



114年基隆市專業人才培訓班

權利變換登記與稅務

課程講師|王志瑛

現 職|誠石地政士、不動產估價師聯合事務所 所長

114.03.06



簡報大綱

- 壹、都市更新租稅減免(地價稅、房屋稅、
土地增值稅、契稅)
- 貳、拆遷補償費與安置費稅務課題
- 參、選屋找補價金差額之稅務課題
- 肆、權利變換地主與實施者獲配房地出售新
舊制所得稅

講師簡歷

現職	<p>誠石不動產估價師聯合事務所 所長/主持估價師 誠石地政士聯合事務所 所長/主持地政士 114年度臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員 114年度新北市容積代金估價外審委員 114年度都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦法宣團隊 114年度臺北市實價登錄查核顧問(估價師&地政士專業應用) 114年度台北市不動產估價師公會： (1) 專案工作委員會副主委 (2) 都市更新事務委員會委員 (3) 研究發展委員會委員</p>
學歷/證照/獲獎	<p>國立臺北大學不動產與城鄉環境學系學士、不動產3照(不動產估價師、地政士、經紀人) 第一屆松山之友-績優地政士</p>
授課資歷	<p>113年度臺北市都更處委辦都市再生系列講座、113&112年度桃園市政府住宅發展處-自主更新教育訓練講座、國家住宅及都市更新中心-都市更新稅務講座研討、臺北市住宅及都市更新中心-都市更新估價&稅務講座、九揚集團、立信集團、三井不動產、璞永(璞園)、東亞建經、富邦建設、都更基金會等。</p>
私部門資歷	<p>#國家住宅及都市更新中心-公辦都更案先期規劃案估價&產權計算、公辦都更-桃園市中壢區仁愛段公辦都更案、桃園市桃園區中正段正光路警察宿舍公辦都更案、桃園市復興路公辦都更案。 #富邦人壽、璞永(璞園)、潤泰創新、昇陽、璞真、統一超、日鼎(日勝生)、金仁寶(仁寶)、三井不動產、九揚集團、東亞建經/都市更新會、第一銀行、台北富邦、華泰銀行等委託案。</p>
公部門委辦案	<p>#參與臺北市都市更新處高氯離子混凝土建築物575專案計畫團隊、交通部觀光局(北觀)估價及代書服務委辦案、臺北市政府工務局(公園處)估價及代書服務委辦案。 #審查&法宣：臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員、新北市容積代金估價外審委員、都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦法宣團隊、臺北市實價登錄查核顧問(估價師&地政士專業應用)。</p>
專長	<p>#結合資深估價師與地政士2種專家實務經驗，提供各種解決方案：地政士專業實務(產權面積計算分析及查核、都更/危老/合建/委建總登案規劃執行&信託及稅務架構規畫)、不動產稅務及信託融資架構規劃、遺產及贈與申報及規劃、共有物分割架構規劃及估價、各類型不動產估價(都市更新估價及可行性評估、危老案重建前後評估、法院訴訟、地上權、上市櫃公司不動產交易估價等)。 #參與臺北市容積代金估價範本修改提案 - 導入地政士產權規畫專家經驗。</p>



代書部
資深團隊

估價部
資深團隊

1 + 1 > 2



壹、都市更新租稅減免(地價稅、房 屋稅、土地增值稅、契稅)

基本稅務(稅務型態)-類型區分2大類

第1類(持有就要繳)：每年繳納(特殊情形除外)

持有稅

- 1、房屋稅：每年5月課徵。課徵期間去年7月至當年6月。
基本稅率1~4.8%。
- 2、地價稅：每年11月課徵。課徵期間當年1月至當年12月。
基本稅率10%起，自用優惠稅率2%。

第2類(轉手就要繳)：買賣、贈與、交換(繼承除外)

移轉稅

- 1、土地增值稅：原則賣方(原所有權人)負擔。免贈與稅還是有土地增值稅
持有越久越貴，例外繼承後重新計算。
稅率20~40%，自用優惠稅率10%(贈與除外)。
- 2、財產交易所得稅：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
出售後隔年五月併入綜合所得稅計算。
- 3、房地合一稅：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
登記完成後30日內申報，單獨稅制。
- 4、契稅：買方(新所有權人)負擔。基本稅率6%(交換2%)

擇一

都更危老 vs. 非都更危老 (免徵或減徵) (無優惠)



