



115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

都市更新稅賦懶人包

講 師|杜承勳

現 職|財政部臺北國稅局綜所遺贈稅組

課程日期|115.09.05



簡報大綱

壹、都市更新的稅賦減免

貳、綜合所得稅相關稅務實務

參、房地合一所得稅相關稅務實務



壹、都市更新的稅賦減免



都市更新稅賦減免 - 地價稅、房屋稅

依據：都市更新條例第67條（108.1.30修正）

稅目	減免內容
地價稅	1.更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；仍可繼續使用者，減半徵收。 2.更新後減半徵收2年。
房屋稅	1.更新後減半徵收2年。 2.更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於減半徵收2年內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。都市更新案於118年1月31日完成者皆適用，或實施期限前未完成但符合都市更新條例第67條第3項規定者準用。



都市更新稅賦減免 - 契稅

依據：都市更新條例第67條（108.1.30修正）

稅目	減免內容
契稅	1.更新後第一次移轉，減徵40%。 2.實施權利變換，以建築物抵付權利變換負擔者，免徵契稅。 3.原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市政府同意者，減徵40%。都市更新案於118年1月31日完成者皆適用，或實施期限前未完成但符合都市更新條例第67條第3項規定者準用。



都市更新稅賦減免 - 土地增值稅

依據：都市更新條例第67條（108.1.30修正）

稅目	減免內容
土地 增值稅	1.更新後第一次移轉，減徵40%。 2.不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵40%。 3.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。 4.實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅。 5.原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市政府同意者，減徵40%。都市更新案於118年1月31日完成者皆適用，或實施期限前未完成但符合都市更新條例第67條第3項規定者準用。



貳、綜合所得稅相關稅務實務



都更補給付徵免所得稅一覽表 (1/4)

序號	給付項目	都更條例規定	個人徵免所得稅之認定
1	土地改良物拆除或遷移補償	第57條 第5項	屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵所得稅。
2	土地所有權人與合法建築物所有權人因不願或不能參與分配等事由取得之補償	第52條 第1項但書、 第60條	財產交易所得，依所得稅法第4條之4、第4條第1項第16款及第14條第1項第7類規定徵免所得稅。



都更給付徵免所得稅一覽表 (2/4)

序號	補償給付項目	都更條例規定	個人徵免所得稅之認定
3	耕地三七五租約承租人補償	第58條 第2項 第60條	非損害賠償性質，屬所得稅法第14條第1項第10類「其他所得」，以收入減除成本費用後計算所得額，並依同條第3項變動所得規定以半數課徵所得稅。
4	承租人(不含耕地三七五租約承租人)補償	第58條 第1項	非損害賠償性質，屬所得稅法第14條第1項第10類「其他所得」，以收入減除成本費用後計算所得額。



都更給付徵免所得稅一覽表 (3/4)

序號	補償給付項目	都更條例規定	個人徵免所得稅之認定
5	不動產役權人、地上權人、永佃權人或農育權人因權利消滅或提前終止所取得之補償	第59條 第60條	非損害賠償性質，屬所得稅法第14條第1項第10類「其他所得」，以收入減除成本費用後計算所得額。
6	補貼租金費用	-	非損害賠償性質，屬所得稅法第14條第1項第10類「其他所得」，以收入減除成本費用後計算所得額。



都更給付徵免所得稅一覽表 (4/4)

序 號	補償給付項目	都更條例 規定	個人徵免所得稅之認定
7	補助搬家費用	-	1.非損害賠償性質，屬所得稅法第14條第1項第10類「其他所得」，以收入減除成本費用後計算所得額。 2.受補助者無法提出成本及必要費用憑證者，參照財政部74年5月6日台財稅第15543號函規定，以補助收入之50%計算其成本費用。



都市更新條例第52條第1項

條次	條文內容
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。



都市更新條例第57條第5項

條次	條文內容
第57條 第5項	第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。



都市更新條例第58條

條次	條文內容
第1項	權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。
第2項	權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。



都市更新條例第59條

條次	條文內容
第59條	權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。



都市更新條例第60條第1項

條次	條文內容
第1項	權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。



都市更新條例第60條第2項

條次	條文內容
第2項	前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該權利人，納入權利變換計畫內。其原有之權利消滅或終止。



都市更新條例第60條第3項、第4項

條次	條文內容
第3項	土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。
第4項	第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。



都市更新權利變換實施辦法第11條（一）

條次	條文內容
第1項	實施者於依本條例第六十條第二項規定估定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配予各該地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人時，如其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。



都市更新權利變換實施辦法第11條（二）

條次	條文內容
第2項	前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約塗銷登記。
第3項	地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。



耕地三七五減租條例第17條（一）

條次	條文內容
第1項	耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止： 一、承租人死亡而無繼承人時。 二、承租人放棄耕作權時。 三、地租積欠達兩年之總額時。 四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。 五、經依法編定或變更為非耕地使用時。



