

KPMG 安侯建業

KPMG 家族稅務 辦公室月刊

2022年6月號



主編的話



自105年起房地合一稅1.0新制實施後過了5年，財政部為防杜藉由不同型態炒作不動產規避稅負，且為補足房地合一稅1.0的避稅漏洞，擴大房地合一稅課徵範圍，並於110年7月起實施房地合一稅2.0，而這使不動產稅制越趨複雜，大多數讀者可能對於房地合一稅制的規定還一知半解，而本期月刊中K辦針對部分規定舉例說明，使讀者能更加了解相關規定。

110年7月以後有賣預售屋者須課房地合一稅 111年6月30日前補報免罰

自房地合一稅2.0施行後，除了將適用高稅率的持有期間拉長以外，還把預售屋(俗稱紅單交易)一同納入房地合一稅的範圍。因此，如果讀者於105年以後買進預售屋，而分別於110年7月1日前、後有出售預售屋者，須注意買賣預售屋會因為取得時間及買賣時間不同而受到影響，將適用不同的所得稅申報規定，如於111年6月30日以前自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法相關規定處罰。

房地合一新制之下 不動產是否繼承要小心稅負成本比你想像的還要大

由於房地合一新制是以不動產持有期間長短適用所得稅率，因此可能會出現繼承人在繼承不動產之後，於短期內再出售該繼承取得的不動產時，由於取得成本是以不動產繼承時的土地公告現值或房屋評定現值計算取得成本，加上因持有期間較短，需適用較高稅率，導致需繳納高額房地合一稅，K辦於文章中舉例說明，提醒讀者應提前思考相關的因應對策做好資產配置。

洪銘鴻 Rick

執業會計師

KPMG家族稅務辦公室

房地合一下出售之成本認列方式

自105年1月1日起，個人出售受贈取得之房屋、土地，應適用房地合一課稅制度，但要提醒讀者，申報此類型之房地合一稅，若該贈與人非配偶，則計算房地成本時，不能以贈與人原始購入的房屋及土地價額作為取得成本，在辦理房地合一等相關稅務申報時，讀者應審慎考量並留意自身條件，以保障自身權益。

Contents

最新稅務情報

- 02 110年7月以後有賣預售屋者 須課房地合一稅
111年6月30日前補報免罰
- 04 房地合一新制之下 不動產是否繼承要小心稅負成本比你想像的還要大
- 05 房地合一下出售之成本認列方式

稅務行事曆

- 07 2022年6月、7月份稅務行事曆



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



110年7月以後有賣預售屋者 須課房地合一稅 111年6月30日 前補報免罰

房地合一稅2.0自去(110)年7月1日開始施行，除了將適用高稅率的持有期間拉長以外，還把預售屋(俗稱紅單交易)也納入房地合一稅的範圍。因此民眾如果有在105年以後買進預售屋，而分別在去(110)年7月1日前、後有出售預售屋者，須注意買賣預售屋會因為取得時間及買賣時間不同而受到影響，將適用不同的所得稅申報規定。

如果民眾在去(110)年6月30日之前有出售預售屋，屬財產交易所得，要在今(111)年5月併入個人綜合所得稅合併申報；但如果是在去年7月1日以後出售預售屋，則須於買賣交易日後30天內申報。為提醒預售屋出賣人因不知新規定實施導致漏未申報的情況發生，財政部於5月26日發布解釋令(台財稅字第11104501470號令)提醒，個人及營利事業於110年7月1日以後至該解釋令發布日前有轉售紅單的，如於111年6月30日以前自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法相關規定處罰。

此外，去(110)年平均地權條例發布施行第47-3條，已禁止紅單(購屋預約單)轉售給第3人，若有違反規定，將按違規戶數裁處罰鍰。財政部在此解釋令亦一併指明若個人及營利事業因違反上述規定轉售紅單，經相關主管機關科處之罰鍰，於計算上述紅單交易的所得時，不得自課稅所得額中減除相關罰鍰。

K辦提醒讀者，財政部自99年起就已經將預售屋買賣資料納入課稅資料的蒐集範圍，只要透過電腦資料庫自動查對預售屋買受人及交屋後登記所有權人是否為同一人就可以勾稽是否有買賣預售屋，所得人千萬不要心存僥倖，以為預售屋買賣不須經過地政事務所登記，國稅局就掌握不到所得資料。因資料庫蒐集時程會導致稅局有落後查核的現象，若去年7月1日至5月26日間有出售預售屋者，切記務必把握於今年6月30日前自動補報免罰。



