

## 房地合一稅規定議題介紹

房屋及土地交易所得課稅的方式在長期討論後，在民國 104 年 6 月 5 日立法院終於三讀通過相關所得稅法及特種貨物及勞務稅條例的修訂內容，這些條文的修訂不論規定是否公平或合理，確實已經開始影響房地產交易的策略或投資者的成本及訂價，更也增加稅務的行政成本，讓多年土地交易所得免稅的情況，在租稅公平的立場上有了突破發展。

此相關規定除了讓持有土地或房屋所有權人，處分房屋或土地時實質所得可能減少，更增加所有權人保存持有不動產交易成本資訊的動機，同時使課稅制度更為複雜。於此，除介紹此新修法的規定內容外，亦分享不動產交易應注意的事項，提供大眾參考。本文內容專注於本次新修法的內容，且為一般情況的議題，不包含所有交易類型的規定。待未來相關施行細則、行政法規、申報書以及解釋函令陸續補充說明下，更能讓大眾清楚房地合一稅制度的細部內容與行政作業。建議閱讀者面對這類議題時，除應注意相關行政規章的公佈外，在決策前仍應與專業人士共同討論。本文相關內容分為下列五個部份說明：

- 一、 目前房地交易相關稅負架構簡介
- 二、 104 年 6 月房地合一稅制相關新修訂部份介紹
- 三、 自然人土地及房屋交易新規定下稅務議題
- 四、 營利事業土地及房屋交易新規定下稅務議題
- 五、 面對新規定因應作法

## 一、目前房地交易所得稅相關稅負架構簡介（舊制度介紹）

目前房屋及土地持有人處分土地或房屋交易，因不同持有人與持有期間而面對不同的稅目核課規定，其中含有所得稅、土地增值稅、契稅、印花稅、營業稅及特種貨物及勞務稅等，各項申報與計算方式複雜，但規定內容與稅務行政流程完整及廣範，在介紹新規定前，先簡介有關所得稅類的規定架構，有利於讀者後續瞭解新規定所造成的差異，本文整理相關簡介內容如下表。

在面對所得稅課稅時，不論是自然人或營利事業處份房屋及土地，皆應將土地及房屋出售的價格先行分開計算或認定，因為房屋及土地有不同的計算課稅規定。通常在無法區分房地各別價格時，常以房屋評定現值與土地公告現值相對比例作為計算的依據或參考。同時對於取得房屋及土地的成本部份亦應先作區分，如此才能分別確定房屋及土地交易的各別所得為何。在取得成本與出售價格都區分出來後，相關重大課稅架構如下：（無法區分或無法確定取得成本時，仍有其他特別補充規定，於此暫不介紹）

	出售房屋部份	出售土地部份	備註
個人所得稅部份(境內居住者)	1. 出售價格-取得成本-其他出售成本費用=房屋交易所得。 2. 房屋交易所得為正數時列為當年度綜合所得稅之財產交易所得項下申報，依當年度綜合所得稅級距計算，負數則可抵減當年度其他財產交易所得或保留後續三年度的扣抵權。	1. 出售價格-取得成本-其他出售成本費用=土地交易所得。 2. 土地交易所得免所得稅課徵。	1. 房屋出售所得部分，符合自用住宅認定者有重購退稅規定。 2. 家庭綜合所得稅累進稅率為0%~45%。 3. 房屋及土地之其他出售成本費用若無法區分時，應依銷售價格比例分開計算。 4. 無法證明取得成本時，則依規定設算所得併入綜合所得課稅。

