



家族稅務 辦公室月刊

2023年7月號



主編的話



出售家族投資公司股權，小心房地合一稅上身

房地合一稅2.0拍板，為擴大房地合一稅課徵範圍，將符合一定條件的特定股權交易納入「視為房地合一課稅」的範圍。而K辦於文章中以深入淺出的方式分析說明，讓讀者更容易理解實務上的做法，並提醒讀者須重新檢視及安排家族之不動產及股權傳承，提前思考相關的因應對策做好資產配置。

房地合一自住優惠須符合三要件

現行的房地合一稅中，針對個人出售的自住房地，須同時符合三要件，才可以適用自住房地稅優惠，其要件請詳文章內容說明。K辦提醒讀者，辦理稅務申報時，須審慎考量並留意相關法規及條件，以保障自身權益。

洪銘鴻 Rick

執業會計師

KPMG家族稅務辦公室

Contents

最新稅務情報

- 05 出售家族投資公司股權，小心房地合一稅上身
- 07 房地合一自住優惠須符合三要件

稅務行事曆

- 08 2023年7月份、8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

出售家族投資公司股權， 小心房地合一稅上身

房地合一稅2.0拍板，為擴大房地合一稅課徵範圍，將符合一定條件的特定股權交易納入「視為房地合一課稅」的範圍（以下簡稱「特殊股權交易」）。為使讀者有一初步了解，筆者簡單說明房地合一之下特殊股權交易的要件：



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。

1. 持股或出資額過半數且股權價值50%以上來自境內不動產

適用對象	<ul style="list-style-type: none"> 個人 營利事業
適用原則	<ul style="list-style-type: none"> 直接或間接持有國內、外營利事業之股份（出資額）過半數 且，該營利事業股權（或出資額）價值50%以上係由我國境內之房地所構成。

2. 適用資格審查：交易時之持股比率及股權價值兩項條件須同時符合以下條件

認定條件	認定原則
持股比率	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50%認定 (交易日起算前一年之期間末日在110年6月30日以前者，以110年7月1日為期間末日)
股權價值	該營利事業股權（或出資額）價值50%以上係由我國境內之房地所構成之計算方式： $\frac{\text{境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值（註3）}}{\text{該營利事業全部股權或出資額價值}} > 50\%$

註：境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之時價，應參酌下列時價資料認定：

1. 金融機構貸款評定之價格。
2. 不動產估價師之估價資料。
3. 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
4. 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。
5. 報章雜誌所載市場價格。
6. 其他具參考性之時價資料。
7. 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

110年7月1日之後出售公司股權將可能納入房地合一2.0課稅，於家族之不動產及股權傳承均須重新檢視及安排。

依上述說明，房地合一2.0下的特殊股權交易，是依照「持有股權期間」計算。換句話說，不管公司取得房地時間點是舊制（2016年以前取得）還是實施房地合一稅（2016年後取得）後，未來股東一旦出售股權，若出售時公司50%股權價值以上來自不動產，將可能適用房地合一2.0制度課稅。而非依所得基本稅額條例計算最低稅負。如為個人股東出售股權，即無法享有基本稅額中每一申報戶每年得享有的670萬扣除額的優惠，因此兩相比較之下，股權出售是否符合房地合一稅特殊股權交易條件將對稅負有重大影響。

此外，交易符合一定條件之股份或出資額視為房地合一課稅，必須是在交易時，同時符合「持股比率」過半及「股權價值過半由不動產構成」這二個條件下才構成適用房地合一2.0課稅。因此未來股權交易時須留意，若股東透過持有100%公司股權間接持有不動產，股權價值過半由不動產構成，股東僅出售10%股權也要視為房地合一課稅。

