



# 家族稅務 辦公室月刊

2023年9月號



# 主編的話



## 多項不動產稅務新制挑戰以投資公司做為傳承工具的地位

在家族資產傳承的議題上，以投資公司作為購置家族所需不動產為常見選項之一，但近年政府為落實居住正義，抑制房產淪為炒作工具，陸續推出多項不動產稅制改革，如囤房稅2.0、平均地權條例修正以及房地合一2.0特殊股權交易等多項措施，使得不動產稅制越趨複雜，投資公司傳統上作為不動產傳承工具的地位也備受挑戰。因此，K辦彙整相關不動產新修稅制之資訊，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。

## 拋棄繼承對遺產稅扣除額影響

常有繼承人於遺產分配時，為了往後的理財規劃或其他目的，而協議遺產由部分繼承人繼承，或是由隔代繼承，未繼承者則會辦理拋棄繼承，但此舉可能會影響扣除額之計算。因此，K辦在文章中舉例說明三種情境的計算方式，提醒讀者，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 多項不動產稅務新制挑戰以投資公司做為傳承工具的地位
- 07 拋棄繼承對遺產稅扣除額影響

## 稅務行事曆

- 09 2023年9月份、10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

# 多項不動產稅務新制挑戰 以投資公司做為傳承工具 的地位

在家族資產傳承的議題上，家族投資公司是常被使用的工具，早期家族投資公司也同時兼負家族資金蓄水池的角色。因此，以投資公司作為購置家族所需不動產亦為常見選項之一。但近年政府為落實居住正義，抑制房產淪為炒作工具，陸續推出多項不動產稅制改革，如囤房稅2.0、平均地權條例修正以及房地合一2.0特殊股權交易等多項措施。而此多項改革除了使得不動產稅制越趨複雜，投資公司傳統上作為不動產傳承工具的地位也備受挑戰。由於「有土斯有財」的觀念深植華人文化，不動產投資及傳承安排向來為家族資產配置的重中之重。在不動產稅制越趨複雜的環境下，過往為一般人所熟知的不動產傳承策略將備受挑戰。

對於以投資公司作為不動產傳承安排所受到的挑戰來自以下新修稅制：

## 一、囤房稅2.0 多屋者未來房屋持有成本將增加

今年7月行政院會通過財政部「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。現行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」。各縣市稅率目前多落在1.5%到3.6%區間，並由地方政府自行決定是否採差別稅率。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



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。

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。修正後的囤房稅2.0將使持有許多戶房屋的高資產持有者的房屋持有成本大幅增加。

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。

## 二、平均地權條例限制法人持有自家用不動產

2022年4月7日行政院會通過「平均地權條例」部分條文修正草案，並已於今年1月10日完成三讀。本次修法，其中一大重點即管制私法人購屋。為避免私法人囤積住宅，私法人如擬購買住宅，除為內政部公告毋須另經許可之情形外，均應檢具使用計畫，並經內政部許可。故私法人買受住宅依其取得之必要性及正當性，分為「免經許可」及「需經內政部許可」2類；其中「需經內政部許可」，於取得後並將受取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。因此未來高資產客戶以法人購屋的操作空間勢必被壓縮，未來在家族資產傳承規劃上，可能需重新思考及調整，是否改需要採贈與或繼承亦或搭配信託等方式。

### 三、特定股權交易視為出售不動產

房地合一稅2.0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」）。以下簡單說明房地合一之下特殊股權交易的要件：

#### 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"> <li>個人</li> <li>營利事業</li> </ul>
適用原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接或間接持有國內、外營利事業之股份（出資額）過半數</li> <li>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。</li> </ul>

#### 2. 交易時之持股比率及股權價值須同時符合以下兩項條件：

認定條件	認定原則
持股比率	其交易日起算前一年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
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： $\frac{\text{境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值}}{\text{該營利事業全部股權或出資額價值}} > 50\%$

因此部分相關內容在前一期夏季號已有進一步說明，在此就不再贅述。

台灣的中小企業主從60~70年代開始拿著一卡皮箱走訪世界，一直以來引領著台灣創造經濟奇蹟。然而，這些在經濟高成長時期所創立的中小企業，也在此時同樣面臨傳承規劃的重要關卡。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仍是高資產客戶資產配置的重要一環。在上述不動產多項稅務新制實施之後，除要特別注意家族公司的股權移轉，可能落入房地合一之課稅範圍以外，未來家族在評估不動產是否要以投資公司做為傳承工具時，務必

