

臺北市106年度都市更新重建教育訓練更新會輔導培訓專班

權利變換計畫執行—登記與稅捐

課程講師| 黃雅盈

現 職| 伯明翰地政士事務所 地政士/所長



簡報大綱

- 都市更新權利變換計畫執行
- 都市更新會與一般實施者的比較
- 更新會之權變信託融資與登記
- 都市更新稅捐減免及財產規劃
- 一般不動產稅負
- 更新會權變登記及稅務注意事項

關於我 ~ 黃雅盈

- 一、學歷：國立政治大學地政學系學士
英國伯明罕大學不動產碩士
(MS in Housing Policy and Practice · University of Birmingham in UK)
- 二、證照：地政士、不動產經紀人、大學講師
- 三、經歷：
 - ◎現任伯明翰地政士事務所所長
 - ◎臺北市都更專業教育訓練、都更12行政區講座講師
 - ◎現任都市更新會/代理實施者委任地政士
 - ◎曾任冠德建設土地開發部副理
 - ◎曾任國土不動產都市更新規劃部經理暨地政士
 - ◎曾任三十二個都市更新會都更權變登記產權管理與輔導

Q1：都更權利變換計畫執行什麼？

- 1.計畫核定
- 2.錢從哪裏來？
- 3.如何推動？
- 4.如何管理？
- 5.地政士扮演什麼角色？

都市更新會與一般實施者的比較

組織	都市更新會	一般實施者
負責人	理事長	董事長
組織	理事會	董事會
成員	會員	股東
監督者	監事	監察人
業務承辦	理事長，理監事， 總幹事	各業務部門
運作方式	合議制 會員大會	依各公司規定

會員大會之各款事項決議

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。
- 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- 四、理事及監事之選任、改選或解職。
- 五、團體之解散。
- 六、清算之決議及清算人之選派。

都市更新團體設立管理及解散辦法第10條
(法令101.03.05修正)

理事會之權責

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報告。

都市更新團體設立管理及解散辦法第21條
(法令101.03.05修正)

更新會之權變信託融資與登記

- 何時啟動信託及融資？
- 信託及融資應注意事項
- 辦理登記與地政士的工作

都市更新稅捐減免及財產規劃

一般不動產稅負

Q1：參加都更有稅捐優惠嗎？

- **都市更新條例第35條**

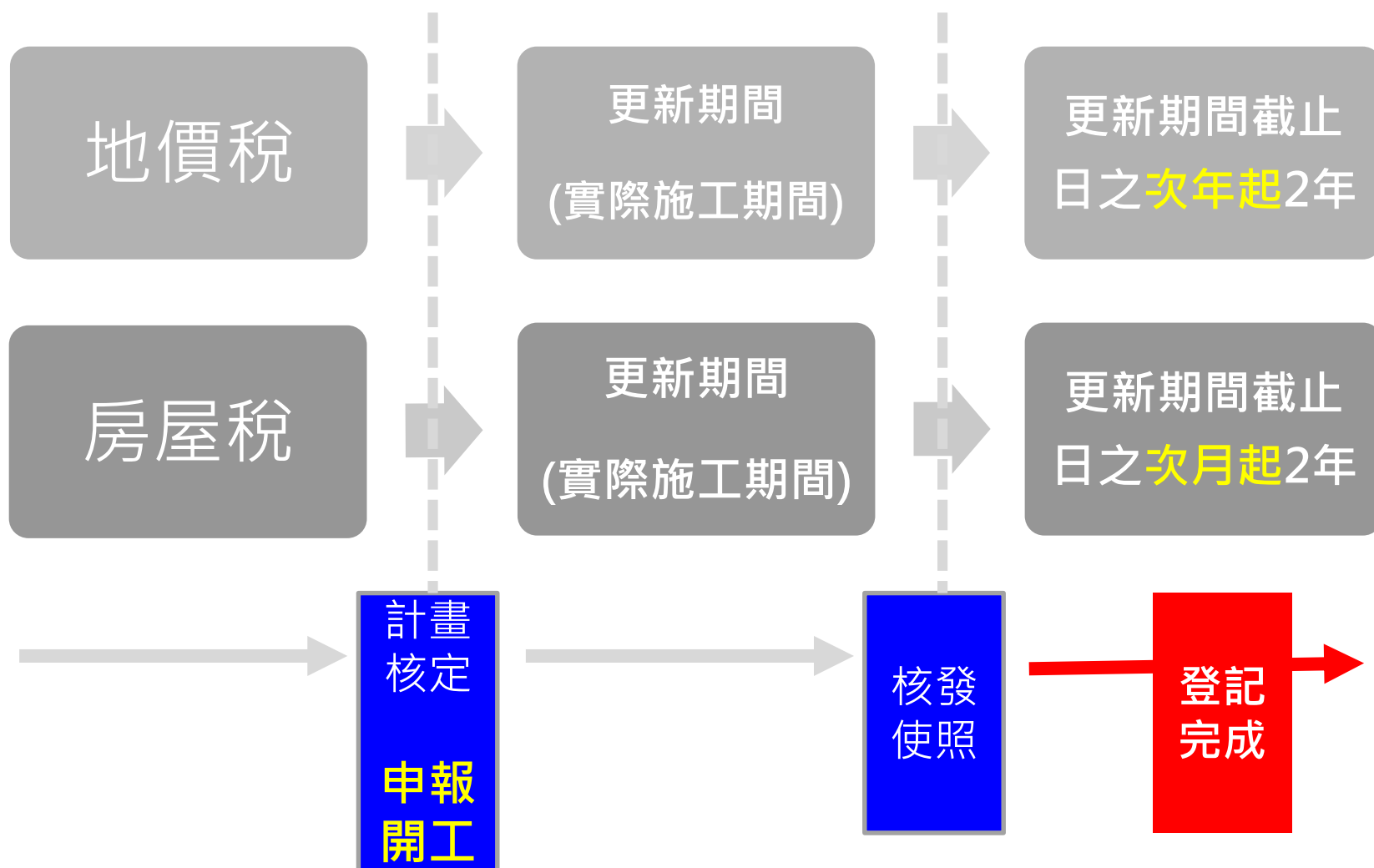
權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

