



安侯建業

稅務新知 選讀

2021年7月號



本期重點掃描



游雅潔
執業會計師

本期法規增修及新頒解釋函令，共摘錄8則，包括因應房地合一2.0之施行，財政部修正發布《房地合一課徵所得稅申報作業要點》；公告免適用房地合一2.0之非自願性因素移轉房地之情形；另因應個人交易未上市櫃股票恢復徵基本稅負而修正公布《個人有價證券交易所得或損失查核辦法》；及為賦予稽徵機關協商彈性核釋稽徵機關辦理跨境雙邊或多邊預先訂價協議之原則等4則。

此外與嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情相關者計有，財政部核釋營利事業因會計準則變動所增加之107年度期初保留盈餘，於109年1月15日至111年6月30日分配，得列為該年度盈餘減除項目；修正《財政部各地區國稅局受理營業人因嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響申請退還營業稅溢付稅額審核作業原則》；公告醫事人員109年度綜合所得稅結算申報及繳納期限展延至今(110)年8月2日；及修正發布申請延期或分期繳納稅捐審核原則等4則，亦收錄於本期月刊。

本期財政稅務要聞摘錄，交易預售屋自110年7月1日起要申報房地合一所得稅；買賣未經簽證之股票，也要課徵證券交易稅之情形；及申報盈虧互抵，應將虧損年度之投資收益先抵減虧損等3則，敬請參閱。



黃彥賓
會計師

Contents

法規增修&新頒解釋函令

- 02 修正《房地合一課徵所得稅申報作業要點》
- 03 核釋免適用房地合一2.0之非自願性因素移轉房地情形
- 04 修正《個人有價證券交易所得或損失查核辦法》
- 07 核釋稽徵機關辦理跨境雙邊或多邊預先訂價協議之原則
- 08 因會計準則變動所增加之107年度期初保留盈餘，於109年1月15日至111年6月30日分配，得列為該年度盈餘減除項目
- 09 修正因COVID-19疫情影響申請退還營業稅溢付稅額審核作業原則
- 10 公告醫事人員之申報繳納期限展延至8月2日
- 11 修正發布申請延期或分期繳納稅捐審核原則

財政稅務要聞

- 14 自110年7月1日起要交易預售屋需申報房地合一所得稅
- 15 買賣未經簽證之股票，也要課徵證券交易稅之情形
- 16 申報盈虧互抵，應將虧損年度之投資收益先抵減虧損

稅務行事曆

- 17 2021年7月份、8月份稅務行事曆

附錄

- 20 《房地合一課徵所得稅申報作業要點》

關於本刊

KPMG服務團隊以專業的稅務見解及多年應對稅捐稽徵機關查核之經驗，摘錄重要最新稅務法規及要聞，使讀者可以輕鬆掌握第一手稅務資訊新知。藉由KPMG的導讀及觀察資訊補給，有利企業及時因應稅政或稅制之快速變革，精準迅速掌握各項稅務訊息，而在經營上能建立前瞻的思維及宏觀的視野。



讓身為專業人士的您隨時掌握最Hot的稅務及法律議題、期刊書籍及活動新訊。

iOS



Android



※行動裝置點選QR code即可開啟App安裝頁面



法規增修& 新頒解釋函令

修正《房地合一課徵所得稅申報作業要點》



新制房地合一所得稅課稅制度(下稱房地合一2.0)，將自110年7月1日起施行，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間；國內營利事業比照個人，依持有期間按差別稅率、分開計稅合併申報課稅；預售屋(含坐落之土地)及交易價值超過50%來自房地之未上市櫃之股份或出資額，視同房屋及土地交易課稅等(請詳 [e-Tax issue 162 - 立法院三讀通過房地合一課稅之「所得稅法」部分條文修正案](#))，為明確規範交易所得之計算及申報相關規定，財政部於110年6月30日修正發布《房地合一課徵所得稅申報作業要點》(詳[附錄](#))(下稱申報作業要點)。

算至110年7月1日。至於有關交易時標的股權價值是否50%以上由境內房地構成之判斷，並未排除標的公司於105年1月1日前已取得的不動產，故出售視為不動產交易之股權及出資額將可能產生較直接出售不動產更不利之情況。

房地合一2.0已於7月1日上路，因交易日及取得日之認定將影響應適用舊制(土地交易所得免稅)或房地合一1.0或2.0新制，而持有期間之計算亦會影響應適用之稅率，故納稅者於計畫取得或處分不動產時，建議可適時諮詢專業人士之意見，以免適用錯誤之制度而遭稅局補稅或處罰。

