



《房地合一課徵所得稅申報作業要點》 修正發布

房地合一2.0課稅新制於110年7月1日實施迄今已四年有餘，財政部綜合外界意見，適度放寬相關子法《房地合一課徵所得稅申報作業要點》部分規定（下稱作業要點，[請詳行政院公報](#)），並自4月21日生效。其中針對直接或間接方式持有被投資事業股權超過50%之股東，交易股權價值50%以上來自台灣境內房地之特定股權交易，迎來重大更新。

特定股權交易修正重點項目	修正前	修正後
修正股權價值分母之計算	<p>適用順序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依稽徵機關查得該營利事業之淨值、資產價值者 2. 依最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值 3. 經會簽財務報告者，按交易日之淨值 	<p>適用順序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依稽徵機關查得該營利事業之淨值、資產價值 2. 營利事業之各項資產價值經會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者，以各項資產時價總額計算 3. 依最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值 4. 未經會簽財務報告者，按交易日之淨值
特定股權增訂日出條款	<p>無。</p> <p>個人及營利事業於110年7月1日以後交易特定股權即適用房地合一新制課稅</p>	<p>特定股權交易改採「股權取得日」+「不動產取得日」二階段判斷：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 股權取得日判斷是否適用2.0新制：交易110年7月1日以後取得之股權，一律適用房地合一2.0新制課稅。 2. 交易110年6月30日以前取得股權，再按所持有新舊制不動產比例計算房地合一稅： 於104年12月31日以前取得台灣境內房屋、土地、房屋使用權及預售房地價值占境內全部房屋、土地、房屋使用權、預售房地價值之比例計算之損益，不適用房地合一稅。

舉例說明，K董持有投資公司100%股份且均為110年6月30日以前取得之舊股，K董近日出售投資公司股份時，該公司股權價值50%以上係因持有我國境內房地，且全部為104年以前取得的舊制房地，依修正後規定，K董出售股份之所得不適用房地合一課稅新制規定，回歸以證券交易所方式課稅。

作業要點除特定股權交易適用要件調整外，並彙整財政部已發布之解釋函令納入規範：

一. 配偶相互贈與取得房地之取得日、取得成本認定 (修正作業要點第4點第1項第12款、第12點第1項第8款)

因配偶贈與取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，其取得日為配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該財產之日。

因配偶贈與取得且適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款不計入贈與總額規定之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，其取得成本以配偶間第一次相互贈與前配偶之原始取得成本為準。

二. 連續繼承取得房地之持有期間計算 (修正作業要點第5點第1項第2款)

個人因繼承或受遺贈取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，如屬連續繼承或受遺贈取得之情形，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人、遺贈人持有該財產期間合併計算。但依本法第4條之5第1項第1款規定計算持有期間，得併計之期間，應以各次被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女符合已於該房屋、房屋使用權辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

三. 防堵故意拆分交易以規避稅負行為 (修正作業要點第15點第3項、第26點第3項)

個人未提示費用證明文件及營利事業費用無查得資料者，維持按成交價額3%計算，並以新臺幣30萬元為限。新增藉分次交易房屋、土地部分持分或房屋使用權部分約定範圍之安排，規避或減少納稅義務者，以新臺幣30萬元按該部分持分或約定範圍比例計算金額。

四. 獨資資本主或合夥組織合夥人與地主合作興建取得之房地於5年內交易，得適用20%稅率課稅 (修正作業要點第19點第2項)

獨資、合夥組織營利事業與土地所有權人合作興建房屋，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉，由獨資資本主或合夥組織合夥人依本法第24條之5第6項規定課徵所得稅，其持有期間在五年以下者，得比照本法第14條之4第3項第1款第6目規定適用20%稅率計算應納稅額。

五. 營利事業實際從事興建因故未能擔任起造人，提示相關證明經查核屬實者，得適用合併計稅 (修正作業要點第25點第1項第2款)

營利事業交易其因受法規限制或有其他正當理由，無法以起造人名義登記取得之房屋及其坐落基地，提示確有實際從事興建活動之相關證明文件，經稽徵機關查明屬實，得適用合併計稅相關規定。

六. 生效日期 (修正作業要點第28點第2項)