- **都市更新條例第46條**

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、依**權利變換**取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 四、不願參加**權利變換**而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 五、實施**權利變換**應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 六、實施**權利變換**，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

Q2：地價稅與房屋稅優惠多久？

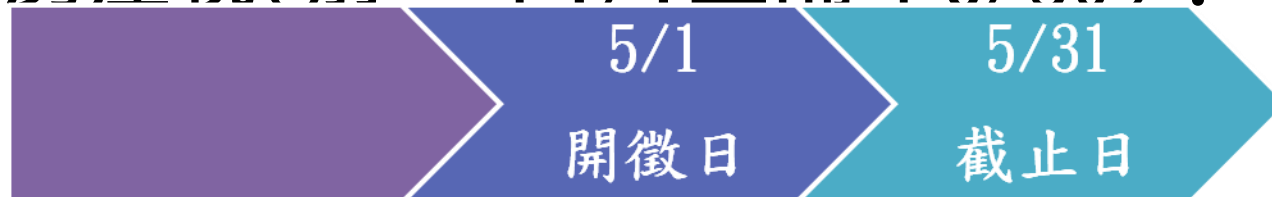


地價稅及房屋稅--繳納期間及課徵所屬期間

- 地價稅(當年1/1至12/30)：



- 房屋稅(前一年7/1至隔年6/30)：



Q3：民103年6月起房屋稅漲了嗎？

- 特色—各縣市非自住戶數稅率不同(囤房稅)

房屋稅條例第5條條文於103年6月4日修正公布，

- 一、**增訂住家用房屋**屬供公益出租人出租使用之稅率為1.2%（同自住房屋）；非自住之住家用稅率由1.2%~2%提高為1.5%~3.6%，地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 二、**供私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋**，稅率由1.5%~2.5%提高為3%~5%，**與營業用房屋之稅率相同**。
- 三、增訂授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。

台北市新屋認定標準

(臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點)

- **103年7月1日起核發使用執照**及建築完成的新建房屋及增、改建房屋，適用重行評定的新標準單價。
- 新標準單價大約為房屋實際造價的半數，
- 與原標準單價相較調高幅度為1至3倍，
- 房屋稅額平均漲幅為1.6倍，其中調整幅度最大者為鋼筋混凝土造總層數為6層樓以下的低樓層建物，漲幅達3倍。