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。

納稅義務人轉售預售屋紅單交易所得課稅規定

財政部1110526台財稅字第11104501470號令

- 一、個人及營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據(即購屋預約單，俗稱紅單)，係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為。自110年7月1日起轉售紅單予第三人，屬所得稅法第4條之4第2項規定之預售屋及其坐落基地交易，應依110年4月28日修正公布所得稅法規定課徵所得稅。
- 二、個人及營利事業因違反平均地權條例第47條之3第6項規定轉售紅單，經主管機關依同條例第81條之2第6項第2款規定或其他相關法律科處之罰鍰，於計算交易所得時，不得自該課稅所得額減除。
- 三、個人及營利事業於110年7月1日以後至本令發布日前轉售紅單，並於111年6月30日以前依稅捐稽徵法第48條之1規定自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法第108條之2第2項、第3項、第110條第1項及第2項規定處罰。

【案例說明】假設110年度出售預售屋權利(紅單)交易價格2,000萬元、預售屋取得成本及費用1,000萬元，預售屋持有期間未滿2年。

| 交易日 | 110年1月1日~110年6月30日以前 | 110年7月1日~111年5月26日以前(註1) | |
|----------|---|--------------------------|-------------|
| 申報日 | 111年6月30日以前 | 111年6月30日以前 | 111年7月1日以後 |
| 課稅規定 | 所得稅法第14條第1項第7類 財產交易所得 (計入交易日所屬年度綜合所得總額申報) | 所得稅法第4條之4第2項 房地合一交易所得 | |
| 課稅所得額 | 2,000萬 - 1,000萬 = 1,000萬 | | |
| 稅率 | 5% ~ 40% (累進稅率) | 15% ~ 45% (依持有期間遞減) | |
| 應納稅額 | 400萬 (假設適用最高稅率) | 450萬 | 450萬 |
| | | (假設均適用最高稅率) | |
| 罰鍰(註2註3) | 2倍以下 | 0 | 450萬 × 3倍以下 |

註1：財政部111年5月26日台財稅字第11104501470號令

註2：所得稅法第108條之2第3項：個人若未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰。

註3：所得稅法第110條第2項：納稅義務人未依本法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稽徵機關調查，發現有依本法規定課稅之所得額者，除依法核定補徵應納稅額外，應照補徵稅額，處3倍以下之罰鍰。

房地合一新制之下 不動產是否繼承要小心稅負成本比你想像的還要大



105年房地合一稅新制上路後，由於新制是以不動產持有期間長短適用所得稅率，因此可能會出現繼承人在繼承不動產之後，於短期內繼承人再出售該繼承取得的不動產時，由於取得成本是以不動產繼承時的土地公告現值或房屋評定現值計算取得成本，加上因持有期間較短，需適用較高稅率如35%，導致需繳納高額房地合一稅。

實務上曾發生一年輕男性因主動脈剝離逝世，並留下了一間價值約4,000萬元的房子，因該男未婚，因此該不動產就由其父母繼承。但不動產仍有2,000萬元房貸，如果繼承人因無法承擔貸款而欲變賣，在繼承登記後2年內就出售該不動產，若當初不動產是在105年以後才購買，則出售不動產將適用房地合一新制，所適用的稅率將高達35%。此外因父母是繼承取得此不動產，所以取得成本將以繼承時的公告現值做計算。在本例中，若繼承時的公告現值假設為1,000萬元，若出售的價值假設為4,500萬元，則在計算房地合一稅時，是以(4,500萬元-1,000萬元)×35%，需繳納的房地合一稅將高達1,225萬元。若將出售不動產的價款扣除上述房地合一稅，再扣除當初購買不動產所付出的自備款(若假設為2,000萬元)及銀行貸款後，繼承人可能會發現出售該筆不動產反而是賠錢。

上述此種非自願性出售不動產的例子，對於納稅義務人來說可謂是極不公平。所幸對於此種情形有兩個解方。其一是財政部在年110年6月11日公告(台財稅字第11004575360號)，對於此種「因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」，出售持有期間在5年以下的不動產，得適用20%稅率課稅。

其二，因被繼承人繼承所取得的不動產，其公告現值或評定現值僅有1,000萬元，而貸款卻有2,000萬元，所繼承取得的價值，以不動產公告現值或評定現值來看遠低於房貸金額，才導致在計算上述房地合一稅後，如扣除相關成本及貸款後，會變成買不動產賠錢的情況。而財政部109年7月所發佈的解釋令(台財稅字第10904601200



