



國際華人傳承協會

International Chinese Inheritance Association



房地合一2.0新制

對法人投資不動產之影響

輕鬆掌握財富，創造新視野

國際華人傳承協會經濟專題報導

INTRO.

台灣房地合一稅2.0版於2021年7月1日連同時價登錄2.0版開始實施。市場上，主要把關注焦點放在短期交易不動產的時間認定拉長、禁止紅單交易及預售屋納入房地合一稅課徵等主要針對抑制炒作不動產部分。但對高資產人士或是主要資產為國內房地產之公司而言，更應注意股權交易納入房地合一稅課徵的部分，將對資產配置及股權交易上產生重大的影響。



部分持有高價不動產的投資人，會以法人持有之方式投資不動產，主要用以收益的分配及降低交易的成本。唯自110年度開始基本稅額條例修正實施，將個人交易未上市、櫃的股票，納入基本稅額條例課稅的範疇，超過670萬以上基本所得額之20%，高於綜合所得稅額之部分需繳納個人所得稅基本稅額。但2021年7月1日房地合一稅改制之後，如交易一年內持有50%以上股權，且該公司的資產價值50%以上屬於國內房地產之該公司股票或股權，其利得亦應申報房地合一所得稅，其稅率的計算比照直接交易房第之規定。且持有股權之計算，包含直接及間接持有，**該所得係為單獨申報，故無670萬免稅額之規定，且短期交易有懲罰性稅率（2年以內：40%；2-5年：35%）**，故本次房地合一稅2.0對持有或投資不動產之法人影響甚鉅，以下介紹影響較大的四個面向：

1

與直接交易房地有新舊制差異不同，以股權或股票交易納入房地合一稅並無新舊制之分

依本次修正所得稅法第4條之4第1至3項之規定：

所得稅法 第4條之4第1至3項

個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅。

個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

個人及營利事業交易其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，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

由此看出，以股權或股票交易納入房地合一稅並無新舊制之分；簡而言之，於2021年7月1日以後，只要出售符合上述所得稅法第4條之4第3項之股權，即應申報房地合一所得。故該規定將會直接影響原有以規劃以法人持有不動產之資產配置。

另外，由於外國法人適用之房地合一所得稅率（如下表），遠遠高於國內法人。

外國法人		國內法人	
持有時間	稅率	持有時間	稅率
2年內	45%	2年內	45%
2年以上	35%	2-5年	35%
-	-	5-10年	20%

故對於民國105年以前就以國外法人持有之不動產之資產規劃，將造成重大的影響；於未來處分時，應考量是否直接處分不動產，而非以處分股權之方式進行交易。

2

去一年內持有超過公司50%之股權，其任意股權之交易均納入房地合一所得課徵範疇

依房地合一課徵所得稅申報作業要點第6點第1項規定：

所得稅 申報作業要點第6點第1項

本法（所得稅法）第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其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，以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百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

由上述作業要點可知，新法適用後，如欲以降低持有被投資公司股權之方式避免被納入房地合一所得課徵範疇之架構調整，須注意相關時效之規定。

不動產資產價值以時價認定而非帳面價值

不動產於企業資產負債表之評價，多以攤銷後成本（房屋）及歷史成本（土地）衡量。唯不動產有按投資時間持續漲價的特性，故不動產之帳面金額與時價常有不少差距。

依照房地合一課徵所得稅申報作業要點第6點第4項規定：

房地合一課徵所得稅 申報作業要點第6點第4項

在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，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。

以上述作業要點得知，部分投資型公司（同時控股及投資不動產）亦會因為持有之不動產價值提升，導致適用房地合一所得稅。舉例如下：

A公司簡易資產負債表：

資 產		負 債	
流動資產	1,000萬	應付帳款	100萬
土地房屋	500萬 (認定市價1,250萬)	股東權益總額	
資產總額	1,500萬	1,400萬 (調整後2,150萬)	

由上述A公司簡易資產負債表可知，由於將公司之土地房屋價格調整至市價，導致土地房屋之金額超過調整後股權淨值之50%，進而適用房地合一所得稅。

按不動產價值佔出資額(股權淨值)50%之規定，造成許多非專門投資房地產之公司被認定適用房地合一所得稅

依房地合一課徵所得稅申報作業要點第6點第2、3規定：

房地合一課徵所得稅 申報作業要點第6點第2、3

本法第4條之4第3項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額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，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。

前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

由上述規定可知，目前被交易公司是否適用房地合一所得稅之判斷，係該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值佔股權淨值比例是否超過50%；唯公司之股權淨值為資產減去負債；故將發生負債較高且有房屋土地資產之公司，被適用房地合一所得稅之疑慮。舉例如下：

B公司簡易資產負債表：

資 產		負 債	
流動資產	1,000萬	應付帳款	600萬
機器設備	1,000萬	銀行借款	500萬
土地房屋	1,000萬	負債總額	1,100萬
資產總額	3,000萬	股東權益總額	
		1,900萬	

由上述B公司簡易資產負債表可知，由於該公司之資產負債組成結構，導致土地房屋超過股權淨值之50%（ $1900萬/2=950萬$ ），故應適用房地合一所得稅。另外搭配上述不動產資產價值以時價認定而非帳面價值之規定；會另外增加非屬專門投資房地產之公司，被認定適用房地合一所得稅之可行性。並舉例如下：

C公司簡易資產負債表：

資 產		負 債	
流動資產	1,000 萬	應付帳款	500 萬
機器設備	1,000 萬	銀行借款	300 萬
土地房屋	500 萬 (認定市價1,250萬)	負債總額	800 萬
資產總額	2,500 萬	股東權益總額	
		1,750 萬 (認定市價2,450萬)	

由上述C公司簡易資產負債表可知，由於將公司之土地房屋價格調整至市價，加上負債之影響，導致土地房屋之金額超過調整後股權淨值之50% ($2,450 \text{ 萬} / 2 = 1,225 \text{ 萬}$)，進而適用房地合一所得稅。

於房地合一稅新制施行後，將對於股權集中(持股50%以上)且帳上持有不動產或廠房的公司影響甚鉅，於交易股權時應仔細評估是否有被納入適用房地合一稅課徵之疑慮；不但稅率有所影響，且房地合一稅採單獨申報制，故亦會有漏申報之行為罰及漏稅罰，納稅義務人應特別注意。





國際華人傳承協會

International Chinese Inheritance Association

發行方 Issuer

國際華人傳承協會 International Chinese Inheritance Association

編輯團隊 Editing team

天時國際會計師事務所 Timeless International Accounting Firm

出版方 Publisher

宏視國際有限公司 GVM International Ltd.

發行方 Issuer

國際華人傳承協會

International Chinese Inheritance Association

地址：105台北市松山區敦化北路307號10樓之1

Address: 10F.-1, No. 307, Dunhua N. Rd.,
Songshan Dist., Taipei City 105, Taiwan

電話：(02)2712-8897

Phone: (02)2712-8897

信箱：icia@icia-tw.org