KPMG Observations KPMG觀點

申報作業要點補充母法之相關規定，諸如明定出售股權或出資額視為房地交易者，可排除基本稅額之適用；並明確定義可排除適用房地合一2.0之營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及座落基地，係指其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房地；並解釋總機構在我國境內營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為20%之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成等。

此外本申報作業要點對於出售符合一定條件之股權或出資額應視為房地交易之情形，有關納稅者持有股份過半數之認定，並非單純以交易日之持股狀況認定，尚應以其交易日起算前一年內任一直接或間接持有之股份或資本額佔其已發行股份總數比率進行認定，但因本要點自110年7月1日方生效，故往前一年之期間最早僅能回

免適用房地合一2.0之因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易房地情形



財政部於110年6月11日分別以台財稅字第11004575360號公告與個人相關之「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」；並以台財稅字第11004575361號公告與營利事業相關之「所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，均自110年7月1日生效，茲將公告內容列表如下：

項目	非自願性因素	個人	營利事業	定義
1	土地前遭他人越界建築	V	V	依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地予房屋所有權人者。
2	無力清償債務遭強制執行	V	V	因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
3	他共有人未經其同意而交易該共有房地	V	V	與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。
4	金融機構行使抵押權或質權而取得房屋土地或一定條件之股份，依法處分	-	V	金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第4條之4第3項所定條件之股份，依銀行法第76條或其他法律準用該條規定應自取得之日起四年內處分者。
5	調職或非自願離職	V	-	個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
6	負擔醫藥費	V	-	個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
7	躲避家暴保護令相對人	V	-	依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
8	清償繼承房地所擔保之貸款	V	-	個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

KPMG Observations KPMG觀點

為抑制短期炒作或透過設立營利事業短期買賣房地規避稅負，自110年7月1日實施房地合一稅2.0，交易持有2年以內之房地應適用45%稅率，交易持有超過2年未滿

5年者適用35%稅率。惟依據財政部上開釋令，房地短期交易可排除較高稅率而可適用較低20%稅率之非自願交易情形，企業有4種情形，個人則有7種情形。在此提醒注意，以上規定僅適用於總機構在中華民國境內之營利事業及中華民國境內居住之個人，而總機構在境外之營利事業及非境內居住之個人並無前述規定之適用。

個人有價證券交易所得或損失查核 辦法修正條文

財政部110年6月18日台財稅字第11004573280號



條次	修正條文
第1條	本辦法依所得基本稅額條例(以下簡稱本條例)第十二條第三項規定訂定之。
第2條	本辦法所稱有價證券，指下列股票、證書或憑證： 一、未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司所發行或私募之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書。但不包括其發行或私募公司，屬中央目的事業主管機關核定之國內高風險新創事業公司，且交易時設立未滿五年者。 二、私募證券投資信託基金之受益憑證。
第3條	前條第一款本文所稱未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司，指下列公司以外之公司： 一、股票已依證券交易法第一百三十九條規定上市之公司。 二、股票已依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定上櫃之公司。 三、股票已依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定登錄為櫃檯買賣之興櫃公司。
第4條	第二條規定之有價證券交易所得或損失，以交易時之成交价格，減除原始取得成本及必要費用後之餘額計算之。 第二條第二款規定之私募證券投資信託基金之受益憑證持有人，向證券投資信託事業申請買回其受益憑證時，應以買回價格，減除原始取得成本及必要費用後之餘額為所得額或損失額。 申報前二項有價證券交易所得或損失時，應檢附收、付款紀錄、證券交易稅繳款書、買賣契約書或其他足資證明買賣價格之文件，供稽徵機關查核認定。
第5條	計算本條例第十二條第一項第三款規定之加計項目時，應依下列規定辦理： 一、依前條規定計算之當年度所得額扣除當年度損失額後之餘額。 二、前款餘額為正者，得依本條例第十二條第二項規定扣除以前年度之損失。 三、依前款規定計算之餘額為正者，以該餘額計入；餘額為負者，不予計入。 依前項第二款規定扣除以前年度損失，以該交易所得及據以扣除之交易損失均按實際成交价格及原始取得成本計算，並經稽徵機關核實認定者為限。
第6條	第二條第一款規定之有價證券交易所得，應於交割日所屬年度，計入基本所得額。 前項交割日係在中華民國一百一十年一月一日以後者，其能證明實際交易日係於一百零九年十二月三十一日以前者，不適用本條例第十二條第一項第三款第一目規定。
第7條	第二條第二款規定之私募證券投資信託基金之受益憑證交易所得，應於轉讓日所屬年度，計入基本所得額。 前項受益人請求證券投資信託事業買回受益憑證者，應以契約約定核算買回價格之日所屬年度，計入基本所得額。