誠石

chengshi

權利變換相關稅賦

核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



使照取得

總登

- 地 1、土地增值稅
 - (1)免徵→土地折價抵付、不能、未達最小分配
 - (2)減徵40%→不願(領現金)、權利金達最小分配
- 地 2、契稅
 - (1)免徵→原應分配房地(視為原有)
 - (2)減徵40%→原地主少選由他人多選
 - (3)無減徵→實施者少選由地主多選

更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、土地增值稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 地 4、契稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 實地 5、房地合一稅：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

權利變換相關稅賦減免(土地增值稅、契稅)

假設下列模擬個案之更新後最小分配單元為**2000萬元**。

所有權人	更新後 應分配權值	更新後 選配房地價值	分配	應繳納	應領回	土地增值稅	契稅
A	5000萬	5000萬	不多 不少	X	X	X	X
B	5000萬	8000萬	多選	3000萬			V
C	5000萬	2000萬	少選		3000萬	減徵40% (打六折)	
D	5000萬	4000萬	少選		1000萬	免徵	
E	1500萬		不能選		現金補償 (更新前價值)	免徵	
F	5000萬		不願		現金補償 (更新前價值)	減徵40% (打六折)	

#稅賦減免依都更條例67條及相關規定為準，上述僅為方便理解而模擬，非個案數字。

協議合建相關稅賦

核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



使照取得

總登

- 地 1、**土地增值稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)
- 地 2、**契稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)

註：需經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、**土地增值稅**：無減徵規定
- 地 4、**契稅**：無減徵規定
- 實地 5、**房地合一稅**：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

協議合建相關稅賦減免(土地增值稅、契稅)

所有權人	更新後 應分配權值	更新後 選配房地價值	分配	應繳納	應領回	土地增值稅	契稅
A	5000萬	5000萬	不多 不少	X	X	減徵40% (打六折)	減徵40% (打六折)
B	5000萬	8000萬	多選	3000萬		5000萬-減徵 40% 3000萬-增購 (無需繳納)	5000萬-減徵 40% 3000萬-無減 徵
C	5000萬	2000萬	少選		3000萬	2000萬-減徵 40% 3000萬-無減 徵	2000萬-減徵 40% 3000萬-未購 買(無契稅)
D	1500萬		不能選		與建商協議	無減徵	

#稅賦減免依都更條例67條及相關規定為準，上述僅為方便理解而模擬，非個案數字。

#實施年限，自都更條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

#行政院公報中華民國112年12月29日院臺建字第1121043926號：都市更新條例第六十七條第一項第三款及第八款規定之租稅減免優惠，實施年限自中華民國一百十三年二月一日起至一百十八年一月三十一日止。



貳、拆遷補償費與安置費稅務課題

拆遷補償費稅務課題

- 地主依都市更新條例第57條及權利變換實施辦法第25條領取之合法建築物拆除或遷移補償：
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：
依財政部101年10月15日台財稅字第10100593090號函辦理
 - 1.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，其中與前開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。
 - 2.其他所得部分，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，依限列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單。請貴局轉知所屬輔導轄內實施者給付相關補償金時，應確實依法辦理。至100年度以前案件，實施者及所得人經輔導後依所得稅法規定辦理者，均得免予處罰。

拆遷安置費稅務課題

- 地主依都市更新條例第57條及權利變換實施辦法第19條領取之拆遷安置費(租金補貼)：
核屬其他所得(非租賃所得)，但所得人確另有租屋，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。
依財政部訴願決定書(案號：第11200579號)辦理
- 一、所得稅法第14條第1項第10類規定：「個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：.....第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額.....。」
- 二、...(略) 建設公司同意給付訴願人房屋補償金1,977,134元及1樓店面價值損失補償金18,022,866元；嗣建設公司除於110年3月27日依約給付前揭款項外，另於110年2月底給付搬遷補助費150,000元、同年4月、6月及12月給付租金補貼款68,839元、132,000元、132,000元共332,839元，合計20,482,839元，據以填報各類所得扣繳暨免扣繳憑單，經原處分機關以其中拆除合法建築物暨地上物房屋之拆除補償金1,977,134元屬損害賠償性質，不課徵所得稅，其餘皆屬應課稅所得，乃核定其他所得18,505,705元(1樓店面價值損失之補償金18,022,866元 + 搬遷補助費150,000元 + 租金補貼款332,839元)，歸課當年度綜合所得稅。(續下頁)

