

「房地合一課徵所得稅制度 2.0」疑義解答(Q&A)目錄

壹、總則	1
一、 為何要推動房地合一稅 2.0?	1
二、 房地合一稅 2.0 改革重點及預期效益為何?	1
三、 房地合一稅 2.0 適用範圍為何?	2
四、 房地合一稅 2.0 自何時開始實施?	2
五、 什麼是預售屋【含其購屋預約單(俗稱紅單)】交易? 其交易日及取得日如何認定? 持有期間如何計算? 成交價額(收入)如何認定?	3
六、 預售屋倘持有至成屋出售, 其持有期間可否併計?	4
七、 將符合一定條件之股份或出資額交易視同房地交易之理由? ..	4
八、 什麼是符合一定條件之股份或出資額交易?	4
九、 符合一定條件之股份或出資額交易排除上市、上櫃及興櫃公司之股票之理由?	5
十、 直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額應如何認定? ..	5
十一、 如何判斷國內外被投資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?	6
十二、 符合一定條件之股份或出資額交易已課房地合一所得稅, 是否還要計入基本所得額課徵基本稅額?	6
十三、 符合一定條件之股份或出資額交易是否限於 105 年 1 月 1 日以後取得之「國內外營利事業股份或出資額」或「中華民國境內之房地」, 始納入課稅範圍?	7
十四、 符合一定條件股份或出資額之交易日、取得日及持有期間如何認定?	7
十五、 符合一定條件股份或出資額之交易所得計算釋例	8
十六、 交易符合一定條件之股份或出資額應檢附證明文件為何?	9
貳、個人課稅及申報規定	10
一、 房地合一稅 2.0 課稅所得如何計算?	10

二、	計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額如何計算？	10
三、	出價取得者之原始取得成本為何？	11
四、	取得成本除前述原始取得成本外，尚包含哪些項目？	11
五、	計算課稅所得得減除之費用項目？	11
六、	未提示原始取得成本證明文件時，其金額如何認定？	11
七、	未提示交易相關費用證明文件時，其金額如何認定？	12
八、	應納稅額如何計算？	12
九、	房地合一稅 2.0 適用稅率為何？	12
十、	財政部公告之個人調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有 5 年以下房地情形有哪些？	13
十一、	申報期限及檢附文件為何？	13
十二、	承上，管轄稽徵機關為何？	14
參、營利事業課稅及申報規定		15
一、	房地合一稅 2.0 課稅所得如何計算？	15
二、	營利事業房地交易所得分開計稅釋例	15
三、	當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項公告土地現值計算之土地漲價總數額如何計算？	16
四、	營利事業計算房地交易所得時得減除之土地漲價總數額、土地增值稅及課稅所得計算釋例	17
五、	房地取得成本包含項目？	17
六、	未提示原始取得成本證明文件時，其金額如何認定？	18
七、	相關費用包含項目？	18
八、	無法個別歸屬之房地交易費用或利息支出應如何分攤至各筆房地交易損益計算？	18
九、	未提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？	19
十、	房地合一稅 2.0 應納稅額如何計算？	19
十一、	房地合一稅 2.0 適用稅率為何？	19
十二、	財政部公告之營利事業非自願性因素交易持有期間在 5 年以下之房地情形有哪些？	20
十三、	「營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐	

「落基地」之適用範圍，及其房地交易所得如何計算？	20
十四、營利事業有適用房地合一稅 2.0 之房地交易所得應如何辦理 申報納稅？	21
十五、獨資、合夥組織營利事業 110 年 7 月 1 日以後交易房地應如 何申報？	21
附件一：營利事業直接或間接持有國內外營利事業過半數股份或出資額 之認定標準令釋及釋例	23
附件二：個人直接或間接持有國內外營利事業過半數股份或出資額之認 定標準令釋及釋例	32

「房地合一課徵所得稅制度 2.0」疑義解答(Q&A)

壹、總則

一、為何要推動房地合一稅 2.0？

答：為改善房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無土地增值稅及所得稅負擔之不合理情形，我國自 105 年 1 月 1 日起實施房地合一稅制(下稱房地合一稅 1.0)，個人交易房屋、土地(下稱房地)所得按實價課徵所得稅，提升租稅公平，並依房地持有期間區分適用稅率，持有期間在 1 年以內及超過 1 年未逾 2 年者，課以 45% 及 35% 較高稅率，以抑制短期炒作。

配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場不當炒作問題，自 110 年 7 月 1 日起實施房地合一稅 2.0(下稱房地合一稅 2.0)，延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間、營利事業交易房地比照個人依持有期間按差別稅率課稅，並將出售預售屋及其坐落基地、藉股份或出資額形式交易而實質移轉房地情形視為房地交易，以強化抑制短期炒作之政策目的。

二、房地合一稅 2.0 改革重點及預期效益為何？

答：本次改革主要有下列 6 項重點，期達成抑制短期炒作不動產、防杜規避租稅及維護租稅公平之預期效益：

(一)延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間

在我國境內居住之個人交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%。

(二)營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅

總機構在我國境內之營利事業交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20%。

(三)交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易。

- (四)修正土地漲價總數額減除規定，以當次交易公告土地現值計算之土地漲價總數額為準。
- (五)推計費用率由 5%調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣(下同)30 萬元。
- (六)獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

三、房地合一稅 2.0 適用範圍為何？

答：

- (一)105 年 1 月 1 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。但房屋之範圍不包括依農業發展條例申請興建之農舍。
- (二)105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權(下稱房屋使用權)。
- (三)105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地(下稱預售屋)。
- (四)符合一定條件股份或出資額(不限於 105 年 1 月 1 日以後取得)。

四、房地合一稅 2.0 自何時開始實施？

答：110 年 7 月 1 日開始實施，房地合一稅制之適用，說明如下：

所得人	標的	取得日	交易日	適用制度
個人	房地、房屋使用權	105.1.1 以後	110.6.30 以前	房地合一稅 1.0
			110.7.1 以後	房地合一稅 2.0
	預售屋	105.1.1 以後	110.7.1 以後	房地合一稅 2.0
	符合一定條件股份或出資額	-	110.7.1 以後	房地合一稅 2.0

所得人	標的	取得日	交易日	適用制度
營利事業	房地	105.1.1 以後	110.6.30 以前	房地合一稅 1.0
			110.7.1 以後	房地合一稅 2.0
	房屋使用權、預售屋	105.1.1 以後	110.7.1 以後	房地合一稅 2.0
	符合一定條件股份或出資額	-	110.7.1 以後	房地合一稅 2.0

註1：非屬上述房地合一稅制適用範圍者，應依所得稅法第4條、第4條之1、第14條、第24條規定(舊制)徵免所得稅。

註2：適用房地合一稅1.0之房地交易課稅制度疑義解答可至財政部賦稅署房地合一專區下載。

五、什麼是預售屋【含其購屋預約單(俗稱紅單)】交易?其交易日及取得日如何認定?持有期間如何計算?成交價額(收入)如何認定?

