



# 家族稅務 辦公室月刊

2023年1月號



# 主編的話



## 讓與預售屋權利交易，應按讓與該權利價額認定成交價額

房地合一稅2.0自110年7月1日起上路，明定交易預售屋亦須視為房地交易並納入房地合一課稅範圍。於105年1月1日以後向建設公司購買之預售屋，在尚未取得房地所有權之興建期間，即將購買預售屋之權利出售，如該權利讓與之交易日在在110年7月1日以後，視同房屋、土地交易，應於訂定買賣契約書之次日起30日內，向國稅局辦理個人房屋土地交易所得稅申報。K辦於文章中舉例說明，在辦理綜合所得稅等相關稅務申報時，應留意相關規定，以保障自身權益。另立法院於112年1月10日三讀通過平均地權條例修正案，其中為抑制炒作及健全交易，就簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，限制換約轉讓。其衍生之影響亦須進一步注意。

## 洪銘鴻 Rick

執業會計師

KPMG家族稅務辦公室

## 生前出售不動產 小心遺產稅計算方式

被繼承人的土地於生前出售，但於辦理完土地所有權移轉登記前死亡，這些相關遺產稅該如何申報呢？依遺產及贈與稅法第1條及第17條規定，被繼承人死亡時遺有之財產，應課徵遺產稅，遺有之債務亦可自遺產總額中扣除，因此，K辦於文章中以案例說明，提醒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。

## 境外資金匯回買保單，須留意稅務議題

許多人在進行財產規劃時，會選擇為自己或子女購買投資型保單等類型的金融商品，但在繳納保費前，須特別留意繳納保險費的資金來源可能涉及稅務問題，K辦於文章中舉例說明，提醒讀者應留意相關規定，提前思考相關的因應對策做好資產配置。

# Contents

## 最新稅務情報

- 05 讓與預售屋權利交易，應按讓與該權利價額認定成交價額
- 06 生前出售不動產 小心遺產稅計算方式
- 07 境外資金匯回買保單，須留意稅務議題

## 稅務行事曆

- 09 2023年1月份、2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

# 讓與預售屋權利交易，應按讓與該權利價額認定成交價額



財政部112年1月9日新聞稿

個人於110年6月30日以前交易預售屋及其坐落基地之所得，屬權利移轉之財產交易所得，應併入年度綜合所得稅辦理結算申報；

但若於105年1月1日以後向建設公司購買之預售屋，在尚未取得房地所有權之興建期間，即將購買預售屋之權利出售，如該權利讓與之交易日在在110年7月1日以後，視同房屋、土地交易，應於訂定買賣契約書之次日起30日內，向國稅局辦理個人房屋土地交易所得稅申報。**成交價額為受讓人應支付予出讓人之價額認定，不含買受人後續支付建設公司及地主之價款。**

個人交易預售屋之所得課稅規定整理如下：

交易日	110.6.30以前	110.7.1以後
取得日	-	105.1.1以後
課稅規定	所得稅法 第14條第1項第7類 <b>財產交易所得</b>	所得稅法 第4條之4第2項 <b>房地合一交易所得</b>
課稅所得額	實際成交價額－取得成本－相關費用	
課稅方式	計入交易日所屬年度 綜合所得總額申報	<b>交易日之次日起算30 日內申報繳納</b>
稅率	5%~40% (累進稅率)	15%~45% (依持有期間遞減)

另外特別提醒，財政部於112年1月10日三讀通過平均地權條例修正案，其中就預售屋轉讓對象及原因有進一步限制。因此未來短期買賣預售屋交易須再思考其買受人配置及其資金來源之安排。



**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。

## 案例說明

- 甲君111年1月1日與建設公司簽訂預售屋買賣契約書，房地總價款8,000,000元，甲君依約支付簽約款1,000,000元。
- 於111年12月1日甲君與受讓人乙君簽訂契約，約定乙君應支付甲君1,500,000元。甲君尚未繳納房地總價之餘款7,000,000元則由乙君繼續支付與建設公司及地主。
- 甲君應依規定辦理個人房屋土地交易所得稅申報，列報讓與預售屋權利之成交價額1,500,000元，可減除成本1,000,000元，若甲君未提示移轉時費用證明文件，則按成交價額之3%計算可再減除費用45,000元（1,500,000元×3%），因甲君持有系爭購買預售屋權利在2年以內，按適用稅率45%，計算應納稅額為204,750元〔（1,500,000元－1,000,000元－45,000元）×45%〕。

