

113年度

# 臺北市都市更新系列講座

3月20日-10月23日 總計12場

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

合作單位：冠霖都市更新事業(股)公司

場次主持人：許敏宏 副理事長

請至「臺北市都市再生訓練網站」➡ [首頁](#) > [下載專區](#)

※今年度有提供講義下載及課後影音觀看喔！

日後法令如有修訂 依政府主管機關發布為準

更多活動詳情

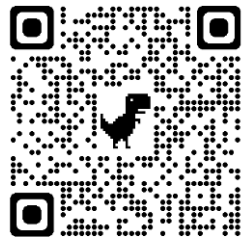


活動報名連結



# 臺北市都市再生教育訓練專屬網站

## 許多課程資訊都在上面喔！



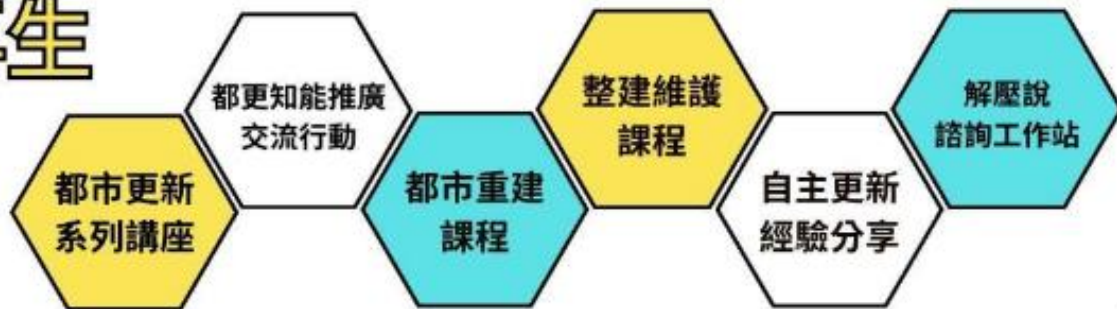
網站傳送門

臺北市都市再生教育訓練X自主更新諮詢工作站



## 臺北市都市再生 教育訓練

let's Join ...



【主辦單位】 臺北市都市更新處

【執行單位】 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

課程專區

自主更新諮詢工作站

下載專區

活動剪影

### 課程專區

--All--

相關連結

開課日期	課程名稱	報名辦法	現況	轉載公布
2024-03-14	【資訊補給】協會課程：自主更新經驗分享-第一次 初階第一輯(提供線上直播)	點我報名	報名中	尚未公布
2024-03-20	系列講座01-臺北市都更推動程序與評估方案_田黃浩	點我報名	報名中	尚未公布
2024-04-13	基礎知能課程及自主更新民眾班-第一梯次(假日班)	點我報名	報名中	尚未公布

- FB粉絲專頁-台北都市更新說
- FB粉絲專頁-社團法人臺北市都市更新整合發展協會
- 臺北市都市更新處
- 社團法人臺北市都市更新整合發展協會



# 講座流程

14:00-14:25

- ▶ 入場簽到
- ▶ 播放政府提供都市更新服務事項

14:25-14:30

- ▶ 主持人宣導時間

14:30-16:00

- ▶ 系列講題

16:00-16:30

- ▶ 常見諮詢問題解說交流

113年度

# 臺北市都市更新系列講座

3月20日-10月23日 總計12場

台北再開發規劃股份有限公司

臺北市都更推動程序  
& 評估方案 3/20



田喬治 經理

都市發展局綜合企劃科

都市更新案涉及TOD × 容積移轉法令與程序 5/15



江中信 科長

中泰不動產估價師聯合事務所

權利變換估價 × 都市更新審議 6/26



鐘少佑 所長

鄭凱文建築師事務所

都市更新建築規劃  
審議要點&注意事項 8/14



鄭凱文 建築師

財政部臺北國稅局

都市更新所有權人  
各項所得稅徵免相關稅務實務 9/11



杜承勳 審核員

匯眾聯合法律事務所

都市更新案常見行政訴訟 10/02



林光彥 律師

國土管理署都市更新建設組



林佑璇  
簡任正工程司

4/17 中央都更法令函釋  
與推動課題解析

台灣科技大學能源永續科技研究所



楊謙柔 博士

6/05 都更容積獎勵  
× 淨零減碳標章

誠石地政士聯合事務所



王志瑛 所長

7/17 都市更新權利變換登記  
× 不動產稅捐

財團法人都市更新研究發展基金會



麥怡安 執行長

8/28 臺北市都更案核定實施  
~ 成果備查程序之要點內容

冠霖都市更新事業股份有限公司



林婷婷 協理

9/25 都市更新共同負擔提列  
× 選配原則

臺北市都市更新處



陳品先 正工程司

10/23 臺北市都市更新常見  
問題解析

## 重要資訊

● 講座時間：

下午02:00~04:30

(02:00開放進場，課程於02:30開始)

● 實體講座地點：

台北都更解壓說概念館

(臺北市中山區明水路397巷26弄5號1樓)

● 實體講座報名：

每月早上09:00 開放報名當月份講座

● 每月講座資訊：

將於前月最後一週於協會FB公布

● 線上講座：

YouTube 搜尋

"臺北市都市再生教育訓練"

更多活動詳情

活動報名連結



# 臺北市都市再生 教育訓練

## 113年年度活動表

主辦單位 臺北市都市更新處

執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

### 3月

20 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 1

### 4月

13 (六) 13:30-17:30 基礎知能課程【第1梯-1】

17 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 2

20 (六) 13:30-17:30 基礎知能課程【第1梯-2】

### 5月

04 (六) 13:30-17:30 自主更新民眾班【第1梯-1】

11 (六) 13:30-17:30 自主更新民眾班【第1梯-2】

15 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 3

### 6月

05 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 4

15 (六) 9:00-17:00 整建維護培訓班 + 參訪

20 (四) 18:50-20:50 自主更新議題分享 1

26 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 5

### 7月

17 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 6

18 (四) 18:50-20:50 自主更新議題分享 2

27 (六) 9:00-16:00 都市更新體驗營

### 8月

01 (四) 18:50-20:50 基礎知能課程【第2梯-1】

08 (四) 18:50-20:50 基礎知能課程【第2梯-2】

14 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 7

15 (四) 18:50-20:50 實境解謎(平日夜間班)

22 (四) 18:50-20:50 基礎知能課程【第2梯-3】

28 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 8

29 (四) 18:50-20:50 基礎知能課程【第2梯-4】

31 (六) 14:00-16:00 自主更新議題分享 3 + 參訪

### 9月

05 (四) 18:50-20:50 自主更新民眾班【第2梯-1】

11 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 9

12 (四) 18:50-20:50 自主更新民眾班【第2梯-2】

18 (三) 14:00-16:00 實境解謎(平日下午班)

25 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 10

26 (四) 18:50-20:50 自主更新民眾班【第2梯-3】

### 10月

02 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 11

03 (四) 18:50-20:50 自主更新民眾班【第2梯-4】

23 (三) 14:00-16:30 都市更新系列講座 12

報名簡章



協會臉書



! 基礎知能課程 & 自主更新民眾班 為銜接班，須通過前者基礎測驗始得參加後者進階課程

📍 以上課程、活動均於 台北都更解壓說概念館(中山區明水路397巷26弄5號) 舉辦



# 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

## 709專案辦公室



urcoordinate@  
gmail.com



(02)7752-7928



搜尋

社團法人臺北市  
都市更新整合發  
展協會



協會官網  
www.urcda.  
org.tw

訂閱我們



訂閱傳送門

想收到課程第一手資訊嗎？  
請至臺北市都市更新整合發展協會網站—  
首頁 > 聯絡我們 > 訂閱我們

# 台北市自主更新 諮詢工作站

## 每週四

晚間 18:30~21:00

台北都更解壓說概念館

( 中山區明水路397巷26弄5號 )

自主更新，你問我答！

即刻起為您服務

Q&A



主辦單位 臺北市都市更新處

執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

## ~ 諮詢範疇 ~

1. 社區發起整備作業  
(都更第一哩路)
2. 籌組更新會立案與  
會務運作
3. 公辦都更7599

更多活動詳情



# 都更新星，更你同「新」

發現、學習、體驗——都市更新的全方位之旅！



## 都市更新情境解謎 第二場次

📅 時間 | **9/18(三)** 14:00-16:00

📍 地點 | 台北都更解壓說概念館(捷運大直站3號出口正後方)

👤 名額 | 30人

📄 報名及錄取方式 | 開放一般民衆報名，詳報名簡章

報名簡章 /





# 我的一小步，都更一大步

這些都更你一定要知道的POINT!