條次	修正條文
第8條	個人從事第二條第一款規定之有價證券交易，未依法申報交易所得，或未提供實際成交價格者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價格，應以該價格計算外，應按交割日前一年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值，計算其收入；交割日之前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交割日公司資產每股淨值，計算其收入。
第9條	個人從事第二條第二款規定之私募證券投資信託基金之受益憑證交易，未依法申報交易所得，或未提供實際成交價格者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價格，應以該價格計算外，應按轉讓日之基金淨資產價值，計算其收入；其屬受益人請求證券投資信託事業買回受益憑證者，應依契約約定之買回價格核算規定，計算其收入。
第10條	第四條所定成本，於第二條第一款規定之有價證券，依下列規定認定： 一. 因購買而取得者，以成交價格為準。 二. 因公司盈餘轉增資而取得者，以股票面額為準。 三. 因公司資本公積轉增資而取得者，其成本為零。 四. 因公司現金增資而取得者，以發行價格為準；其屬員工參與現金增資而取得者，以可處分日之時價為準。 五. 因股票公開承銷而取得者，以取得價格為準。 六. 因公司設立時採發起或募集方式而取得者，以發行價格為準。 七. 因繼承或受贈而取得者，以繼承時或受贈時依遺產及贈與稅法規定估定之時價為準。但因配偶相互贈與而取得，且符合中華民國八十四年一月十三日修正公布之遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款規定或八十七年六月二十四日修正公布之遺產及贈與稅法第二十條第二項規定者，以該有價證券第一次贈與前之成本為準。 八. 因員工分紅配股或受讓公司庫藏股而取得者，以可處分日之時價為準。但中華民國九十八年十二月三十一日以前因員工分紅配股而取得者，除已將股票可處分日次日之時價與股票面額之差額計入基本所得額並課徵基本稅額者，以股票可處分日次日之時價為準外，以股票面額為準。 九. 因行使認股權而取得者，以執行權利日之時價為準。 十. 因享有孳息部分信託利益之權利而取得股票股利者，如屬受益人特定，且委託人無保留指定受益人及分配、處分信託利益權利之信託者，以股票面額為準；其屬受益人不特定或尚未存在之信託者，以信託財產取得股票日之時價為準。 - 十一. 經由可轉換有價證券轉換而取得者，以約定之轉換價格為準；無約定者，以轉換日之股票時價為準。 - 十二. 因中華民國九十三年一月一日以後，個人以其所有之專利權或專門技術讓與公司，或授權公司使用，作價抵繳其認股股款而取得者，以作價抵繳認股股款金額為準。至九十二年十二月三十一日以前以專門技術作價投資而取得者，以股票面額為準。 - 十三. 緩課股票以其緩課原因消滅課徵所得稅時，計入轉讓或撥轉年度收益之價格或時價為準。 - 十四. 第一上市、上櫃或登錄興櫃之外國公司股票，於依證券法令辦理公開發行申報生效日前一日以前取得者，以申報生效日最近一期經會計師查核簽證或核閱之財務報告每股淨值為準；申報生效日以後取得者，以取得成本為準。 - 十五. 因公司併購而取得者，以併購基準日股份對價之金額為準。 - 十六. 經由其他方式取得者，以實際成交價格為準。

條次	修正條文
第11條	第四條所定成本，於第二條第二款規定之私募證券投資信託基金之受益憑證，依下列規定認定： 一．因證券投資信託事業私募而取得者，以申購價格為準。 二．因受益憑證持有人轉讓而取得者，以轉讓價格為準。 三．因繼承或受贈而取得者，以繼承時或受贈時依遺產及贈與稅法規定估定之時價為準。但因配偶相互贈與而取得，且符合中華民國八十四年一月十三日修正公布之遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款規定或八十七年六月二十四日修正公布之遺產及贈與稅法第二十條第二項規定者，以該有價證券第一次贈與前之成本為準。 四．經由其他方式取得者，以實際成交價格為準。
第12條	第四條所稱必要費用，於第二條第一款規定之證券，指證券交易稅及手續費；於第二條第二款規定之私募證券投資信託基金之受益憑證，指手續費。
第13條	個人從事第二條規定之有價證券交易，能提出原始取得成本者，其成本應採用個別辨認法，或就屬同條第一款、第二款者，分別按出售時所持有之同一公司或同一基金所發行之有價證券，依所得稅法施行細則第四十六條第一項第三款規定之加權平均法計算之。 前項成本計算方法，應於初次申報證券交易損益時於結算申報書中填明。 個人從事第一項規定之交易，未提出原始取得成本，經稽徵機關依查得資料認定其成本者，其成本應採用加權平均法計算之。 依第一項及前項規定採用加權平均法者，以後年度亦應採用同一方法。
第14條	個人從事第二條規定之有價證券交易，未依法申報交易所得，或未提供證明所得額之文件者，稽徵機關應按下列方式，計算其所得額： 一．已提供交易時之實際成交價格或已查得交易時之實際成交價格，但無法證明原始取得成本者，應以實際成交價格之百分之二十計算。 二．未提供交易時之實際成交價格者，應以第八條及第九條規定計算之收入之百分之七十五計算。 稽徵機關查得之實際所得額較依前項規定計算之所得額為高者，應依查得資料核計之。
第15條	本辦法自中華民國一百一十年一月一日施行。