<p>營利事業所得稅部份(不論總分支機構在境內或境外)</p>	<p>1. 出售價格-營業稅銷項稅額-其他出售成本費用-帳列財產目錄成本=房屋交易所得。</p> <p>2. 房屋交易所得與其他各類營利產生之所得一同計算，若為正數則核課營利事業所得稅，若為負數則當年年無所得稅負。</p> <p>3. 營利事業所得為負時(虧損)，特定條件下可作為未來十年課稅所得的扣抵。</p> <p>4. 出售房屋總價應開立統一發票，課徵 5%營業稅。</p>	<p>1. 出售價格-其他出售成本費用-取得成本=土地交易所得</p> <p>2. 土地交易所得免課徵營利事業所得稅。</p>	<p>1. 營利事業所得稅稅率 17%。</p> <p>2. 房屋及土地出售成本若無法區分時，應依銷售價格比例分開計算。</p> <p>3. 公司組織的土地或房屋交易會計所得皆為盈餘分配的項目之一，分配盈餘給股東時，皆列入最終自然人股東綜合所得之營利所得計算課稅，若未將課徵 10%未分配盈餘稅。</p>
<p>土地增值稅(不論個人或營利事業)</p>	<p>非土地，不適用土地增值稅課徵之規定。</p>	<p>土地交易應依申報的移轉現值計算課稅，依現值(非真實交易價值)的漲價倍數及金額，依累進稅率計算土地增值稅。</p>	<p>1. 土地增值稅稅率依漲價倍數累進稅率為 20~40%，同時有長期持有減免部份稅率及自用住宅用地優惠稅率等規定。</p> <p>2. 特別地目或情況有不同的稅率或免徵規定。</p>
<p>特種貨物及勞務稅(不</p>	<p>1. 持有 1 年以內核課出售價格 15%，持有 1 年至 2 年間課出售價格 10%。持有 2</p>	<p>同左</p>	<p>土地持有人與營利事業合作建屋銷售部份，一般情況下免特種貨物及勞務稅。</p>

論個人 或營利 事業)	<p>年以上免稅。</p> <p>2. 不論交易是否有所得皆應課稅，自用住宅等特定情況免稅。</p>		
<p>註 1: 以上整理未含契稅、印花稅等其他稅目之課稅說明，同時相關取得成本費用的認定需所得人各別主張。</p> <p>註 2: 非境內居住者，土地交易所得免所得稅，房屋交易所得依 20% 稅率申報課稅。</p>			

## 二、民國 104 年 6 月房地合一稅制相關新修訂部份介紹

民國 104 年 6 月 5 日立法院三讀通過修訂「所得稅法」條文及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1，有關房地合一稅的課稅規定，將於民國 105 年 1 月 1 日起開始施行。此修法內容主要提到民國 105 年 1 月 1 日後，取得及出售不動產課稅應合併計算損益，若是取得日期在民國 105 年 1 月 1 日前二年內的不動產，在民國 105 年後處分時亦適用此新制度課稅。同時訂定銷售土地或房屋合約日期於民國 105 年 1 月 1 日起，亦停止課徵特種貨物及勞務稅（稱簡奢侈稅）。其他以前年度取得的不動產將依原本（舊制度）房屋或土地的課稅規定來執行，因此於民國 105 年起，營利事業或個人處份不動產時，應先判定該不動產適用舊制或新制的課稅規定，再依其內容配合行政工作及計算稅額及納稅。其中取消土地交易所得免稅的規定，影響較為重大，相關土地增值稅則維持現制，另漲價總數額得自房地交易所得中減除。

這些規定細部架構分別如下表，新制度主要適用對象分為自然人及營利事業二類，於此分別整理。

個人房地合一稅的架構內容如下表：

項目	內容
課稅範圍（含日出條款）	1. 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。（農地及農舍不適用） 2. 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 105 年 1 月 1 日以後取得。</li> <li>• 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內。</li> </ul>
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅率	<b>境內居住者(註 1)</b> 持有 1 年以內：45%、持有 2 年以內超過 1 年：35%、持有 10 年以內超過 2 年：20%、持有超過 10 年：15%
	<b>非境內居住者(註 2)</b> 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%
	<b>境內居住者自住房地</b> <b>減免</b> 1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租。 2. 按前開課稅稅基（即課稅所得）計算在 4 百萬元以下免稅；超過 4 百萬元部分，按 10% 稅率課徵。 3. 6 年內以 1 次為限。
	<b>重購退稅</b> • 換大屋：全額退稅（與現制同） • 換小屋：比例退稅 • 重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅，不論是否有應納稅額皆應申報，同時交易損失得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。
其他特別規定	1. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地，按 20% 稅率課徵。 2. 繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。 3. 課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出。
<b>註 1:</b> 境內居住者係指符合下列條件之一者： (1) 在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。 (2) 在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿 183 天者。 <b>註 2:</b> 非境內居住者係指上述註 1 規定以外之個人。	