本次常設展將圍繞常見的都更關鍵知識點，解決市民在面對都更時的徬徨和疑問，將透過簡單白話的文字，介紹開啟都更的第一步、都更的實施方式及財務計算、流程和都更過程中的不同角色及任務，讓每位觀展市民能更全面理解都更，觀展後能get到都更關鍵point，積極參與城市更新未來！



**我的一小步  
都更一大步**  
即日起至 2024  
12/31

這些都更你一定要知道的POINT  
都市更新過程中有許多容易混淆的詞彙，邀請你  
主動跨出一小步，瞭解這些都更你一定要知道的  
POINT，成為都更向前的一大步。

**我的一小步  
都更一大步**  
台北都更解說概念館常設展  
臺北市中山區明水路397巷26弄5號  
週二至週日 13:00-21:00

專人定時導覽  
日期與時間：  
06/28(五) 14:00  
07/11(四) 14:00  
07/24(三) 14:00  
08/07(三) 14:00  
08/21(三) 14:00

「都更一群人」  
桌遊體驗場次  
日期與時間：  
06/28(五) 15:30  
07/24(三) 15:30  
08/21(三) 15:30

聯絡我們  時長約 30-40分鐘 

報名桌遊體驗活動  時長約 30-40分鐘 

主辦單位：臺北市都市更新處 執行單位：城日文化事業有限公司

## ●服務時間



政府部門上班日  
上午09:00 - 12:00  
下午13:30 - 17:30

## ●服務地點



臺北市中山區  
南京東路三段168號17樓

## ●交通方式



捷運「南京復興站」2號出口

## ●都更相關法令與機制



諮詢專線  
(02)2781-5696#3093

## ●整建維護



諮詢專線  
(02)2781-5696#3142





爲了保持講座的秩序

講座間請保持手機在關機或靜音的狀態



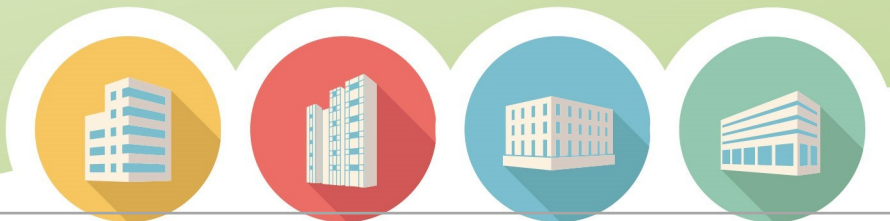
# 113年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

## 都市更新所有權人各項所得稅徵免相關稅務實務

講 師|杜承勳

現 職|財政部臺北國稅局綜所遺贈稅組審核員

課程日期| 113.9.11



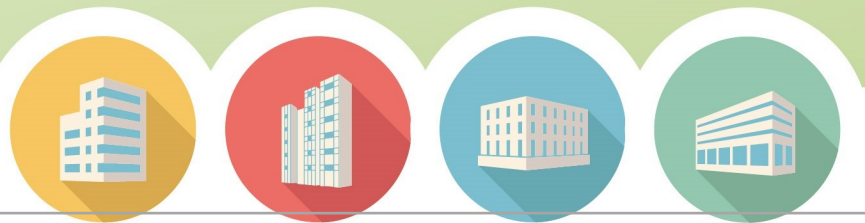


# 簡報大綱

壹、綜合所得稅相關稅務實務

貳、房地合一所得稅相關稅務實務

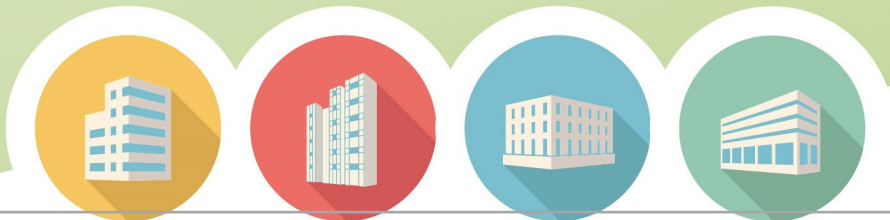
參、Q&A





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 租金補貼(拆遷安置費)(都市更新條例第57條/權利變換實施辦法第19條):核屬其他所得，倘得人確另有租屋，則可檢具租賃契約書及租金付款證明等核實自所得中減除。
  - 限期點交獎勵金(臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第11條按拆遷補償費或拆遷處理費之60%計算):核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

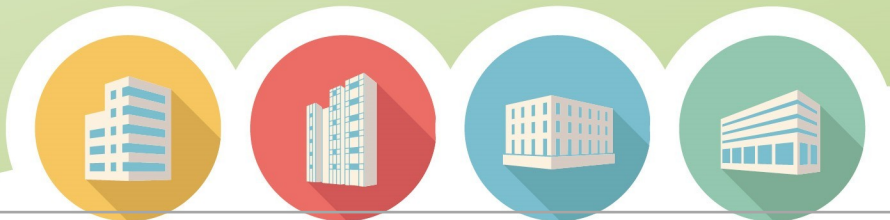
- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 店面價值損失補償金:民法216條所失利益之補償，核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。
  - 土地增值稅等稅費補貼:核屬其他所得，因實際支出即為所得人本應自行負擔之稅費，故無成本費用可自所得中減除。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 搬遷補助費:核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。
  - 土地所有權人不願或不能參與分配者之補償(都市更新條例第52條):核屬銷售土地之行為，土地取得日在104年12月31日以前，免納所得稅；土地取得日在105年1月1日以後，課徵房地合一所得稅。







# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

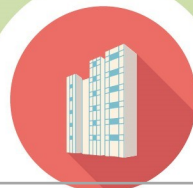
- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 一般承租人因不能達到原租賃目的向出租人請求之補償(都市更新條例第58條第1項):核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。
  - 耕地三七五租約承租人因不能達到原租賃目的向出租人請求之補償(都市更新條例第58條第2項/耕地三七五租約減租條例第17條-改良土地費用、未收穫農作物及公告土地現值):核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 有償不動產役權人因役權消滅向土地或建築物所有權人請求之補償(都市更新條例第59條):核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。
  - 合法建築物所有權人(有房無地)因權利消滅領取之現金補償(都市更新條例第60條/權利變換實施辦法第11條):核屬出售房屋行為，房屋取得日在104年12月31日以前，課徵綜所稅之財產交易所得；房屋取得日在105年1月1日以後，課徵房地合一所得稅。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 地上權人、永佃權人、農育權人、三七五租約承租人等他項權利人因權利消滅或終止所領取之現金補償(都市更新條例第60條/權利變換實施辦法第11條):核屬其他所得，倘實際上有相關必要成本費用支出，得檢附相關證明文件核實自所得中減除。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

- 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免
  - 地主領取之合法建築物拆除或遷移補償(都市更新條例第57條/權利變換實施辦法第25條):補償建築物之殘餘價值，屬損害賠償性質，免納所得稅。
  - 占有他人之舊違章建築戶領取之拆除或遷移補償:依據財政部101年10月15日台財稅字第10100593090號函規定規定課稅。



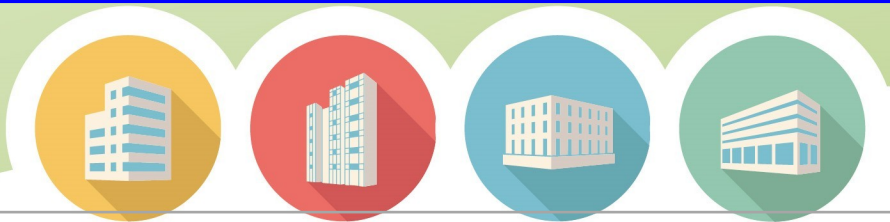


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

### 財政部 101.10.15. 台財稅字第10100593090號函

1. 土地所有人自建之違章建築戶及占有他人土地之舊違章建築戶屬「非77年8月1日以前興建者」之補償金係按合法建築物重建單價一定比例 (100%以下)計算，其性質屬損害補償。
2. 占有他人土地之舊違章建築戶屬「77年8月1日以前興建者」可依違章建築物樓地板面積比例計算分配權利價值，並申請參與分配或依分配權利價值領取補償金，其中與土地持有人自建之違章建築按合法建築物重建單價計算之補償金相當部分，屬損害補償性質；超過按合法建築物重建單價計算之補償金部分，係該違章建築戶因法令規定之獎勵措施而獲取之報酬，屬其他所得。



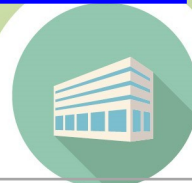
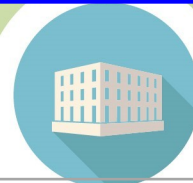
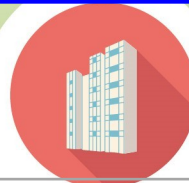


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部 101.10.15. 台財稅字第10100593090號函

衍伸:參酌本函規定，占有他人土地之違章建築戶依都市更新權利變換計畫，核定現地安置戶應分配更新後權利價值，超過該違章建築按合法建築物重建單價計算之補償金部分，屬其他所得，實施者給付時免予扣繳稅款，惟應依所得稅法第89條第3項規定，依限申報免扣繳憑單。又違章建築戶實分配更新後房屋土地之權利價值多於應分配者，應繳納差額價金、少於應分配者，應發給差額價金，爰未來出售之取得成本以該房地之『實分配權利價值』計算。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▶都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

### 舉例:

應分配權利價值100萬元

合法重建單價80萬元

1. 實際分配權利價值120萬元(須另繳納差額價金20萬元):  
分屋時核課其他所得20萬元(應分配價值100萬元—重建單價80萬元)，將來售屋成本為實際分配價值120萬元(應分配價值100萬元 + 已繳差額價金20萬元)。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▶都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

舉例:

應分配權利價值100萬元

合法重建單價80萬元

2.實際分配權利價值80萬元(另收取差額價金20萬元):  
分屋時核課其他所得20萬元(應分配價值100萬元—重建單價80萬元)，將來售屋成本為實際分配價值80萬元(應分配價值100萬元 - 已領差額價金20萬元)。







# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▷都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- **人口遷移費:**與土地徵收條例第34條第1項第2款規定查估之遷移費類同，參照財政部91年1月31日台財稅字第0910450396號令規定，應屬損害賠償性質，免納所得稅。

**財政部 91.01.31. 台財稅字第0910450396號令**

個人依土地徵收條例第31條、第32條及第34條規定領取之建築改良物補償、農作改良物補償、土地改良物補償或遷移費等法定補償，係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。



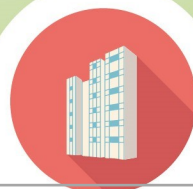


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▶都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11201082號 )：

1. 違章建築拆遷處理費:參照財政部91年1月31日令規定，屬損害賠償，免納所得稅。
2. 人口遷移費:參照財政部91年1月31日令規定，屬損害賠償，免納所得稅。
3. 限期點交獎勵金:該獎勵金旨在鼓勵拆遷戶配合施工依限搬離，其性質與土地徵收條例第31條、第32條及第34條所規定之各種補償有別，尚無財政部91年1月31日令之適用，核屬其他所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

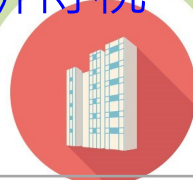
## ➤都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11200579號 )：

- 1.房屋拆除補償金:損害賠償，免納所得稅。
- 2.搬遷補助費收入:納稅人主張搬遷時被迫拋棄屋內設備和傢俱，造成搬家費及財產損失等，惟無法提示相關事證供核，然依一般社會常情，房屋搬遷以有搬遷相關費用支出為常態，參酌財政部74年5月6日台財稅第15543號函規定，以搬遷補助費收入之50%為所得。

財政部74年5月6日台財稅第15543號函

個人遷讓非自有房屋、土地所取得之補償費收入，應依所得稅法第14條第1項第9類規定減除成本及必要費用後之餘額為所得額；若無法提出成本費用憑證以供查核者，應以補償費收入之50%為所得額申報繳納綜合所得稅。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11200579號 ) (續1):

3.租金補貼:參臺灣臺北地方法院112年6月21日111年度稅簡字第3號行政訴訟判決意旨，該給付並不區分房屋之用途，一概按房屋坪數按月計算，以補貼房屋無法使用之損失，含有建設公司為促使訴願人及早騰空並點交房屋，以順利進行合作開發案之效果，具有獎勵金性質，核屬其他所得，而非租賃所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▶ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

### • 財政部訴願決定書 ( 案號：第11200579號 ) (續2):

4. 一樓店面價值損失之補償金(原有舊屋為1樓三角窗金店面，參與都更後獲配之1樓店面在狹窄巷弄中): 店面價值損失補償金之給付，係基於訴願人與建設公司之協議，然訴願人既以該店面透過權利變換方式參與都市更新，即應依據都市更新條例第50條第1項規定及前揭契約書之約定，由專業估價者查估後評定，並經由實施者報經臺北市政府核定為準，無論訴願人是否與實施者另行協議及內容如何，均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右訴願人舊房地可換取之權利價值。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

### • 財政部訴願決定書 ( 案號：第11200579號 ) (續3):

4. 一樓店面價值損失之補償金(原有舊屋為1樓三角窗金店面，參與都更後獲配之1樓店面在狹窄巷弄中):(續)換言之，訴願人雖主張依權利變換分配房地後，舊房地應尚有店面價值損失，惟該補償金係屬訴願人預期利益，其與建設公司協議，另由該公司給付予訴願人，實為其應分配權利價值外另取得之所得，非填補訴願人所受損害，自無財政部83年6月16日台財稅字第831598107號函之適用，系爭所得應屬所得稅法第14條第1項第10類之其他所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

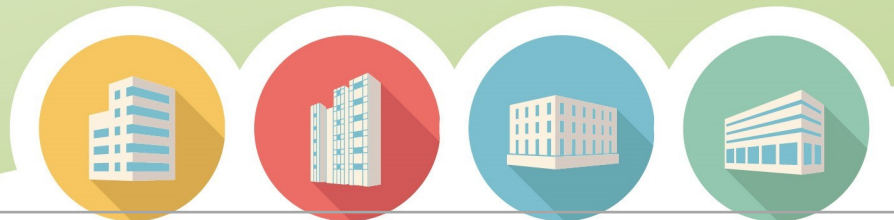
## ▶都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11200579號 ) (續4):

4.一樓店面價值損失之補償金(原有舊屋為1樓三角窗金店面，參與都更後獲配之1樓店面在狹窄巷弄中):

財政部83年6月16日台財稅字第831598107號函

訴訟雙方當事人，以撤回訴訟為條件達成和解，由一方受領他方給予之損害賠償，該損害賠償中屬填補債權人所受損害部分，係屬損害賠償性質，可免納所得稅；其非屬填補債權人所受損害部分，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法課徵所得稅。



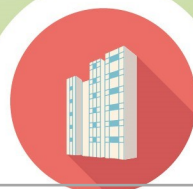


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▷ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11200371號 )：

案況:本件訴願人以舊房地參與A公司為實施者之都市更新，原經該公司向臺北市政府申請報核訴願人都更前權利價值24,041,524元；惟訴願人認有低估情形，致有爭執，嗣訴願人與A公司於簽訂成屋買賣契約書約定：本買賣總價款為24,041,524元整，買方繼受買賣標的都市更新所有權利及後陽台之地面改良物、屋內所有設備與賣方之營業損失，同意於給付買賣價款尾款時同時支付賣方前開設備及營業損失款，共39,000,577元整，公司據此填報訴願人其他所得39,000,577元，訴願人主張其與A公司簽訂成屋買賣契約書，係私人間權利義務歸屬之合意，依契約自由原則，A公司給付款項39,000,577元，應屬財產交易所得或認屬損害賠償。







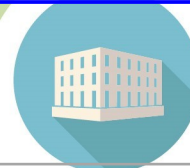
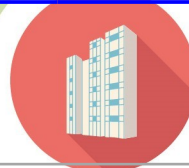
# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11200371號 )：

結果：

1. 訴願人主張系爭其他所得39,000,577元，應為財產交易所得一節，徵諸成屋買賣契約書第16條約定同意於給付買賣價款尾款時同時支付賣方前開設備及營業損失款，共39,000,577元整，參據最高法院65年9月3日65年度台上字第2135號判決意旨解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意，A公司給付訴願人系爭39,000,577元之款項，按上開契約書第16條之文義，及其相對於契約書第1條及第2條約定之體系與論理解釋，顯係額外於房地，為支付訴願人因商號設備及營業損失所為之「補償費」，所得類別與所得稅法第14條第1項第7類所稱「凡財產及權利因交易而取得」之財產交易所得，顯有不同，且非同法第14條第1項第1類至第9類之所得，自屬同條項第10類之「其他所得」。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11200371號 )：

結果：

2. 訴願人主張系爭其他所得39,000,577元，應為損害賠償一節，依民法第216條規定，可知損害賠償範圍除「所受損害」尚包括「所失利益」，所謂「所受損害」乃現存財產因損害事實之發生而減少，即積極之損害；「所失利益」則係新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，為消極之損害，二者對個人財產之影響不同，亦即「所受損害」之賠償係填補現存財產之損害，相當於收入減除成本無所得，故免納所得稅，並非認係免稅所得，而與所得稅法第4條第1項規定之免稅所得有間；而「所失利益」之賠償，實質乃預期利益取得之替代，性質上係屬新財產之取得，應依法課徵所得稅。(最高行政法院107年3月8日107年度判字第116號、100年9月22日100年度判字第1649號判決意旨參照)。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11200371號 )：

結果：

2.(續)系爭補償費收入，其性質並非為填補訴願人因損害事實發生所受之損害，而係訴願人與A公司達成合意，除系爭房地價款外，額外補償訴願人設備及營業損失款39,000,577元，此觀系爭成屋買賣契約書第1條、第2條、第16條及A公司函復甚明。是系爭補償費收入並非所受損害之回復，而係所失利益之取得，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ➤ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11100932號 )

租金補貼、搬遷費用、地價稅補貼及相關稅費補貼款，應係建設公司藉由獎勵以促使訴願人及早騰空並點交房屋，以順利進行合建開發案所為之給付，與國家土地徵收無涉，亦非雙方協議就土地改良物之價值或建築物之殘餘價值所為之損害補償，自無財政部91年1月31日令之適用，應核課其他所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

案況:訴願人以「權利變換方式」參與都市更新，按權利變換計畫案之釐正權利變換結果圖冊/土地及建築物分配清冊，訴願人實際分配權利價值大於應分配權利價值，依都市更新條例第52條規定應繳納差額價金，惟依訴願人私下與實施者(建設公司)簽訂之都更(合建)協議書，差額款項不予找補，經認屬取自營利事業之贈與核課其他所得。