耕地三七五減租條例第17條（二）

條次	條文內容
第2項	依前項第五款規定終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償： 一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。 二、尚未收穫農作物之價額。 三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。



案例背景：都更權益人取得之補償款項案號

訴願案號:第11200579號

補償項目	金額 (元)	性質說明
房屋拆除補償金	1,977,134	損害賠償，免納所得稅
1樓店面價值損失補償金	18,022,866	爭議款項：是否應課稅
搬遷補助費	150,000	爭議款項：是否應課稅
租金補貼款	332,839	爭議款項：是否應課稅
合計	20,482,839	其中18,505,705元經核定為其他所得，併課110年度綜合所得稅



財政部訴願決定：逐項課稅認定

補償項目	金額（元）	課稅結果
房屋拆除補償金	1,977,134	免稅（損害賠償性質）
搬遷補助費	150,000	其他所得，按收入50%核定成本，計75,000元
租金補貼款	332,839	其他所得，全額課稅（非租賃所得）
1樓店面價值損失補償金	18,022,866	其他所得，全額課稅
合計核定其他所得	18,430,705	訴願駁回，維持原核定



關鍵理由：所受損害 vs. 所失利益

概念	說明與課稅效果
民法第216條	損害賠償 = 所受損害 + 所失利益
所受損害	填補現存財產減少，屬回復原狀，無所得，免稅
所失利益	預期利益之替代，屬新財產取得，應課稅
本案認定	店面價值損失補償金與租金補貼款均非填補損害，屬額外議定給付或合建慣例補貼，核屬「其他所得」應課稅



結論與稽徵實務提醒

訴願駁回：原核定其他所得18,430,705元維持

- 都更合建取得之各項補償 / 津貼，應逐項辨明性質，非一概免稅
- 損害賠償免稅僅限於填補現存財產減損（所受損害）；預期利益（所失利益）仍應課稅
- 租金補貼若非基於出租事實而生，不適用租賃所得43%費用推計，應全額列報其他所得
- 搬遷補助費無法提示成本費用憑證者，稽徵機關得依財政部74年5月6日台財稅第15543號函規定按收入50%核定所得額
- 主張損害賠償免稅者，應由納稅義務人負客觀舉證責任

■ 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。



案例全貌：6,304萬元交易，爭點在3,900萬元補償

訴願案號：第11200371號

房地價款

24,041,524元
房地買賣價款

設備及營業損失款

39,000,577元
另行約定補償

契約總額

63,042,101元
雙方合意總給付

本案爭點不是房地出售，而是契約第16條所列「設備及營業損失款」應如何課稅。

109.3.9
簽訂契約



111年
徵詢成本憑
證



112.4.18
復查減除3
萬(出資額)