答：

- (一)預售屋交易包括個人或營利事業與建設公司(地主)簽訂預售屋買賣契約書，在取得房地所有權前，將該預售屋買賣契約讓與第三人之交易，以及個人或營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，將取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據(即紅單)讓與第三人之交易。
- (二)預售屋(含紅單)交易持有期間之計算，以取得日起計算至交易日止。
- (三)預售屋(含紅單)交易取得日之認定，以訂定買賣契約日或簽訂紅單日為準，交易日之認定，以讓與人與受讓人訂定買賣契約日為準。
- (四)讓與預售屋(含紅單)權利交易之成交價額(收入)，應按讓與該權利價額(即受讓人應支付予讓與人價額)認定，不包含受讓人後續支付建設公司(地主)價款。
- (五)舉例說明，A君111年2月5日與B建設公司簽訂預售屋買賣契約書，房地總價款共1,000萬元。A君依約支付簽約款計200萬元，嗣於112年8月9日與受讓人C君簽訂讓

與預售屋權利買賣契約書，約定 C 君應支付 A 君 230 萬元，嗣後由 C 君依工程期支付餘款 800 萬元予 B 建設公司。A 君預售屋權利之取得日為 111 年 2 月 5 日，交易日為 112 年 8 月 9 日，持有期間超過 1 年、未逾 2 年，預售屋權利讓與之成交價額(收入)為 230 萬元，成本為 200 萬元。

六、預售屋倘持有至成屋出售，其持有期間可否併計？

答：預售屋與成屋為不同交易標的，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，即以取得所有權登記日為取得日，並以取得日起計算至交易日為持有期間，不得併計預售屋持有期間。倘將成屋及預售屋之持有期間合併計算，將使短期持有成屋者因持有期間拉長而適用較低稅率，形同鼓勵持有預售屋並於交屋後隨即出售，弱化房地合一稅 2.0 抑制短期炒作之政策目的。

七、將符合一定條件之股份或出資額交易視同房地交易之理由？

答：防杜個人及營利事業藉由交易其具控制力之國內外營利事業之股份或出資額，實質移轉該被投資營利事業之我國境內房地，以免稅證券交易所得規避或減少房地交易所得之納稅義務。

八、什麼是符合一定條件之股份或出資額交易？

答：個人或營利事業交易其投資國內外營利事業之股份或出資額(不含上市、上櫃及興櫃公司股票)，同時符合下列 2 要件，不論交易部分或全部持股，應依房地合一稅 2.0 課稅：

(一)交易日起算前一年內任一日^(註)直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額，超過其已發行股份總數或資本總額 50%。

註：交易日起算前一年之期間末日在 110 年 6 月 30 日以前者，以 110 年 7 月 1 日為期間末日。舉例說明，111 年 6 月 6 日交易股份，因交易日起算前一年之期間末日在 110 年 6 月 30 日以前，爰以 110 年 7 月 1 日至 111 年 6 月 6 日期間任一日之持股比率判斷。

(二)交易股份或出資額時，該被投資國內外營利事業之股權或出資額價值 50% 以上係由我國境內之房地、房屋使用權、預

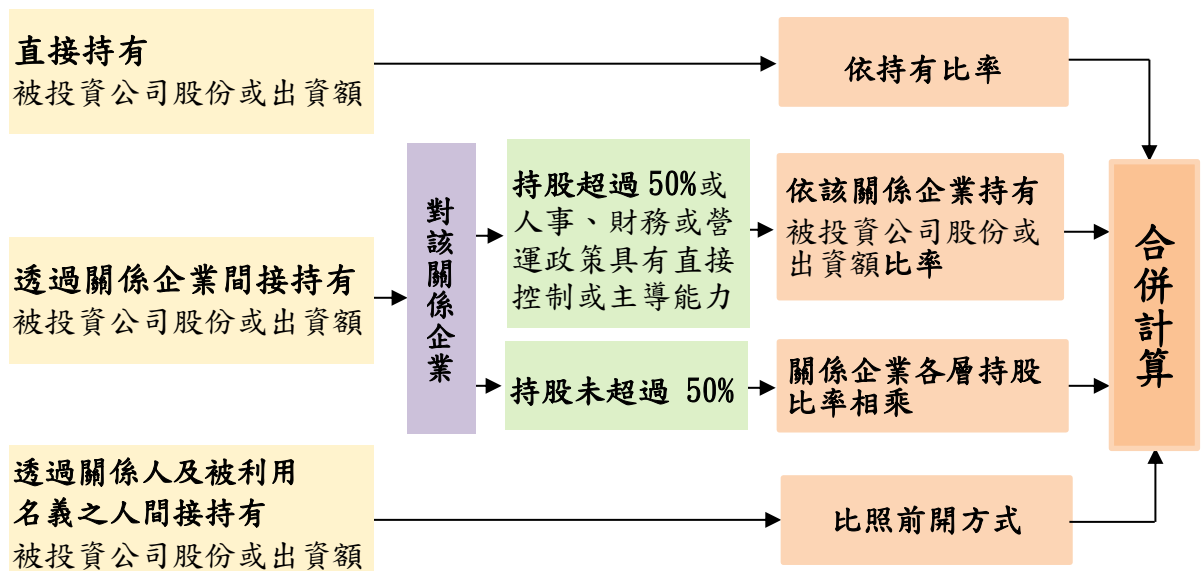
售屋所構成。

九、符合一定條件之股份或出資額交易排除上市、上櫃及興櫃公司之股票之理由？

答：考量上市、上櫃及興櫃公司之股權較為分散，且該等股票於證券交易所或櫃檯買賣中心交易，不易藉由股份交易實質移轉房地，爰該等股票交易排除適用。

十、直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額應如何認定？

答：營利事業或個人直接或間接持有國內外營利事業(下稱被投資公司)股份或出資額過半數之認定，以下列各款計算之股份或出資額比率合計數計算(相關令釋及釋例詳附件一及附件二)：



(一)「直接持有」被投資公司股份或出資額者：依持有比率合併計算。

(二)「透過其關係企業而間接持有」被投資公司股份或出資額者：

1.持有關係企業股份或出資額「超過 50%」或對關係企業之「人事、財務或營運政策具有直接控制或主導能力」：以該關係企業持有該被投資公司股份或出資額之比率合併計算。

2.持有關係企業股份或出資額「未超過 50%」：按關係企業

各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。

- (三)「透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有」被投資公司股份或出資額：比照前述(一)、(二)計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該被投資公司股份或出資額之比率合併計算。

十一、如何判斷國內外被投資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？

答：以交易股權或出資額時之下列比率判斷

$$\frac{\left(\begin{array}{c} \text{被投資營利事業或其控制之事業} \\ \text{在中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值}^{\text{註1}} \end{array} \right)}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值}^{\text{註2}}} \geq 50\%$$

註1：中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值，應參酌下列時價：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房地之價格。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

註2：國內外營利事業全部股權或出資額之價值以時價計算，無時價者得按下列基礎計算，但稽徵機關查得股權或出資額價值較高者，得按查得資料認定：

- (一)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。
- (二)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。

十二、符合一定條件之股份或出資額交易已課房地合一所得稅，是否還要計入基本所得額課徵基本稅額？

答：個人及營利事業交易符合一定條件之股份或出資額，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視為房地交易，課徵房地合一所得稅，不適用同法第 4 條之 1 證券交易所得停止課徵所得稅規定、第 14 條第 1 項第 7 類財產交易所得與第 24 條第 1 項規定課徵所得稅，並免依所得基本稅額條例第 7 條或第 12 條規定計入基本所得額課徵基本稅額。