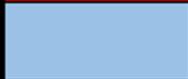
拆遷安置費稅務課題

(續上頁)訴願人不服，主張略以：其搬遷時被迫拋棄屋內設備和傢俱，搬家費及財產損失150,000元，故搬遷補助費應為0元；租金補貼款332,839元部分，應依規定減除本部頒定之費用標準43%後之餘額189,719元核定；...(略)。(二)租金補貼332,839元：查臺灣臺北地方法院112年6月21日111年度稅簡字第3號行政訴訟判決意旨：「.....足見系爭合建契約之『房屋租金補貼』，並不區分原房屋之用途，一概按房屋坪數及樓層別按月計算，依前所述，該『房屋租金補貼』，實係依合建慣例，補貼房屋無法使用之損失。又不管房屋原有用途為何，亦不問地主是否實際另為租屋，均不影響建商應依約給付該補貼之事實，是地主取得補貼時即屬已實現收入。且該給付亦含有.....為促使.....及早騰空並點交.....房地，以順利進行合作開發案所為給付之效果，而**具有獎勵金性質**。.....惟按所得稅法第14條第1項第5類所稱**租賃所得**，係以財產出租供他人使用所取得者為限，然系爭房屋業.....拆除完竣，.....且系爭土地亦依約移交.....作為日後合建分得房屋之對價，故本案並無.....房地出租.....使用並收取租金之事實。5.綜上，.....**屬同條項第10類之『其他所得』**。...(略)再查系爭租金補貼並非因訴願人出租房地予建設公司而取得，而係建設公司依合建慣例，補貼房屋無法使用之給付，核其性質**非屬租賃所得**，而屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，是訴願人主張系爭款項為租賃所得並減除本部頒定之費用標準43%，顯係誤解。...(略)



參、選屋找補價金差額之稅務課題

選屋找補價金差額之基本概念

	8F	= 面積30坪 x 每坪105.0萬元 = 總價共計3,150萬元
	7F	= 面積30坪 x 每坪103.5萬元 = 總價共計3,105萬元
	6F	= 面積30坪 x 每坪102.0萬元 = 總價共計3,060萬元
	5F	= 面積30坪 x 每坪101.0萬元 = 總價共計3,030萬元
	4F	= 面積30坪 x 每坪100.0萬元 = 總價共計3,000萬元
	3F	= 面積30坪 x 每坪101.0萬元 = 總價共計3,030萬元
	2F	= 面積30坪 x 每坪101.0萬元 = 總價共計3,030萬元
	1F	= 面積30坪 x 每坪150.0萬元 = 總價共計4,500萬元
	B1F	坡道平面車位 每個250萬元

地主	更新前權 值比(%)	更新後總銷扣除 共同負擔費用	可選配房屋及 車位價值	選配戶別	選配更新後房 屋及車位價值	找補價值
地主A	20%	16,250萬元	3,250萬元 (應分配)	4F B1F車位1個	3,000萬元 250萬元 (實分配)	0萬元 (差額價金)

選屋找補價金差額之稅務課題

- 地主與實施者以「權利變換方式」參與都市更新，而權利變換案之結果，地主**實分配**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**

一、地主與實施者約定以權利變換結果分配：

實施者應開立與差額價金同額之發票，視為實施者出售更新後房地予地主。

二、地主與實施者簽訂之合建契約，**約定差額款項不予找補**：

應認定屬營利事業之**贈與核課其他所得**。

依財政部訴願決定書(案號：第11100830號)辦理

(一)所得稅法第4條第1項第17款規定：「下列各種所得，免納所得稅：一、.....十七、因繼承、遺贈或贈與而取得之財產。但取自營利事業贈與之財產，不在此限。」第14條第1項第10類規定：「個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：第一類：.....第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額.....。」

(二)本件原處分機關依據查得資料，以訴願人將所有之系爭土地於98年9月12日與建商簽訂都更協議書，參與該公司辦理之都市更新案，約定以權利變換方式實施都市更新，依建商釐正權利變換結果圖冊所載，訴願人實際獲配權利價值101,368,040元，與應分配權利價值95,052,320元之差額6,315,720元，因雙方協議差額部分不予找補，認屬建商對訴願人之贈與，乃核定其他所得6,315,720元，歸課訴願人105年度綜合所得稅。(續下頁)...(略)