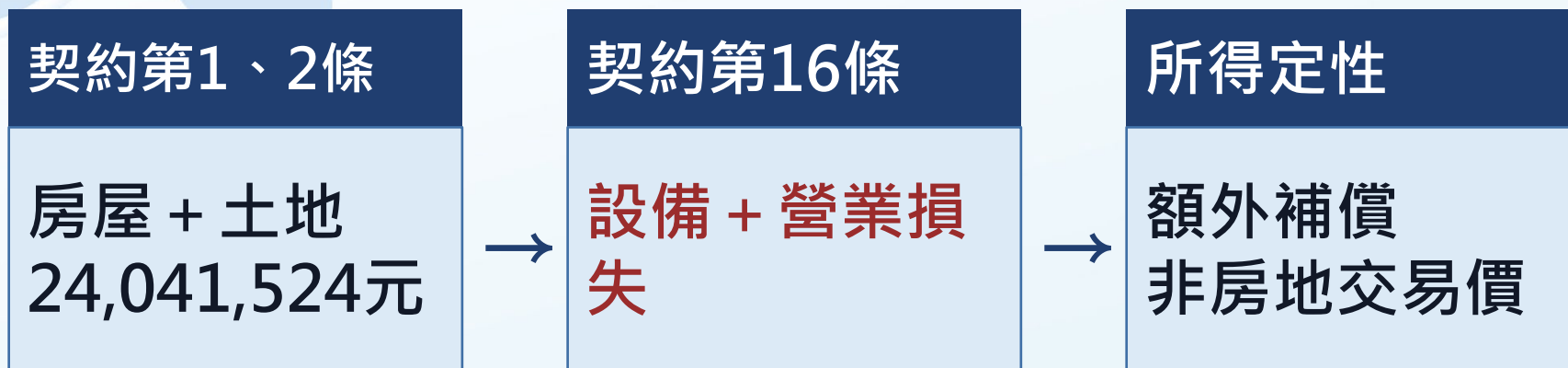


112.8.17
訴願駁回

核定：38,970,577元 → 第10類「其他所得」



判斷關鍵：契約已將補償款排除於房地價款之外



文義解釋

契約明列「設備及營業損失款」

體系解釋

與買賣標的、買賣價款分條約定

稅法歸類

不屬第1至第9類所得 → 第10類「其他所得」

重點：看給付原因、契約條款與經濟實質，不只看款項名稱



損害賠償不等於免稅：先分「所受損害 / 所失利益」

所受損害（積極損害）

現存財產因損害而減少
目的在回復原狀

課稅效果

扣除實際損失後
若無所得，原則
上不課稅；須證
明損害。

本案認定

本案補償屬額外給付，非單純回復既有財產損害。

成本減除

僅推計成本30,000元；其餘未舉證，不予減除。

所失利益（消極損害）

預期利益未能取得
屬新財產取得的替代

課稅效果

預期利益的替代，
屬新財產取得，
依法課稅。



訴願案例：「真協議、假權變」3案概要

案 號	11000131	10900241	11100830
年度 / 機關	106年度 中區國稅局	106年度 臺北國稅局	105年度 臺北國稅局
實際獲配 價值	4,506萬元	4,466萬元	1億136萬元
應分配價值	2,395萬元	2,239萬元	9,505萬元
核定 其他所得	2,036萬元	2,152萬元	631萬元
訴願結果	駁回	駁回	駁回

三案共同核心：核定權利變換清冊決定「應分配」；私約使地主多取得或少支付的差額，均被認定為營利事業贈與並列其他所得。



共同判斷架構：權利變換定基準，私約差額另定性

① 法定分配基準

主管機關核定清冊決定地主應分配權利價值

② 私約額外利益

合建契約、同意書或增補條款使地主多配或免

③ 所得定性

未支付相當對價
= 營利事業贈與
= 第10類其他所

實際獲配權利價值 - 應分配權利價值 - 實付找補 = 課稅差額

分配依據

權利變換清冊是公法上分配基準，私約不改變應分配價值。

對價判斷

額外分配若未有相當給付，視為實施者讓利或免除債務。

所得計算

其他所得可減除已證明之成本及必要費用。



兩件○○公司案：同一都更架構，差額均列其他所得

10900241 | 臺北國稅局

實配 4,466萬元
- 應配 2,239萬元
- 找補 75萬元
= 差額 2,152萬元

11000131 | 中區國稅局

實配 4,506萬元
- 應配 2,395萬元
- 找補 76萬元
= 差額 2,036萬元

納稅人主張

應依合建契約及同意書分屋；屬土地互易對價；贈與額不應高於發票銷售額。

稽徵機關論點

核定清冊決定應配價值；私下額外分配並無相當對價。互易發票僅反映共同負擔計價，與額外受配差額無涉，訴願駁回。

復查調整

共同興建房屋訴願人所須負擔之費用獲減除：109案 37.9萬元；110案 43.3萬元。其餘訴願均駁回。



11100830：不予找補即免除債務，差額631萬元仍屬贈與

實際獲配

101,368,040元

應分配

- 95,052,320元

未找補差額

= 6,315,720元

納稅人主張

- 擇優、增補條款屬整體交易對價
- 互不找補為主給付內容，並非贈與

稽徵機關論點

- 核定清冊仍決定土地本得換取價值
- 不予找補屬商業讓利及債務免除

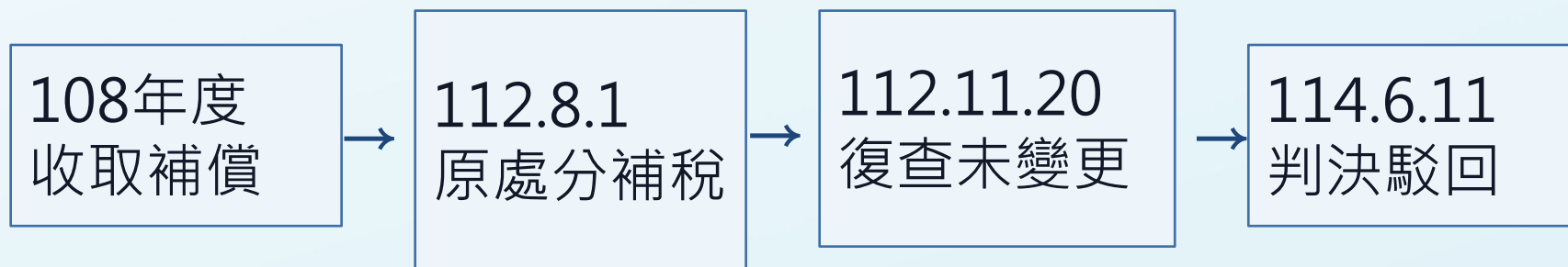
結論：其他所得631萬維持；罰鍰66.4萬撤銷；訴願駁回。



案例全貌：一戶舊違建、兩家公司分段拆除 臺北高等行政法院113年度稅簡字第44號

惟○公司	亞○公司	協議給付合計
1,400,000元 分段拆除17.6m ²	2,300,000元 分段拆除27.26 m ²	3,700,000元 同一戶建物補償