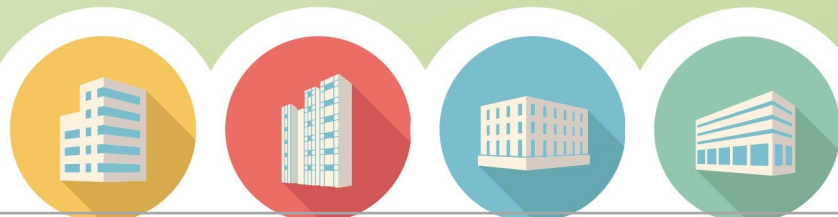


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

案況:(續1)訴願人不服，主張其與建設公司進行土地興建合作，當時對可分得之面積無法得到確切答案，故簽訂都更協議書同時，建設公司承諾依協議書之簽約條件及都更權利變換最終結果，可擇優選定，以確保其未來分得之房屋面積不會低於協議書上之房屋面積，始同意合作，其分得之價值是其提供土地參與都市更新所應得，並非建設公司之贈與。雙方權利義務及分屋坪數應以雙方協議之同意書內容為準，非以臺北市政府核定之權利變換計畫分配清冊核定其他所得。



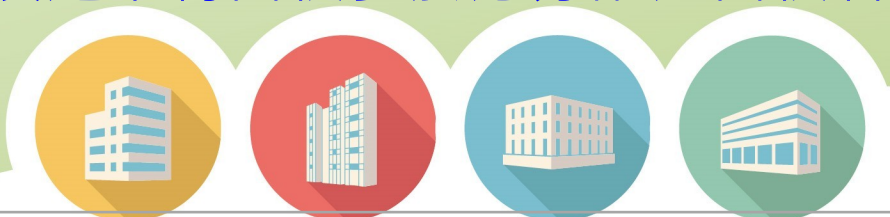


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

**結果:**(續2)權利變換者，係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金，又實施權利變換所需工程費用等，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，是權利變換後土地及建築物扣除共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人，倘實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

結果:(續3)以權利變換方式實施之都市更新，其分配依據為實施者提出經主管機關核定之權利變換計畫，至於土地所有權人是否另與實施者協議簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契約自由範圍，不影響以權利變換方式實施部分之土地所有權人參與分配之結果，亦即實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連（最高行政法院107年1月11日107年度判字第12號判決參照）。





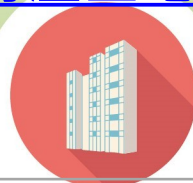


# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## ▷ 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

結果:(續4)訴願人主張其分得之價值是其提供土地參與都市更新所得，並非建設公司贈與；都市更新下實施者與地主間之合建契約，抑或是權利變換清冊之分配結果，同屬私法上互為約定之權利義務關係，並無優先劣後選擇適用，查訴願人與建設公司既係以「權利變換」方式實施本件都市更新案，即應受都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法相關法令規範，並依行為時都市更新權利變換實施辦法第25條(現為30條)前段規定，於權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納差額價金，惟該差額價金既由實施者自行處理，與北市府相關主管機關無涉，則其免除訴願人找補款之給付義務，訴願人因此而取得之權利價值部分，屬建設公司將可獲配房屋土地之一部無償贈與予訴願人，核屬其他所得。





# 壹、綜合所得稅相關稅務實務

## 都市更新各項補(賠)償給付之所得稅徵免

- 財政部訴願決定書 ( 案號：第11100830號、第11000131號、第10900241號 )：

結果:(續)訴願人參與建設公司辦理之都市更新計畫案，約定以「權利變換」方式實施都市更新；雙方簽訂都更協議書約定訴願人應找補公司之差額價金，不予找補；都市更新事業計畫、權利變換計畫及權利變換結果圖冊皆經臺北市政府核定實施，訴願人應分配權利價值為大於選配建物後所獲配權利價值，原應繳交差額價金依都更協議書不予找補。依此，訴願人依據都更協議書，自建設公司所獲配房地之權利價值，並非全部來自其提供系爭土地本所得換取之權利。從而應核認訴願人實際獲配權利價值超出應分配權利價值之差額屬建設公司對訴願人之贈與，應課徵其他所得，並以訴願人取得都市更新後之房屋及坐落基地之所有權移轉登記日為所得實現日。





# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 課稅範圍

<b>105.1.1. 以後取得</b>	1. 房屋及其坐落基地	合稱： 房屋、土地
	2. 依法得核發建造執照之土地	
	3. 設定地上權方式之房屋使用權	視同： 房屋、土地 交易
	<b>4. 預售屋及其坐落基地(2.0)</b>	
<b>5. 符合一定條件之股份或出資額(2.0)</b>		

房地合一稅1.0自**105年1月1日**起交易案件適用。

房地合一稅2.0自**110年7月1日**起交易案件適用。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

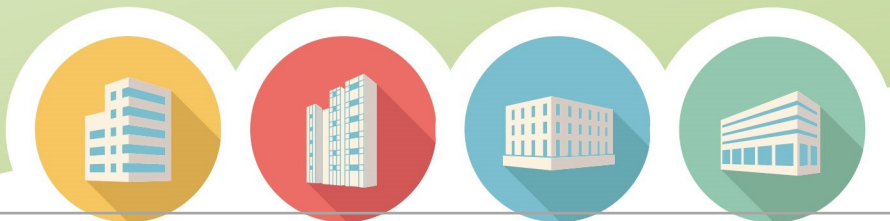
### 課稅範圍

#### 例外免納所得稅

符合農業發展條例第37條(農地農用)及第38條之1(農地變更為非農地仍作農用)規定得申請不課徵土地增值稅之土地。  
[取得農業用地作農業使用證明書並申請不課徵土地增值稅]

被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。





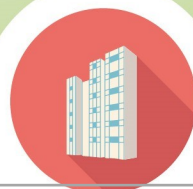
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

財政部 104.08.19. 台財稅字第10404620870號令  
(節略)

一、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：

(二) 交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

財政部 104.08.19. 台財稅字第10404620870號令

(節略)(續)

二、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。



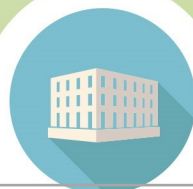
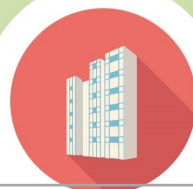


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

財政部106.03.02.台財稅字第10504632520號令(節略)

- 一、個人取得配偶贈與之房屋土地，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，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益（以下簡稱舊制房屋交易損益）或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失（以下簡稱新制房屋土地交易損益），並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。





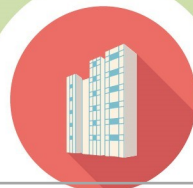
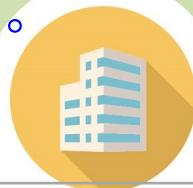
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

財政部106.03.02.台財稅字第10504632520號令(節略)

三、新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：

- (一) 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
- (二) 配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之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。





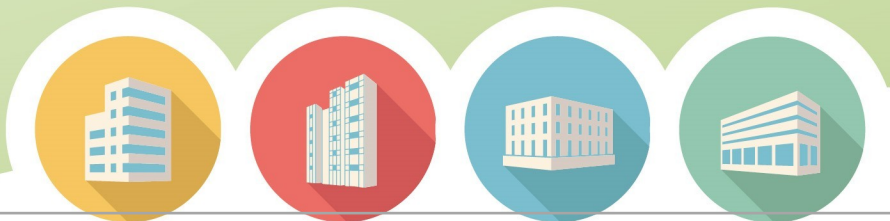


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

財政部107.10.31.台財稅字第10704604570號令

個人取得配偶贈與之房屋、土地，符合本部106年3月2日台財稅字第10504632520號令第1點規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，並按該房屋、土地原始取得原因，依所得稅法相關規定課徵所得稅。依此，個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於105年1月1日以後繼承取得，且係被繼承人於104年12月31日以前取得者，比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第1點第2款、第2點至第4點規定辦理。





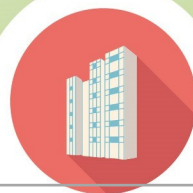
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 財政部108.09.11台財稅字第10804008540號令

個人105年1月1日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部104年8月19日台財稅字第10404620870號令第2點至第4點規定辦理：

- (一) 交易之房屋、土地係個人於103年1月1日之次日至104年12月31日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在2年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於104年12月31日以前取得，且個人於105年1月1日以後受遺贈取得。



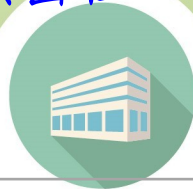
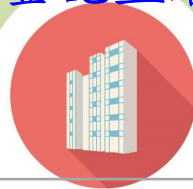


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 財政部112.11.02.台財稅字第11204619060號令

- 一、個人交易105年1月1日以後繼承或受遺贈取得之房屋、土地（以下簡稱房地），依所得稅法第14條之4第4項規定，計算同條第3項各款持有期間（適用稅率）及同法第4條之5第1項第1款第1目及第2目期間（自住優惠）時，如屬連續繼承或受遺贈取得之房地，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。
- 二、前點所稱連續繼承或受遺贈取得之房地，指該房地連續發生2次以上（含當次）繼承或受遺贈而移轉所有權之情形。
- 三、第1點個人計算所得稅法第4條之5第1項第1款第1目及第2目期間時，得併計之期間，以同點規定各次被繼承人、遺贈人或其配偶、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之期間為限。