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。

號)，是上述案例的另一解方。個人繼承不動產時，併同繼承被繼承人所遺以該不動產擔保向金融機構抵押貸款，若該貸款超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，將來計算該不動產交易所得時，貸款餘額超過繼承時不動產評定現值及公告土地現值部分，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除，也就是由繼承人負擔的貸款，就超過的不動產的公告現值及評定現值部分，可以作為成本費用，自交易所得中減除，以避免賣不動產還賠錢的情況發生。

不過，上述的財政部解釋令並非可適用在所有繼承取得不動產的案例中。若被繼承人的不動產在繼承時若已經清償貸款，繼承人繼承房子後又馬上賣，則將面臨35%或45%的房地合一稅。

目前的房地合一稅制是以105年做為新舊制的分水嶺，如果父母親的不動產登記是在105年以前取得，繼承發生後，繼承人再出售不動產，若該不動產於繼承前、後均自住用，可以在新舊制中擇優申報。若選擇舊制，因土地出售不課徵所得稅，僅有房屋需計算所得稅，若房屋價值佔整個不動產的比例不高，則發生高額稅負的機率不高，可免除房地合一稅的困擾。但如果父母是在105年以後取得，則繼承發生後，繼承人出售不動產，就必須受到新制房地合一稅的規範，課徵房地合一稅。從上述案例說明，讀者應該可以發現，房地合一新制之下，未來若考慮由小孩繼承不動產，若小孩繼承取得後，非以自住為前提，則小孩繼承取得後若在短期內出售不動產，將面臨高額的房地合一稅。

房地合一下出售之成本認列方式

財政部 111年5月11日新聞稿

<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=8c76408370614fefaeb5e0d9d0753510>

自105年1月1日起，個人出售受贈取得之房屋、土地，應適用房地合一課稅制度，但要提醒讀者，申報此類型之房地合一稅，若該贈與人非配偶，則計算房地成本時，不能以贈與人原始購入的房屋及土地價額作為取得成本，而應該是要以受贈當時的房屋評定現值，及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後的價值來申報房地成本。

我們舉個例子來說明：

老王於108年10月6日以1,200萬元購買一戶房地，於110年5月5日將該房地贈與其子小王，受贈當時之公告土地現值720萬元，房屋評定現值80萬元，並已繳納契稅4.8萬及土地增值稅87.2萬元；小王於110年10月1日以1,100萬元出售，則小王於申報房地合一稅時，其成本應如何認定？

由上述例子得知，小王出售的房地來源來自於父親老王的贈與，因此，於出售時申報房地成本時，不能直接以老王當時購入房地之成本1,200萬元計入，核算房地合一稅如下：



曾蕙敏 Lily
經理

專長為公司稅務諮詢及查核實務。

K辦提醒讀者，在辦理房地合一等相關稅務申報時，應詳加確認房地之取得來源、持有期間、契約書及其他有關文件，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。

| | 金額 | 說明 |
|--------|------------|--|
| 出售價款 | 11,000,000 | |
| 減：房地成本 | 9,000,000 | (公告土地現值720萬元 + 房屋評定現值80萬元) × 消費者物價指數101% + 受贈時所繳納之契稅4.8萬元及土地增值稅87.2萬元。 |
| 減：移轉費用 | 300,000 | 未提示移轉費用的證明文件，成交價額1,100萬元 × 3% = 33萬元，以30萬元為限。 |
| 房地交易所得 | 1,700,000 | |
| 稅率 | 45% | 持有期間在2年以內之稅率45% |
| 應納稅額 | 765,000 | |

稅務行事曆



2022年6月份稅務行事曆

| 申報期限 | | 辦理事項 | 稅目 |
|------|--------------|---|----------|
| 6月1日 | 6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 |
| 6月1日 | 6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 |
| 6月1日 | 6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 |
| 6月1日 | 6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 |
| 6月1日 | 6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 |
| 6月1日 | 6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 |
| 5月1日 | 6月30日 | 適用「綜合所得稅結算申報稅額試算服務措施」對象，依規定回復確認或繳稅 | 所得稅 |
| 5月1日 | 6月30日 | 110年度所得稅結算申報及109年度未分配盈餘申報（原為111年5月1日至5月31日，111年4月28日台財稅字第11104579690號公告展延至6月30日） | 所得稅 |



2022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以第二季（4—6月）之進項憑證於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 | <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 |
| 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 |





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