原告就兩筆收入全額減除成本及必要費用，申報其他所得均為0元。



核定：應稅其他所得2,616,594元；補稅181,576元



法院論證：只有填補實際財產損失的部分免稅

免稅範圍（損害填補）

拆遷處理費923,406元
人口遷移費160,000元

應稅範圍（財產增加）

超過損害填補額之給付
列第10類其他所得

免稅額度

一戶合計
1,083,406元，按
拆除面積比例分
攤。

應稅所得

惟○974,945元；
亞○1,641,649元。

點交獎勵

具鼓勵依限搬離性質，並非損害賠償，不得列為免稅額。

安置費

未實際支出租金且另有住所，無實際損失可供扣除。

「違章建築拆遷處理費」及「人口遷移費」之規定，應可理解為臺北市政府依照土地徵收條例第31條第3項及第34條第2項規定，並參照「建築改良物徵收補償費查估基準」及「人口遷移費及人口暫行遷移費計算基準表」所訂定之補償標準，核屬損害賠償性質，依法免納所得稅。



核心爭點：兩家公司分段拆除，可否重複扣除免稅額度？

客觀補償標的

一戶舊有違章建築，由兩公司分段拆除

拆除方式

→ $17.6\text{ m}^2 + 27.26\text{ m}^2$
合計 44.86 m^2 →

法院定性

免稅額度僅一次
再按面積比例分攤

原告主張

兩公司、兩次拆除且間隔逾6月，應各扣一次。

被告主張

僅一戶建物；拆遷處理費及遷移費只能計算一次。

法院判斷

重點在補償標的是否同一，不在付款主體或拆除次數。

結論：同一戶建物分段拆除，不產生兩倍免稅額度



判決結論：核課處分合法，原告之訴駁回

免稅額計算

923,406元 +
160,000元
= 1,083,406元



面積分攤

17.6 / 44.86
27.26 / 44.86



核定結果

其他所得
2,616,594元
補稅181,576元

法律定性

是否免稅，取決於給付是否填補已發生的實際損害。

事實認定

兩次拆除仍是同一戶建物的分段拆除。

證據評價

獎勵金非補償；安置費亦無實際支出證明。

法院維持原處分、復查及訴願決定；訴訟費用由原告負擔



案例全貌：受贈合建房屋出售之所得核定

交易背景

3筆出售受贈房地
總價47,950,000

申報情形

僅申報1筆房屋所得

原核定

29,320,510元
補稅10,639,384

配偶出售父親合建後贈與之房屋及母親贈與之土地；買賣契約未區分房、地價款。

95.9.14
房屋贈與



100.5.30
土地移轉



103年度
分3筆出售



111.6.9
訴願駁回

爭點：房屋成本採建商互易發票，或受贈時房屋評定現值？



核心爭點：受贈房屋之成本如何認定？

納稅人主張

合建取得房屋
應採建商互易發
票金額

稅捐機關認定

父親參與合建並以子女
登記為起造人及所有權
人，核屬贈與，依受贈

關鍵法律關係

指定子女為起造人
屬附期限之贈與

贈與時點

使用執照核發日95.9.14，房屋完成時贈與生效。

成本依據

受贈財產出售，以受贈時房屋評定現值計算成本。

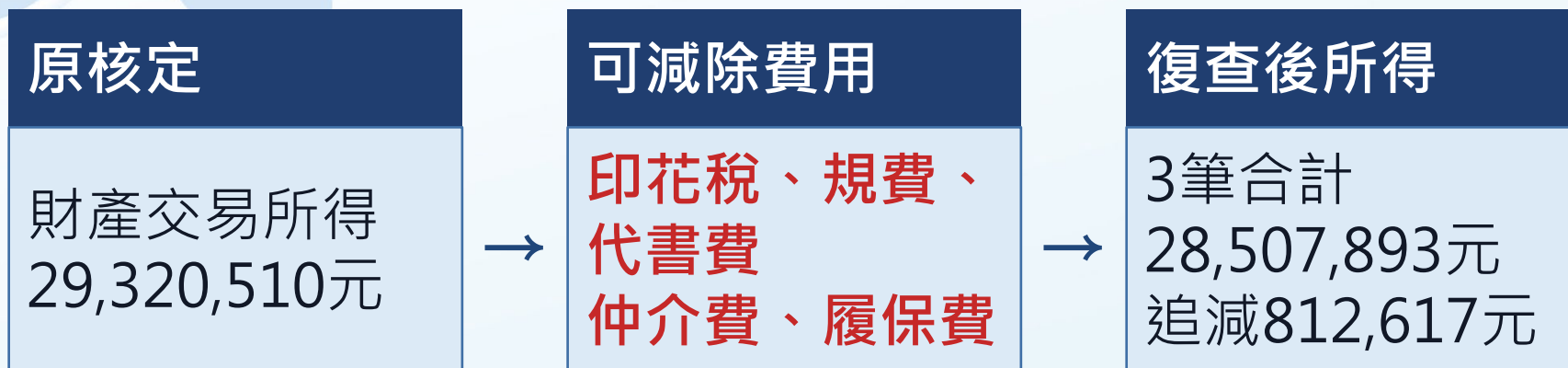
證據判斷

建商函覆房屋由父親合建分得；互易發票主張不足採。

結論：起造人登記不等於自行出資取得，仍依贈與財產規則



訴願結果：重算交易費用後仍予駁回



分筆計算財產交易所得

3筆房地交易應逐筆按房屋現值占比計算房屋所得。

財產交易所得:11,649,252元+5,278,526元+11,580,115元。

決定：成本認定維持；漏減費用追減812,617元，訴願駁回



參、房地合一所得稅相關稅務實務



都市更新與房地合一所得稅法令總覽

《所得稅法》及《房地合一課徵所得稅申報作業要點》中，與都市更新條例相關之核心稅務規定，涵蓋稅率、取得日認定、持有期間計算、免申報情形及成本認定等重要條款。

稅率規定

所得稅法第14條之4第3項第1款第7目

取得日與持有期間

申報作業要點第4點、第5點

免申報情形

申報作業要點第9點

成本認定

申報作業要點第12點



稅率規定與取得日認定

稅率：20%（第7目）