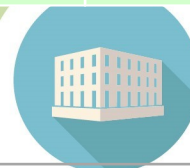
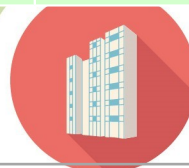


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 例外改採舊制課稅(繼承、受遺贈)

105.1.1					新制 舊制	符合4-5 自用房地
被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈			繼承人 受遺贈人 出售	舊制	不適用
被繼承人 遺贈人 取得		繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈		繼承人 受遺贈人 出售	舊制	選擇 適用
		被繼承人 遺贈人 取得	繼承人 受遺贈人 繼承/遺贈	繼承人 受遺贈人 出售	新制	適用





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 例外改採舊制課稅(夫妻贈與)

	夫(妻)原始取得		夫(妻)	新/舊制
	104.12.31.以前取得	夫妻間贈與	出售	舊制
	105.1.1.以後取得	夫妻間贈與	出售	新制

被繼承人	夫(妻)繼承取得		夫(妻)	新/舊制
104.12.31. 以前取得	104.12.31.以前 繼承取得	夫妻間贈與	出售	舊制
	105.1.1.以後 繼承取得	夫妻間贈與	出售	舊制
105.1.1. 以後取得	105.1.1.以後 繼承取得	夫妻間贈與	出售	新制



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 再轉繼承案件如何認定



80年爺爺購入房地、90年歿



90年父親繼承房地、105年歿



105年母親、兒子各繼承1/2房地



109年母親歿，兒子繼承1/2房地



115年兒子出售全部房地





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

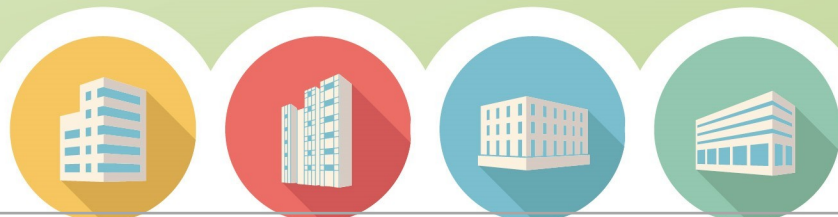
#### 再轉繼承案件如何認定



房地1/2持分於105年繼承自父親(父親90年繼承取得):舊制

房地1/2持分於109年繼承自母親(母親105年繼承取得):新制,

新制部分持有期間:35年【爺:10年(80年-90年)+父:15年(90-105年)+母:4年(105-109)+兒:6年(109-115年)】





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 新舊制判別

#### 配偶贈與後繼承案件如何認定



100年夫購入房地



106年將房地贈與妻



110年妻(母)死亡，兒子繼承房地



111年兒子出售繼承之房地



因被繼承人母親係於106年因配偶贈與取得房地，適用新制，持有期間5年【被繼承人母:4年+繼承人子:1年)】

財政部訴願決定書 ( 案號：第11200708 號 )







## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 交易日

交易標的	交易日
■房屋、土地	所有權移轉登記之日 法拍:拍定人領得權利移轉證書日 無法登記房屋:訂定買賣契約日
■房屋使用權	權利移轉之日
■預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
■符合一定條件之 境內外股份或出資額	有價證券:買賣交割日 非有價證券:訂定買賣契約日





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 取得日

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p><b>原則:所有權移轉登記之日</b></p> <p><b>例外出價取得:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>法院拍賣:拍定人領得權利移轉證書之日</b></li> <li>■ <b>無法辦理登記房屋:訂定買賣契約日</b></li> </ul> <p><b>例外非出價取得(1-4):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>繼承:繼承開始日</b></li> <li>■ <b>夫妻贈與:第 1 次相互贈與前配偶取得日</b></li> <li>■ <b>配偶依民法第1030條之1剩餘財產差額分配請求權取得房地:為他方原取得該房地日</b></li> </ul>



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得日

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p>例外非出價取得(2-4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>分割共有物取得與【原權利範圍相當】之房地:原取得共有物之日</b></li> <li>■ <b>個人興建房屋:核發使用執照日</b></li> <li>■ <b>區段徵收領回抵價地:原取得被徵收土地日</b></li> <li>■ <b>土地重劃分配之土地:原取得重劃前土地日</b></li> <li>■ <b>營利事業(個人)以資金參與自辦土地重劃取得抵費地:重劃計畫書核定之日</b></li> <li>■ <b>實施者自實施都市更新事業所取得之房地:為都更事業計畫核定之日</b></li> </ul>



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得日

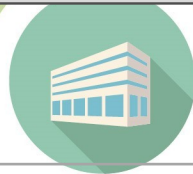
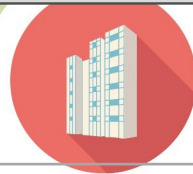
標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p>例外非出價取得(3-4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>建物起造人依危老建物重建條例取得之房地:為重建計畫核准之日</b></li> <li>■ <b>個人以自有土地與建商合建分屋、參與都更或危老重建:應分配取得之土地:原取得合建、都更或重建前土地之日</b> (房地合一課徵所得稅申報作業要點第4點第2款7目規定)</li> <li><b>應分配取得之房屋:所有權移轉登記日</b> (依房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點第2項規定,房屋持有期間,以土地持有期間為準)</li> <li><b>多分配之房屋,土地:所有權移轉登記日</b> (持有期間依據財政部111.01.05台財稅字第110045894100號令認定)</li> </ul>



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 取得日

標的	取得原因/取得日
房屋 土地	<p>例外非出價取得(4-4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產/信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者：               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 受益人如為委託人(自益信託)，為委託人取得該房屋、土地之日。</li> <li>➤ 受益人如為非委託人(他益信託)，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日。</li> </ul> </li> </ul>





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 取得日

<p>預售屋及坐落基地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>買賣:訂定買賣契約之日</b></li> </ul>
<p>房屋 使用權/ 預售屋及坐落基地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>繼承:繼承開始日</b></li> <li>■ <b>夫妻贈與:第 1 次相互贈與前配偶取得日</b></li> <li>■ <b>配偶依民法第1030條之1剩餘財產差額分配請求權取得房地:為他方原取得日</b></li> </ul>





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 持有期間



原則:取得之日計算至交易之日止

**繼承(受遺贈)取得:**

得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。

**配偶贈與取得:**

得將配偶持有期間合併計算。

**以自有土地合建分屋、都更、危老重建:**

應分配房屋持有期間，以該土地持有期間為準



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 持有期間

#### 房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點:

個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第4條之5第1項第1款(自住房地租稅優惠)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.....。

個人出售自地自建之房屋，.....出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第14條之4第3項.....規定計算房屋持有期間(適用稅率)，應以該土地之持有期間為準。







## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ▶ 持有期間

#### ▶ 持有期間如何計算？

① 以預售屋買進及賣出**權利移轉之日(簽約日)**計算

#### ▶ 預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

① **不可併計**，預售屋**交屋後再出售成屋**，應**適用成屋**交易所得課稅規定，以**核發使用執照日**(興建完成即登記予買受人)或**移轉所有權登記日**(興建完成登記予建商再過戶予買受人)為取得日，計算持有期間

① **成屋持有期間倘併計預售屋持有期間**，因持有期間拉長而使得短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，**弱化抑制短期炒作之政策目的**



# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 稅率

### 1 稅率—原則依持有期間適用差別稅率

適用對象	持有期間	適用稅率	
		修正前	修正後
境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年，未逾5年	20%	35%
	超過5年，未逾10年		同修正前
	超過10年	15%	
非境內個人	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%



# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 稅率

### 1 稅率—例外

交易樣態		修正前	修正後
境內個人	因公告非自願性因素交易持有5年以下房地(註)	✓ 稅率20%	✓ 稅率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)		
	提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新或危老重建，興建完成取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內	✓ 倘屬上開以自有土地與營利事業合建房屋之情形稅率20%	
		✓ 其餘情形，依持有期間按差別稅率課稅	
	自住房地持有並設籍滿6年，課稅所得超過400萬元部分(課稅所得400萬元以下免稅)	✓ 稅率10%	

註：修正前之持有期間為2年內



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 課稅所得之計算

房屋、土地成交價額(收入)

— 取得成本

— 移轉費用

— 交易所得額

— 前3年交易損失

— 土地漲價總數額

— 課稅所得額

× 稅率

應納稅額

適用自住房地  
租稅優惠

— 課稅所得額

— 自住房地免稅額

— 超過免稅額之  
課稅所得額

— 稅率10%

應納稅額





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 成交價額

#### 原則：實際成交價額

未提供或未申報且稽徵機關查無  
參酌下列時價資料認定其成交價額：

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



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得成本

1	<u>買賣取得</u> ：成交價額為準
2	<u>繼承、受遺贈或受贈取得</u> ： 繼承、受遺贈或受贈時之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
3	<u>區段徵收</u> 領回(抵價地)或 <u>土地重劃</u> 領回重劃後土地： 以原取得被徵收土地或重劃前土地之取得成本為準。 但徵收或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除
4	<u>合建分售、合建分成</u> ：土地取得成本
5	<u>自地自建</u> ：土地取得成本+房屋建造成本



