅務書—啟動家族傳承之鑰》新書出版，為讀者逐步分析台商在當代傳承安排過程中所面臨的各項議題，並提出可能的因應之道，讓第一代台商過去30、40年隨台灣經濟起飛拼搏所賺取的財富，在國際金融及稅務環境變遷下，仍能為下一代發展奠基。

本次第三本書的出版及第一本及第二本稅務書亦配合近3年稅務法規全新再版，讓寫給金融業高資產客戶經理的稅務書系列，完整涵蓋台灣客戶在不同人生階段，從「創富」、「藏富」及「傳富」過程中所可能面臨的各種稅務議題。

Contents

最新稅務情報

- 02 租約期滿公司依約交付地上物給地主，地主應申報契稅及租賃所得稅
- 04 提醒：受贈人也會被課徵贈與稅

保險

- 06 保險公司返還年金保單價值須計入要保人遺產總額課稅

2018年9月K辦新書發表

- 09 K辦新書 《寫給金融業高資產客戶經理的第三本稅務書》
- 10 「創富、藏富、傳富」人生稅務書2018年全新再版
三冊超值組合優惠價8折930元

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



租約期滿公司依約交付地上物給地主，地主應申報契稅及租賃所得稅

財政部賦稅署 107年8月30日新聞稿

<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=137&pid=80667>

公司向地主租用土地，並以公司名義在該地興建廠房，於租賃契約期滿後不拆除房屋而歸地主所有，地主在收受公司交付地上物時，應申報綜所稅租金收入併計當年度所得及房屋買賣契稅。

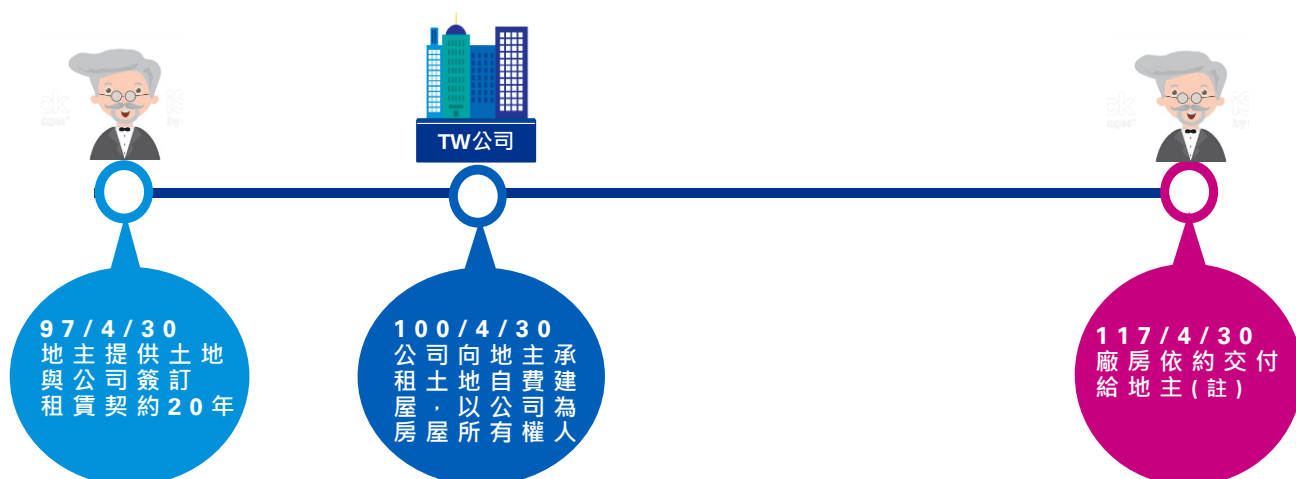
註1：以地主取得房屋所有權年度之房屋時價認定其租賃收入

註2：地主取得房屋所有權繳納契稅



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。



由於實務上有不少案例，係公司向地主承租土地，並以公司名義在該土地上自費建屋且以公司為房屋所有權人，雙方約定租賃期滿，地上物歸地主所有，而在租賃期間由土地承租人(公司)無償使用該土地及房屋。另一方面，地主則是在土地租賃期滿公司將房屋交付土地出租人時，以當初公司建造房屋成本扣除租賃期間的累計折舊之後的餘額認列租金收入。

然而，依照以往模式，由公司向地主承租土地自費建屋，於約滿時移轉房屋給地主屬於租賃之對價，未予課徵契稅，房屋移轉當年度地主認列的租金收入也顯較依當地一般租金標準為低。