個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例或危老重建條例參與更新重建，於興建完成後取得房屋及坐落基地，**第一次移轉且持有期間在五年以下者，稅率為20%。**

取得日認定（要點第4點第9款）

原土地所有權人以自有土地合建分屋、參與都市更新或危老重建，分配取得之土地，**取得日以原取得合建、參與更新或重建前土地之日為準。**



持有期間計算規則

第1項第4款 | 自住房屋 持有期間得合併計算

個人拆除自住房屋自地自建，或以自住房屋參與都更／危老重建分配取得房屋後出售，**得將拆除之自住房屋持有期間合併計算**。但以個人或配偶、未成年子女已辦竣戶籍登記並居住，且無出租或供營業使用為限。

第3項 | 房屋持有期間 以土地持有期間為準

個人出售自地自建房屋，或出售合建分屋、參與都更或危老重建所分配取得之房屋，**計算房屋持有期間應以該土地之持有期間為準**（所得稅法第14條之4第3項、第24條之5第2項）。

第4項 | 繼承合建分屋 之持有期間認定

個人因繼承或受遺贈取得被繼承人、遺贈人符合前項規定之房屋，依第1項第1款及第2款併計其持有期間時，**以前項規定之土地持有期間為準**。



免辦理申報之情形

1 第1項第3款 | 以資產交換房屋土地免申報

個人提供自有土地、合法建築物、他項權利（如房屋使用權）或資金，依都市更新條例或危老重建條例參與更新重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金交換房屋、土地者，免辦理申報。

2 第2項 | 收取價金仍須按比例申報

若換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利之價值，因而收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅，不得全額免申報。



成本認定規則

第3款 | 以土地合建分屋或參與更新重建

土地：以取得成本為準。房屋：以換出土地之取得成本為準，並依下列調整：

- 換入房屋價值低於換出土地價值：所收取價金部分之成本應自成本中扣除
- 換入房屋價值高於換出土地價值：另給付價金部分應計入成本
- 以免徵所得稅土地換入房屋：房屋成本按換入時價值（統一發票含稅銷售價格）認定

第4款 | 提供建築物、他項權利或資金參與都市更新

房屋、土地：以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列調整：

- 換入房屋、土地價值低於換出資產價值：所收取價金部分之成本應自成本中扣除
- 換入房屋、土地價值高於換出資產價值：另給付價金部分應計入成本



財政部111.1.5台財稅字第11004589400號令

個人以自有房地參與都市更新或合建 取得日及持有期間之認定 (所得稅法第4條之4房地合一)

一、適用情形

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**規定取得房地，嗣後交易時之取得日認定與持有期間計算。

二、取得日之認定

應分配土地：以原取得參與都更前土地之日為取得日。

應分配房屋：以新建房屋完成所有權移轉登記日為取得日 (第一次移轉為核發使用執照日) 。

多分配之房地：分別以該多分配部分房屋、土地完成所有權移轉登記日為取得日。



三、持有期間之計算

原則

應分配房地：以原取得參與都更前土地之持有期間為準。

多分配房地：自多分配部分取得之日起算至交易之日止。

但書 | 增購為完整一戶（以一戶為限）

多分配部分係因應分配房地持分合計未足完整一戶而**增購為完整一戶**，且應分配及多分配土地面積合計**不超過都更前原有土地面積**者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準。

自住房地優惠（所得稅法第4條之5第1項第1款）

計算自住持有期間，得**合併計算拆除前自住房屋之持有期間**；併計期間以本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用者為限。