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得成本

#### 6 合建分屋、都市更新、危老重建取得成本：

**舊制土地**與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建  
土地：不討論(因為交易所得免納所得稅)

房屋：房屋之成本應按換入時之價值(即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格)認定。

**新制土地**與建商合建分屋、參與都市更新或危老重建  
分配回土地+房屋(無找補)=土地取得成本

分配回土地+房屋+給付價金=土地取得成本+給付價金

分配回土地+房屋-收取價金=土地取得成本-收取價金部分之土地取得成本(收取價金部分核屬出售土地，應申報房地合一稅)

**合法建築物、他項權利或資金**參與都市更新

分配回土地+房屋(無找補)=合法建築物、他項權利或資金取得成本

分配回土地+房屋+給付價金=同上取得成本+給付價金

分配回土地+房屋-收取價金=同上取得成本-收取價金部分之成本

非統一  
發票所載  
含稅銷售  
價格



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得成本

7	<p><b>分割共有物</b>取得房屋、土地： 以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之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認定。</p>
8	<p><b>自地自建</b>取得房屋、土地： 土地：取得成本；房屋：實際建造成本</p>
9	<p>配偶之一方行使<b>民法1030條之1剩餘財產差額分配請求權</b>取得房屋、土地：以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準</p>
10	<p>其他情形或無法認定成本者： 稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，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調整後，核定其成本。</p>





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得成本

#### 9 其他取得成本加項：

- (1) 購入房屋、土地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、仲介費等)。
- (2) 房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (3) 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餘額者。該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 取得成本

9	其他取得成本加項：
	(4) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費
	(5) 個人交易105.1.1.以後受贈取得之房地，其受贈該房地時所繳納之契稅、土地增值稅
	<p>(6) 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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆改良土地費用。(水溝、駁嵌、堤防等)</li> <li>◆工程受益費。(道路左右土地)</li> <li>◆土地重劃負擔總費用。(抵費地)</li> <li>◆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</li> </ul>



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 移轉費用(2.0)

#### ◆ 理由：

- ☑ 參考內政部不動產服務業經營概況調查報告
- ☑ 使未提示證明文件之費用推計基礎較符實情

#### ◆ 內容：

推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為30萬元

- ◆ 實際發生費用超過上限金額者，得提出證明文件，核實認定，不影響其權益



個人、營利事業皆適用



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 移轉費用(2.0)

#### 計算範例

- 一、甲、乙等2人共同訂立1份買賣契約以3,000萬元出售共有房地(甲持有 $\frac{2}{3}$ ；乙持有 $\frac{1}{3}$ )，甲及乙之房地合一成交價額分別為2,000萬元及1,000萬元，甲得列報之費用上限為20萬元( $2,000$ 萬元/ $3,000$ 萬元 $\times 30$ 萬元)，乙得列報之費用上限為10萬元( $1,000$ 萬元/ $3,000$ 萬元 $\times 30$ 萬元)。
- 二、甲訂立1買賣契約以總價3,000萬元出售所持有之房地，該房地 $\frac{1}{2}$ 持分屬房地合一新制課稅範圍，則新制成交價額為1,500萬元，甲得列報之費用上限為15萬元( $1,500$ 萬元/ $3,000$ 萬元 $\times 30$ 萬元)。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 土地漲價總數額(2.0)

#### 目的：

防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負

#### 課稅基礎

= 房地收入 - 成本 - 費用 - **土地漲價總數額**

超過限額部分，不得減除

減除  
上限

= 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值

不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支

(交易時申報移轉現值 - 交易時公告土地現值)

以申報移轉現值計算之土地漲價總數額

X 已納土地增值稅



## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 申報規定

交易標的	申報時點	
房屋、土地	完成所有權移轉登記日	次日起 30日內 申報
房屋使用權	交易日	
預售屋及其坐落基地	交易日	
符合一定條件之股份 或出資額	交易日	

損失案件亦須申報





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

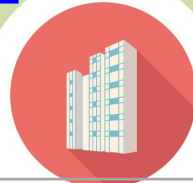
### ➤ 申報規定

#### 房地合一課徵所得稅申報作業要點第9點

個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定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：

- (二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。
- (三) 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利（本法第四條之四第二項規定房屋使用權）之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。





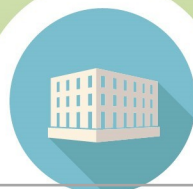
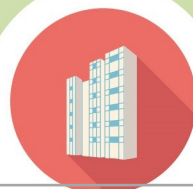
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 重購自住房地(退抵)稅額

#### 適用要件:

1. 出售舊房地與重購新房地之移轉登記時間在2年以內。
2. 出售與重購之房屋均無出租、供營業或執行業務使用之情形。
3. 個人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。有關自住房地之認定，除需符合設籍及無出租等規定外，亦須有實際居住的事實，始符合適用要件。

**防止投機:**新購自住房地5年內不得再行移轉或改作其他用途







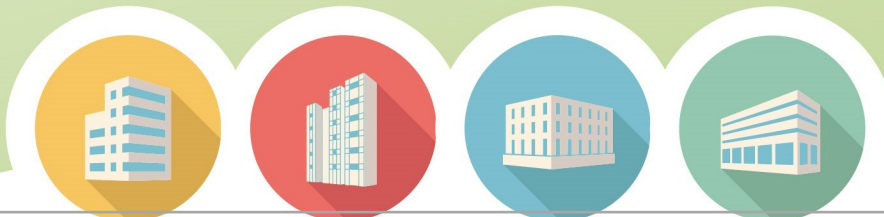
# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## ➤ 重購自住房地(退抵)稅額



小換大  
出售價 < 新購價  
全額退稅

大換小  
出售價 > 新購價  
比例退稅

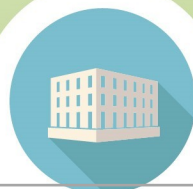
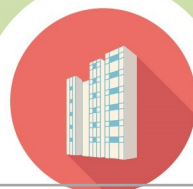




## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 重購自住房地(退抵)稅額 常見異常態樣

1. 出售之舊屋或重購之新屋所有權移轉登記日已逾2年。
2. 出售之舊屋並無房屋所有權人本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記。
3. 出售之舊屋或重購之新屋並無居住事實。
4. 主張先購後售案件，惟於重購新屋時，舊屋並無本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記。
5. 簽訂買賣契約(私契)出售舊屋後，始將戶籍遷入該屋。
6. 買新賣新案件(舊屋取得日在新屋之後)。



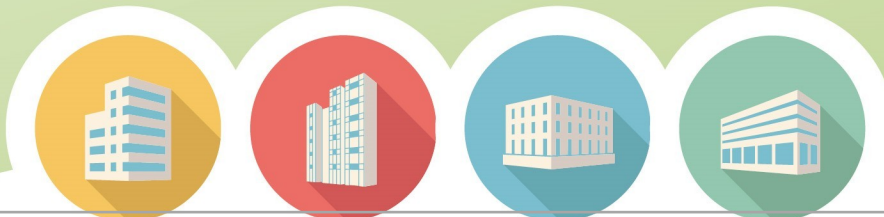


# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 自住房地免稅額及優惠稅率

### 交易長期持有自住房地免稅額及優惠稅率

- (1) 交易前 本人、配偶 或 未成年子女 女 設有戶籍、持有並連續居住滿6年
- (2) 交易前6年無出租、供營業或執行業務使用
- (3) 6年內本人、配偶或未成年子女以1次為限



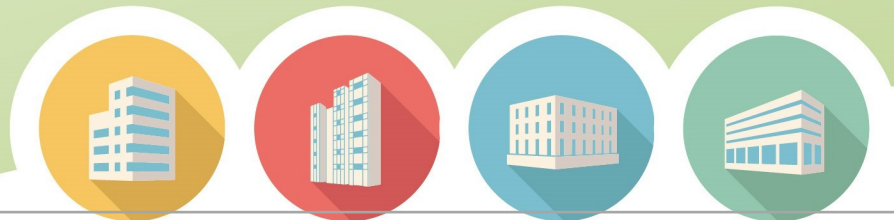


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 自住房地免稅額及優惠稅率

自住房地免稅額（以完整1戶房地為計算單位）：

1. 個人交易其自住房地之部分持分，應按交易持分比例計算免稅額。
2. 個人交易的自住房地如係分次取得而部分適用舊制(財產交易所得)、部分適用新制(房地合一稅)，其免稅額應按適用新制部分之比例計算後，再按交易該新制部分之持分比例計算。