KPMG Observations KPMG觀點

個人交易未上市櫃股票交易所得應計入個人基本所得額課稅之規定，自110年1月1日起施行，除交易高風險新創事業公司股票外，股票交割日在110年1月1日以後者皆應適用，惟倘能證明實際交易日係於109年12月31日以前者，仍可例外免計入基本所得額課稅基本稅負。

而個人買賣未上市櫃股票之所得額計算，應以成交价格減除原始取得成本及必要之費用核實計算所得額為原則，惟倘無法提供實際收入、成本資料或未依法申報

者，稽徵機關將按實際成交价格之20%，或出售標的股票最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值之75%等方式推計所得額。惟需提醒注意，證券交易損失可於之後3年內交易所得中扣除之規定，係以損失及申報扣除年度均核實計算損益，並經稽徵機關核實認定為前提，即個人若因憑證不完備而遭稅局採推計課稅之方式核定，將喪失前3年經核實認定之交易損失可自當年度交易所得中扣除之權益。



核釋稽徵機關辦理跨境雙邊或多邊 預先訂價協議之原則

110年6月24日台財際字第11024508100號

依適用之所得稅協定相互協議程序規定申請跨境雙邊或多邊預先訂價協議案件，獲授權之該管稽徵機關得與締約他方主管機關約定，以該申請案件涵蓋期間個別年度或全部年度平均之受控交易結果，檢視受控交易結果是否在常規交易範圍之內；受控交易結果在常規交易範圍之外者，得按常規交易範圍內之一點，向上或向下調整該申請案件涵蓋期間個別年度交易結果或於最末年度一次調整。

3. 調整年度：得分別計算(111年度至115年度)各年度應調整所得額，或加總該5個年度應調整所得額，於最後一年度(115年)一次調整。

KPMG Observations KPMG觀點

我國簽署生效之所得稅協定，均定有「相互協議之程序」(以下簡稱MAP)條文。而跨國集團之交易雙方得依MAP規定申請雙邊或多邊預先訂價協議(以下簡稱BAPA)，並由雙方主管機關約定適當條件(例如常規交易方法及範圍等)，決定「未來」一定期間內該等受控交易之訂價或利潤率區間，以提升租稅確定性、預防爭議及避免所得重複課稅，而發布本解釋令之目的，即在於賦予稽徵機關與締約他方主管機關協商彈性，以發揮所得稅協定效益，茲將重點說明如下：

1. 檢視是否符合常規範圍：得以申請案件涵蓋期間(例如為111年至115年)之受控交易，以個別年度(111年至115年各年度)或全部年度平均(111年至115年加總平均)之受控交易結果檢視。
2. 受控交易結果落於常規範圍之外之調整方式：得以最靠近該範圍之端點或該範圍內任一點向上或向下調整。例如常規為淨利率3%至8%，則以3%至8%之間任一點調整均可，而非必需調整至常規交易範圍內之中位數

因會計準則變動所增加之107年度期初保留盈餘，於109年1月15日至111年6月30日分配，得列為該年度盈餘減除項目

110年6月24日台財稅字第11004014800號

- 一、營利事業107年度依本部109年1月15日台財稅字第10800614920號令規定，因國際財務報導準則或企業會計準則公報之會計準則版本變動、採用新發布會計公報，或由企業會計準則公報變更採用國際財務報導準則，追溯調整107年度之期初保留盈餘淨增加數併計該年度未分配盈餘者，於109年1月15日至111年6月30日，自該保留盈餘淨增加數分配之股利或盈餘，得依所得稅法第66條之9第2項第8款規定，列為計算107年度未分配盈餘之減除項目。
- 二、廢止本部109年5月4日台財稅字第10904558730號令。