資料來源：依財政部發佈新聞稿內容作修改



營利事業房地合稅的架構如內容如下表

項目	內容
課稅範圍	同個人規定
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額（土地增值稅不得減除）
課稅稅率	1. 17%（與現制同） 2. 總機構在中華民國境外之營利事業： （1）持有 1 年以內：45%；（2）持有超過 1 年：35%
課稅方式	併入年度結算申報課稅（與現制同）
特別規定	營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前列規定之稅率及申報方式納稅。

資料來源：依財政部發佈新聞稿內容作修改

### 三、自然人土地及房屋交易新規定下稅務議題

土地及房屋的取得日在民國 103 年 1 月 1 日（含）以前者，出售時適用舊制計算及申報課稅，若於民國 103 年 1 月 2 日至民國 104 年 12 月 31 日（含）之間取得者，其土地及房屋出售所得課稅情況有二種，（1）於民國 105 年 1 月 1 日（不含）前出售或是出售時持有期間超過二年則適用舊制課稅；（2）於民國 105 年 1 月 1 日（含）之後出售且持有期間 2 年以內者，則適用新制度課稅。民國 105 年 1 月 1 日（含）後取得及出售者皆以新制度課稅。

新制度下，原本房屋出售交易的所得稅則不再列入綜合所得中計算課稅，同時土地交易所得部份除原本增值稅課稅外，不再免所得稅，改為將房屋及土地的出售總收入合併，減除土地及房屋取得成本與相關費用及依土地稅法計算之土地漲價總數額後，作為課稅所得，依持有期間長短訂立 15%~45%不等的稅率。對於長期持有房屋者，房

屋交易所得稅負稅率可能較舊制度輕，但對於土地交易所得部份則增加不少稅負，並於所有權移轉登記日之次日起算三十日內出售人應主動申報課稅。

出售房屋及土地交易時間點的認定，是以不動產取得或出售移轉登記日計算持有期間或適用新制與否的判斷依據。

境內居住者出售房地亦有居住房屋減免所得稅的優惠，以減少非實質投資獲利動機下而造成生活的負擔，對非境內居住者處分房地交易的課稅，則相對加重，此部份將影響非居住者的交易策略安排。因此，有雙重國籍的台灣人民，長期持有本國房屋及土地，若在民國 105 年 1 月 1 日(含)後取得者，相關所得稅相對比境內居住為重。若是在民國 104 年 12 月 31 日(含)前取得之房屋及土地，於民國 105 年 1 月 1 日(含)後出售者，只要持有期間超過二年，均適用舊制度課稅。

因繼承或遺贈取得土地或房屋者，其持有期間得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算，因此在民國 105 年 1 月 1 日後繼承取得登記的不動產，出售應適用新制計算處分交易所得稅。若在民國 104 年 12 月 31 日(含)前繼承取得登記者，未來出售仍適用舊制度(出售時持有超過二年者)。持有期間的計算，是在適用新制時，作為判斷適用何稅率課稅時才需要考慮。若是受贈與(非遺贈)的土地或房屋，其於民國 105 年 1 月 1 日後受贈人取得土地及房屋後，相關持有期間將無法與贈與人持有期間合併計算，處分時將依受贈過戶日到處分日之期間來判定適用何稅率課稅。

