

KPMG 安侯建業

KPMG 家族稅務 辦公室月刊

2021年9月號



主編的話



房地合一 2.0 不動產開發新舊稅制解析

自房地合一 2.0 實施以來，不動產稅制已越趨複雜，再加上新舊制雙軌並行，如果再把不動產繼承所衍生的遺產稅因素加入，將使得不動產處分或開發的整體稅負效益分析變得複雜，也往往讓許多家族在面對不動產安排變得躊躇不前。

因此，K辦於文章中以深入淺出的方式分析說明，提醒讀者應注意相關稅法規定，並提前思考相關的因應對策做好資產配置。

父母透過境外公司移轉資金給子女有贈與稅

財富經理人員在協助客戶資金調度或投資理財時，很多客戶也會順便幫自己的子女做一些安排，或甚至就是以自己的子女名義做投資。這些資金安排其實普遍存在於台灣社會裡，可是卻有很多人不知道這樣做是很容易被國稅局挑戰的。

本期K辦於文章中舉例說明，提醒讀者應注意是否符合此情形，以避免未依規定申報贈與稅，而漏報遭補罰稅款。

洪銘鴻 Rick

執業會計師

KPMG家族稅務辦公室

好書推薦 《寫給金融業高資產客戶的第三本稅務書 – 啟動家族傳承之鑰》

KPMG家族稅務辦公室於2019年9月發行《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》再版，於附錄中，針對海外資金回台及經濟實質法的內容進行闡述並歸納重點，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。

稅務第三本書的2019年9月再版及第一、二本稅務書亦配合近3年稅務法規於2018年全新再版，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 房地合一 2.0 不動產開發新舊稅制解析
- 04 父母透過境外公司移轉資金給子女有贈與稅

稅務行事曆

- 06 2021年9月、10月份稅務行事曆

K辦叢書

- 09 「創富、藏富、傳富」人生稅務書三冊超值組合優惠價8折930元

KPMG安侯建業獲ITR殊榮

KPMG安侯建業被國際財經雜誌 (ITR) 評選為「2021年度稅務爭議解決服務最佳事務所」！

來自國際權威機構的肯定，再度證明KPMG為台灣及全球稅務服務的領導品牌。

[瀏覽新聞稿](#)

 Tax 360 app

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。掃瞄或點選下圖即可開啟App安裝頁面。



iOS
Android

最新稅務情報



房地合一 2.0 不動產開發 新舊稅制解析

台灣經濟雖已從農業社會轉型，但農業社會下的價值觀「有土斯有財」仍主宰國人財富觀，不動產在國人財富配置比例上仍具有一定地位。因此不動產贈與、繼承等如何傳承安排也一直是國人極為重視的議題，畢竟不動產單價高，稅負成本又動輒10%、20%起跳，如何確保家族長期持有的土地可以獲得最佳收益報酬率外，且避免因為對不動產相關稅制不熟悉，而多繳冤枉稅或甚至漏了該繳的稅負，而導致被國稅局連補帶罰的風險，以家族財富保值的角度來看，此時能夠合理安排少繳稅就是王道。



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。

個人
取得土地

111.5.6
使用執照取得

105.1.1
房地合一

完工出售

自105年房地合一實施以來，不動產所有權人可能因不動產取得時點差異，導致不動產買賣時在申報所得稅會有新舊制分割適用的可能。以上圖為例，地主取得土地的時點是在105年1月1日前，但考慮未來將以其持有的土地與建商共同開發來獲取不動產開發的最佳投資報酬。

在此案假設情況下，土地銷售部分依原本所得稅法規定，土地銷售無須負擔所得稅，僅需申報繳納土地增值稅。但地主個人如有國稅局認定屬所得稅法第11條第2項規定所指營利事業之情況時(註)，換句話說，也就是此時雖然地主是以個人名出售土地，但國稅局還是會把地主當作是營利事業出售土地。則原本土地僅須負擔土地增值稅，不用負擔所得稅的情況，將會變成土地出售所賺取的盈餘會被國稅局認定屬地主個人的營利所得。

在此種情況之下，地主個人還須以個人名義申報營利事業所得稅。雖然土地適用舊制，除原本繳納的土地增值稅外，土地交易為免稅所得無須繳納所得稅，但此時

地主出售土地的利潤，還需併入綜合所得稅申報營利所得，按個人適用之累進稅率計算所得稅。由於不動產開發利益依一般經驗來看，通常是以千萬元起跳的，因此只要地主出售年度的所得淨額加起來會超過453萬元，則所得稅所適用的稅率就會是40%。引此該筆土地開發所賺取的利潤，稅負成本會高達40%。

另外，因透過與建商合作開發，新建房屋核發使用建照的日期會落在105年1月1日以後，因此房屋銷售部分的收入須適用房地合一新制課徵所得稅。此時房屋銷售所適用的稅率會依完工銷售所持有的期間及與建商合作的交易模式(是否為合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建等)而適用不同稅率。提醒讀者，如同上述土地銷售情況，該地主如被國稅局認定屬所得稅法第11條第2項規定之營利事業，則此時地主銷售房屋的部分必須針對此部分開立銷售房屋的5%營業稅。如地主把房屋銷售當作是一般的財產交易所得申報，而漏未開立發票，則依筆者經驗，營業稅連補帶罰的金額將會是一筆不小的數額。