KPMG Observations KPMG觀點

財政部109年5月4日台財稅字第10904558730號令，前已規定因國際會計準則變動所增加之107年度期初保留盈餘，於109年1月15日至110年6月30日分配，得列為107年度盈餘減除項目。而為配合紓困條例施行期間已延長至111年6月30日，爰頒布本函令將原規定期限延長，並取代原函令。

修正因COVID-19疫情影響申請退還營業稅溢付稅額審核作業原則

財政部110年6月25日台財稅字第11004573290號

修正「財政部各地區國稅局受理營業人因嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響申請退還營業稅溢付稅額審核作業原則」(以下營業稅溢付稅額審核作業原則)第二點及第四點附件，並自即日生效。第二點修內容如下：

營業稅溢付稅額審核作業原則

二. 本作業原則適用範圍如下：

- (一) 期間：嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例(下稱紓困特別條例)施行期間。
- (二) 對象：紓困特別條例施行日營業稅稅籍狀況為營業中之營業人。
- (三) 條件：前款規定營業人有下列情形之一者，得就其營業稅溢付稅額依營業稅法第三十九條第二項但書規定向所在地國稅局申請退還。依本作業原則退還之營業稅溢付稅額累計以新臺幣三十萬元為限；如經查明核定退稅後，其溢付稅額尚有餘額者，應留抵應納營業稅：
 - 1. 經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施。
 - 2. 其他受疫情影響，致短期間內營業收入驟減(例如自一百零九年一月起任連續二個月，其平均營業額較一百零八年十二月以前六個月或一百零七年以後之任一年同期平均營業額減少達百分之十五，但比較基準不以此為限)。

KPMG Observations KPMG觀點

紓困條例原施行期間於110年6月30日屆滿，惟為因應國內疫情變化，經立法院三讀通過延長至111年6月30日。而除該條例中所訂之給付員工防疫隔離假薪資費用加倍減除，及取自政府給予之防疫補貼、補助、津貼、獎勵及補償免納所得稅之優惠得予延續外，財政部亦配合修正109年所發布之營業稅溢付稅額審核作業原則之施行期間為「紓困條例施行期間」，並刪除原規定之「109年1月15日至110年6月30日」期限規定，以避免倘紓困條例施行期間再次延長，需再次修改期限規定之行政勞費，俾利廣續協助受疫情影響發生營運困難之營業人，得依營業稅法第39條第2項但書規定申請退還溢付稅額。

公告醫事人員之申報繳納期限展延至8月2日

110年6月28日台財稅字第11004582360號

主旨：公告因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情，展延具有執業登記之醫事人員辦理109年度綜合所得稅結算申報及繳納期間事宜。

依據：稅捐稽徵法第10條。

公告事項：

- 一、考量國內COVID-19疫情嚴峻，納稅義務人或其配偶為具有執業登記之醫事人員者，其109年度綜合所得稅結算申報及繳納期間得展延為110年5月1日至7月31日(7月31日遇假日順延至8月2日)。
- 二、本公告適用對象無須事前提出申請，於110年7月1日至8月2日間辦理結算申報及繳納稅款者，應檢附執業執照，向任一國稅局所轄分局、稽徵所或服務處為之。

KPMG Observations KPMG觀點

109年度綜合所得稅結算申報及繳納期限已通案展延至今(110)年6月30日，惟考量嚴重特殊傳染性肺炎疫情嚴峻，醫事人員近期均致力於防疫工作，財政部爰再公告放寬醫事人員之申報及繳納期間得展延至今年7月31日，因7月31日遇假日再順延至8月2日。本公告適用對象無須事前提出申請，惟需注意，因報稅系統已於6月30日午夜12時關閉，故逾6月30日申報者，將無法在家自行辦理網路申報，需至任一國稅局所轄分局、稽徵所或服務處辦理申報。

2. 個人因所服務營利事業(營業人、產製廠商或機關團體)受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息者，依納稅義務人申請延期期限予以核准，最長以一年為限。
3. 非屬前二目規定情形者，依納稅義務人申請延期期限，酌情核准延期一至十二個月。

(二) 分期期數：

1. 屬經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施者，依納稅義務人申請分期期數予以核准，最長以三十六期為限。
2. 個人因所服務營利事業(營業人、產製廠商或機關團體)受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息者，依納稅義務人申請分期期數予以核准，最長以三十六期為限。
3. 非屬前二目規定情形者，依納稅義務人申請分期期數，酌情核准分期二至三十六期。

六. 納稅義務人對經核准延期或分期繳納之應納稅捐，因嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心宣布疫情警戒至第三級以上及採取相關強制管制措施，致有第三點第三款所定情形者，得依下列規定，就未繳清稅捐餘額之總數，申請再延期或再分期繳納。但經稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第二十七條規定發單通知限期一次全部繳清者，不適用之：

