



安侯建業

KPMG家族稅務 辦公室月刊

2022年1月號



主編的話



個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地交易，適用舊制或房地合一新制？

由於台灣房屋老舊過於簡陋及防災功能不足的比例很高，會危害到民眾人身安全，近幾年來政府大力推動都市更新，以改善居住環境空間品質及城市景觀風貌。

而個人以自有房地參與都市更新，權變換回的房地出售、在計算房地交易所得時，應以舊制計算所得還是適用房地合一新制呢？

財政部針對此部分，已於111年1月5日發布相關解釋令，因此，K辦在本期月刊彙整此函釋的內容，提醒讀者應注意相關規定，並提前思考相關的因應對策做好資產配置。

被繼承人重病期間提領存款，小心遺產稅及民刑責任上身

多數人誤以為於被繼承人生前以現金提領銀行存款，即可免併計入遺產課稅，疏未留意於被繼承人重病無法處理事務期間提領存款，而依遺產及贈與稅法施行細則第13條規定，如無法證明資金用途者，仍應併計入遺產中課稅。

K辦於文章中分享相關經驗，提醒讀者應注意並審慎處理，以免遭國稅局補課遺產稅。

指定受益人保險對遺產稅影響

很多長輩為了照顧家人或子女，會提前做好資產規劃，包含購買有指定受益人的保險藉以節稅，但是這筆保險給付是不是真的不用列入遺產總額申報呢？

K辦於文章中舉例說明，讀者應注意是否符合此條件，以避免未依規定申報遺產稅，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

Contents

最新稅務情報

- 02 個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地交易，適用舊制或房地合一新制？
- 07 被繼承人重病期間提領存款，小心遺產稅及民刑責任上身
- 08 指定受益人保險對遺產稅影響

稅務行事曆

- 10 2022年1月、2月份稅務行事曆



最新稅務情報



個人以自有房地參與都市更新 權利變換取得之房地交易，適用舊制或房地合一新制？

個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房屋、土地，取得日及持有限期之新、舊制認定方式

為防杜藉由不同型態炒作不動產規避稅負，立法院於110年4月9日三讀通過房地合一2.0，擴大房地合一稅課徵範圍，包含預售屋交易及特定股權交易均納入「視為房地合一課稅」的範圍。其相關法令規定已於[2021年5月號月刊](#)中介紹。另外，針對賣公司股權視為房地合一課稅股權持有限期及價值認定方式，也已在[2021年7月號月刊](#)中分享。

由於台灣房屋老舊過於簡陋及防災功能不足的比例很高，會危害到民眾人身安全，近幾年來政府大力推動都市更新，以改善居住環境空間品質及城市景觀風貌。並且還提供了補助措施，如都市更新規劃費用補貼，還加碼減稅等多項福利，以減輕地主負擔。



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。

個人以自有房地參與都市更新，權變換回的房地出售，在計算房地交易所得時，仍以舊制計算所得？或是應適用房地合一新制？這讓許多已經在都更的地主們相當困惑。也因此財政部針對此部分，於111年1月5日發布解釋令（請參閱第6頁解釋函令）

在本期月刊將針對此解釋內容，彙整摘要其交易日、取得日、持有限期、交易所得計算之認定方式如下表。

個人交易都更後取得之房地，以取得日判斷適用新舊制及持有限期：

課稅標的	依都市更新條例權利變換規定 取得應分配之房地		依都市更新條例權利變換規定 取得多分配之房地（增購）	
	取得日	持有限期	取得日	持有限期
土地	以參與都市更新前原取得土地之日為取得日	原取得土地之日起算至交易日止	該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日	原則：多分配土地、房屋取得日起算至交易日止 例外：詳下頁釋例
房屋	以新建房屋完成所有權移轉登記日為取得日 (新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日)	以原取得土地之日起算至交易日止	該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日為取得日。	(1) 應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而需增購為完整一戶，（增購部分為多分配之房屋、土地） (2) 係且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者， (3) 其持有限期得以該一戶應分配土地之持有限期為準，並以一戶為限