對於擬持有不動產大於二年以上的個人而言，民國 104 年底前取得不動產登記與民國 105 年初取得，未來處份不動產時將會分別適用不同的稅制，受贈取得不動產亦是如此。

對於土地投資者而言，謹以土地買賣交易者，若標的為依法得核發建造執照之土地，出售時在新制度下，即依持有期間長短課徵 15%~45%的所得稅，相關取得成本資料必須整理佐證，相對舊制度的稅捐成本加重，影響未來投資決策的思考或訂價的策

略。若是未來投資於無法核發建造執照之土地，出售時適用舊制免稅，若未來經地目變更而成為得發建照之土地時，其處分的交易的稅負將比該地還沒變更前高，因此處分者或取得者皆應注意此差異。

土地持有人於民國 105 年後完成自地自建銷售不動產情況，土地及房屋出售時，如果土地係民國 104 年 12 月 31 日以前取得並持有超過兩年，該土地交易所得仍按舊制，免徵所得稅。惟個人建屋出售依照財政部函釋，係屬在中華民國境內銷售貨物之行為，需辦理營業登記課徵營業稅及營利事業所得稅，但僅房屋交易的部分適用，故個人建屋出售將比照營利事業模式課稅，另土地交易之所得不列入此營利事業之盈餘。如果土地係民國 105 年 1 月 1 日以後取得，土地交易所得適用新制，房屋交易仍需辦理營業登記，房屋交易所得則比照營利事業模式計算課稅。

在新制度下，若是投資土地後與營利事業合作興建出售，相關合作模式常見分為合建分售及合建分屋二類。合建分屋部份因為只是地主將部份土地換成房屋，應無所得稅負擔，待地主出售房地時再課所得稅。至於合建分售部分，地主土地配合興建之房屋一同銷售，地主出售土地扣除相關成本後，應以 20% 的稅率課徵所得稅（若土地持有期間大於十年，則土地交易所得以 15% 稅率課徵）。此投資交易取得之土地若在民國 104 年底以前取得，於民國 105 年銷售時持有期間超過二年，皆適用舊制土地交易所得免稅，若是在 105 年 1 月 1 日後取得或是在 105 年 1 月 1 日銷售時持有期間未達二年者，則適用新制課所得稅，不動產持有期間係以過戶登記日計算。

新制對於納稅義務自然人而言，並非皆不利益，新舊制對不動產交易的影響，因不同不動產取得或處分情況，或是持有人身份或持有期間不同而有所差別。新制下，土地及房屋皆合併課徵交易所得稅，與舊制度相較下，只有房屋交易所得課稅，似乎新制較不利益，但新制的稅率依照持有期間長短為一固定比率，房屋交易所得就有可能稅負比舊制低。同時在舊制度下，仍有特種貨物及勞務稅條例（簡稱奢侈稅）的課



徵，其計算稅基不是所得，反而是銷售額，因此相對稅負亦高。新制度下免奢侈稅，係屬短期單純投資交易的利多。綜合言之，新制度下，民國 105 年後取得不動產者，大部份情況下出售房地產的稅負會較過去增加，但若長期持有者，可能影響不大。對於民國 104 年以前持有不動產者，在民國 105 年後出售，只要持有期間超過二年，皆適用舊制度，原則上課稅情況不會改變。有關新舊制度下，個人持有不動產交易課稅比較如下：

項目	舊制度	新制度
個人所得稅部份 (境內居住者)	出售價格及成本區分土地及房屋二大類，土地部份所得免稅，房屋部份售價扣除成本後併入綜合所得稅課稅，稅率 5%~45%。房屋財產交易損失可未來三年扣抵財產交易利得，自用住宅部份有相關優惠規定。	出售土地及房屋總價合併計算，減除相關取得與處分成本，以及依土地稅法計算之土地漲價總數額，再依持期間適用不同稅率課稅，稅率 15%~45%，為分離課稅並於過戶後三十日內申報。
個人所得稅部份 (非境內居住者)	計算方式同境內居住者，土地交易所得免稅，但房屋交易所得部份則申報後以 20%稅率計算。	交易課稅所得部份計算方式同境內居住者，適用稅率依持有期間區分，持有 1 年以內以 45%計算，超過 1 年以 35%計算。
特種貨物及勞務稅 (不論個人或營利事業)	出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地時 持有 1 年以內核課出售價格 15%，持有 1 年至 2 年間課出售價格 10%。持有 2 年以上免稅。	不再課特種貨物及勞務稅
註:相關土地增值稅、契稅或印花稅等其他稅目不依本次修法新舊制而有不同。		