選屋找補價金差額之稅務課題

(續上頁)訴願人不服，主張略以：其98年間與建商進行土地興建合作，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，建商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，嗣後又簽訂都更協議書增補條款，因其認為提供之土地與協議書內容價值相符，故不用進行費用找補，其分得之價值是其提供土地參與都市更新所應得，並非建商之贈與等，申經原處分機關復查決定略以：(一)本件依釐正權利變換結果圖冊，訴願人提供系爭土地所能換取之權利價值為95,052,320元，無論訴願人是否與實施者協議簽訂「合建契約」及其內容如何，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（最高行政法院107年1月11日107年度判字第12號判決參照），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，亦無從左右訴願人系爭土地可換取之權利價值。...(略) 訴願人...(略) 依都更協議書第6點(下稱擇優條款)約定：「以上分配條件各戶可再配合權利變換公開鑑價方式，擇優選定之」，是訴願人嗣仍得與權利變換公開鑑價方式比較權益，擇優辦理。本件依據釐正權利變換結果圖冊所載，訴願人實際獲配權利價值101,368,040元，超過應分配權利價值95,052,320元，訴願人應找補金額為6,315,720元，較前開協議分配條件應找補金額7,579,760元為低，是訴願人依上開擇優約定，實際應找補建商之差額為6,315,720元。...(略)依行為時都市更新條例第31條第2項規定：「依前項規定分配結果，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...(略)須由訴願人繳納差額價金予該公司，惟依據99年3月14日簽訂之「都市更新合作協議書增補條款」第3點約定，訴願人無須給付上開差額款予該公司，...(略)是建商免除訴願人給付找補款之義務，致訴願人於房地所有權移轉登記完成時，資產增加部分即屬訴願人之其他所得，...(略)

選屋找補價金差額之稅務課題

- 地主與建商以「權利變換方式」參與都市更新，而權利變換案之結果，地主**實分配**權利價值**小於應分配**權利價值，依都市更新條例第52條規定**應領取差額價金**

地主與實施者約定以權利變換結果分配：

實施者應發放差額價金予地主，地主應給予實施者領據。

依財政部108年8月14日台財稅字第10800539390號函辦理

1. 依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定**領取現金補償**；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定**領取差額價金**，核屬土地所有權人**銷售土地行為**，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，**免徵營業稅**。
2. 依上述財政部函衍生說明如下：
 - (1) 土地取得時間為民國104年12月31日以前：**是否需繳納房地合一稅？**
 - (2) 土地取得時間為民國105年1月1日以後：**需繳納房地合一稅。**



肆、權利變換地主與實施者獲配房地 出售新舊制所得稅

房地合一稅基本概念

取得(買)

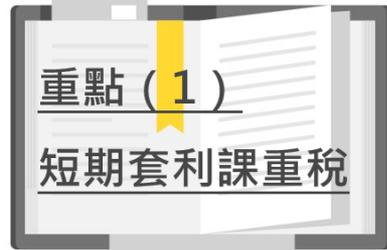
交易(賣)



舊 財產交易所得稅

新

107/01/01之前賣→1.0
 107/01/01之後賣→2.0
 個人、營利事業(法人、獨資合夥地主...etc.)



課稅級距
40%
30%
20%
12%
5%

境內居住者		
適用稅率	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
45%	<=1年	<=2年
35%	1~2年	2~5年
20%	2~10年	5~10年
15%	>=10年	>=10年

房地合一稅基本概念

重點 (2)

法人比照個人課稅

#防止個人設立營利事業避稅

重點 (3)

擴大課稅範圍

#多了預售屋、特定股權交易

#特定股權交易對家族企業影響注意
(請諮詢會計師)

重點 (4)