# 生前出售不動產 小心遺產稅計算方式



若家中長輩已處於重病期間，想在生前盡快處分不動產，千萬要注意過戶時點，否則恐得不償失。有讀者詢問K辦，被繼承人所有土地於生前出售，惟在辦妥土地所有權移轉登記前死亡，相關遺產稅該如何申報。讀者請注意，此時不動產尚未辦理過戶，因此土地所有權人仍是被繼承人。但因已簽訂買賣契約，被繼承人應依買賣契約移轉土地，此屬被繼承人的未償債務；另外對於土地買受人，被繼承人亦可依買賣契約收取買賣土地價款。因此遺產稅申報應列報該土地及尚未收取之土地款為遺產，並將土地價值同額列為未償債務扣除額，依法課徵遺產稅。

K辦提醒，依遺產及贈與稅法第1條及第17條規定，被繼承人死亡時遺有之財產，應課徵遺產稅，遺有之債務亦可自遺產總額中扣除。被繼承人生前出售之土地，迄死亡時尚未辦妥產權移轉登記，依民法第758條規定，仍屬被繼承人遺產，應按死亡時之公告土地現值列入遺產；惟此土地已簽約出售，須移轉登記予買受人，應屬被繼承人生前未償債務，其繼承人應負履行交付債務之義務並取得請求未給付土地價款之權利。故應列報上開土地為遺產並同額列為債務扣除，另將買受人尚未給付之價款計入遺產總額，依法計課遺產稅。另申報時須檢附買賣的證明文件，例如契約書及價款支付證明等。

K辦以以下案例說明，A君名下1筆土地，111年2月28日簽約出售予B君，買賣價款新臺幣（下同）1,000萬元，惟A君於111年4月5日死亡，死亡時尚未辦妥土地產權移轉登記於B君，並尚有尾款500萬元未收取，則甲君遺產稅應以甲君死亡時該筆土地之公告現值300萬元列入遺產，及同額300萬元列為未償債務扣除額，並以尚未收取之價款500萬元計入遺產總額。



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。

K辦提醒，遺產稅納稅務人於申報遺產稅時宜注意被繼承人死亡時名下土地有無出售之情形，以正確辦理申報。

# 境外資金匯回買保單， 須留意稅務議題

財政部112年1月9日新聞稿



許多人在進行財產規劃時，會選擇為自己或子女購買投資型保單等類型的金融商品，但在繳納保費前，須特別留意繳納保險費的資金來源。

我們舉個例子說明：

林董從事海外投資，109年度將取得的海外營利所得，為自己、妻子及4名子女購買國內的外幣投資型一年期躉繳保單，其中林董為夫妻兩人繳納的保險費共計美金32萬元，而為4名子女繳納的保險費各為美金21萬元。

上述例子可能產生的稅務議題說明如下：

- 基本所得稅額：  
因保費全數皆由海外資金支付，故109年度林董的海外營利所得合計美金116萬元，折算新臺幣約3,398萬元，須先申報109年度的個人基本所得額（最低稅負免稅額為670萬元）。
- 贈與稅：  
為4名子女繳納保險費須視同贈與，繳納保險費合計美金84萬元，折算新臺幣約2,461萬元，扣除當年度贈與免稅額220萬元（贈與行為發生日在111年1月1日後為244萬元）後，須申報及繳納贈與稅計224萬元。

K辦提醒讀者，用海外投資收益繳納保費，須審慎考量並留意自身條件，另海外股權結構亦可能涉及CFC之揭露與課稅風險，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。

# 稅務行事曆

# 2023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。	營業稅
1月1日	1月10日	1. 自動報繳娛樂稅代徵人申報繳納上月娛樂稅。 2. 查定課徵者繳納上月娛樂稅。	娛樂稅
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	貨物稅產製廠商繳納申報上月份出廠貨物之應納稅款。	貨物稅
1月1日	1月15日	菸酒稅產製廠商繳納申報上月份出廠菸酒之應納稅款。	菸酒稅
1月1日	1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
1月1日	2月6日	111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。	所得稅
1月1日	2月10日	扣繳單位填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

# 2023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	1. 自動報繳娛樂稅代徵人申報繳納上月娛樂稅 2. 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	貨物稅產製廠商繳納申報上月份出廠貨物之應納稅款。	貨物稅
2月1日	2月15日	菸酒稅產製廠商繳納申報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13日	2月22日	小規模營業人繳納上年度第四季（10-12月）營業稅。	營業稅
2月15日	3月15日	1. 申請（撤銷）111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111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



# Contact us

許志文

執業會計師

02 8101 6666 ext.01815

stephenhsu@kpmg.com.tw

陳信賢

協理

02 8101 6666 ext.14650

samchen1@kpmg.com.tw

洪銘鴻

執業會計師

02 8101 6666 ext.11161

rhung@kpmg.com.tw

曾蕙敏

經理

02 8101 6666 ext.13570

lilytseng@kpmg.com.tw

楊華妃

協理

02 8101 6666 ext.14600

fannyang1@kpmg.com.tw



@KPMGTaiwan

[kpmg.com/tw](https://kpmg.com/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.

© 2023 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 registered trademarks or trademarks of KPMG International.