台北市房屋稅和房屋現值(103年起)

- 房屋稅=房屋現值×稅率
- 房屋現值 = **核定單價**×面積×(1-折舊年數×折舊率)×**路段率**
- (一般住宅)核定單價 = 標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額
- **高級住宅核定單價** = 標準單價×(1+**路段率**±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額
- **別墅核定單價** = 標準單價×(1+**150%或200%**±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額

106年7月1日起臺北市房屋標準價格事項調整(1/3)

- 一、除適用**103年7月起新標準單價**的新建房屋及**90年7月1日以後原適用舊標準單價的高級住宅**改按新標準單價重行評定房屋現值外，其餘房屋仍適用原標準單價評定房屋現值。

106年7月1日起臺北市房屋標準價格事項調整(2/3)

- 二、適用103年7月起新標準單價的房屋，依下列方式調整：
- (一)取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價。
 - (二)高級住宅改採固定比率120%加價。
 - (三)給予6年新標準單價緩漲機制，即適用103年7月起新標準單價的房屋，自106年7月1日起，以該標準單價按**70%**計算，之後每2年遞增10%，採6年緩漲。
 - (四)**適用新的折舊率表**，各種構造房屋調高折舊率幅度介於0.14%~0.27%，例如鋼骨造、鋼筋混凝土造房屋，由原折舊率每年1%提高至1.17%。

106年7月1日起臺北市房屋標準價格事項調整(3/3)

- 三、家戶(即所有權人本人及其配偶、未成年子女)持有全國單一旦自住、辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用之本市房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值**16%**，並訂定現值折減額度最高以新臺幣**250萬元**為限，即每戶減稅額度最多為新臺幣**3萬元**。
- 四、地上權房屋按其街路等級調整率調降**2級**。

台北市高級住宅認定標準(106.6.20修)

- 房屋為鋼筋混凝土以上構造，用途為住宅，
- 經按戶認定房地總價在**8,000萬元（含車位價）以上者**，認定為高級住宅。
- 依前項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之**街路等級調整率加成核計**。
- 但適用「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」者，**以120%加價**核計房屋現值。
- **價格**，依**市場行情**定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。

在90年6月30日以前建築完成之高級住宅：

- 因適用原房屋標準單價，仍按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率(以下簡稱：路段率)加價核計。
- 例如:原標準單價為5,080元，依路段率200%加價方式調整後，該高級住宅的標準單價為每平方公尺15,240元【 $(5,080\text{元}/\text{m}^2 \times (1+200\%))$ 】

在90年7月1日以後建築完成之高級住宅：

- 因適用103年7月起新標準單價，自106年7月起，改按固定比率120%加價。
- 例如高級住宅適用新標準單價每平方公尺13,200元，依固定比率120%加價方式調整後，該高級住宅之標準單價為每平方公尺29,040元【 $(13,200\text{元}/\text{m}^2 \times (1+120\%))$ 】。

Q4：各縣市房屋稅稅率--囤房稅

- 103年6月立法院通過，明定3棟自用住宅維持1.2%房屋稅率，第4棟起要有差別稅率，稅率1.5%~3.6%不等，授權各縣市政府自訂自治條例。

自用住宅	住家,非自用 或第4戶以上之自用住宅			
1.2%	1.2%	1.5%	2.4%	3.6%
全國 (第1,2,3戶)	連江縣	基隆市 臺中市 臺南市 高雄市	新北市 桃園市 臺北市(第1,2戶 非自用)	臺北市 (第3戶以上 非自用或第 4戶自住)

台北市房屋稅稅率表(1/2)

主要用途	房屋使用情形	稅率	戶數限制
(一) 住家用房屋	自住	1.2%	全國3戶
	公益出租人出租 (指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。)	1.2%	
	非自住之住家用	2.4% 3.6%	2戶以下 3戶以上
	公有房屋供住家使用	1.5%	
(二) 非住家用房屋	供私人醫院、診所、自由職業事務所使用者	3%	
	營業用	3%	
	人民團體等非營業用	2%	

台北市房屋稅稅率表(續)(2/2)

主要用途	房屋使用情形	稅率	戶數限制
(三) 違規使用之停車場及防空避難室	供住家使用	3.6%	
	供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者	5%	
	供非住家非營業使用	2.5%	
(四) 空置房屋	房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。		

台北市<空置房屋>房屋稅率表

空置房屋 (依使用執照所載用途別或都市計畫分區使用範圍認定)	住家用途	非自住-起造人待售	自103年7月1日~106年6月30日止核發使照房屋：自106年7月1日起2年內未出售	1.5%
			106年7月1日以後核發使照房屋：於起課房屋稅3年內未售出	
		其他非自住	本市2戶以內	每戶2.4%
			本市3戶以上	每戶3.6%
	非住家用途	營業用途	不限	2%
		醫院、診所用途		
其他用途				

Q5:我符合房屋稅自住使用的認定標準嗎?