本要點115年4月21日修正生效時，尚未核課或尚未核課確定之案件，適用修正後第2點第4項、第5點第4項及第6點第3項第3款規定。



KPMG Observation

本次作業要點之修正，主要是針對特定股權交易適用之放寬，其修正重點如下：

- 一. 修正股權價值50%以上由境內房地構成之認定方式：為使該比率計算更為合理，增訂該事業各項資產價值經會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者，該「分母」得以各項資產時價總額認定，較原以財務報告「淨值」認定之方式更為有利。
- 二. 特定股權增訂日出條款：特定股權交易改採「股權取得日」+「不動產取得日」二階段判斷，放寬將股東交易110年6月30日以前取得之被投資事業股權（即舊股權），其交易所屬中屬該事業持有104年12月31日以前取得之房地（即舊制房地）價值占境內全部房地價值之比例部分，排除適用房地合一稅。

以上修正，可望解決以往特定股權交易由於未明定股東取得股權之日出條款，所造成較直接移轉不動產於新舊制之適用上更為嚴格之問題。

另外本次作業要點亦彙整財政部已發布之解釋函令納入規範，例如定明配偶相互贈與、連續繼承等方式取得房地之取得日、持有期間計算；獨資資本主或合夥組織合夥人與地主合作興建取得之房地於5年內交易，得適用20%稅率課稅；營利事業實際從事興建因故未能擔任起造人，提示相關證明經查核屬實者，得適用合併計稅規定等，將使適用上更加健全。

作者

黃彥賓 執業會計師

施淑惠 副總經理

林健生 協理



Our team members

陳彩凰
營運長

02 8101 6666 ext.08995
hazelchen@kpmg.com.tw

許志文
執業會計師

02 8101 6666 ext.01815
stephenhsu@kpmg.com.tw

丁傳倫
執業會計師

02 8101 6666 ext.07705
eting@kpmg.com.tw

胡元森
執業會計師

02 8101 6666 ext.03172
samhu@kpmg.com.tw

謝昌君
執業會計師

02 8101 6666 ext.11307
ethanhsieh@kpmg.com.tw

林倚聰
執業會計師

02 8101 6666 ext.10941
easonlin@kpmg.com.tw

蔡文凱
會計師

04 2415 9168 ext.04581
ktsai@kpmg.com.tw

廖月波
執行副總經理

02 8101 6666 ext.13375
joanneliao@kpmg.com.tw

林棠妮
執業會計師

02 8101 6666 ext.03418
anitalin@kpmg.com.tw

陳志愷
執業會計師

02 8101 6666 ext.03174
kchen4@kpmg.com.tw

游雅潔
執業會計師

02 8101 6666 ext.14139
ryu17@kpmg.com.tw

洪銘鴻
執業會計師

02 8101 6666 ext.11161
rhung@kpmg.com.tw

張智揚
執業會計師

02 8101 6666 ext.12349
yangchang@kpmg.com.tw

丁英泰
執業會計師

02 8101 6666 ext.16154
yingtaiting@kpmg.com.tw

林嘉彥
執行副總經理

02 8101 6666 ext.07886
chrislin@kpmg.com.tw

沈欣穎
執行副總經理

02 8101 6666 ext.08960
mirendashen@kpmg.com.tw

吳能吉
執業會計師

07 213 0888 ext.07178
aikeywu@kpmg.com.tw

黃素貞
執業會計師

02 8101 6666 ext.03567
viviahuang@kpmg.com.tw

劉中惠
執業會計師

02 8101 6666 ext.08514
dliu@kpmg.com.tw

葉建郎
執業會計師

02 8101 6666 ext.06767
aaronyeh@kpmg.com.tw

黃彥賓
執業會計師

02 8101 6666 ext.07271
rhuang3@kpmg.com.tw

張維欣
執業會計師

02 8101 6666 ext.10309
waylonchang@kpmg.com.tw

陳慧玲
執行副總經理

02 8101 6666 ext.05676
lhchen@kpmg.com.tw



Contact us

黃彥賓

執業會計師

02 8101 6666 ext.07271

rhuang3@kpmg.com.tw

施淑惠

副總經理

02 8101 6666 ext.15346

sueshih@kpmg.com.tw

林健生

協理

02 8101 6666 ext.08025

vincentlin@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 upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

©2026 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