扣除設上限-土地漲價總數額

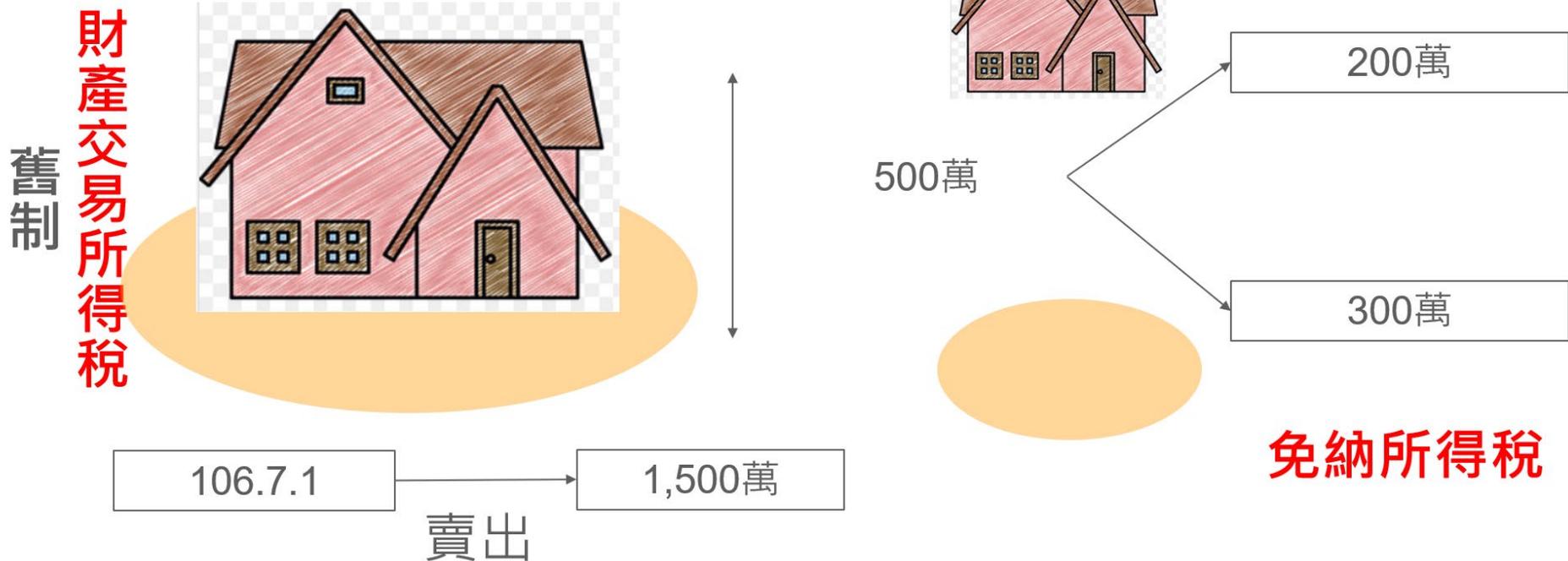
#防止用土增稅&所得稅稅率
差異避稅

重點 (5)

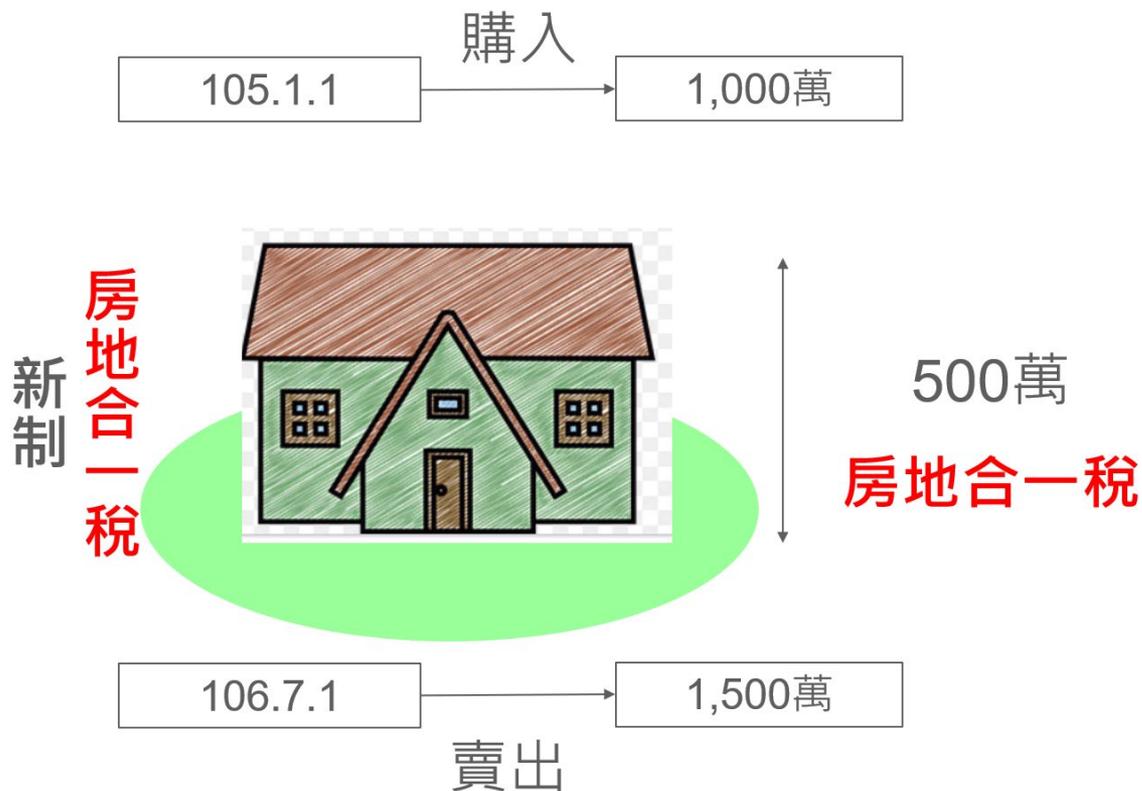
5種交易不受影響

- 個 營 A.非自願因素(ex.調職)→20%
- 個 營 B.與建商合建分回房地→20%
- 個 營 C.參與都更、危老取得房地後第1次移轉→20%
- 營 D.興建房屋完成後第1次移轉→20%
- 個 E.自住持有+設籍6年(所得400萬內免稅)→10%