十三、符合一定條件之股份或出資額交易是否限於 105 年 1 月 1 日以後取得之「國內外營利事業股份或出資額」或「中華民國境內之房地」，始納入課稅範圍？

答：為防杜個人及營利事業藉由交易其具控制力之國內外營利事業之股份或出資額，實質移轉該被投資營利事業之我國境內房地，以停徵證券交易所規避或減少房地交易所得之納稅義務，爰所得稅法第 4 條之 4 增訂第 3 項規定 110 年 7 月 1 日以後交易符合一定條件之股份或出資額，應視同房地交易。上開規定未限於 105 年 1 月 1 日以後取得之「國內外營利事業股份或出資額」或被投資營利事業 105 年 1 月 1 日以後取得之「中華民國境內之房地」者，始納入課稅範圍，亦即以交易持有被投資事業股份或出資額之比率及被投資事業股權或出資額之房地價值比率符合規定要件為認定基準，以避免交易安排，致無法落實該規定防杜股權移轉規避租稅之立法意旨。

十四、符合一定條件股份或出資額之交易日、取得日及持有期間如何認定？

答：

(一)取得日

交易標的		取得日
出價取得	買賣取得 屬證券交易稅條例所稱有價證券	買賣交割日
	屬上開有價證券以外者	訂定買賣契約日
	公司現金增資、股票公開承銷、設立時採發起或募集方式而取得	股款繳納日
	以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得	作價抵繳認股股款日
	上述以外方式出價取得	實際交易發生日
非出價取得	公司盈餘或資本公積轉增資而取得	除權基準日
	其他非出價取得	實際交易發生日

(二)交易日

交易標的	交易日
屬證券交易稅條例所稱有價證券	買賣交割日
屬上開有價證券以外者	訂定買賣契約日

(三)持有期間

個人及營利事業交易符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額「取得日」起算至「交易日」止，並採先進先出法認定。

十五、符合一定條件股份或出資額之交易所得計算釋例

假設甲公司 108 年 9 月 1 日以 2,000 萬元購買乙公司 30% 股份，110 年 10 月 1 日再以 6,000 萬元購買其餘 70% 股份，於 111 年 2 月 27 日以 9,000 萬元出售乙公司 90% 股份，乙公司股權價值 100% 由我國境內房地構成(假設無其他交易成本及費用，成本採加權平均法計算)。

答：該股份交易之課稅所得計算如下：

- (一) 甲公司持有乙公司股份比率超過 50%，且乙公司股權價值 50% 以上由我國境內之房地構成，該筆股份交易應適用房地合一稅 2.0 課稅規定。
- (二) 111 年 2 月 27 日出售 90% 股份，採先進先出法計算持有期間，其中屬 108 年 9 月 1 日取得 30% 股份，持有期間超過 2 年未逾 5 年，適用稅率 35%，其餘 60% 股份為 110 年 10 月 1 日取得，持有期間 2 年內，適用稅率 45%，其課稅所得分別計算如下：

交易標的	108.9.1 取得 30% 股份 (全部出售)	110.10.1 取得 70% 股份 (部分出售-60% 股份)
適用稅率	35% (持有期間超過 2 年未逾 5 年)	45% (持有期間 2 年內)
出售價款	3,000 萬元 (9,000 萬元 $\times \frac{30\%}{90\%}$)	6,000 萬元 (9,000 萬元 $\times \frac{60\%}{90\%}$)
一成本費用	2,400 萬元 採加權平均法計算 $\{(2,000 \text{ 萬元} + 6,000 \text{ 萬元}) \times \frac{30\%}{100\%}\}$	4,800 萬元 採加權平均法計算 $\{(2,000 \text{ 萬元} + 6,000 \text{ 萬元}) \times \frac{60\%}{100\%}\}$
=交易所得	600 萬元	1,200 萬元

十六、交易符合一定條件之股份或出資額應檢附證明文件為何？

答：

- (一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- (二) 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之事業最近一期財務報表。
- (三) 中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋認定時價之相關文件。
- (四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。
- (五) 其他足資證明文件。

以上資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限。

貳、個人課稅及申報規定

一、房地合一稅 2.0 課稅所得如何計算？

答：(一)交易所得

取得方式	交易標的	交易所得計算方式
出價取得	房地、房屋使用權、預售屋、符合一定條件股份或出資額	成交價額 一原始取得成本 一取得、改良及移轉費用
繼承受贈取得	房地	成交價額 一繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布消費者物價指數調整後之價值 一取得、改良及移轉費用 註：政府發布之消費者物價指數，係指交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數
	房屋使用權、預售屋、符合一定條件股份或出資額	成交價額 一繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定之時價 一取得、改良及移轉費用

(二)課稅所得＝上述交易所得

一當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

一前 3 年交易損失

註：符合下列所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定要件之自住房地，其課稅所得在 400 萬元以下免稅：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。
2. 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本規定。

二、計算課稅所得時得減除之土地漲價總數額如何計算？

答：

(一)得減除之土地漲價總數額＝依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值－前次移轉現值。

(二)舉例說明：A 君出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其自行申報土地增值稅之土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元：

A 君得減除之土地漲價總數額為 10 萬元

= 出售時之公告土地現值 40 萬元 - 前次移轉現值 30 萬元。

註：自行申報土地移轉現值 60 萬元超過出售時公告土地現值 40 萬元部分，不得自土地交易課稅所得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

三、出價取得者之原始取得成本為何？

答：買賣取得者，其原始取得成本即買入時之成交價額。

四、取得成本除前述原始取得成本外，尚包含哪些項目？

答：下列支出提示證明文件者，得列於成本：

- (一) 取得達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)。
- (二) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。
- (三) 依土地稅法施行細則第 51 條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：
 1. 改良土地費用。
 2. 工程受益費。
 3. 土地重劃負擔總費用。
 4. 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

五、計算課稅所得得減除之費用項目？

答：

- (一) 交易時支付之必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費、證券交易稅、手續費等)。
- (二) 當次交易未自該房地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額。計算方式如下：

$$\frac{(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值})}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

六、未提示原始取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：稽徵機關得依查得資料核定成本；無查得資料者，得依原始取

得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數^(註)調整後，核定其成本。

註：政府發布之消費者物價指數，係指交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數

七、未提示交易相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：稽徵機關得依查得資料核定費用；無查得資料，得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。

八、應納稅額如何計算？

答：應納稅額＝課稅所得×適用稅率。

九、房地合一稅 2.0 適用稅率為何？

答：(一)我國境內居住之個人

1. 原則按持有期間長短適用稅率

持有期間	稅率
未逾2年	45%
超過2年，未逾5年	35%
超過5年，未逾10年	20%
超過10年	15%

2. 特殊短期交易排除適用高稅率

交易樣態	稅率
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5年以下房地	20%
以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得日起算5年內完成並銷售該房地 註：前開合建房屋包含合建分屋、合建分售、合建分成、自地自建。	20%
提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依「都市更新條例」參與都市更新或依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」參與重建，新取得房地第1次移轉且持有期間在5年以下	20%

3. 符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房地，其課稅所得在400萬元以下免稅；超過400萬元部分適用