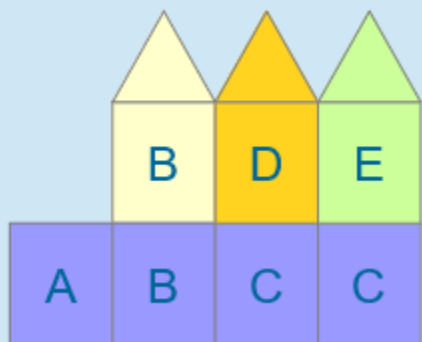


# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 都市更新權利變換

### 都市更新前

A：土地所有權人  
 B：土地建物所有權人  
 C：土地所有權人  
 D,E：建物所有權人



### 權利變換方式

參與權變

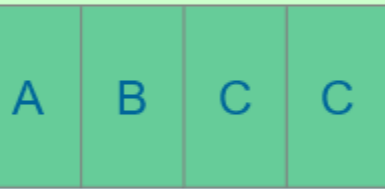
不願不能領補償金

參與權變  
分配房地

參與權變  
不配房地  
領權利金

### 更新開發後

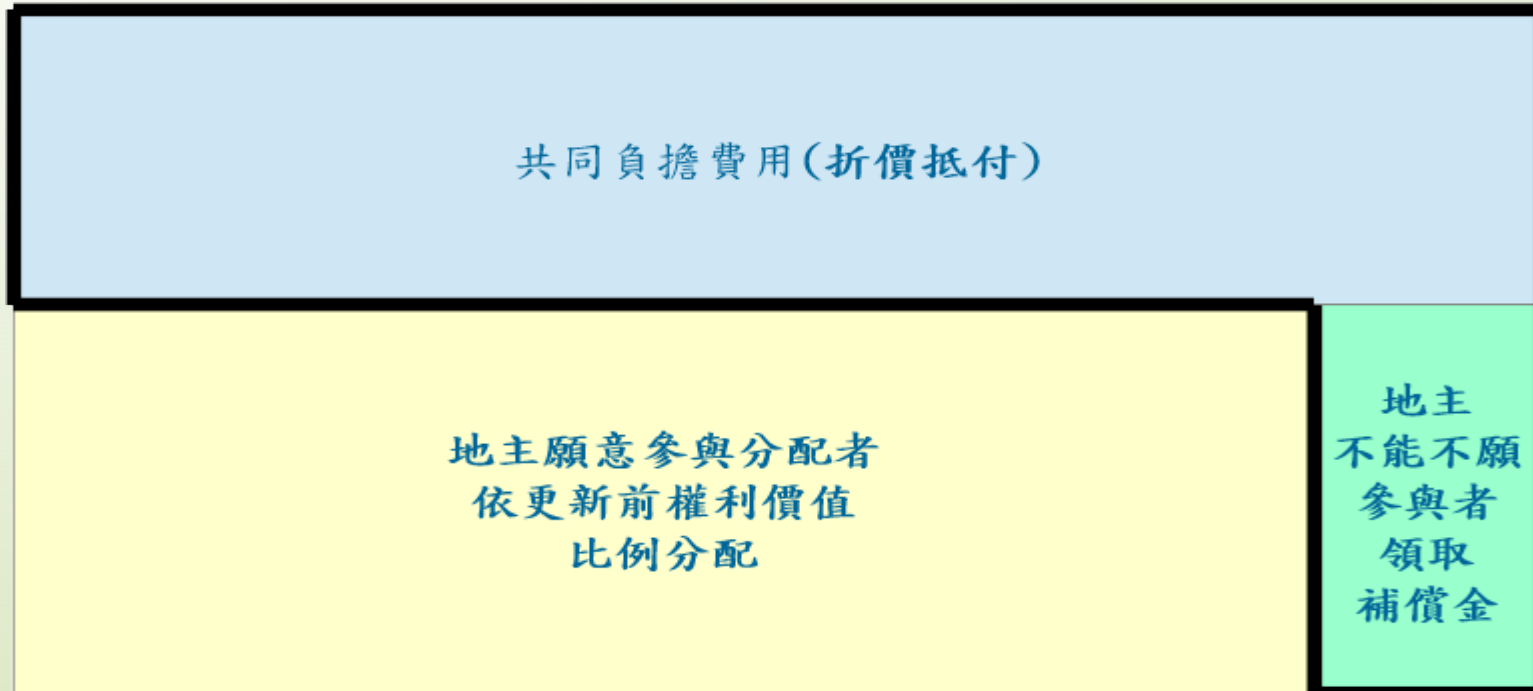
實施者





# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 都市更新權利變換





# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 都市更新權利變換

流程

試算





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

甲的應分配價值：700萬

甲的實際獲得價值

**A案：700萬**

**B案：600萬(領取差額價金100萬)**

**C案：850萬(支付差額價金150萬)**



**A案(應分配=實際分配)：取得房地後出售**

**案況1：土地舊制、房屋新制**

土地交易所得免納所得稅

房屋取得日為移轉登記日，持有期間以土地持有期間為準

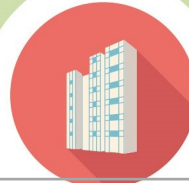
房屋取得成本(統一發票含稅銷售額)

**案況2：土地新制、房屋新制**

土地取得日為原取得土地之日

房屋取得日為移轉登記日，持有期間以土地持有期間為準

房屋土地成本為取得土地成本







# 貳、房地合一稅相關稅務實務

## 都市更新權利變換

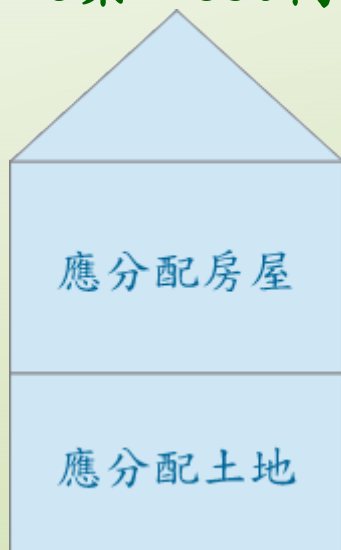
甲的應分配價值：700萬

甲的實際獲得價值

A案：700萬

B案：600萬(領取差額價金100萬)

C案：850萬(支付差額價金150萬)



**B案(應分配 > 實際分配)：取得房地後出售**

**案況1：土地舊制、房屋新制**

同A案案況1

權利變換時領回100萬元為出售土地價款(免納所得稅)

**案況2：土地新制、房屋新制**

同A案案況2

權利變換時領回100萬元為出售土地價款，應申報房地合一稅，成本為該部分土地取得成本





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 都市更新權利變換

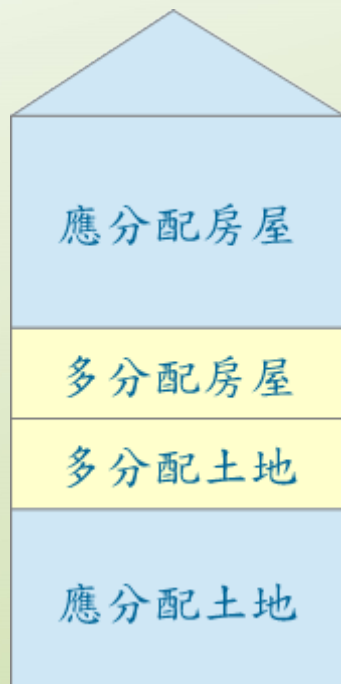
甲的應分配價值：700萬

甲的實際獲得價值

A案：700萬

B案：600萬(領取差額價金100萬)

C案：850萬(支付差額價金150萬)



**C案(應分配 < 實際分配)：取得房地後出售**

**多分配房屋土地為支付差額價金買賣取得**

**案況1：土地舊制、房屋新制**

**應分配土地舊制、應分配房屋新制(同A案案況1)**

**多分配土地新制、多分配房屋新制**

**買賣取得部分：取得日為所有權移轉登記日、成本為差額價金、**

**持有期間原則為交易日至取得日，倘符合財政部111年1月5日令規定，**

**其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限**

**案況2：土地新制、房屋新制**

**應分配土地新制、應分配房屋新制(同A案案況2)**

**多分配土地新制、多分配土地新制(同案況1)**





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### ■ 財政部 111.01.05.台財稅字第11004589400號令(節略)

- 個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

(一)取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日（新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同）為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地（以下簡稱多分配之房屋、土地）部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。



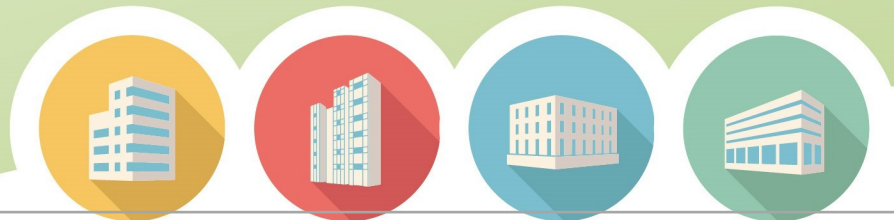


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### ■ 財政部 111.01.05.台財稅字第11004589400號令(接續)

(二)應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### ■ 財政部 111.01.05.台財稅字第11004589400號令(接續)

##### ※例一

任太太以 105 年 1 月 1 日取得之 A 房地(土地 10 坪)參與都市更新採權利變換方式辦理，經評定其權利價值為新臺幣(下同)800 萬元(換算應分配 4.8 坪土地、48 坪房屋)，109 年 1 月 1 日房屋興建完成並辦竣所有權移轉登記，實際分配權利價值 1,000 萬元之 B 房地(60 坪房屋、6 坪土地)，需繳納差額價金 200 萬元以補足一戶，實際分配超過應分配(下稱多分配)之 12 坪房屋、1.2 坪土地係屬增購，嗣後於 110 年 1 月 1 日出售 B 房地：

B 房地	取得日	持有期間
應分配 4.8 坪土地	105 年 1 月 1 日	5 年
應分配 48 坪房屋	109 年 1 月 1 日	5 年 <sup>(註)</sup>
多分配 12 坪房屋、1.2 坪土地	109 年 1 月 1 日	5 年 <sup>(註)</sup>