四、合建分屋及協議合建之比照適用

適用對象

個人以自有房地與營利事業**合建分屋**，或依都市更新條例參與都更採**協議合建**者。

因交換後房地持分合計未足完整一戶而增購為完整一戶，且合建後或都更後取得土地面積合計不超過原有土地面積者。

適用效果

該增購房地得**比照第2款但書及第3款規定**計算持有期間，並**以一戶為限**。



計算釋例 | 例一、例二

應分配房地未足完整一戶，增購補足一戶之取得日與持有期間

例一：任太太以105.1.1取得之A房地（土地10坪）參與都更權利變換，權利價值800萬元（應分配土地4.8坪、房屋48坪）；109.1.1房屋完工並辦竣移轉登記，實際分配1,000萬元之B房地（房屋60坪、土地6坪），繳納差額價金200萬元補足一戶，110.1.1出售。

B房地項目	取得日	持有期間
應分配土地4.8坪	105.1.1	5年
應分配房屋48坪	109.1.1	5年（註）
多分配房屋12坪、土地1.2坪	109.1.1	5年（註）

註：以原取得參與都更前土地（應分配土地）之持有期間計算。

例二：同時取得之A1、A2房地（各5坪）合併參與都更，權利價值合計800萬元，其餘條件與例一相同，認定結果與例一完全一致。



計算釋例 | 例三

實際分配土地面積未超過原有土地面積

承例二，實際分配B1房地（房屋30坪、土地3坪，500萬元）及B2房地（房屋40坪、土地4坪，600萬元），繳納差額價金300萬元補足B2部分房地為完整一戶，多分配房屋22坪、土地2.2坪；110.1.1同時出售B1、B2。

房地項目	取得日	持有期間
B1 應分配土地3坪	105.1.1	5年
B1 應分配房屋30坪	109.1.1	5年（註1）
B2 應分配土地1.8坪	105.1.1	5年
B2 應分配房屋18坪	109.1.1	5年（註1）
B2 多分配房屋22坪、土地2.2坪	109.1.1	5年

註1：以原取得參與都更前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：實際分配土地7坪（3+4）未超過原有土地10坪（5+5）。



計算釋例 | 例四

增購房地跨兩戶時，僅一戶得適用但書

承例二，實際分配B1（30坪房屋、3坪土地）、B2（40坪房屋、4坪土地）及B3（20坪房屋、2坪土地），繳納差額價金700萬元補足B2部分及B3全部，多分配房屋42坪、土地4.2坪；110.1.1同時出售。

房地項目	取得日	持有期間
B1 應分配土地3坪 / 房屋30坪	105.1.1 / 109.1.1	5年
B2 應分配土地1.8坪 / 房屋18坪	105.1.1 / 109.1.1	5年
B2 多分配房屋22坪、土地2.2坪	109.1.1	5年（註1）
B3 多分配房屋20坪、土地2坪	109.1.1	1年（註2）

註1：以原取得參與都更前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：B2、B3均有增購，僅B2得適用但書；B3自取得日起算。

註3：納稅義務人得自行選擇任一房地適用但書（以一戶為限）。



計算釋例 | 例五

實際分配土地面積超過原有土地面積

任先生以105.1.1同時取得A3、A4房地（各5坪）參與都更，權利價值合計1,400萬元（應分配土地7坪、房屋42坪）；109.1.1實際分配B4（36坪房屋、6坪土地）及B5（30坪房屋、5坪土地），繳納差額價金800萬元補足B5，多分配房屋24坪、土地4坪；110.1.1同時出售。

房地項目	取得日	持有期間
B4 應分配土地6坪 / 房屋36坪	105.1.1 / 109.1.1	5年（註1）
B5 應分配土地1坪 / 房屋6坪	105.1.1 / 109.1.1	5年（註1）
B5 多分配房屋24坪、土地4坪	109.1.1	1年（註2）