10%稅率。

(二)非我國境內居住之個人：按持有期間長短適用稅率

持有期間	稅率
未逾 2 年	45%
超過 2 年	35%

十、財政部公告之個人調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有 5 年以下房地情形有哪些？

答：

- (一)個人或其配偶於工作地點購買房地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第 11 條第 3 項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第 24 條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房地。
- (二)個人依民法第 796 條第 2 項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人。
- (三)個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房地依法遭強制執行而移轉所有權。
- (四)個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房地負擔醫藥費。
- (五)個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房地。
- (六)個人與他人共有房地，因他共有人依土地法第 34 條之 1 規定未經其同意而交易該共有房地，致交易其應有部分。
- (七)個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房地。

十一、申報期限及檢附文件為何？

答：個人適用房地合一稅制，不論有無應納稅額，應於交易日起算 30 日內，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦

理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

十二、申報管轄稽徵機關為何？

答：請依下列順序認定申報管轄稽徵機關：

- (一)申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二)申報時居留地稽徵機關。
- (三)房地、房屋使用權、預售屋所在地稽徵機關。
- (四)中央政府所在地之稽徵機關。

參、營利事業課稅及申報規定

一、房地合一稅 2.0 課稅所得如何計算？

答：房地合一稅 2.0，營利事業之房地交易所得採分開計稅、合併報繳為原則；如屬興建房屋完成後第 1 次移轉之房地交易，該房地交易所得應併計營利事業所得額課稅(計算參閱第十三題)。有關分開計稅之房地交易所得計算方式如下：

(一)房地交易所得或損失(A) =

成交價額－成本－相關費用損失

(二)房地課稅所得計算

- 1.當 $A > 0$ ，且 $A >$ 當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項公告土地現值計算之土地漲價總數額(下稱土地漲價總數額)

該筆房地交易課稅所得 = A

－土地漲價總數額

－當年度或前 10 年房地交易損失^(註)

註：前 10 年房地交易損失指適用房地合一稅 2.0 核定之房地交易損失

- 2.當 $A > 0$ ，且 $A \leq$ 土地漲價總數額

該筆房地交易課稅所得 = 0

- 3.當 $A \leq 0$

該筆房地交易損失(A)得自房地交易課稅所得減除。

註：房地交易損失抵減順序：

- (1) 當年度適用相同稅率之房地交易所得。
- (2) 當年度適用不同稅率之房地交易所得。
- (3) 尚有虧損餘額，得自交易年度之次年起 10 年內之房地交易所得減除。

二、營利事業房地交易所得分開計稅釋例

假設甲公司 110 年 9 月 1 日出售下列四筆土地，且無其他費用，交易土地之相關資料如下：

單位：萬元

交易標的	A 地	B 地	C 地	D 地
出售價款	750	550	900	1,200
適用稅率	20%	35%	45%	45%
成本	500	600	1,000	1,000
土地漲價總數額	30	20	10	20

答：房地交易課稅所得之計算如下：

單位：萬元

交易標的	A 地	B 地	C 地	D 地
適用稅率	20%	35%	45%	45%
出售價款	750	550	900	1,200
－成本、費用	500	600	1,000	1,000
=交易所得	250	-50	-100	200
－土地漲價總數額	30			20
－虧損扣除-當年度 相同稅率(C 地)				100
－虧損扣除-當年度 不同稅率(B 地)				50
=房地交易課稅所得	220	-	-	30

三、當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項公告土地現值計算之土地漲價總數額如何計算？

答：

(一)土地漲價總數額=依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值－前次移轉現值。

(二)舉例說明：A 公司出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，該次出售時之公告土地現值為 40 萬元，倘其自行申報土地增值稅之土地移轉現值為 60 萬元，前次移轉現值為 30 萬元：A 公司得減除之土地漲價總數額為 10 萬元=出售時之公告土地現值 40 萬元－前次移轉現值 30 萬元。

註：自行申報土地移轉現值 60 萬元超過出售時公告土地現值 40 萬元部分，不得自土地交易課稅所得減除；但該部分繳納之土地增值稅，可列為費用。

四、營利事業計算房地交易所得時得減除之土地漲價總數額、土地增值稅及課稅所得計算釋例

假設甲公司出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆，持有期間 1 年內，出售價款 1,800 萬元、取得成本為 1,400 萬元，其出售該筆土地之申報土地現值 1,800 萬元，公告土地現值 1,500 萬元，前次移轉現值 1,400 萬元，已繳納土地增值稅 80 萬元，假設無其他費用。

答：該筆土地交易得減除之土地漲價總數額、土地增值稅及課稅所得計算如下：

$$\begin{aligned} \text{土地漲價總數額} &= \text{土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值} \\ &\quad - \text{前次移轉現值} \\ &= 1,500 \text{ 萬元} - 1,400 \text{ 萬元} \\ &= 100 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

得減除土地增值稅

$$\begin{aligned} &= \frac{(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值})}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅} \\ &= \frac{(1,800 \text{ 萬元} - 1,500 \text{ 萬元})}{(1,800 \text{ 萬元} - 1,400 \text{ 萬元})} \times 80 \text{ 萬元} \\ &= 60 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

房地交易課稅所得

$$\begin{aligned} &= \text{成交價額} - \text{成本} - \text{相關費用損失} - \text{土地漲價總數額} \\ &= 1,800 \text{ 萬元} - 1,400 \text{ 萬元} - 60 \text{ 萬元} - 100 \text{ 萬元} \\ &= 240 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

五、房地取得成本包含項目？

答：

(一) 交易之房地為買賣取得者，取得成本包含：

1. 房地買入成交價額。
2. 購入房地達可供使用狀態前支付之必要費用(如整地支出、

契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)。

3.取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

(二)房屋供經營業務使用(帳列固定資產)，出售該房屋計算交易損益時減除之成本，應以取得成本減除累計折舊後之未折減餘額為準。

六、未提示原始取得成本證明文件時，其金額如何認定？

答：

- (一)稽徵機關得依查得資料核定成本。
- (二)無查得資料者，按下列規定核定：

房地	原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值。 註：政府發布之消費者物價指數，係指交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數
股份或出資額	取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額。

七、相關費用包含項目？

答：

- (一)交易時支付之必要費用(如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費、證券交易稅、手續費等)。但持有房地所發生之費用，如房屋稅、地價稅、管理費及折舊費用等，係屬使用期間之費用(於費用發生當年度認列費用)，非屬交易該房地時所支付之必要費用，不得自房地交易損益減除。
- (二)交易時支付之未自交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額。計算方式如下：

$$\frac{(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值})}{\text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}} \times \text{已納土地增值稅}$$

八、無法個別歸屬之房地交易費用或利息支出應如何分攤至各筆房地交易損益計算？

答：房地交易所得或損失，應就各筆房地之收入及相關成本、費用、

利息或損失個別歸屬認定；無法個別歸屬認定之費用、利息支出，按下列方式認定：

費用	依個別房地收入占全部房地總收入之比例計算應分攤數。
利息支出	利息支出大於利息收入之差額：按購買該房地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。 <small>註1：全體可運用資金包括自有資金及借入資金。 註2：自有資金：權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算。 註3：借入資金：包括股東往來。</small>