將不動產用途及持有目的列入規劃考量因素。自用不動產因可在稅負上享有諸多稅務優惠，因此在傳承方式如贈與或繼承的選擇上有較多彈性，不建議再將自用不動產再以投資公司方式持有。至於其他諸如投資性不動產或以開發為目的的不動產因持有及移轉成本在上述多項稅制實施之後已大幅提高，以個人或以法人型態持有相關不動產時應謹慎評估稅負影響。



# 拋棄繼承對遺產稅扣除額影響

財政部高雄國稅局112年8月30日新聞稿

常有繼承人於遺產分配時，為了日後的理財規劃或其他目的，而協議遺產由部分繼承人繼承，或是由隔代繼承，未繼承者則會辦理拋棄繼承，但須注意，拋棄繼承權即表示其繼承人身分已不存在，此亦會影響扣除額的計算。

依據遺產及贈與稅法第17條規定，被繼承人如為經常居住中華民國境內的中華民國國民，其配偶、直系血親卑親屬、父母、受其扶養兄弟姊妹及祖父母等親屬，享有同條第1項第1至5款之扣除額；若第1順位繼承人於繼承開始前死亡或喪失繼承權，則可依財政部72年10月3日台財稅第36963號函規定，由其直系血親卑親屬代位繼承並依其人數多寡計算扣除額，但若是第一順序繼承人以拋棄方式來進行隔代繼承時，依遺贈稅法第1項第2款但書規定，扣除額僅能計算拋棄繼承前原得扣除之數額。



**曾蕙敏 Lily**  
經理

專長為公司稅務諮詢及查核實務。

舉個例子說明：

老王於112年初過世，配偶已死亡，老王有3位子女甲、乙、丙，而3位子女又分別有2位成年子女，列示3種情境說明其扣除額計算如下：

類型	全部拋棄繼承	部分代位繼承	拋棄繼承及代位繼承
案例說明 (圖示)	<p>3位子女皆拋棄繼承，由孫子女6人繼承。</p> <pre>                     graph TD                     A[老王(歿)] --&gt; B[甲(拋)]                     A --&gt; C[乙(拋)]                     A --&gt; D[丙(拋)]                     B --&gt; B1[甲子(繼)]                     B --&gt; B2[甲女(繼)]                     C --&gt; C1[乙子(繼)]                     C --&gt; C2[乙女(繼)]                     D --&gt; D1[丙子(繼)]                     D --&gt; D2[丙女(繼)]                     </pre>	<p>甲於繼承開始前死亡，其應繼分由甲的子女代位繼承，另乙、丙主張繼承。</p> <pre>                     graph TD                     A[老王(歿)] --&gt; B[甲(歿)]                     A --&gt; C[乙(繼)]                     A --&gt; D[丙(繼)]                     B --&gt; B1[甲子A(繼)]                     B --&gt; B2[甲女B(繼)]                     C --&gt; C1[乙子]                     C --&gt; C2[乙女]                     D --&gt; D1[丙子]                     D --&gt; D2[丙女]                     </pre>	<p>甲於繼承開始前死亡，其應繼分由甲的子女代位繼承，另乙拋棄繼承，丙主張繼承。</p> <pre>                     graph TD                     A[老王(歿)] --&gt; B[甲(歿)]                     A --&gt; C[乙(拋)]                     A --&gt; D[丙(繼)]                     B --&gt; B1[甲子A(繼)]                     B --&gt; B2[甲女B(繼)]                     C --&gt; C1[乙子]                     C --&gt; C2[乙女]                     D --&gt; D1[丙子]                     D --&gt; D2[丙女]                     </pre>
扣除額計算人數	以拋棄繼承前原(甲、乙及丙共3人)得扣除之數額為限。	A、B、乙及丙共4人。	A、B及丙共3人。
扣除額計算	50萬元×3人=150萬元	50萬元×4人=200萬元	50萬元×3人=150萬元

案例及圖示參考來源：財政部高雄國稅局112/8/30新聞稿

K辦提醒讀者，繼承人在繼承前，可先考慮透過協議方式將遺產進行分配，並審慎考量及留意適用的相關法規與條件，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

# 2023年10月份稅務行事曆

申報期限		辦理事項	稅目
10月1日	10月5日	小規模營業人向主管稽徵機關申報以第三季(7-9月)之進項憑證於進項稅額百分之十扣減查定稅額。	營業稅
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10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
10月1日	10月31日	營業用下期汽車使用牌照稅開徵繳納。	使用牌照稅



# 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.