註1：以原取得參與都更前土地（應分配土地）之持有期間計算。

註2：實際分配土地11坪已超過原有10坪，B5多分配房地自取得日起算。

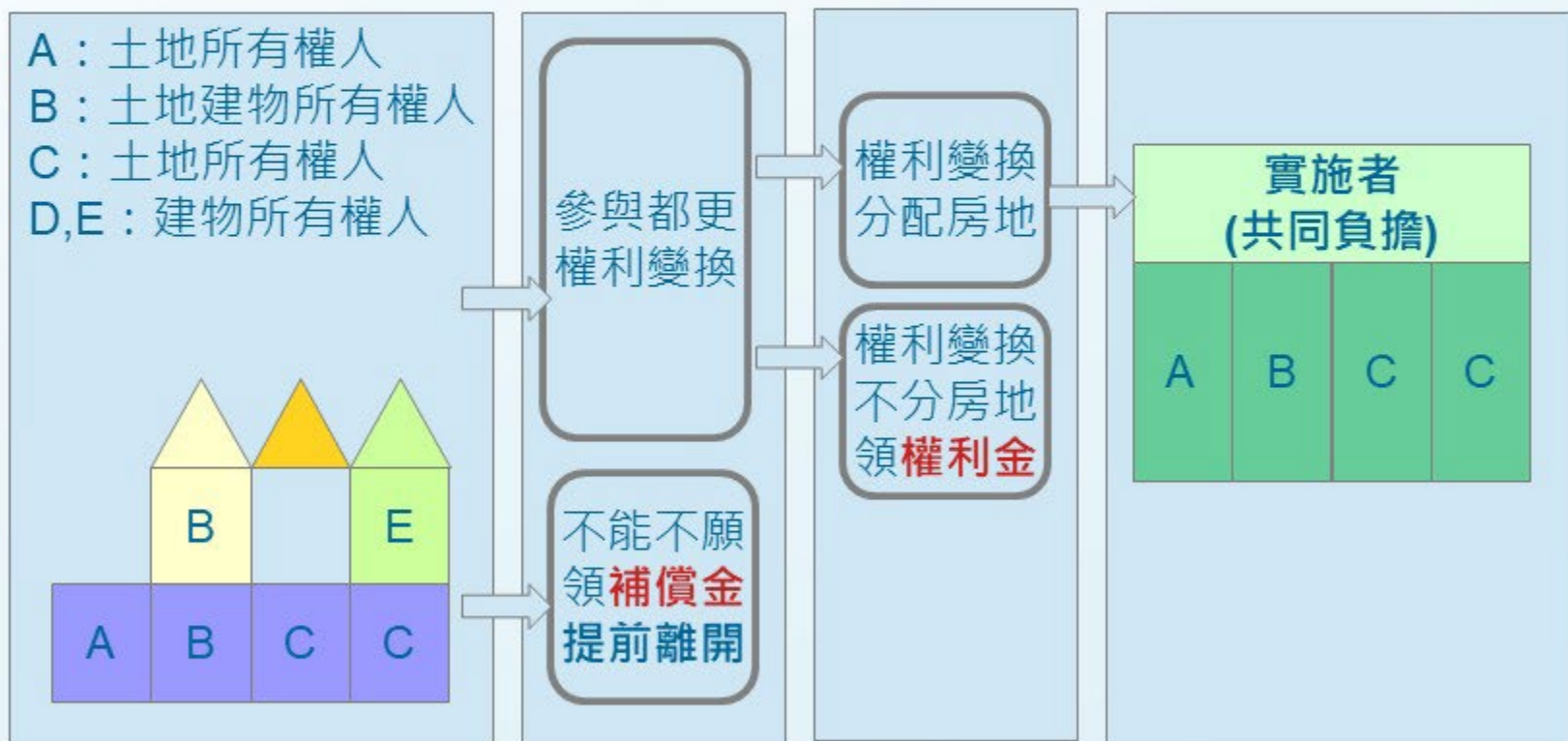


權利變換計畫圖

都市更新前

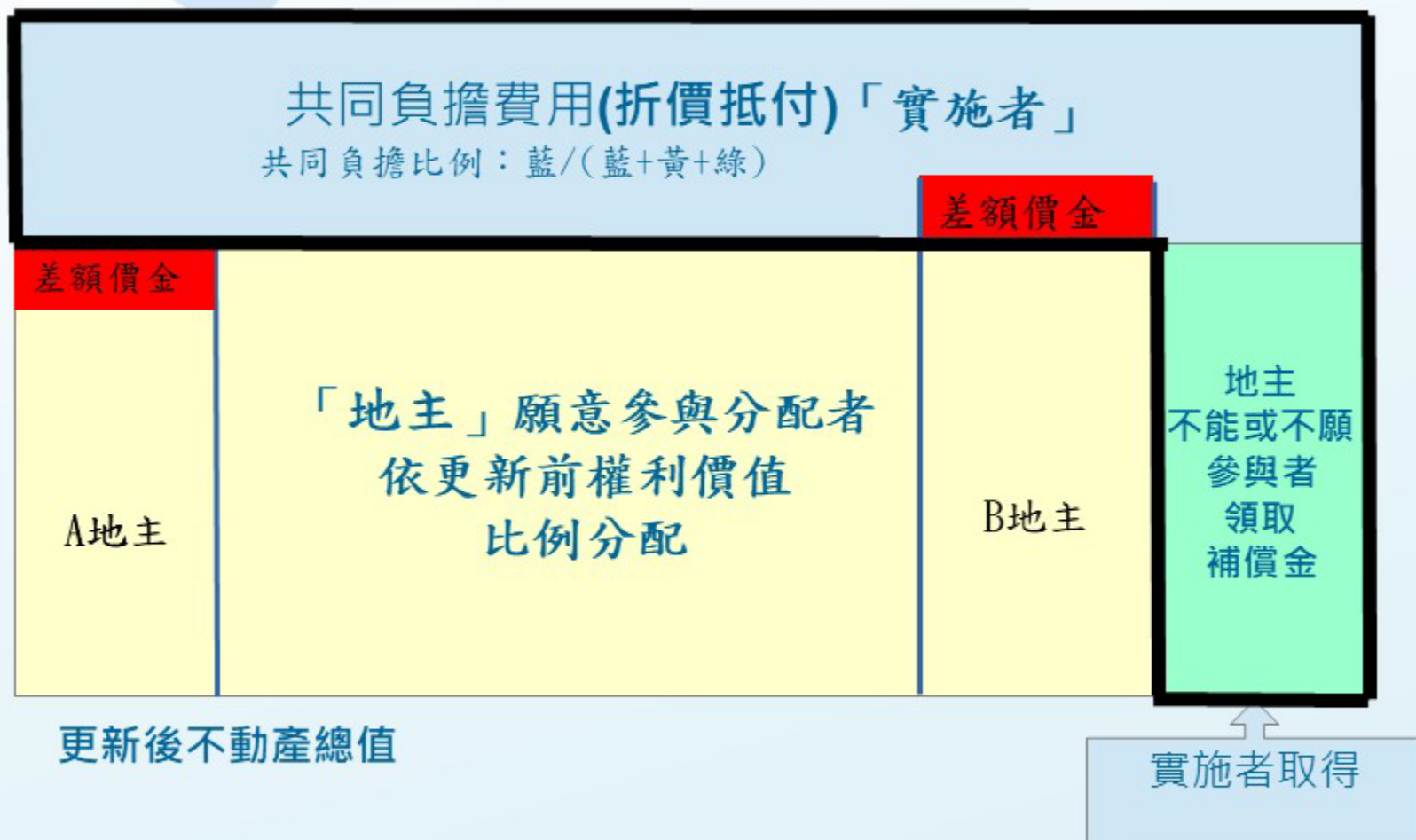
權利變換

都市更新後





權利變換分配架構





權利變換計算流程

流程

試算

更新前估價

計算更新前權利價值比例

更新後估價

負擔更新成本

計算更新後應分配權利價值

差額價金找補(應分vs實分)

更新前土地資產總額：5,000萬
甲的土地資產總額：500萬
甲更新前權利價值比例：0.1(500/5,000)

更新成本(共同負擔)：3,000萬
甲需負擔之成本：300萬(3,000*0.1)

更新後房地資產總額：10,000萬
甲分配更新後：1,000萬(10,000*0.1)
甲應分配價值1000萬-300萬=700萬
甲實際分(選)配價值

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)



權利變換及房地合一所得稅

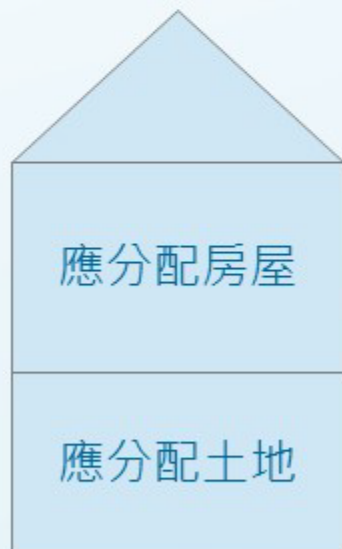
甲應分配價值：700萬

甲實際分(選)配價值

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(舊制土地參與都更)：土地舊制、房屋新制

土地交易所免納所得稅

房屋取得日為移轉登記日，持有期間以土地持有期間為準

房屋成本(統一發票含稅銷售額)