九、未提示相關費用證明文件時，其金額如何認定？

答：稽徵機關得依查得資料核定費用；無查得資料，得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。

十、房地合一稅 2.0 應納稅額如何計算？

答：房地交易損益不併計營利事業所得額課稅^(註)，應按規定稅率分開計算應納稅額。

應納稅額＝房地交易課稅所得×適用稅率。

註：興建房屋完成後第1次移轉之房地交易課稅所得，併計營利事業所得額課稅。

十一、房地合一稅 2.0 適用稅率為何？

答：(一)總機構在我國境內之營利事業

1. 原則按持有期間長短適用稅率

持有期間	稅率
未逾2年	45%
超過2年，未逾5年	35%
超過5年	20%

2. 特殊短期交易排除適用高稅率

交易樣態	稅率
財政部公告之非自願性因素交易持有期間在5年以下之房地	20%
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5年內完成並銷售該房地	20%

註：前開合建房屋包含合建分屋、合建分售或合建分成。	
提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依「都市更新條例」參與都市更新或依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」參與重建，新取得房地第1次移轉且持有期間在5年以下	20%

(二)總機構在我國境外之營利事業：按持有期間長短適用稅率

持有期間	稅率
未逾2年	45%
超過2年	35%

(三)營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房屋及其坐落基地之所得，併入營利事業所得額按20%課稅。

十二、財政部公告之營利事業非自願性因素交易持有期間在5年以下之房地情形有哪些？

答：

- (一)營利事業依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人。
- (二)營利事業因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房地依法遭強制執行而移轉所有權。
- (三)營利事業與他人共有房地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房地，致交易其應有部分。
- (四)金融機構因行使抵押權而取得之房地，或因行使質權而取得所得稅法第4條之4第3項所定條件之股份，依銀行法第76條或其他法律準用該條規定應自取得之日起4年內處分。

十三、「營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房屋及其坐落基地」之適用範圍，及其房地交易所得如何計算？

答：

- (一)所得稅法第24條之5第4項規定「營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房地」，係指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房地。
- (二)上開房地交易所得，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，並依下列方式逐筆計算應計入營利事業所得額

課稅或自營利事業所得額減除之金額：

房地交易所得或損失(A) = 成交價額 - 成本 - 相關費用損失

1. 當 $A > 0$ ，且 $A >$ 當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項公告土地現值計算之土地漲價總數額(下稱土地漲價總數額)

該筆房地交易應併計營利事業所得額課稅之金額 = A - 土地漲價總數額

2. 當 $A > 0$ ，且 $A \leq$ 土地漲價總數額

該筆房地交易應併計營利事業所得額課稅之金額 = 0

3. 當 $A \leq 0$

該筆房地交易損失(A)得自營利事業所得額減除。

十四、營利事業有適用房地合一稅 2.0 之房地交易所得應如何辦理申報納稅？

答：

營利事業之總機構		申報納稅及管轄稽徵機關
在中華民國境內		1. 適用房地合一稅 2.0 之房地交易所得與其他營利事業所得額分開計算稅額(例外：興建房屋完成後第 1 次移轉之房地交易，併計營利事業所得額課稅)。 2. 由總機構向申報時登記地之稽徵機關合併辦理申報納稅。
境外	境內有固定營業場所或營業代理人	1. 同上述 1。 2. 由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關合併辦理申報納稅。
	境內無固定營業場所或營業代理人	由代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

十五、獨資、合夥組織營利事業 110 年 7 月 1 日以後交易房地應如何申報？

答：獨資、合夥組織營利事業 110 年 7 月 1 日以後交易符合所得稅法第 4 條之 4 規定之房地，應由該房地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房地交

易所得，依個人房地合一課稅規定申報納稅，該房地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

壹.總則第十題(營利事業)**營利事業直接或間接持有國內外營利事業過半數股份或出資額之認定標準令釋及釋例****【111年1月25日台財稅字第11000633640號令】**

一、所得稅法第4條之4第3項規定營利事業直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額過半數，以該營利事業依下列各款計算之股份或出資額比率合計數認定之：

- (一) 營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額者，依其持有比率合併計算。
- (二) 營利事業透過其關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額，且其持有關係企業股份或出資額超過50%或直接控制其關係企業之人事、財務或營運政策者，以該關係企業持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算；未超過50%者，按其關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。
- (三) 營利事業透過符合下列各目規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業股份或出資額，應比照前2款規定計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算：
 1. 關係企業直接持有營利事業股份或出資額之比率超過50%者。
 2. 關係企業間接持有營利事業股份或出資額且各層持有比率超過50%者。
 3. 依財團法人中華民國會計研究發展基金會公開之企業會計準則公報及其解釋，或金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋、解釋公告及證券發行人財務報告編製準則規定，關係企業對營利事業具有控制能力者。
 4. 第3點第4款至第6款規定之關係企業。
 5. 第4點第1款至第5款規定之關係人。
 6. 其他足資證明對營利事業之人事、財務及營運政策具有主導

能力之關係人。

7. 營利事業利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前6目規定構成要件者。

(四) 依前3款規定計算營利事業及其關係人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額之比率，如有重複計算情形，以較高者計入。

二、前點所稱關係人，包括關係企業及關係企業以外之關係人。

三、前2點所稱關係企業，指營利事業與國內外其他營利事業相互間有下列關係者：

(一) 營利事業直接或間接持有另一營利事業有表決權之股份或出資額，達該另一營利事業已發行有表決權之股份總數或資本總額20%。

(二) 營利事業與另一營利事業直接或間接由相同之人持有或控制之股份或出資額占已發行有表決權之股份總數或資本總額各達20%。

(三) 營利事業持有股份或出資額占另一營利事業有表決權之股份總數或資本總額百分比為最高且達10%。

(四) 營利事業之執行業務股東或董事與另一營利事業之執行業務股東或董事有半數以上相同。

(五) 營利事業及其直接或間接持有股份或出資額占股份總數或資本總額超過50%之營利事業，派任於另一營利事業之董事，合計達該另一營利事業董事總席次半數。

(六) 營利事業之董事長、總經理或與其相當或更高層級職位之人與另一營利事業之董事長、總經理或與其相當或更高層級職位之人為同一人，或具有配偶或二親等以內親屬關係。

(七) 營利事業直接控制另一營利事業之人事或財務政策，包括：

1. 營利事業指派人員擔任另一營利事業之總經理或與其相當或更高層級之職位。

2. 非金融機構之營利事業，對另一營利事業之資金融通金額或背書保證金額達該另一營利事業總資產金額之三分之一。

(八) 營利事業與其他營利事業簽訂合資或聯合經營契約。

(九) 其他足資證明營利事業對另一營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之情形。

四、第2點所稱關係企業以外之關係人，指與營利事業有下列關係之國內外個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體：

(一) 受營利事業捐贈金額達其平衡表或資產負債表基金總額三分之一之財團法人。

(二) 營利事業及其董事、監察人、總經理、相當或更高層級職位之人及該等人之配偶或二親等以內親屬擔任董事總席次達半數之財團法人。

(三) 營利事業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

(四) 營利事業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人之配偶。

(五) 營利事業之董事長、總經理或相當或更高層級職位之人之二親等以內親屬。

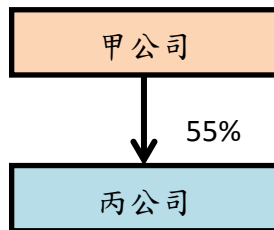
(六) 其他足資證明對該營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之人。