因此財政部發布新的釋令，公司於承租土地上以自己名義興建房屋，約定於租賃期滿後將房屋交付給地主，無論租賃期間有無另給付租金，該房屋都應認係承租土地

的對價，屬一次交付租金性質，應按該房屋時價計算地主實際取得年度的租賃收入，同時廢止以前的適用規定。

此外，如果地主出租土地、以公司為起造人自費興建房屋並以公司取得使用執照，此為土地租賃行為，無涉房屋買賣，非屬契稅的課稅範圍；

但是，如果是由地主與公司簽訂土地租賃契約，雙方約定由公司於承租土地上自費興建房屋，以地主為起造人或是依約於土地租賃期間屆滿後移轉房屋予土地出租人，該租賃契約已非單純出租人提供土地使用權，而係另外約定以租賃期間土地使用權與承租人自費興建之房屋交換，形成土地使用權與房屋互易契約，此即構成契稅課稅要件。

核釋租地建屋約定租賃期滿房屋歸地主所有之租賃收入認定原則

無論於租賃期間有無另給付租金，地主應於取得房屋年度計算租賃收入	公司向個人承租土地自費建屋，並以公司為房屋所有權人，約定租賃期間由公司使用該土地及房屋，租賃期滿時，該興建之房屋歸土地出租人所有，無論於租賃期間有無另給付租金，該房屋係承租土地之對價，應按該房屋之時價計算土地出租人契約屆滿年度之租賃收入，公司並應依所得稅法第89條第3項規定申報及填發免扣繳憑單。公司於契約屆滿前已移轉房屋所有權，或已將房屋交付土地出租人管理使用者，應於土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度，以該年度之房屋時價認定其租賃收入。
房屋時價計算	前點房屋時價之認定，以契約屆滿年度、土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度，依公司帳載該房屋建造成本加計實際租賃期間屬資本支出之改良、修繕費用等減除該期間累計折舊後之餘額認定。公司如未提出且稽徵機關亦未查得該房屋之帳載餘額或其餘額顯較當地時價為低者，應以契約屆滿年度、土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度之房屋評定現值，歸課土地出租人之租賃收入。
房屋建造成本計算 (顯較當地一般租金為低時應予調整)	公司興建房屋之建造成本依「固定資產耐用年數表」規定年數，按平均法攤提折舊計算租賃契約屆滿年度之房屋未折減餘額，該餘額按租賃期間平均計算之各年度應計租金，加計各該年度出租人另收取之土地租金合計數（以下稱各年度總租賃收入），顯較各該年度之當地一般租金為低者，稽徵機關得依所得稅法第14條第1項第5類第5款規定，參照當地一般租金調整計算各該年度之租賃收入。公司於租賃期間如有屬資本支出之改良、修繕費用且其耐用年數超過剩餘租賃期間者，應將該資本支出依前段規定計算租賃期滿之未折減餘額，自支出年度起，以該餘額按剩餘租賃期間平均計算各年度之應計租金，併計前開各年度總租賃收入與當地一般租金比較。

資料來源：財政部1070724台財稅字第10704621120號令(摘錄)

租地建屋課徵買賣契稅原則

土地承租人於承租土地上自費興建房屋，以土地承租人為建造執照原始起造人取得使用執照，非屬契稅課稅範圍。惟以土地出租人為建造執照原始起造人取得使用執照，或依約於土地租賃期間屆滿後移轉房屋予土地出租人，其經濟實質係土地出租人以土地使用權取得房屋，依民法第398條「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，應按買賣契稅稅率申報納稅。

資料來源：財政部1070919台財稅字第10700572130號令

提醒：受贈人也會被課徵贈與稅

財政部 107年8月17日新聞稿

<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=137&pid=80493>

贈與稅課徵對象，我們最常見的納稅義務人為贈與人，其實贈與稅的納稅義務人除了是贈與人外，受贈人也有可能成為贈與稅的課徵對象。

依據遺產及贈與稅法第7條規定，贈與稅的納稅義務人原則是贈與人，但當贈與人有以下三種情形之一時，國稅局會以受贈人為納稅義務人重新發單開徵：

- 行蹤不明；
- 逾期未繳納且在中華民國境內無財產可供執行；
- 死亡時贈與稅尚未核課。

第2點所述之「無財產可供執行」，並不是僅限於贈與人全無財產的情況，若符合強制執行法第27條規定的「無財產可供強制執行」者，亦符合此項條件，即贈與人雖然名下有財產，但依法不得強制執行或無拍賣實益；或經強制執行後所得數額仍不足清償贈與稅款者，則可依規定改以受贈人為納稅義務人。