房屋稅條例第5條條文

財政部依上開規定於103年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自同年7月1日生效。依該認定標準規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用，可按自住使用房屋稅率(1.2%)課徵房屋稅：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

Q6：土地稅制及優惠

地價稅特別稅率(土地稅法第17條)

適用土地	稅率種類
(1) 自用住宅用地 、勞工宿舍用地、 國民住宅用地	2/1000
(2) 公共設施保留地(使用中)	6/1000
(3) 公有土地、 事業直接使用土地如工業用地等	10/1000

地價稅及增值稅『自用住宅用地』定義

◎平均地權條例第3條

指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

◎土地稅法第17條

自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。**土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。**

Q7:我符合自用住宅資格嗎?

稅目	自用住宅定義
房屋稅	1.本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。 2.供本人、配偶或直系親屬 <u>實際居住</u> 使用。 3.房屋無出租營業使用。
地價稅	1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記 2.無出租或營業
自用增值稅	1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記 2.地上房屋所有權人為土地所有權人或配偶或直系親屬 3.簽約買賣(立約日)之前1整年無出租或供作營業的情形
房地合一稅	1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用。 2.課稅所得在400萬以下免稅：超過400萬元部分按10%課稅。 3.六年內以1次為限。

Q8:移轉不動產要繳哪些稅？

【土地】

- 1.土地增值稅、
- 2.印花稅

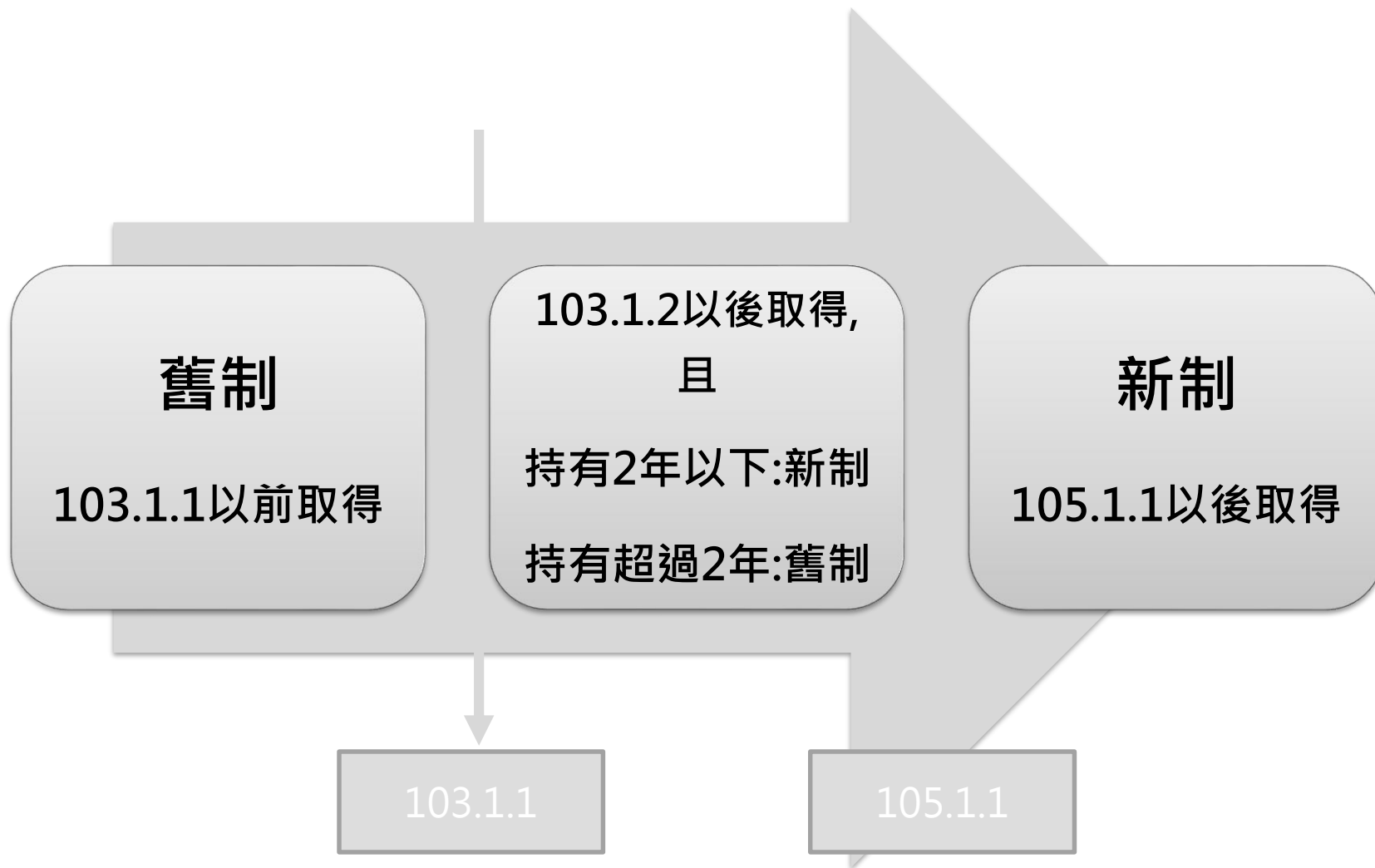
【建物】

- 1.契稅、
- 2.印花稅、
- 3.財產交易所得稅

房地—贈與稅,遺產稅

房地合一稅(民105年起)

Q9:我該繳財產交易所得稅 (舊制) 還是房地合一稅(新制) ?



Q10:什麼是**新制**?談民**105**年以後的**房地合一稅**

所得稅法第**4-4**條(房地合一稅)(**105.01.01**施行)

個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、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），符合下列情形之一者，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：

- 一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

個人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，其交易視同前項之房屋交易。

第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