- (一) 納稅義務人前次採延期繳納者，當次以核准延期繳納為限；前次採分期繳納者，當次以核准分期繳納為限。
- (二) 稅捐稽徵機關對納稅義務人申請再延期或再分期繳納之案件，應依前點規定定其延期期限或分期期數，且不受納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法第五條第二項後段有關前後次延期期限或分期期數合計期間，不得逾三年規定之限制。

- 七. 納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐者，應於規定繳納期間內，檢具申請書(如附件)及相關證明文件向管轄稅捐稽徵機關提出申請。
- 八. 納稅義務人對核准延期或分期繳納之任何一期應繳稅捐，未如期繳納者，管轄稅捐稽徵機關應依稅捐稽徵法第二十七條規定辦理。

KPMG Observations KPMG觀點

財政部去(109)年3月發布本審核原則，於紓困特別條例施行期間，繳稅有困難者，可向稽徵機關申請延期或分期繳稅，不受稅額多寡限制，最長可延期一年、分期三年。而因應紓困特別條例施行期間延長至111年6月30日，財政部爰修正本審核原則，除配合延長施行期限外，並放寬營利事業適用資格，就短期間內「營收驟減」之條件，由109年1月起任「連續兩個月平均」營業額較比較基準減少達15%，增列109年1月起「任一個月」營業額較比較基準減少15%，也可適用。此外，已申請過延期或分期的納稅人，若受疫情影響，亦可再度申請延期或再分期，惟原申請延期者，僅能再申請延期，不能改申請分期，反之亦然。

財政稅務要聞



自110年7月1日起交易預售屋需申報房地合一所得稅

財政部南區國稅局 110年6月24日

財政部南區國稅局表示，自110年7月1日起交易105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地視同房屋、土地交易，個人及營利事業都要分別向戶籍所在地及登記地國稅局申報繳納房地合一所得稅喔！

該局整理個人及營利事業交易預售屋修法前後課稅重點如下 (附表)：

南區國稅局舉例說明，甲君110年5月18日與建商簽訂購買1戶預售屋及坐落基地合計1,000萬元，嗣於110年7月20日以1,200萬元將該預售屋「權利」轉售給乙君，因交易日在110年7月1日(房地合一稅2.0施行日)以後，則甲君應於交易日110年7月20日之次日起30日內，也就是110年8月19日前向戶籍所在地國稅局申報繳納房地合一所得稅76.5萬元【(成交價額1,200萬元－可減除成本1,000萬元－可減除移轉費用30萬元(未能提示費用證明文件按成交價額3%計算，上限30萬元))×持有期間2年內稅率45%】。

個人及營利事業交易預售屋修法前後課稅重點：

項目		修正前	修正後
交易日		110/6/30以前	110/7/1以後
課稅規定		所得稅法第14條第1項第7類財產交易所得之權利交易	所得稅法第4條之4第2項房地合一稅之視同房地交易
課稅所得		成交價額－取得成本－費用	
申報方式及稅率	個人	計入交易日所屬年度綜合所得總額申報課稅	交易日之次日起算30日內申報繳納房地合一所得稅
		5%~40%(累進稅率)	45%至15%(依持有期間遞減)
	營利事業	計入交易日所屬年度營利事業所得額申報課稅	分開計算應納稅額，與交易日所屬年度營所稅合併報繳
		20%	45%至20%(依持有期間遞減)

KPMG Observations KPMG觀點

買賣契約之日」為基準，故倘預售屋買賣合約於110年7月1日簽定者，均應適用房地2.0規定申報繳稅。

房地合一2.0於110年7月1日正式施行，個人交易105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地，於110年7月1日以後交易者，視同房屋、土地交易，不再歸屬財產交易所得，因此需於交易日次日起算30日內申報繳納房地合一稅，至於預售屋交易日應如何判斷，依據房地合一課徵所得稅申報作業要點第3點之規定，應以「訂定

買賣未經簽證之股票，也要課徵證券交易稅之情形

財政部南區國稅局 110年6月24日



甲創辦A股份有限公司，出資額600萬元，經多年奮鬥，A公司經營有聲有色。但甲因年過七旬，打算退休，乃將A公司未經簽證股票以1,400萬元賣給他人接手，誤以為應繳納證券交易稅，不用申報綜合所得稅，結果被補稅加罰360萬元。而甲的商場友人乙，前年同樣出售未經簽證股票，只不過股份是以帳簿劃撥方式進行無實體交易，卻只須繳納證券交易稅，免課所得稅，甲對此感到不解！