#### 四、營利事業土地及房屋交易新規定下稅務議題

國內營利事業處分持有之土地及房屋時，應先區分其土地或房屋是符合舊制或新制，相關判定應以取得日及處分日個別資料來判定，與個人處分時的判定相同。若是適用舊制度，相關土地交易所得免所得稅，只對房屋交易所得部份課稅，相關出售價格、取得及出售成本皆應分開認定或計算。若是適用新制度，除非土地與房屋分別適用新制或舊制的情況，否則國內營利事業會計處理應將相關收入與成本可一併入帳，在計算營利事業所得稅時，應將所有出售土地及房屋的總收入減除土地及房屋出售及取得成本、依土地稅法計算之土地漲價總數額，作為財產交易所得，若所得為正數，則判斷財稅所得額差異，帳外調整此財產交易所得，合併營利事業當年度其他所得一同計算應納稅額，所得稅率為 17%。若是計算出來處分土地及房屋的交易所得為負數，則以零計，則將此交易所得財稅差異帳外調整後，申報營利事業所得稅，即此交易不影響當年度營所稅課稅情況。若處份不動產依前項計算為負數時，營利事業當年度其他所得額亦為負數時，將不動產處分相關收入減取得或出售成本及各項稅務成本後，合併計入營利事業的總所得額中。在稅務簽證申報案件中，此虧損金額可作為未來十年虧損扣抵的依據。

若是總機構在境外的營利事業，處分之不動產交易適用新制度時，在境內分支機構出售持有在境內的土地及房屋時，其不動產交易所得將採分開計算並合併營利事業所得稅一同申報，稅率為 35%或 45%，依持有時間是否超過一年作為區分。此規定下，外國法人在台灣分支機構投資台灣房地產時，相關稅務成本會較子公司為高。但若不動產交易所得為負數時，課稅方式與境內營利事業相同。在新制度的情況下，預計有關總機構在中華民國境外的單位，民國 105 年後相關新取得持有不動產的誘因將較民國 104 年以前為低。

有關總機構在境外的營利事業，交易其直接或間接持有股份或資本額總額過半數之中華民國境外股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按 35% 或 45% 之稅率計算並申報納稅。此相關股權交易課稅計算及申報方式，財政部應將另行頒佈辦法。

若是公司組織持有不動產，未來銷售不動產的獲利除依新制課 17% 所得稅外，會計上的財務淨利仍為公司組織未分配盈餘稅課徵的稅基，若不分配盈餘將再加徵 10% 未分配盈餘稅，若分配盈餘，股利所得將併入股東個人綜合所得稅計算及課稅，綜合而言，若全數獲利分配時，有關公司處分不動產的獲利，股東實質取得其獲利的稅務成本，最高很可能大於 20%。因此若單純以稅務成本角度，境內公司持有不動產，未來處份時，未必較境內居住者個人持有不動產二年以上的稅務成本為低。

對於營利事業取得不動產相關的會計處理或稅負，新舊制度下目前無相關變動的規定，雖然新制度下處分者計算是土地及房屋合併計算所得稅，但對買方而言，房屋價值部份仍應明訂合約或是依現值比例區分，作為取得發票金額及列帳財產目錄的參考，依會計原則將資產依性質作分類，適用適宜的評價方式。

