



# 家族稅務 辦公室月刊

2023年8月號



# 主編的話



## 囤房稅2.0多屋者未來房屋持有成本將增加

為落實居住正義，行政院會於今年7月6日通過財政部「房屋稅差別稅率2.0」方案，全台持有4戶以上住宅者，非自用部分將被課徵2%至4.8%的囤房稅，條例修正後將最快於2024年7月上路，預計全台將有36萬戶受影響，K辦提醒讀者可提前思考相關的因應對策並做好資產配置。

## 個人出售股權須留意房地合一稅

房地合一稅2.0已於110年7月1日實施，若個人出售未上市櫃、興櫃股票或有限公司出資額，甚麼情況下股權交易會視同房地交易呢？若該未上市櫃、興櫃股票或有限公司出資額房地合一稅上路前（即104年12月31日以前）已取得，是不是就不會落入房地合一稅課稅範圍？K辦於文章中說明相關規範，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 囤房稅2.0 多屋者未來房屋持有成本將增加
- 06 個人出售股權須留意房地合一稅

## 稅務行事曆

- 07 2023年8月份、9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

# 囤房稅2.0 多屋者未來房屋持有成本將增加

為落實居住正義，行政院會於7月6日通過財政部「房屋稅差別稅率2.0」方案，全台持有4戶以上住宅者，非自用部分將被課徵2%至4.8%的囤房稅，條例修正後將最快於2024年7月上路，根據估計全台將有36萬戶負擔增加。目前房屋稅稅率是針對住家用房屋區分為「自住」及「非自住」，其中「自住」上限為3戶、稅率為1.2%，第4戶則一律被視為「非自住」，目前各縣市稅率落在1.5%到3.6%區間，並由地方政府自行決定是否採差別稅率。目前全台包括台北市、桃園市、新竹市、新竹縣、台中市、台南市、高雄市、屏東縣、宜蘭縣、連江縣等10個縣市已有囤房稅，意即名下持有房屋超過3戶以上，第4戶的房屋稅率將落在1.5%到3.6%，稅率明顯高於自住的1.2%。

因現行囤房稅是由地方政府自行決定是否採行，且3戶的認定也僅限於各縣市所持有戶數計算，本次行政院拍板「房屋稅差別稅率2.0方案」；3戶的認定將改採「全國歸戶」計算，另外為強化差別稅率效果，將把非自住住家用稅率1.5%到3.6%之間，調升至2%到4.8%之間，稅率「地板和天花板」一併調升。

此次財政部「房屋稅差別稅率2.0」方案改採全國總歸戶並提高稅率，以現行財政部財稅資料庫的能力，房屋稅要改採「全國歸戶」並不是太大的問題，但因房屋稅為地方稅，有關非自住住家用最高稅率將由各縣市自行訂定後落實。且未來各縣市間相關稽徵系統之統合，更會是落實居住正義的關鍵。



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。

自從房地合一實價課稅1.0與2.0實施後，個人或法人之房屋處分利得則讓持有多戶房屋的高資產持有者之房屋持有成本大幅增加。過去高資產擁有者可能會考慮由公司法人購置房屋易於未來傳承調整，而自平均地權條例實施並限制法人購置住宅後，未來雖不易再由法人持有房屋，惟目前已由法人持有多戶房屋之法人而言，稅負均已大幅提升，目前修正之囤房稅2.0囤房稅2.0勢將增加其持有成本。在有土斯有財的傳統觀念下，購置不動產供家人自住或作為財富傳承估計仍是常見的傳承樣態，而購置不動產除涉及購屋目的為自住或投資、預計持有時間、資金來源為境內或境外或未來處分方式外，未來的傳承對象與方式亦須於購置時一併思考，方能面對未來環境變化或稅制變革而游刃有餘。

# 個人出售股權須留意 房地合一稅



財政部112年7月27日新聞稿

常有讀者詢問，房地合一稅2.0已於110年7月1日實施，若個人出售未上市櫃、興櫃股票或有限公司出資額，甚麼情況下股權交易會視同房地交易呢？若該未上市櫃、興櫃股票或有限公司出資額房地合一稅上路前（即104年12月31日以前）已取得，是不是就不會落入房地合一稅課稅範圍？

依據所得稅法第4條之4增訂第3項規定，只要同時符合以下兩項要件的股權交易，該股份或出資額交易就須視同房地交易：

1. 持股比率：直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額；
2. 股權價值：該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成。

法規並無104年12月31以前取得之股份或出資額可排除適用的規定；換句話說，不論是104年12月31以前或105年1月1日以後取得的未上市櫃、未登錄興櫃股票或有限公司出資額，只要同時符合「持股比率」及「股權價值」的要件，即落入房地合一稅課稅的範疇。

此外，為避免民眾透過安排使交易日持有的股份或出資額比例未達「持股比率」要件，房地合一課徵所得稅申報作業要點第6點規定，持股比率是以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；也就是說，只要於交易日起算前一年內任一對該營利事業持股有過半者，就符合「持股比率」的要件。

另提醒，若有符合房地合一稅之特殊股權交易情事，不論是否有應納稅額，皆應於股份或出資額交易日的次日起算30日內辦理房地合一稅申報。



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



# 2023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	10月2日	營利事業所得稅暫繳申報（原為9月1日至9月30日，9月30日適逢星期假日順延）。	營利事業所得稅
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	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
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	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
9月1日	9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](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.