房地合一稅與財產交易所得概述



房地合一稅與財產交易所得概述



房地合一稅與財產交易所得概述



500萬

房地合一稅

稅率：10~45%

自用可扣400萬

無單據可列出售價格3%作費用
(以三十萬元為限)

500萬



無單據無法扣費用
無自用優惠
稅率：0~40%

併入所得

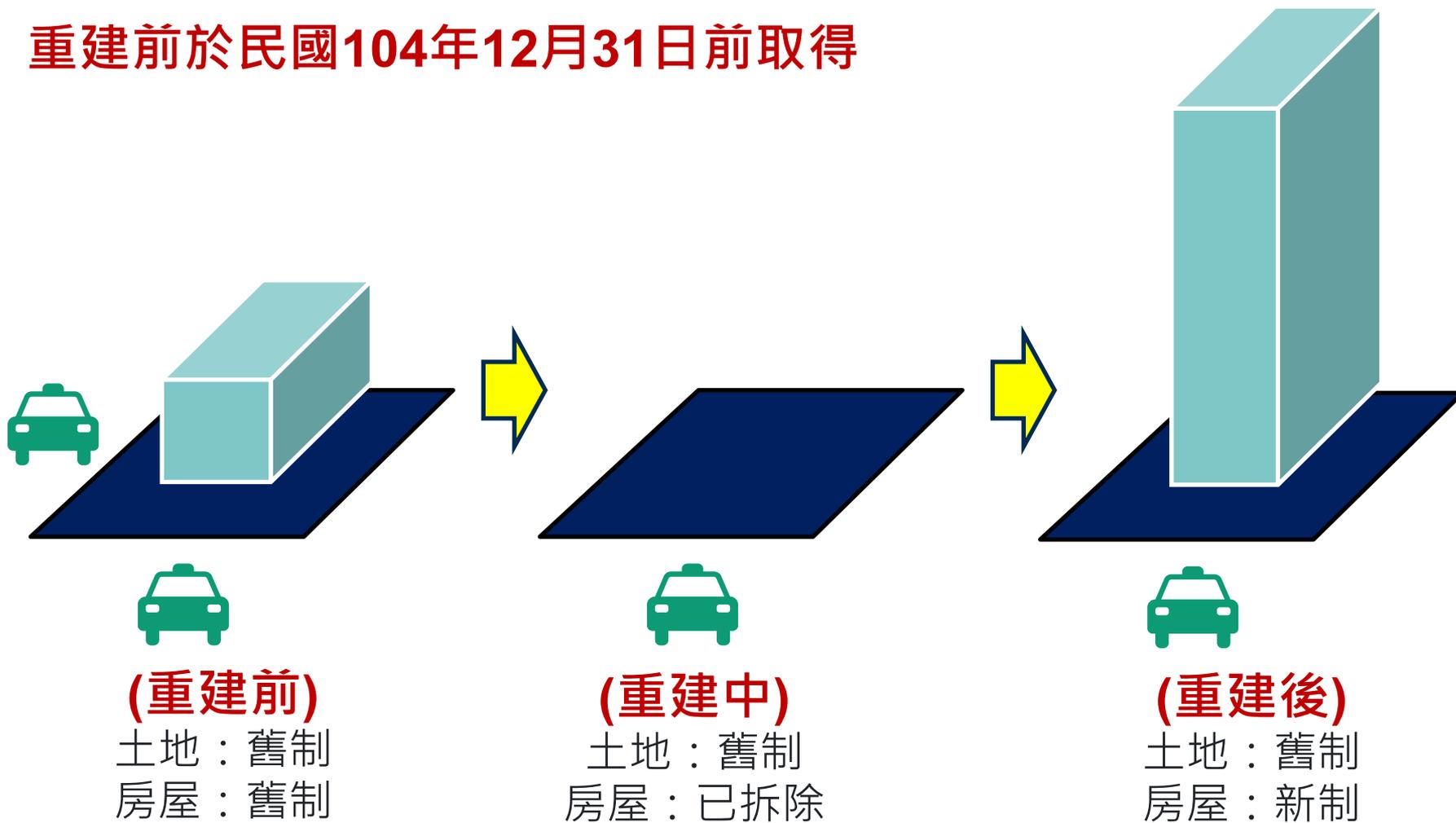
200萬

300萬

免納所得稅

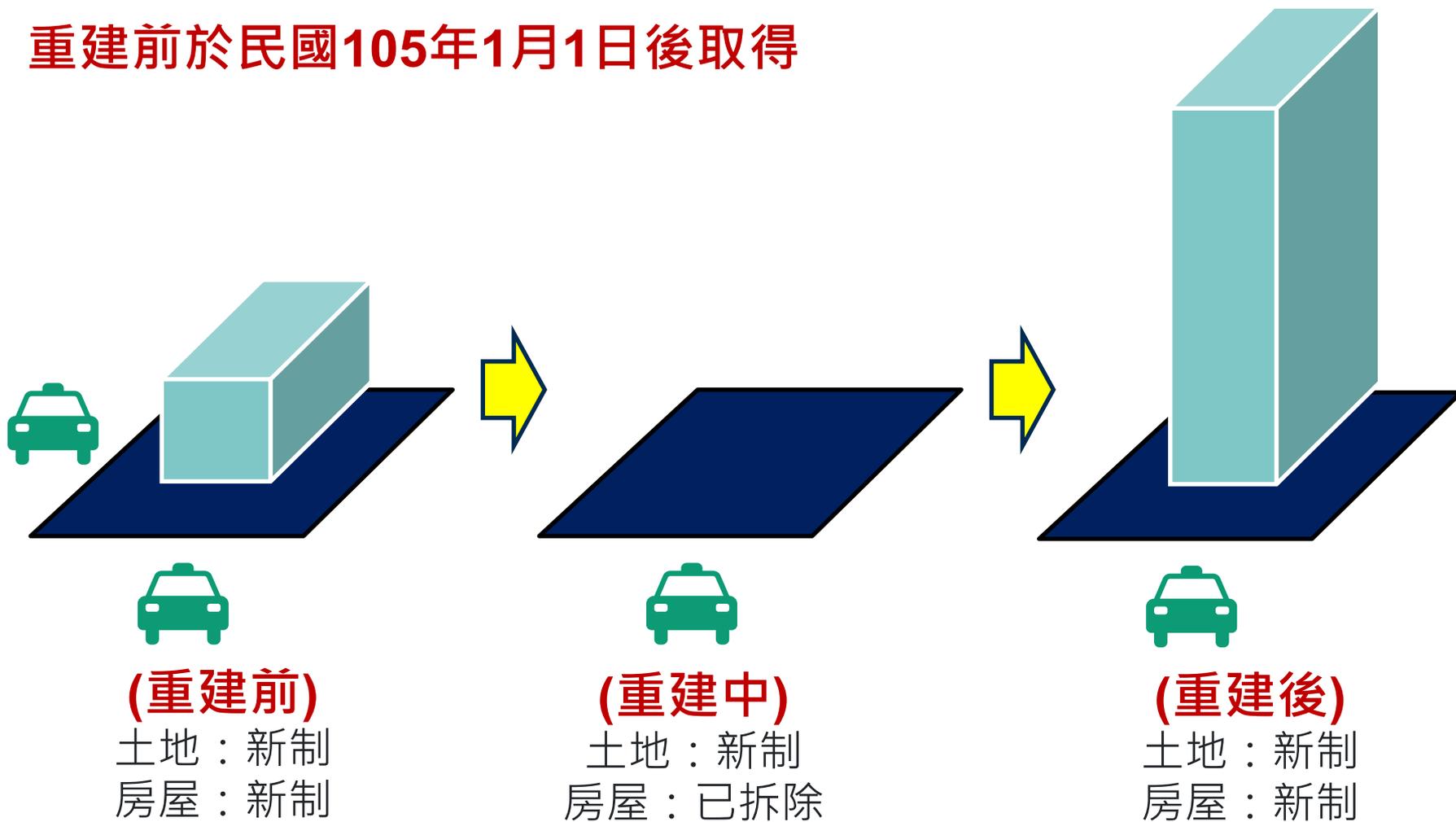
權利變換地主出售新舊制所得稅

重建前於民國104年12月31日前取得



權利變換地主出售新舊制所得稅

重建前於民國105年1月1日後取得



房地合一稅自用住宅認定

所得稅法第四條之五

• 第 4-5 條

前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

- (一) 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六年。
- (二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- (三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除、第二十四條之五第三項損失減除及同條第四項後段自營利事業所得額中減除之規定。