有關新舊制度下，營利事業持有不動產交易課稅比較如下

項目	舊制度	新制度
營利事業所得稅部份	1. 土地交易收入減相關成本及土地增值稅後，免課所得稅。 2. 房屋交易收入-營業稅銷項稅額-出售成本-帳列財產目錄成本後之所得，併同其他所得課徵 17%。 3. 營利事業所得（只含房屋交易	1. 計算課稅所得時，以出售土地及房屋總價合併計算，減除相關取得與處分或帳列成本，以及依土地稅法計算之土地漲價總數額，稅率 17%，分別計算應納稅額。 2. 總機構在境外者相關稅率為 35%~45%，以持有期間是否滿一年區

	所得) 為負時(虧損)，特定條件下可作為未來十年課稅所得的扣除。	分。
<p>註 1: 公司組織的土地或房屋交易會計所得皆為盈餘分配的項目之一，分配盈餘給股東時，相關盈餘分配皆列入最終自然人股東綜合所得計算課稅，否則將課未分配盈餘稅。</p> <p>註 2: 新舊制情況下，營利事業處分不動產之損益皆有財稅差異存在，只是相關差異的情況不相同。</p>		

## 五、面對新規定因應作法

房地合一課稅制度的立法，讓不動產處分交易所得稅課稅的情況變複雜，納稅義務人應在作相關處分或投資不動產決策時，與稅務或地政專業人士討論，確認交易標的可能的稅務情況，以免違反法令。同時相關稅務行政工作，亦是納稅義務人要先知悉或注意的部份。於此再分別整理提示不同義務人身份應注意的事項如下：

### 個人部份

#### 1. 處份交易的判定與申報

處分不動產的交易應先行判定該不動產取得時點，判定可能適用的稅務規定與計算稅務成本，以及交易完成後的申報方式。交易時點原則上以登記過戶日來判定，可能在過戶日後三十日內申報課稅，亦可能到次年度五月份才申報課稅。取得成本相關資料若無法完整舉證時，新舊制度下皆有規定的標準公式可提供計算認定所得額或成本的情況。

#### 2. 資料的保存與記帳

在新制度下，相關交易資訊亦都已經實價登錄，相關不動產交易所得計算情況較為清楚且有依據，有關交易成本或取得成本部份，建議投資者更應長期保存相關合約或支付記錄，若是興建房屋者，亦應保存相關支出憑證，若是合夥投資

情況，更應專款專戶專用與記帳，未來在報稅時，皆為佐證減少所得稅的依據。不動產持有者可列舉的成本項目含取得價款，銷售及取得仲介支出、登記費用、相關的廣告費、清潔費、搬運費或稅捐，增加房屋及土地價值或效用年限二年以上的增置、改良或修繕等支出。若是持有期間的地價或房屋稅，以及相關借款利息支出及清潔費等，則無法列舉。

### 3. 處分前或投資前的規劃

取得不動產時間將影響該不動產處分未來課稅的方式（新制或舊制），在 104 年底前取得的不動產與 105 年初後取得者有重大差異，受贈與、繼承或受遺贈取得者，登記取得不動產的時間點亦以 104 年底前最佳，因此有相關投資或取得不動產計劃者，建議提早於本年底完成登記。有關處分時点的安排需考量持有期間長短，在新制度下，持有期間長短將影響最後適用的稅率，因此交易過戶日應列入思考評估。

### 4. 合作建屋的規劃(民國 104 年前買的有適用舊制的機會)

土地持有人者，與營利事業合作興建房屋時，除前述取得時點影響適用新舊制差異外(建議提早於民國 104 年前取得土地)，採合建分售或是合建分屋制度思考時，應注意在新制度下，合建取得之房屋短期間出售時，相關房屋稅負成本可能高於合建分售時只單純出售土地。新制度下，土地所有者若出售土地的稅務成本增加，可能影響到部份建案合建分售時，公司與地主之間房地銷售比例或相關條件的談判。