註：以原取得參與都市更新前土地(應分配土地)之持有期間計算。

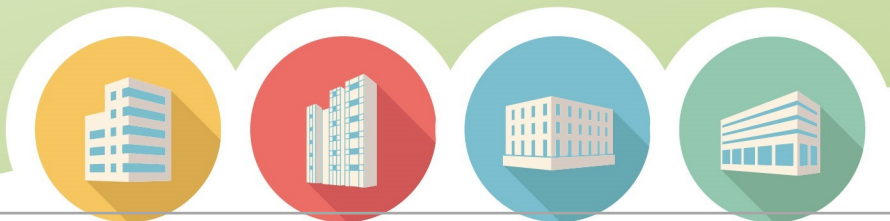


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 計算範例1(新制土地參與都更，無找補):

納稅義務人於105年以1,000萬元取得土地10坪(每坪取得成本100萬元)，110年因參與都市更新分配取得40坪房屋及6坪土地，即以更新前之4坪土地交換取得40坪之新建房屋，並分配取回原土地6坪(依申報作業要點第9點規定，無須申報房地合一稅)，則其於112年出售分配取回之40坪房屋及6坪土地時，40坪房屋之取得成本應以換出之4坪土地取得成本認定為400萬元(4坪×每坪取得成本100萬元)，6坪土地之取得成本則以更新前土地之原始取得成本認定為600萬元(6坪×每坪取得成本100萬元)，故出售更新後之40坪房屋及6坪土地之總成本為1,000萬元(400萬+600萬元，相當於更新前原10坪土地之取得成本)，持有期間依原土地持有期間計算為7年，適用稅率20%。





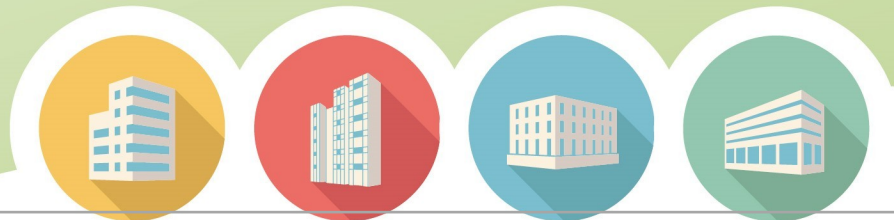
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 計算範例2(舊制土地參與都更，給付差額價金增購):

納稅義務人以104年取得之土地參與都市更新，應分配權利價值3,200萬元，實際分配權利價值4,000萬元，另支付差額價金800萬元，於110年分配取得房屋及土地，並經建設公司分別開立互易發票(房屋款)1,500萬元及找補款發票(房屋及土地款)800萬元，納稅義務人嗣於112年以4,500萬元將該房地出售，則房地合一稅額計算如下:

1. 找補比率:  $800\text{萬}/4,000\text{萬元} = 20\%$ ；分配取得比率:  $80\%$
2. 出售時房屋占土地現值比:  $45\%$





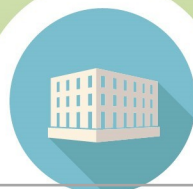
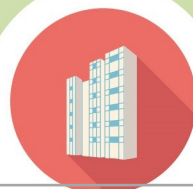
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 計算範例2(舊制土地參與都更，給付差額價金增購):

納稅義務人以104年取得之土地參與都市更新，應分配權利價值3,200萬元，實際分配權利價值4,000萬元，另支付差額價金800萬元，於110年分配取得房屋及土地，並經建設公司分別開立互易發票(房屋款)1,500萬元及找補款發票(房屋及土地)800萬元，納稅義務人嗣於112年以4,500萬元將該房地出售，則房地合一稅額計算如下：

3. 增購取得部分(房屋及土地皆屬新制): 售價900萬元(4,500萬元×找補比率20%) - 成本800萬元(差額價金) - 移轉費用6萬元(依上限30萬元×900萬元/4,500萬計算)，課稅所得94萬元，適用稅率20%(假設符合財政部111年1月5日令，以原土地持有期間計算稅率)，房地合一稅額18.8萬元。







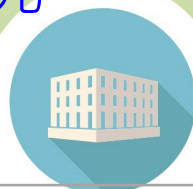
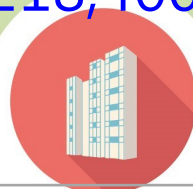
## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

計算範例2(舊制土地參與都更，給付差額價金增購):

納稅義務人以104年取得之土地參與都市更新，應分配權利價值3,200萬元，實際分配權利價值4,000萬元，另支付差額價金800萬元，於110年分配取得房屋及土地，並經建設公司分別開立互易發票(房屋款)1,500萬元及找補款發票(房屋及土地)800萬元，納稅義務人嗣於112年以4,500萬元將該房地出售，則房地合一稅額計算如下:

4. 分配取得部分(房屋新制，土地舊制): 房屋售價1,620萬元(4,500萬元×分配取得比率80%×房地現值比45%) - 成本1,500萬元(互易發票金額) - 移轉費用108,000元(依上限30萬元×1,620萬元/4,500萬計算)，課稅所得1,092,000元，適用稅率20%(以原土地持有期間計算稅率)，房地合一稅額218,400元。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 都市更新權利變換

#### 計算範例3(新制土地參與都更，領取差額價金):

納稅義務人於105年以2,000萬元買賣取得土地，嗣於同年參與都市更新，應分配權利價值3,000萬元，實際分配權利價值2,400萬元，於109年分配取得房屋及土地時，另領取差額價金600萬元，並經建設公司開立互易發票(房屋款)1,200萬元，納稅義務人復於112年以3,000萬元將該房地出售，則房地合一稅額計算如下:

1.109年以土地交換房屋並領取差額價金時，核屬出售參與都市更新之部分土地，因原土地取得日在105年1月1日以後，應申報課徵房地合一稅。

土地售價600萬元(差額價金) - 出售部分土地之取得成本400萬元  
 【2,000萬元×領取價款比率20%(600萬元/3,000萬元)】 - 移轉費用18萬元(600萬元×3%)，課稅所得182萬元，適用稅率35%  
 (持有期間:105-109年)，房地合一稅額63.7萬元。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### 都市更新權利變換

#### 計算範例3(新制土地參與都更，領取差額價金):

納稅義務人於105年以2,000萬元買賣取得土地，嗣於同年參與都市更新，應分配權利價值3,000萬元，實際分配權利價值2,400萬元，於109年分配取得房屋及土地時，另領取差額價金600萬元，並經建設公司開立互易發票(房屋款)1,200萬元，納稅義務人復於112年以3,000萬元將該房地出售，則房地合一稅額計算如下:

#### 2.112年出售分配取得之房地(皆適用新制)時:

售價3,000萬元 - 取得成本1,600萬元【都更前原土地取得成本2,000萬元 - 房地互易時已列報之出售部分土地成本400萬元】  
- 移轉費用30萬元(以費用上限認列)，課稅所得1,370萬元，適用稅率20%(以原土地持有期間7年計算稅率)，房地合一稅額274萬元。



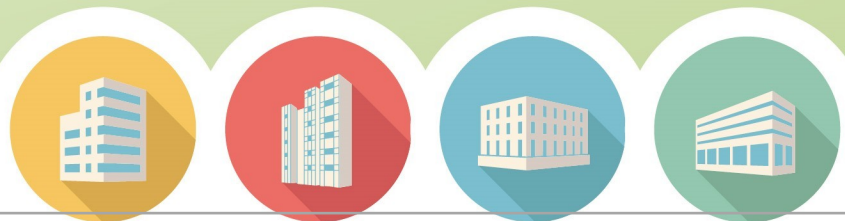


## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 實務見解1

個人依都市更新條例規定以權利變換方式提供土地參與都市更新事業，依核定之權利變換計畫領取更新後應分配權利價值之權利金，核屬該個人銷售土地收入，如屬所得稅法第4條之4第1項規定個人土地交易所得稅課稅範圍，應依同法第14條之4及第14條之5規定計算交易所得並申報納稅。如非屬個人土地交易所得稅課稅範圍，土地交易所得可依同法第4條第1項第16款規定，免納所得稅。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 實務見解2

都市更新條例第52條第1項:「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」

地主因不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，而自實施者領取現金補償，核屬該個人銷售土地收入，如土地取得日在105年1月1日以後，應申報課徵房地合一所得稅。





## 貳、房地合一稅相關稅務實務

### ➤ 都市更新權利變換

#### 實務見解3

地主應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，致無法分配土地及建築物，實施者得以現金補償地主(都更條例52條)。若地主以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，而未達最小分配面積單元，無法獲配都更後之土地及房屋時，始得改以現金繳納(都更條例51條)。

本案地主應以分配之土地及建築物折價抵付共同負擔費用，而改以現金繳納，與地主實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積，應繳納差額價金之情形相似，故該現金繳納而取得之房地，應屬增購；該增購部分之所有權移轉登記日倘於105年1月1日以後則應課徵房地合一稅，持有期間可參照財政部111年令釋規定，分別適用所得稅法第14條之4第3項第1款規定之稅率課稅。





~~簡報結束×QA時間~~