但K辦還是要提醒讀者，贈與稅改成向受贈人課徵後，只要欠稅尚未全數徵起，一旦被稽徵機關查到贈與人有其他可供執行的財產，仍會對贈與人繼續執行。



曾蕙敏 Lily

副理

專長為公司稅務諮詢及查核實務。

保險



保險公司返還年金保單價值須計入要保人遺產總額課稅

財政部賦稅署 107年9月20日新聞稿

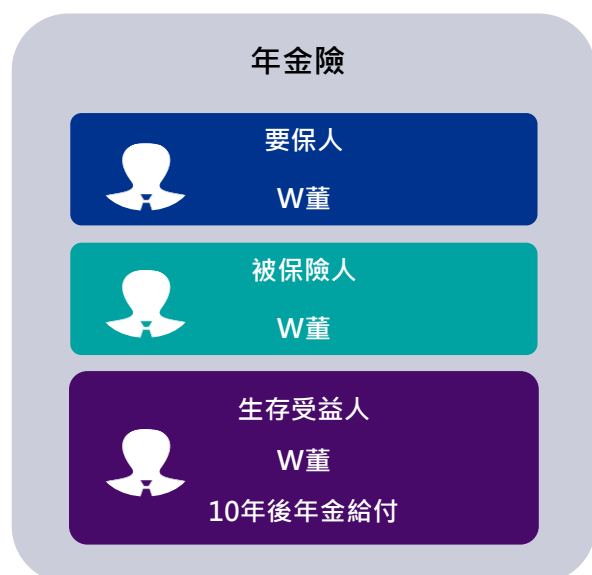
<https://www.mof.gov.tw/Detail/Index?nodeid=137&pid=80915>

W董生前以其本人為要保人兼被保險人，於104年向保險公司購買10年期年金保險，後於107年死亡，保險公司返還之年金保單價值準備金2,000萬元，是否須計入遺產總額課稅？



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



被繼承人W董生前向保險公司投保10年期年金保險，依保險契約書約定，年金保險之年金給付自要保人投保第10保單週年日屆滿日開始給付，如被保險人於年金給付開始日前身故，保險公司將返還年金保單價值準備金予要保人，該保險契約即行終止。

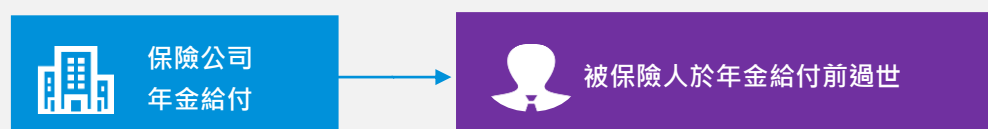
被保險人於生存期間年金給付

依保險契約書約定，年金保險之年金給付自要保人投保第10保單週年日屆滿日開始給付，由於年金險的受益人在被保險人生存期間為被保險人本人，因此依前面的案例，W董於生存期間年金給付尚無課稅的問題。



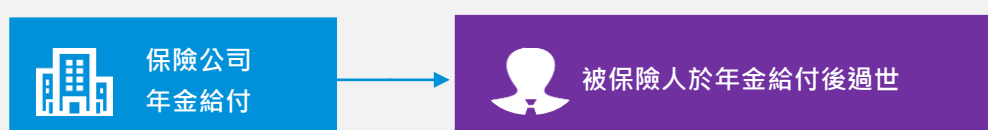
被保險人於年金給付前過世

但是，因W董107年死亡時，其投保之年金險尚未進入給付期，保險公司必須返還保單價值準備金給要保人，故該保單價值準備金為要保人(即被繼承人) W董死亡時遺有財產價值之權利，尚非遺產及贈與稅法第16條第9款規定所稱「人壽保險金額」，亦非屬保險法第135條之3所稱「被保險人死亡後給付年金」情事，故該筆年金保單價值2,000萬元須計入遺產總額課稅。



被保險人於年金給付後過世

如果是要保人在年金保險進入給付期後才死亡，保險公司的年金給付依照契約約定，將未支領之年金給付予身故受益人，依保險法第135條之3規定，其受益人領到的年金可不計入遺產，但實務上仍會審核要保人的投保動機，如發現有規避遺產稅事實，仍會依實質課稅原則課徵遺產稅。



2018年9月
K辦新書發表



K辦新書

《寫給金融業高資產客戶經理的第三本稅務書》



啟動家族傳承之鑰

隨著超級全球化及網路發展普及，資訊和創新思惟在全世界流動，增加全球經濟的參與度，使得市場不再侷限在傳統領土疆界，當代企業面臨不斷創新挑戰。此外國際社會這兩年正積極推動反避稅、反洗錢及CRS等相關規定，國際金融及稅務規範等面貌正重新排序。台商習慣的傳統營運模式在此浪潮下，勢必重新調整方能因應國際社會的要求。