### 5. 房地持有期間與課稅制度差異情況

土地與房屋在處分時可能採用不同的稅制來課稅，此情況房地銷售價格與成本應拆分。若土地及房屋持有期間有不同時，除土地持有人自己興建房屋銷售或是繼承與遺贈時，計算房屋持有期間時可採土地持有時間外。相關其他情況房地



持有期間的差異，應如何採用稅率或是稅基如何計算仍待確認。

## 6. 外國人的身份情況

外國個人持有境內不動產的稅負於新制下提高，民國 105 年後，若中華民國國民持有不動產後，持有期間或處分被認定為非境內居住者時，其處分不動產的稅負成本將較境內居住者高，因此在處分前可能考慮身份認定的規劃。

## 7. 自用住宅相關租稅優惠

個人自用住宅的處分相關稅負成本較低，且有重購退稅的機制，因此個人在取得不動產後應考慮相關優惠要件的配合，未來處分時相對成本才能降低。

## 營利事業部份

### 1. 處分交易損益計算複雜

新舊制度下，處分不動產時相關稅務財差稅計算更為複雜，除先判定該不動產交易應適用何制度外，若不動產持有情況可能同時有新舊制併存時，相關交易成本的保存與記錄應分開分類為宜，若是專以不動產投資為業的公司，相關免稅所得計算分攤費用的作法，思考層面將更複雜。更需要分別計算土地或房屋的分攤成本及歸屬成本。

### 2. 合作建屋的規劃

地主與建設公司合作建屋情況，應依市場行情議價或二方合作約定結果來執行，新制度下，若以土地與建築銷售全案的獲利角度作分析時，地主銷售土地的稅負成本提高，可能影響地主將相關成本轉嫁給建設公司負擔，而反應在房地比的安排上。若在租稅安排的角度而言，比較地主銷售的稅務成本與營利事業股東的稅務成本，地主仍相對較輕。新制度的實施，地主合建分屋後，若再短期內銷售該取得之房地，相關稅負成本未必較合建分售為低，因此新制的實施，應不會影響高額獲利建案房地比的規劃，同時也不會增加採用自地自建的規劃情況。自地自建的銷售房地，未來課稅比

率亦可能高於與營利事業合作建屋，建議地主應與合夥人商議以成立營利事業組織配合地主建屋為宜。若土地為多數合夥人合夥出資取得，相關支付及取得的資金記錄，建議設專戶管理與記帳保存，以利未來申報交易所得稅之需。

### 3. 股東盈餘的分配產生的實質稅負

不動產處分所得的稅率，境內營利事業相對稅率較個人低，而實質上，營利事業將處分不動產後之獲利分配給股東時，最終受益人對此交易的實質稅負反而大量提高，若是以長期持有不動產的情況判斷，個人持有不動產處分時適用的稅率反而更低，因此，個人或家族企業以營利事業持有不動產的情況，租稅優惠的效果未必佳。除非有其他客觀或主觀要件的配合，才會以營利事業來持有不動產作安排。

## 結語

有關房地合一的稅務議題複雜，若與投資合作的營利活動相關時，還有其他稅務課題要面對，因此，建議不動產持有人在處分或取得不動產時，皆應洽專業人士討論相關事宜，並妥善保存相關交易文件，相關稅務成本較能降低，或是減少行政疏失的責任。同時房地合一稅制的細部規定或函令皆未公佈，此內容的公佈亦可能影響納稅義務人實質稅負，亦請讀者後續多加注意。

本文僅以民國 104 年 6 月 5 日修訂之所得稅法及特種貨物及勞務稅條例內容整理說明，因其相關實務各議題作法並未完全明文規定與公布，其細部內容與本文認知可能存在差異。且本文無法說明所有情況的應用判定或實務操作，故有關此類議題應如何因應，請與相關專業人士再詳細研討。所有租稅規定的適用，皆存在事實認定的差異或補徵稅捐的風險，同時法律常因時空變化而修訂，目前認為最佳的選擇或決策，在未來可能並非最大利益之決策。