【釋例】

甲公司出售其持有丙公司之股份，丙公司股權之價值 50% 以上係由中華民國境內之房地所構成，有關甲公司直接及間接持有丙公司股份之持有股份比率計算，及出售丙公司股權是否應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅：

《釋例一》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款)

(一)圖示說明：甲公司直接持有丙公司 55% 股權

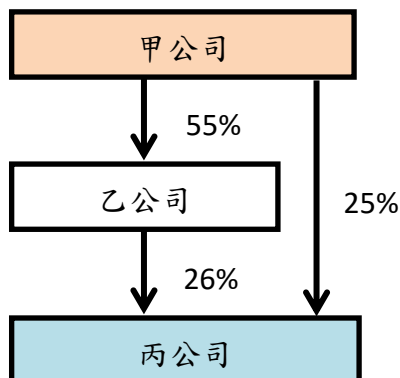


(二)解析：甲公司直接持有丙公司 55% 股權過半數，故甲君出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例二》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過持有股份或出資額超過 50% 之關係企業間接持有國內外營利事業股份或出資額(令釋第 1 點第 1 款及第 2 款前段)

(一)圖示說明：

甲公司直接持有乙公司 55% 股權及丙公司 25% 股權，乙公司直接持有丙公司 26% 股權。



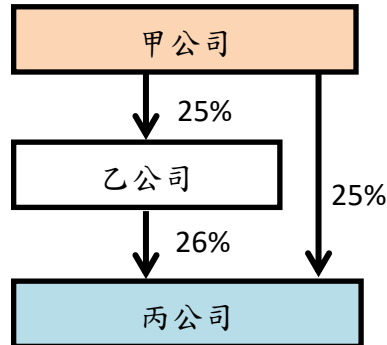
(二)解析：

1. 甲公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲公司透過乙公司間接持有丙公司：因甲公司持有乙公司股權超過 50%，故甲公司間接持有丙公司股權，應以乙公司持有丙公司股權 26% 計算。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 51% (直接持有 25% + 間接持有 26%) 過半數，故甲公司出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例三》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過持有股份或出資額未超過 50% 之關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額(令釋第 1 點第 1 款及第 2 款後段)

(一)圖示說明：

甲公司直接持有乙公司 25% 股權及丙公司 25% 股權，乙公司直接持有丙公司 26% 股權。



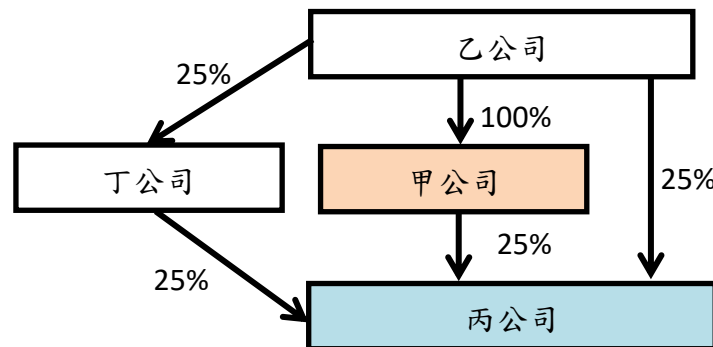
(二)解析：

1. 甲公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲公司透過乙公司間接持有丙公司：因甲公司持有乙公司股權未超過 50%，故甲公司間接持有丙公司股權，應按關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算，即 6.5% 股權(25%×26%)。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 31.5% (直接持有 25% + 間接持有 6.5%) 未過半數，故甲公司出售丙公司股權，無需依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例四》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過關係人(關係企業直接持有營利事業股份或出資額之比率超過 50%者)而間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 1 目)

(一)圖示說明：

甲公司直接持有丙公司 25% 股權，乙公司直接持有甲公司 100% 股權、丙公司 25% 股權及丁公司 25% 股權，丁公司直接持有丙公司 25% 股權。



(二)解析：

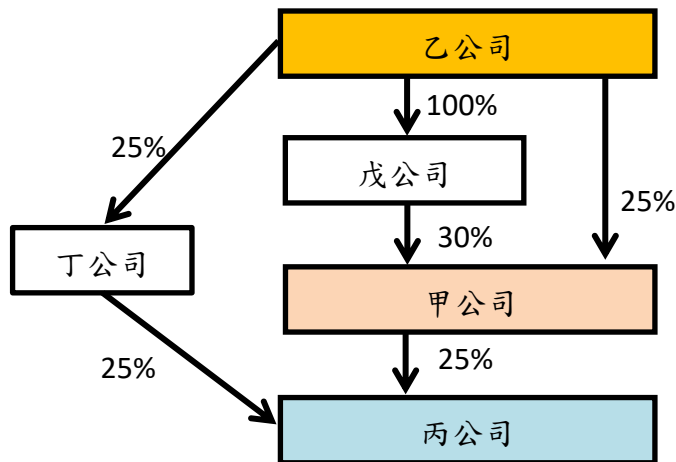
1. 甲公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲公司透過乙公司間接持有丙公司：因乙公司持有甲公司股權超過 50%，故甲公司透過乙公司間接持有丙公司股權，按關係企業乙公司直接持有丙公司股權 25% 及間接持有丙公司股權 6.25% (25% × 25%) 合併計算，即 31.25% 股權 (25% + 6.25%)。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 56.25% (直接持有 25% + 間接持有 31.25%) 過半數，故甲公司出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例五》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過關係人(關係企業直接持有營利事業股份或出資額之比率超過 50%者)而間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 2 目)

(一)圖示說明：

甲公司直接持有丙公司 25% 股權，乙公司直接持有甲公司 25%

股權、丁公司 25% 股權及戊公司 100% 股權，丁公司直接持有丙公司 25% 股權，戊公司直接持有甲公司 30% 股權。



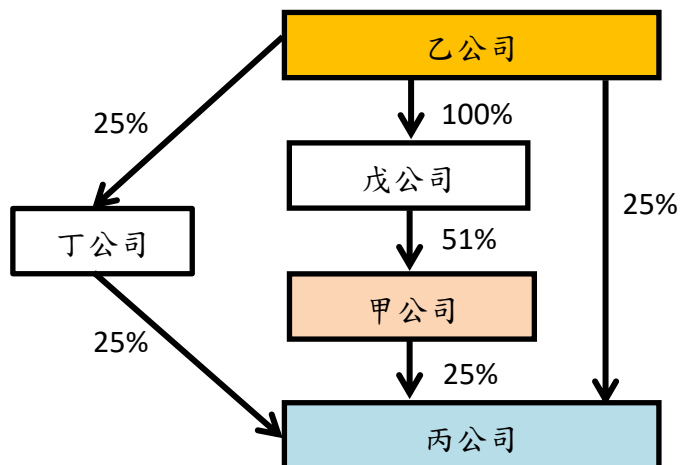
(二) 解析：

1. 甲公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲公司透過乙公司間接持有丙公司：因乙公司直接及間接持有甲公司 55% 股權(直接持有 25%+間接持有 30%)，故甲公司透過關係企業乙公司間接持有丙公司股權，按關係企業乙公司透過丁公司間接持有丙公司股權 6.25%(25%×25%)計算。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 31.25%(直接持有 25%+間接持有 6.25%)未過半數，故甲公司出售丙公司股權，無需依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例六》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過關係人(關係企業間接持有營利事業股份或出資額且各層持有比率超過 50%者)間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 2 目)