個人以自有房地參與都市更新採權利變換方式辦理，因應分配之房地未足完整一戶，其補足一戶而增購之房地其取得日及持有期間計算釋例

案例說明1

張太太以105年1月1日取得之**A房地（土地10坪）**參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣**800萬元**（換算應分配**4.8坪土地、48坪房屋**），109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值**1,000萬元**之**B房地（60坪房屋、6坪土地）**，需繳納差額價金200萬元以補足一戶，實際分配超過應分配（下稱多分配）之12坪房屋、1.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日出售**B房地**：

B房地	取得日	持有期間
應分配4.8坪土地	105年1月1日	5年
應分配48坪房屋	109年1月1日	5年（註）
多分配12坪房屋、1.2坪土地	109年1月1日	5年（註）

註：以原取得參與都市更新前土地（應分配土地）之持有期間計算。

案例說明2

張太太以105年1月1日同時取得之**A1房地（土地5坪）**及**A2房地（土地5坪）**參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為**800萬元**（換算應分配**4.8坪土地、48坪房屋**），109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值**1,000萬元**之**B房地（房屋60坪、土地6坪）**，需繳納差額價金200萬元以補足一戶，多分配房屋12坪、土地1.2坪係屬增購，嗣後於110年1月1日出售**B房地**：

B房地	取得日	持有期間
應分配4.8坪土地	105年1月1日	5年
應分配48坪房屋	109年1月1日	5年（註）
多分配12坪房屋、1.2坪土地	109年1月1日	5年（註）

註：以原取得參與都市更新前土地（應分配土地）之持有期間計算。

案例說明3

承例2，實際分配權利價值500萬元之B1房地（30坪房屋、3坪土地）及600萬元之B2房地（40坪房屋、4坪土地），需繳納差額價金300萬元以補足B2部分房地而為完整一戶，其中多分配22坪房屋、2.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B1及B2房地：

B1房地	取得日	持有期間
應分配3坪土地	105年1月1日	5年
應分配30坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
B2房地	取得日	持有期間
應分配1.8坪土地	105年1月1日	5年
應分配18坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
多分配22坪房屋、2.2坪土地	109年1月1日	5年（註1）

註1：以原取得參與都市更新前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：實際分配土地面積7坪（3坪+4坪）未超過原有土地面積10坪（5坪+5坪）。

案例說明4

承例2，實際分配權利價值500萬元之B1房地（30坪房屋、3坪土地）、600萬元之B2房地（40坪房屋、4坪土地）及400萬元之B3房地（20坪房屋、2坪土地），需繳納差價700萬元以補足B2部分房地及B3全部房地，多分配42坪房屋、4.2坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B1、B2及B3房地：

B1房地	取得日	持有期間
應分配3坪土地	105年1月1日	5年
應分配30坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
B2房地	取得日	持有期間
應分配1.8坪土地	105年1月1日	5年
應分配18坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
多分配22坪房屋、2.2坪土地	109年1月1日	5年（註1-2）
B3房地	取得日	持有期間
多分配20坪房屋、2坪土地	109年1月1日	1年（註2-3）

註1：以原取得參與都市更新前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：B2房地及B3房地均有增購多分配房地，僅其中一戶（B2）之持有期間得以應分配土地之持有期間為準，另一戶（B3）以房地取得日計算至交易日為持有期間。

註3：納稅義務人得自行選擇任一房地為應分配房地及適用本令但書規定（以一戶為限）。

案例說明 5

張先生以105年1月1日同時取得之**A3房地（土地5坪）**及**A4房地（土地5坪）**參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值合計為**1,400萬元**（換算應分配7坪土地、42坪房屋），109年1月1日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，**實際分配權利價值1,200萬元之B4房地（36坪房屋、6坪土地）**及**1,000萬元之B5房地（30坪房屋、5坪土地）**，需繳納差額價金800萬元以補足B5部分房地而為完整一戶，其中多分配24坪房屋、4坪土地係屬增購，嗣後於110年1月1日同時出售B4及B5房地：