Q11：哪些取得原因需申報房地合一稅？

- 買賣；受贈
- 繼承(有例外)
- 自建；合建
- 區段徵收/市地重劃
- 使用權；地上權
- 違章不動產
- 剩餘財產分配請求權

Q12:都市更新之房地合一稅

1.房地合一課徵所得稅申報作業要點：

⇒ **第四項(二)4.營利事業**實施**都市更新**事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。

⇒ **第五項(三)**個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，出售該自建或取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋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。

個人出售自地自建之房屋或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

Q13：財產交易所得稅也是所得稅嗎？

所得稅法施行細則第17-2條

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。

財產交易所得稅計算

方式一：以實際成交價格來計算

方式二：未查得交易時之實際成交金額/原始取得成本
財產交易所得 = 房屋核定契價 × 核定標準稅率（各縣市不同）

訂定「105年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

- 說明：茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下：
 - 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定**核實認定**。
 - 二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：
 - (一) 稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一者，**應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額**：
 - 1.臺北市，房地總成交金額新臺幣(以下同)7千萬元以上。
 - 2.新北市，房地總成交金額6千萬元以上。
 - 3.臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額4千萬元以上。
 - (二) 除前述規定情形外，**按房屋評定現值之一定比例**計算其所得額。

Q14:什麼時候申報繳納?

- 財產交易所得稅何時申報?

⇒ 財政部73年5月28日台財稅第53875號函：

「**個人**出售已登記所有權之房屋財產交易所得歸屬年度之認定，以**房屋所有權移轉登記日所屬年度**為準。」

- 房地合一稅何時申報?

⇒ 個人--所有權移轉登記日(或使用權交易日)之次日起算三十日內自行填具申報書。

⇒ 營利事業--併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報。

更新會權變登記及出售不動產注意事項

更新會權變登記及稅務注意事項

- 1.登記的注意事項
- 2.稅務注意事項

更新會出售不動產應注意事項

- 1.更新會出售的時機
- 2.更新會出售所得收入之管理運用
- 3.更新會所得與清算解散

期待煥然一新

感謝聆聽!
敬請指教

黃雅盈

NOTE