南區國稅局說明，依據證券交易稅條例第1條規定，凡買賣有價證券，除各級政府發行之債券外，應依法課徵證券交易稅。公司依據公司法第162條規定印製股票，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行者，才屬該條例所稱之「有價證券」。A公司股票未經依法簽證發行，並未完成法定發行手續，非屬該條例所稱「有價證券」，甲出售A公司股票是轉讓出資額，其性質屬證券以外之「財產交易」，不須繳納證券交易稅，但應依所得稅法第14條第1項第7類財產交易所得課徵個人綜合所得稅。

至於甲的友人乙出售未經簽證股票部分，係依據公司法第161條之2規定，公司發行之股份得不印製股票，而是洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並以帳簿劃撥方式進行無實體交易，也屬完成法定發行手續，交易該股份亦符合證券交易稅條例所稱買賣有價證券行為，應課徵證券交易稅。其證券交易所得或損失，應適用所得稅法第4條之1規定(目前停徵)。另自110年1月1日起，如屬未上市、未上櫃或未登錄興櫃股票，其證券交易所得應依所得基本稅額條例第12條規定計入基本所得額計算納稅。

KPMG Observations KPMG觀點

個人出售未上市、未上櫃或未登錄興櫃股票時，應先確認股票是否已依法簽證或經證券集保機構登錄。若「未簽證且未登錄者」屬財產交易所得性質，不須繳納證券交易稅，而應報繳綜合所得稅；若業「經簽證或登錄」者，則屬證券交易所得性質，應繳納證券交易稅，免課綜合所得稅，惟需注意110年1月1日後交易將產生之最低稅負問題。而本案例所探討者為未簽證但已登錄之情況，因已符合「經簽證或登錄」之其中一狀況，故仍應繳納證券交易稅。

申報盈虧互抵，應將虧損年度之投資收益先抵減虧損

財政部北區國稅局 110年6月1日



財政部北區國稅局表示，公司或有限合夥組織，其會計帳冊簿據完備、虧損及申報扣除年度均使用藍色申報書或經會計師查核簽證、如期申報者，得將經稽徵機關核定之前10年內各年虧損，自本年度純益額中扣除，再行計算應繳稅額。但虧損年度如有依所得稅法第42條規定不計入所得額之投資收益，應先減除其同年度之投資收益，再以虧損之餘額，自本年度純益額中扣除。

該局舉例說明，轄內甲公司108年度營利事業所得稅結算申報案件，申報全年所得額230萬元及「前10年核定虧損本年度扣除額」185萬元，經該局查核時發現，甲公司107年度經核定虧損為185萬元，惟有依所得稅法第42條規定不計入所得額之投資收益25萬元，並未自申報「前10年核定虧損本年度扣除額」中扣除，該局除核定前10年核定虧損本年度扣除額為160萬元予以補徵稅款外，並按所得稅法第100條之2規定，就核定補徵之稅額自結算申報期限截止之次日起，至繳納補徵稅款之日止，依郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

KPMG Observations KPMG觀點

公司或有限合夥組織適用所得稅法第39條規定申報扣除前10年各年核定虧損時，應依據財政部66年3月9日台財稅第31580號函規定，將各該期依同法第42條規定不計入所得額的投資收益，先行抵減各該期的核定虧損後，再以虧損之餘額自本年度純益額中扣除，故營利事業於適用盈虧互抵時應特別留意，以免遭稅局依相關規定補稅及加計利息。

稅務行事曆



2021年7月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
7月1日	7月5日	小規模營業人向主管稽徵機關申報第二季(4-6月)之進項憑證，以進項稅額百分之十扣減查定稅額。	營業稅
7月1日	7月10日	- 自動報繳娛樂稅代徵人申報繳納上月娛樂稅 - 查定課徵者繳納上月娛樂稅	娛樂稅
7月1日	7月15日	核准彙總繳納印花稅之申報與繳納	印花稅
7月1日	7月15日	特種貨物及勞務稅產製廠商申報繳納上月份出廠特種貨物之應納稅款	特種貨物及勞務稅
7月1日	7月15日	營業人申報繳納上月份銷售特種勞務之應納稅款	特種貨物及勞務稅
7月1日	7月15日	貨物稅產製廠商申報繳納上月份出廠貨物之應納稅款	貨物稅
7月1日	7月15日	菸酒稅產製廠商申報繳納上月份出廠菸酒之應納稅款	菸酒稅
7月1日	7月15日	自動報繳營業人，申報上期營業稅之銷售額，應納或溢付稅額	營業稅