B 4房地	取得日	持有期間
應分配6坪土地	105年1月1日	5年
應分配36坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
B 5房地	取得日	持有期間
應分配1坪土地	105年1月1日	5年
應分配6坪房屋	109年1月1日	5年（註1）
多分配24坪房屋、4坪土地	109年1月1日	1年（註2）

註1：以原取得參與都市更新前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：實際分配土地面積11坪（6坪+5坪）超過原有土地面積10坪（5坪+5坪），其中一戶（B5）多分配房地以房地取得日計算至交易日為持有期間。

核釋個人以自有房地參與都市更新權利變換取得之房地取得日及持有期間計算規定

財政部1110105台財稅字第11004589400號令

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

- (一) 取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日（新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同）為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地（以下簡稱多分配之房屋、土地）部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。
- (二) 應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限（詳釋例）。
- (三) 應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定（註2）計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女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之期間為限。

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

所得稅法第4條之5第1項第1款

前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第14條之4第3項規定計算之餘額不超過400萬元為限：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各項規定之自住房屋、土地：

- (一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
- (二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- (三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。

被繼承人重病期間提領存款， 小心遺產稅及民刑責任上身



案例說明

甲君於死亡前2年住院期間，其名下相關銀行帳戶有提領現金及轉帳等情形，2年內總計有約2,000萬元存款短少。其繼承人於申報遺產稅時，國稅局查得上開帳戶內存款短少事實，經向醫院查證發現，甲君住院期間的認知功能明顯受損，無自行處理事務能力。於是請繼承人說明相關帳戶內提領存款及轉帳之用途及提示相關證明文件。因本案繼承人僅可提示甲君醫療費與看護費等約200萬元用途之收據。俟經國稅局查核認定，將差額約1,800萬元併入甲君遺產總額課稅。

K辦在過往遇到客戶尋求諮詢的經驗中，國人傳統傳承安排思維常因擔心若財產太早分配，可能導致子孫不肖。因此導致實務上被繼承人其相關財富安排或分配都會等到人生最終的時限前才來處理。但也因為在這種情況下，導致必須多繳遺產稅或繼承人間關於財產分配爭執不斷。

其中一個最常見的問題，即是因繼承人開始分散財產，導致生前存款、有價證券或不動產等開始減少。K辦提醒，稅捐稽徵機關於查核遺產稅案件時，若發現被繼承人銀行帳戶於死亡前有密集、大額提領現金情事，會進一步向醫療院所查明被繼承人死亡前之身體及精神狀況，如經查得屬重病無法處理事務期間，而繼承人又無法證明資金之用途，將依遺產及贈與稅法施行細則第13條規定，提領之存款仍應列入遺產課稅（註）。

此外可能發生的另外一問題在於多數被繼承人在往生前若有住院的情形，病程到最後通常會伴隨無法言語或是昏迷的情形。試想，這時的被繼承人連說話的力氣都沒有了，想當然爾也是無法親自去銀行或是ATM提領存款的。如果被繼承人生前交代由某一特定子女，把存摺、提款卡、印章等交付給他去自行辦理提款或轉帳，以K辦過去協助客戶的經驗，若此時未先留下被繼承人授權的



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。

證據，一旦該名子女先將該存款轉入自己帳戶時，若未來繼承人間對此安排有所質疑或發生爭執時，在無法佐證是經過被繼承人授權的情況下，由於被繼承人也已經往生了，在這種死無對證的情形，被委以重任的該名子女還可能因此吃上民刑官司。

K辦提醒讀者，被繼承人生前重病期間如遇有必須提領大額存款的情況時，建議先安排授權書，且一定要記得保留支出相關的單據。以免因無法提供相關單據證明提領款項的用途，除了落得遭國稅局補課遺產稅的下場之外，還因為繼承人間財產分配問題，吃上民刑官司。