自房地合一2.0實施以來，不動產稅制已越趨複雜，再加上新舊制雙軌並行，如再把不動產繼承所衍生的遺產稅因素加入，都使得不動產處分或開發的整體稅負效益分析變得複雜，也往往使得許多家族在面對不動產安排變得躊躇不前。由於不動產向來在國人財富配置扮演重要水位，其可能衍生的稅負議題，如上述說明，橫跨贈與稅、遺產稅、所得稅及營業稅，建議家族可多諮詢專業顧問，以合理減輕不必要的稅負。

(註) 個人出售房屋、土地，符合下列情形之一者，該個人認屬所得稅法第11條第2項規定之營利事業，應依同法第24條之5規定課徵所得稅，不適用同法第14條之4至第14條之8規定：

- 一. 個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：
 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4條第1項第2款所稱關係人。
 2. 個人5年內參與之興建房屋案件逾2案。
 3. 個人以持有期間在2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。

父母透過境外公司移轉資金給子女有贈與稅

財政部1100825新聞稿

父母利用境外公司OBU帳戶進行三角移轉資金予子女，會被認定實質為贈與課徵贈與稅。

案例說明

甲君(子)於108年間取得境外A公司匯入資金累計50萬美元，經國稅局發函調查，甲君向國稅局說明此款項係源自境外投資所得，惟甲君未提示任何相關之投資證明。

經國稅局深入查核發現，甲君甫成年，顯無投資實力，但境外A公司為乙君(父)所持有，乙君為避免在國內移轉資金遭國稅局查核，而以其境外公司帳戶直接分次匯款予甲君。

案經查證乙君符合經常居住中華民國境內之國民身分，其將自身所持有之境外財產贈與其子，核屬贈與，因乙君未辦理贈與稅申報，除依法補稅外亦遭處罰。



楊華妃 Fanny
協理

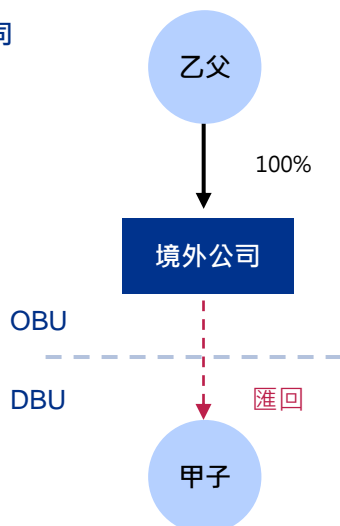
曾任台北國稅局稅務員，專長為個人及家族傳承稅務規劃。

財富經理人員在協助客戶資金調度或投資理財時，很多客戶也會順便幫自己的子女做一些安排，或甚至就是以自己的子女名義做投資。這些資金安排其實普遍存在於台灣社會裡，可是卻有很多人不知道這樣做是很容易被國稅局挑戰的。

一般贈與，最常見的就是現金、股票及不動產的贈與。從稽徵實務角度，只要財產無償移轉給他人的事實發生，贈與就成立生效了。以上述的例子來看，爸爸擔心資金直接在境內移轉給小孩會被國稅局盯上，因此透過境外公司將資金移轉給小孩。殊不知，因為小孩年紀輕、無實力或實力偏低，名下資產突然暴增卻又無法合理說明資金來源，最終被國稅局實質認定是爸爸透過自己持有的境外公司移轉資金給小孩而認定為贈與。

雖然贈與稅最高稅率為20%，不像以前稅率高達50%，可是因為逃漏贈與稅的罰則至少是1倍。所以，財富經理人員，如果再遇到客戶透過境外公司三角移轉資金給小孩，真的要小心，不要踩到國稅局的地雷。

父將資金自境外公司直接匯入子女帳戶



稅務行事曆



2021年9月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
9月1日	9月10日	<ul style="list-style-type: none"> 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
9月1日	9月15日	核准彙總繳納印花稅之申報與繳納	印花稅
9月1日	9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
9月1日	9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
9月1日	9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
9月1日	9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
9月1日	9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
9月1日	9月30日	營利事業所得稅暫繳申報	營利事業所得稅



2021年10月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
10月1日	10月5日	小規模營業人向主管稽徵機關申報第三季(7-9月)之進項憑證,以進項稅額百分之十扣減查定稅額。	營業稅
10月1日	10月10日	<ul style="list-style-type: none"> 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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10月31日	營業用下期汽車使用牌照稅開徵繳納	使用牌照稅



K辦叢書



《寫給金融業高資產客戶經理的第三本稅務書》二刷改版



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。

出版至今，國際稅務環境產生大幅度的變動，包括英屬維京群島(BVI)及開曼群島(Cayman)在歐盟反避稅的要求下，已在2018年12月分別立法，自2019年起應符合在當地有從事實質經濟活動的要求；此外，截至2019年4月底止，日本及澳洲已與台灣簽署CRS資訊交換，台灣與其他國家進行資訊交換取得我國居民在其他國家金融帳戶資訊已是確定的事實。隨著財政部持續推展CRS，台商海外資金的匯回及認定議題也備受關注。有鑑

於此，立法院於2019年7月3日三讀通過「境外資金匯回管理運用及課稅條例」引導台商將資金匯回台灣。

為感謝讀者對本書的支持，K辦已於2019年9月修訂《寫給金融業高資產客戶的第三本稅務書》，針對海外資金回台及經濟實質法的內容進行闡述並歸納重點提供給各位讀者，使本書框架與內容能更完整，也讓讀者更容易掌握近年相關議題的重大變化。

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](http://www.tinachen9.com.tw)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



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

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](#)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

洪銘鴻

執業會計師

+886 2 8101 6666 ext.11161

rhung@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

經理

+886 2 8101 6666 ext.13570

lilytseng@kpmg.com.tw

home.kpmg/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 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 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
專家觀點及產業消息



@kpmgtaiwan