2021年8月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
8月1日	8月10日	小規模營業人繳納第二季（4-6月）營業稅	營業稅
8月1日	8月10日	- 自動報繳娛樂稅代徵人申報繳納上月娛樂稅 - 查定課徵者繳納上月娛樂稅	娛樂稅
8月1日	8月15日	特種貨物及勞務稅產製廠商申報繳納上月份出廠特種貨物之應納稅款	特種貨物及勞務稅
8月1日	8月15日	營業人申報繳納上月份銷售特種勞務之應納稅款	特種貨物及勞務稅
8月1日	8月15日	貨物稅產製廠商繳納申報上月份出廠貨物之應納稅款	貨物稅
8月1日	8月15日	菸酒稅產製廠商繳納申報上月份出廠菸酒之應納稅款	菸酒稅
8月1日	8月15日	核准每月為一期之自動報繳營業人，申報上期營業稅之銷售額，應納或溢付稅額	營業稅

附錄

《房地合一課徵所得稅申報作業要點》

壹、總則

- 一. 為利納稅義務人依所得稅法(以下簡稱本法)第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地)交易所得，特訂定本要點。
- 二. 個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者(以下簡稱符合一定條件股份或出資額)，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目規定課徵所得稅及基本稅額。

貳、交易日、取得日、持有期間、符合一定條件股份或出資額交易

- 三. 房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- (二) 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (四) 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- (五) 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，訂定買賣契約之日。

- 四. 房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一) 出價取得：

1. 因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. 無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為訂定買賣契約之日。
3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
6. 前目股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。第五目股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。
7. 第五目股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

(二) 非出價取得：

1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
2. 因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
3. 經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。
4. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為重劃計畫書核定之日。
5. 實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
6. 新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
7. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重

建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

8. 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。
9. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
10. 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。
11. 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，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：
 - ① 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
 - 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。
 - 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。
12. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，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。
13. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。
14. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

五. 房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

(一) 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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、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。

(二) 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。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、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。

(三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、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。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

六. 本法第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易日起算前一年內任一直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百一十年六月三十日以前者，以一百一十年七月一日為期間末日。

本法第四條之四第三項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額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，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。

前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列時價資料認定：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件(資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限)：

- (一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業(含股權)結構圖。
- (二) 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告(無會計師簽證者，應附財務報表)、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。
- (三) 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。
- (四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
- (五) 其他足資證明文件。

- 七. 個人及營利事業交易本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。

營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

叁、個人房屋、土地交易所得計算

- 八. 個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅

率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 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

(二) 繼承或受贈取得：

1. 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
2. 本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額之交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用
3. 第一目規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

- 九. 個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定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：

- (一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。
- (二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。
- (三) 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利(本法第四條之四第二項規定房屋使用權)之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

- 十. 個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。

(四) 中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

十一.個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

十二.本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

- (一) 買賣取得者，以成交價額為準。
- (二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整(認定)：
 1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。
 3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)認定。
- (四) 個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整(認定)：
 1. 換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。

2. 換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

- (五) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。
- (六) 因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
- (七) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。
- (八) 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，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。
- (九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以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認定。
- (十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時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，核定其成本。

依前項第九款但書及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

十三.個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

- (一) 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)，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。
- (二) 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。

十四.個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

- (一) 改良土地費用。
- (二) 工程受益費。

(三) 土地重劃負擔總費用。

(四) 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。

十五.個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

未提示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三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。

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，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十六.個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅額，其計算方式如下：

【(交易時申報移轉現值-交易時公告土地現值)÷以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅

十七.符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十八.個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十九.本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分或自地自建。

二〇.本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

肆、營利事業房屋、土地交易所得計算

二一.營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。前項交易所得計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。

(二) 依前款規定計算所得為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前二項規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額。其依前項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，自當年度房屋、土地交易所得中減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除。

第二項第一款但書規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。

二二.營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。

前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。

二三.總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得

，應由其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

二四.本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

二五.本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如下：

- (一) 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- (二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

二六.稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。

成本無查得資料者，房屋、土地按原始取得時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價值，核定其成本；股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。

費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬元為限。

第二項規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

二七.獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依第八點至第十九點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

伍、附則

二八.個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。



安侯建業

游雅潔

執業會計師

+886 2 8101 6666 ext. 14139

ryu17@kpmg.com.tw

黃彥賓

會計師

+886 2 8101 6666 ext. 07271

rhuang3@kpmg.com.tw

施淑惠

副總經理

+886 2 8101 6666 ext. 15346

sueshih@kpmg.com.tw

home.kpmg/tw/tax



@KPMGTaiwan



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 upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2021 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

LINE@生活圈

立即加入，一手掌握
專家觀點及產業趨勢



@kpmgtaiwan