都更取得房屋新舊制、持有期間判斷標準

情形		土地新舊制 判斷標準	房屋新舊制 判斷標準	房地合一稅 適用自用住宅優惠 持有期間認定	房地合一稅 適用稅率 判斷依據	
態樣	日期					
個人提供土地與建商 合建分售或合建分成 (屬營利事業)		土地所有權 移轉登記日 為取得日	房屋核發使用 執照為取得日	不適用	不適用	
自地 建屋	素地		房屋核發使用 執照為取得日	房屋核發使用 執照為取得日	拆屋前符合自用住宅者 得合併計算其持有期間	土地所有權 移轉登記日 為取得日
	拆屋重建					
建商 合建 個人 提供 土地 與 建商 合建 分售	素地		因交換而完成 所有權移轉登 記日為取得日	房屋核發使用 執照為取得日	拆屋前符合自用住宅者 得合併計算其持有期間	
	拆屋重建					

都更適用房地合一稅率：

- 1.個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉，持有期間10年以內，稅率為20%。
- 2.土地之持有期間超過10年，稅率為15%。

說明如下：

土地取得日	建物取得日	土地稅率	建物稅率
105.1.1以後	105.1.1以後，且與土地取得日相差0~10年	20%	20%
105.1.1以後	105.1.1以後，且與土地取得日相差10年以上	15%	15%
104.12.31以前	105.1.1以後，且與土地取得日相差0~10年	不計入房地合一稅	20%
104.12.31以前	105.1.1以後，且與土地取得日相差10年以上	不計入房地合一稅	15%

若符合自用住宅規定，得適用10%稅率。

房地合一稅都更危老特殊觀念

【地主合建分屋、參與都更危老】

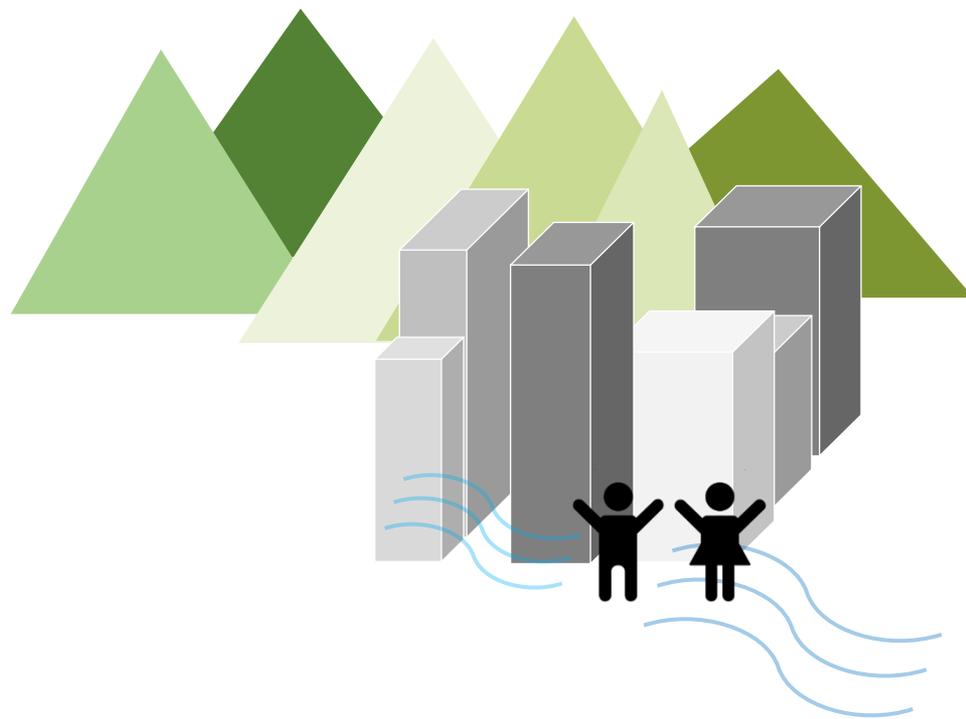
#出售日-土地取得日=建物持有期間
合建前或參與前原取得土地之日

#增購為完整1戶(不超過原持分、1戶為限)台財稅字第11004589400號

個人自用房地合建分屋、都更權利變換及協議合建

條件：

- 1.未足完整一戶房地而增購為一戶。
- 2.增購後加總土地面積不得大於原土地面積
- 3.以一戶為限。



~~簡報結束×敬請指教~~