(一) 圖示說明：

甲公司直接持有丙公司 25% 股權，乙公司直接持有丙公司 25% 股權、丁公司 25% 股權及戊公司 100% 股權，丁公司直接持有丙公司 25% 股權，戊公司直接持有甲公司 51% 股權。



(二)解析：

1. 甲公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲公司透過關係企業乙公司間接持有丙公司：因關係企業乙公司間接持有甲公司 51% 股權，故甲公司透過乙公司間接持有丙公司股權，按關係企業乙公司直接持有丙公司股權 25% 及間接持有丙公司股權 $6.25\%(25\% \times 25\%)$ 合併計算，即 31.25% 股權 $(25\% + 31.25\%)$ 。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 56.25% $(直接持有 25\% + 間接持有 31.25\%)$ 過半數，故甲公司出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

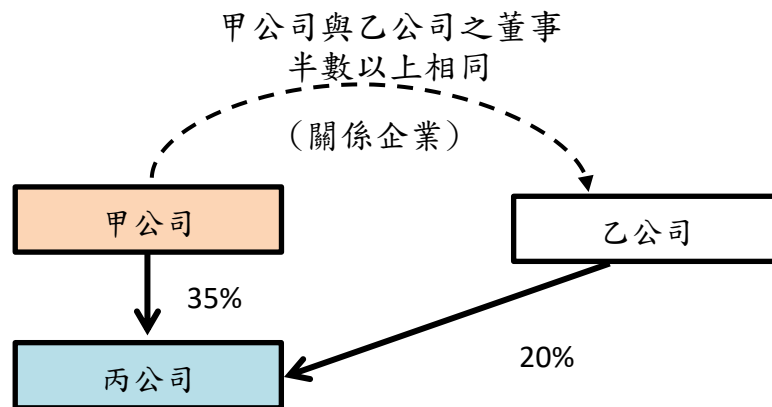
(補充解析)丙公司另一股東乙公司出售其持有丙公司股權：

1. 乙公司直接持有丙公司 25% 股權。
2. 乙公司透過關係企業(甲公司及丁公司)間接持有丙公司：
 - (1) 因乙公司間接持有甲公司超過 50% 股權，故乙公司透過關係企業甲公司間接持有丙公司股權，按關係企業甲公司直接持有丙公司股權 25% 計算。
 - (2) 因乙公司持有丁公司未超過 50% 股權，故乙公司透過丁公司間接持有丙公司股權，應按關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算，即 6.25% 股權 $(25\% \times 25\%)$ 。
3. 乙公司合計持有丙公司之股權 56.25% $(直接持有 25\% + 間接持有 25\% + 6.25\%)$ 過半數，故乙公司出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例七》營利事業直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過關係人(令釋第 3 點第 4 款關係企業-營利事業之執行業務股東或董事與另一營利事業之執行業務股東或董事有半數以上相同)而間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 4 目)

(一)圖示說明：

甲公司直接持有丙公司股權 35%，乙公司直接持有丙公司股權 20%，甲公司董事與乙公司董事半數以上相同。



(二)解析：

1. 甲公司直接持有丙公司 35% 股權。
2. 甲公司透過乙公司間接持有丙公司：因甲公司與乙公司董事有半數以上相同，故甲公司透過關係企業乙公司間接持有丙公司股權，按關係企業乙公司直接持有丙公司股權 20% 計算。
3. 甲公司合計持有丙公司之股權 55% 股權(直接持有 35%+間接持有 20%)過半數，故甲公司出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

壹.總則第十題(個人)**個人直接或間接持有國內外營利事業過半數股份或出資額之認定標準令釋及釋例****【111年1月25日台財稅字第11000633641號令】**

一、所得稅法第4條之4第3項規定個人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額過半數，以該個人依下列各款計算之股份或出資額比率合計數認定之：

- (一) 個人直接持有國內外營利事業股份或出資額者，依其持有比率合併計算。
- (二) 個人透過其關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額，且其持有關係企業股份或出資額超過50%或對其關係企業之人事、財務或營運政策具有主導能力者，以該關係企業持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算；未超過50%者，按其關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。
- (三) 個人透過符合下列各目規定之關係人及被利用名義之人而間接持有國內外營利事業股份或出資額，應比照前2款規定計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算：
 1. 第3點第3款及第4款規定之關係企業。
 2. 第4點各款規定之關係人。
 3. 個人利用他人名義進行股權移轉或其他安排，不當規避前2目規定構成要件者。
- (四) 依前3款規定計算個人及其關係人直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額之比率，如有重複計算情形，以較高者計入。

二、前點所稱關係人，包括關係企業及關係企業以外之關係人。

三、前2點所稱關係企業，指個人與國內外其他營利事業間有下列關係者：

- (一) 個人直接或間接持有營利事業有表決權之股份或出資額，達該營利事業已發行有表決權之股份總數或資本總額20%。

- (二) 個人持有股份或出資額占營利事業有表決權之股份總數或資本總額百分比為最高且達10%。
 - (三) 個人直接或間接持有股份或出資額占股份總數或資本總額超過50%之營利事業，派任於另一營利事業之董事，合計達該另一營利事業董事總席次半數。
 - (四) 個人、配偶或二親等以內親屬擔任營利事業之董事長、總經理或與其相當或更高層級之職位。
 - (五) 其他足資證明個人對營利事業具有控制能力或在人事、財務、業務經營或管理政策上具有重大影響力之情形。
- 四、第2點所稱關係企業以外之關係人，指與個人有下列關係之國內外個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體：
- (一) 配偶及二親等以內親屬。
 - (二) 個人成立信託之受託人或非委託人之受益人。
 - (三) 受個人捐贈金額達其平衡表或資產負債表基金總額三分之一之財團法人。
 - (四) 個人、配偶及二親等以內親屬擔任董事總席次達半數之財團法人。
 - (五) 前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
 - (六) 前點各款規定關係企業之董事、監察人、總經理或相當或更高層級職位之人之配偶。
 - (七) 前點各款規定關係企業之董事長、總經理或相當或更高層級職位之人之二親等以內親屬。
 - (八) 個人或其配偶擔任合夥事業之合夥人，該合夥事業其他合夥人及其配偶。
 - (九) 其他足資證明個人對另一個人或教育、文化、公益、慈善機關或團體之財務、經濟或投資行為具有實質控制能力之情形。
- 五、本令發布前，個人交易股份或出資額符合所得稅法第4條之4第3項規定應課徵所得稅者，於111年3月31日以前依稅捐稽徵法第48

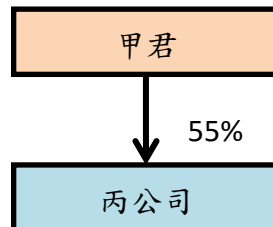
條之1規定自動補報及補繳稅款並加計利息，免依所得稅法第108條之2第2項及第3項規定處罰。

【釋例】

甲君出售其持有丙公司之股份，丙公司股權之價值 50%以上係由中華民國境內之房地所構成，有關甲君直接及間接持有丙公司股份之持有股份比率計算，及出售丙公司股權是否應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅：

《釋例一》個人直接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款)