此外台灣經濟雖早已隨著經濟全球化，從農業社會轉型以工商及知識經濟為主，但台灣第一代台商對家族傳承安排的主流想法卻仍受傳統農業社會「傳子不傳女」、「嫡長子繼承」等觀念主宰。但隨著男女平權的價值逐漸根植台灣社會及法制裡，傳統的傳承安排慣例逐步受到挑戰。K辦在近年協助客戶傳承安排過程中，發現當代台商過往所熟悉的傳承及節稅策略，在上述平權思想、國際金融、CRS及稅務環境等新規範影響下，導致兩代之間因此環境變遷的價值觀差異，已無法因應當代傳承安排需求。

有鑑於此，K辦彙整近年協助客戶在傳承安排過程中所面臨卻通常無法跟外人討論的各項議題，尤其是在CRS及台灣反避稅規定實施後，對台商海內外資產配置及傳承安排策略的衝擊與影響，為讀者逐步分析台商在當代傳承安排過程中所面臨的各項議題，並提出可能的因應之道，讓第一代台商過去30、40年隨台灣經濟起飛拼搏所賺取的財富，在國際金融及稅務環境重組下，仍能為下一代發展奠基。

作者 陳信賢 協理、楊華妃 協理

審訂 許志文 執業會計師

總審訂 賴三郎 資深副總經理

定價 480元 (優惠價430元)

購書聯絡資訊



如欲購買KPMG系列叢書，請掃描QR Code或前往財團法人安侯建業教育基金會網站訂購

聯絡人 (02) 8786 0309 陳小姐

E-mail tinachen9@kpmg.com.tw

「創富、藏富、傳富」人生稅務書

2018年全新再版

三冊超值組合優惠價8折930元



KPMG 家族稅務辦公室(簡稱K辦)自**2015**年起出版第一本稅務書雖然僅**3**年，但不論是所得稅、遺產及贈與稅，乃至台灣反避稅或**CRS**的推展，都已讓稅務環境產生相當程度的變化。因此第一本及第二本稅務書配合近**3**年稅務法規修訂再版。加上本次第三本書啟動家族傳承之鑰的出版，寫給金融業高資產客戶經理的稅務書系列，可說是完整涵蓋台灣客戶在不同人生階段，從「創富」、「藏富」及「傳富」的人生過程中所可能面臨的各種稅務議題。

第一本稅務書從所得稅、贈與稅及遺產稅申報書的角度說明稅法原理及可安排的節稅策略，以淺顯易懂的風格為您的稅法知識打下一定基礎。

第二本稅務書進一步爬梳客戶在人生不同階段所面臨的稅務議題，如何避免常見財富配置及傳承安排所衍生的稅務風險，並使財富管理效益最大化。讓財富經理人有效掌握高資產人士資產配置的需求，讓財富經理人員在為高資產人士安排財富策略安排時，可以更符合客戶的需求。

第三本稅務書則是K辦彙整近年協助台灣客戶在傳承安排過程中所面臨卻通常無法跟外人討論的各項議題，尤其是在**CRS**及台灣反避稅規定實施後，對海內外資產配置及傳承安排策略的衝擊與影響，並提出可能的因應之道，讓第一代台商在過去幾十年隨台灣經濟起飛拼搏所賺取的財富，在國際金融及稅務環境變遷下，仍能成為下一代發展的奠基。

讀者如能循序漸進逐一研讀三本書內容，對於台灣客戶海內外資產配置及傳承安排議題與策略，在國際金融及稅務環境規範重組後，應能有一定深度的掌握。

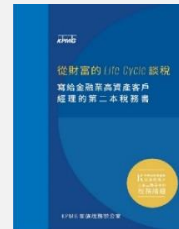


從稅務申報角度談個人稅

寫給金融業高資產客戶經理的第一本稅務書

書籍編號：K15

定價 300元(優惠價**270元**)



從財富的Life Cycle談稅

寫給金融業高資產客戶經理的第二本稅務書

書籍編號：K16

定價 390元(優惠價**350元**)



啟動家族傳承之鑰

寫給金融業高資產客戶經理的第三本稅務書

書籍編號：K19

定價 480元(優惠價**430元**)

購書聯絡資訊

如欲購買KPMG系列叢書，請掃描QR Code或前往[財團法人安侯建業教育基金會網站](http://www.kpmg.com.tw)訂購

聯絡人 (02) 8786 0309 陳小姐

Email tinachen9@kpmg.com.tw





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