註：

遺產及贈與稅法施行細則第13條：被繼承人死亡前因重病無法處理事務期間舉債、出售財產或提領存款，而其繼承人對該項借款、價金或存款不能證明其用途者，該項借款、價金或存款，仍應列入遺產課稅。

指定受益人保險對遺產稅影響

財政部 111年1月3日新聞稿

<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntld=31d9a051f43f45c4ae70a6bad6ddfd82>

很多長輩為了照顧家人或子女，會提前做好資產規劃，包含購買有指定受益人的保險藉以節稅，但，這筆保險給付是不是真的不用列入遺產總額申報呢？

在保險法下（註），除該筆保險涉及租稅規避情事外，原則上保險給付可列為不計入遺產總額之財產，但並非所有已指定受益人的保單，其保險給付都可不計入遺產總額，列舉以下兩種指定受益人之情境說明：

情境一

要保人與被保險人非為同一人，且已指定受益人：

若要保人亡故，因保險事故尚未發生，依據遺產及贈與稅法第4條第1項規定，要保人保單係屬有財產價值之權利（即具有現金價值），應以要保人死亡當日的保單價值為基準課徵遺產稅。

情境二

要保人與被保險人為同一人，且已指定受益人：

依據保險法第112條和遺產及贈與稅法第16條第1項第9款規定，約定於被保險人死亡時給付其所指定之受益人之人壽保險金額，不計入被保險人之遺產總額。

倘發生受益人先過世，且要保人未向保險公司變更受益人，此筆保險仍可能會被認定屬無指定受益人之保單，必須計入遺產總額課稅；但若保單契約內容有約定，受益人同時或先於被保險人死亡，將轉以法定繼承人為受益人者，其仍屬有指定受益人的保單，該筆保險給付還是可以列為不計入遺產總額的財產。

K辦提醒讀者，執行資產規劃時，須審慎考量並留意自身條件，必要時可洽專業人士諮詢，以保障自身權益。



曾蕙敏 Lily
經理

專長為公司稅務諮詢及查核實務。

註：

保險法第112條：保險金額約定於被保險人死亡時給付於其所指定之受益人者，其金額不得作為被保險人之遺產。

保險法第113條：死亡保險契約未指定受益人者，其保險金額作為被保險人遺產。若要保人已於保險契約中指定受益人，不論為姓名或身分之指定，均屬已指定受益人。

稅務行事曆



2022年1月份稅務行事曆

申報期限	辦理事項	稅目	
1月1日	1月5日	小規模營業人向主管稽徵機關申報以上年度第四季（10-12月）之進項憑證於進項稅額百分之十扣減查定稅額。	娛樂稅
1月1日	1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	營業稅
1月1日	1月15日	核准彙總繳納印花稅之申報與繳納	印花稅
1月1日	1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
1月1日	1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
1月1日	1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
1月1日	1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
1月1日	1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
1月1日	2月7日	110年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單、股利憑單、緩課股票轉讓所得申報憑單、信託所得申報書、信託財產各類所得憑單、以無形資產或專門技術作價投資案件之申報表、申報憑單、申報書及多層次傳銷事業參加人進貨資料申報。（法定申報截止日 111年1月31日，因適逢春節假期順延 ）	所得稅
1月1日	2月10日	扣繳單位寄發各類所得扣繳暨免扣繳憑單、股利憑單及緩課股票轉讓所得申報憑單予納稅義務人。	所得稅



2022年2月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
2月1日	2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
2月1日	2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
2月1日	2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
2月1日	2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
2月1日	2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
2月1日	2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
2月11日	2月21日	小規模營業人繳納上年度第四季（10-12月）營業稅。（原申報日為2月10日，因春節假期改訂為同年月11日至20日，2月20日適逢星期日，順延至21日）	營業稅
2月15日	3月15日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請（撤銷）110年度「不適用稅額試算服務」或「變更郵寄住址」或首次申報者申請稅額試算服務。（書面、財政部電子申報繳稅服務網或財政部稅務入口網） 2. 申請110年度綜合所得稅分開提供（或不提供）所得及扣除額資料 	所得稅





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

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.

© 2022 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