(一)圖示說明：甲君直接持有丙公司 55% 股權

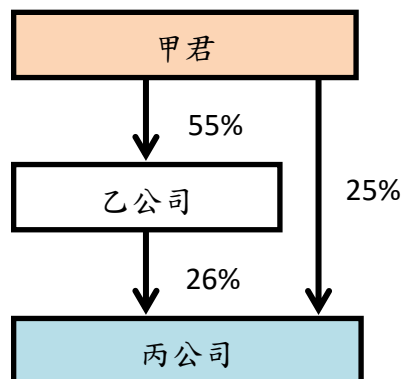


(二)解析：甲君直接持有丙公司 55% 股權過半數，故甲君出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例二》個人直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過持有股份或出資額超過 50%之關係企業間接持有國內外營利事業股份或出資額(令釋第 1 點第 1 款及第 2 款前段)

(一)圖示說明：

甲君直接持有乙公司 55% 股權及丙公司 25% 股權，乙公司直接持有丙公司 26% 股權。



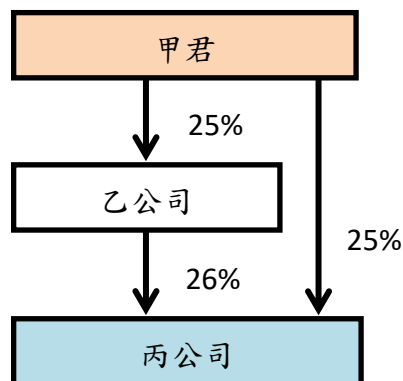
(二)解析：

1. 甲君直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲君透過乙公司間接持有丙公司：因甲君持有乙公司股權超過 50%，故甲君間接持有丙公司股權，應以乙公司持有丙公司股權 26% 計算。
3. 甲君合計持有丙公司之股權 51% (直接持有 25% + 間接持有 26%) 過半數，故甲君出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例三》個人直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過持有股份或出資額未超過 50% 之關係企業而間接持有國內外營利事業股份或出資額(令釋第 1 點第 1 款及第 2 款後段)

(一)圖示說明：

甲君直接持有乙公司 25% 股權及丙公司 25% 股權，乙公司直接持有丙公司 26% 股權。



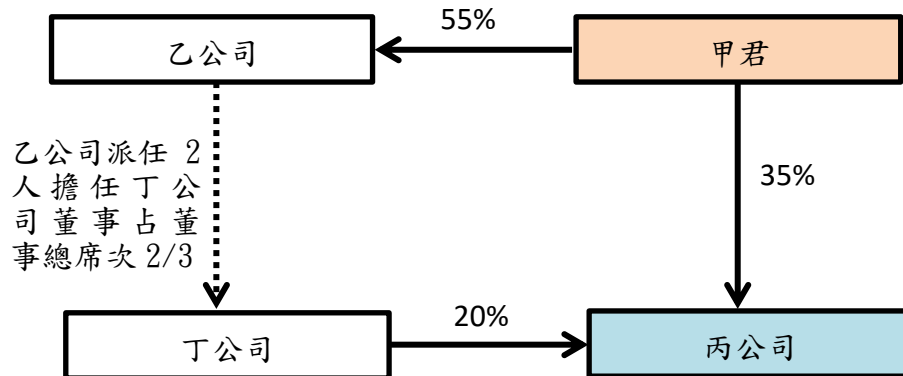
(二)解析：

1. 甲君直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲君透過乙公司間接持有丙公司：因甲君持有乙公司股權未超過 50%，故甲君間接持有丙公司股權，應按關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算，即 6.5% 股權 (25% × 26%)。
3. 甲君合計持有丙公司之股權 31.5% (直接持有 25% + 間接持有 6.5%) 未過半數，故甲君出售丙公司股權，無需依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例四》個人直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過關係人(令釋第 3 點第 3 款關係企業-個人直接或間接持有股份或出資額占股份總數或資本總額超過 50%之營利事業，派任於另一營利事業之董事，合計達該另一營利事業董事總席次半數)而間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 1 目)

(一)圖示說明：

甲君直接持有乙公司 55% 股權及丙公司 35% 股權，乙公司派任 2 人擔任丁公司之董事(占丁公司董事總席次 2/3)，且丁公司直接持有丙公司 20% 股權。



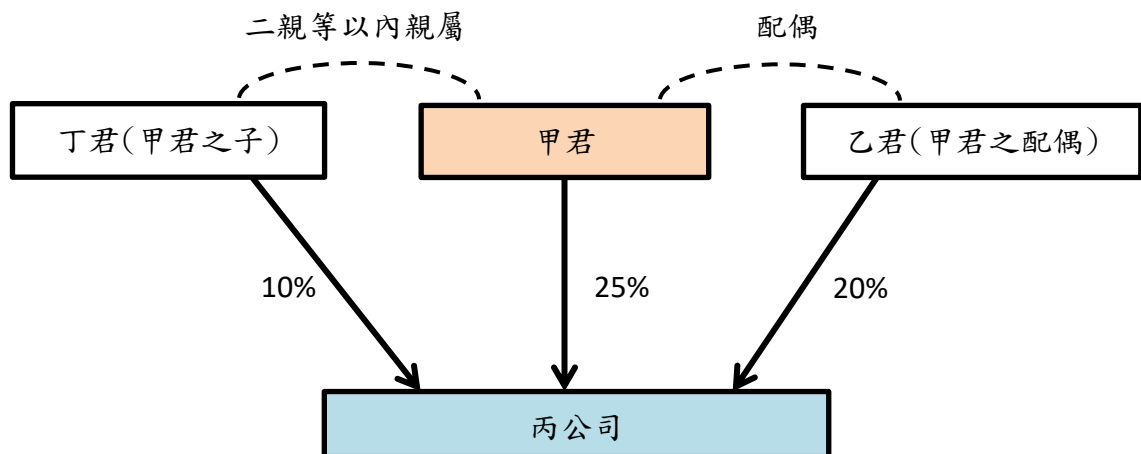
(二)解析：

1. 甲君直接持有丙公司 35% 股權。
2. 甲君透過關係企業(丁公司)而間接持有丙公司：因甲君持有乙公司股份超過 50%，且乙公司派任丁公司之董事達丁公司董事總席次半數，故甲君透過關係企業丁公司間接持有丙公司股權，按關係企業丁公司直接持有丙公司 20% 股權計算。
3. 甲君合計持有丙公司之股權 55%(直接持有 35%+間接持有 20%)過半數，故甲君出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。

《釋例五》個人直接持有國內外營利事業股份或出資額，及透過令釋第 4 點第 1 款關係人(配偶及二親等以內親屬)而間接持有國內外營利事業股份或出資額者(令釋第 1 點第 1 款及第 3 款第 2 目)

(一)圖示說明：

甲君直接持有丙公司 25% 股權，甲君之配偶乙君及兒子丁君分別持有丙公司 20% 與 10% 股權。



(二)解析：

1. 甲君直接持有丙公司 25% 股權。
2. 甲君透過關係人(配偶及二親等以內親屬)而間接持有丙公司：配偶乙君及兒子丁君為甲君之關係人，故甲君透過關係人乙君及丁君間接持有丙公司股權，按關係人乙君及丁君直接持有丙公司股權 30%(20%+10%)計算。
3. 甲君合計持有丙公司之股權 55%(直接持有 25%+間接持有 30%)過半數，故甲君出售丙公司股權，應依所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定視同房地交易課稅。