而持股比例之計算則係按個人或營利事業直接與間接持股均須納入計算，其中有關直接或間接持有股份或出資額之認定標準，除了個人股東本身之持股外，其配偶及二親等以內親屬之持股，及個人、配偶或二親等以內親屬擔任營利事業董事長、總經理或相當職位之該營利事業持股，也需合併計算判斷是否超過半數，則在此認定標準下，使得原本單純的股權交易都有可能會不小心落入了房地合一之課稅範圍，納稅義務人一定要謹慎以對。

另外要留意的是，「股權價值50%以上係由我國境內之房地所構成」在計算上也必須注意，[公司持有的房地價值是按時價認定而非帳列取得成本](#)，因此在計算時若房地調整至市價計算，其佔公司股權價值的比例有可能會超過50%。

依筆者協助客戶處理家族傳承議題的經驗來看，其中有關「營利事業股權或出資額之價值50%以上係由台灣境內之房屋、土地所構成」之要件來看，一般建設公司、不動產開發或租賃公司及旅館業者其主要資產多為不動產，因此相關公司之股權交易就要特別注意股東之直接間接持股是否會落入過半的要件。除了前述公司外，家族的不動產投資公司或資產管理公司亦將可能都被特殊股權交易所涵蓋。

在傳承安排中，家族財產所有權會隨著將來第二代、第三代等進入家族後，有權（如繼承）取得家族財產的人會愈來愈多，如再加上嫁娶因素所造成的影響，比如剩餘財產分配請求權，家族財富的所有權會隨著代際移轉而愈來愈分散。因此如何可以讓不動產持續維持在家族的掌控中，不因民法繼承相關規定使土地所有權流落外姓，卻又可以讓其他家族成員也可以享受家族財富的庇蔭，是許多家族在傳承安排時所思考的重點之一。因此在評估不動產傳承安排規劃時，家族的投資或資產管理公司是目前普遍被考慮的工具選項之一。

很多家族為避免以個人名義持有不動產會因為經過多次繼承後，導致所有權人眾多，增加日後處分不動產之難度，而選擇透過法人持有家族不動產，在房地合一2.0之後就要特別注意家族公司其股權移轉，即有可能落入房地合一之課稅範圍。因此，未來在不動產傳承安排上必須依照不動產的持有目的，評估不動產持有架構稅負成本，依持有目的調整規劃不動產持有架構及股權安排。尤其112年7月1日實施平均地權條例修正條文後，未來透過法人持有住宅受到限制，建議家族之不動產及股權傳承均須重新檢視及安排。

房地合一自住優惠須符合三要件

財政部112年6月20日新聞稿

現行的房地合一稅中，針對個人出售符合條件的自住房地，可以適用自住房地租稅優惠；有讀者詢問，是否只要居住滿6年，出售時就可以享有400萬元免稅額，及10%的優惠稅率呢？

依據所得稅法第4條之5第1項第1款規定，個人出售房地時，須同時符合以下3項自住優惠條件，才能適用同法第14條之4第3項規定的租稅優惠：

1. 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6年；
2. 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用；
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

要提醒讀者注意的是，依據此租稅優惠條件，必須是屋主本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記，並居住於房屋連續滿6年才可適用；換句話說，如該房屋只有「已成年子女」或「直系尊親屬」設籍及居住，就算有居住連續滿6年的事實，但因為不符合上述設籍對象的要件，於出售時仍無法適用自住房地租稅優惠。

此外，雖自住房地租稅優惠可以併用重購退稅優惠，但因自住房地租稅優惠要件，係要求交易前6年須設籍且不能中斷，亦不能將該房地出租、供營業或執行業務使用，若讀者有舊屋換新屋須申請重購退稅優惠的需求，又希望享有房地合一稅的自住房地租稅優惠，必須謹慎處理設籍的問題。



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，辦理稅務申報時，須審慎考量並留意相關法規及條件，必要時可洽專業人士諮詢，以保障自身權益。

稅務行事曆

2023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
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	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
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	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
7月1日	7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

2023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
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	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	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



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



@KPMGTaiwan

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.