案況2(新制土地參與都更)：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

房屋土地成本為原有土地取得成本



都更房地出售之課稅比較

A案 案況1 (土地舊制) VS 案況2 (土地新制)

項目	舊制土地參與都更 案況1 地主出售房地		新制土地參與都更 案況2 地主出售房地
	房屋新制	土地舊制	房屋 + 土地 均為新制
收入	房屋售價	土地售價	房屋 + 土地售價
-)成本	售屋發票金額	-	土地取得成本
-)費用	實際VS推計	-	實際VS推計
-)土漲	0	-	漲價總數額
=)所得	應稅	免稅	應稅
稅率	20%、15%	-	20%、15%

案況1：土地屬舊制，出售土地免課所得稅（改課土地增值稅）。

案況2：房地均屬新制，合併課徵房地合一稅，土地漲價總數額得減除。



計算範例 | 新制土地參與都更（無找補）

甲君案例：取得成本認定、課稅所得與應納稅額

105年 以1,000萬元取得土地10坪（每坪100萬元） → **110年** 參與都更分配取得40坪房屋及6坪土地（以更新前4坪土地換得新建房屋，另分回原土地6坪） → **116年** 出售該40坪房屋及6坪土地。

40坪房屋之取得成本

以換出之4坪土地成本認定 = **400萬元**

6坪土地之取得成本

以更新前原始取得成本認定 = **600萬元**

出售價款	2,000萬元
-) 取得成本合計 (400萬 + 600萬)	1,000萬元
-) 推計移轉費用 (上限)	30萬元
-) 土地漲價總數額	100萬元
=) 課稅所得	870萬元

持有期間
11年 (105年 ~ 116年)

適用稅率
15%

應納稅額
130.5萬元



權利變換及房地合一所得稅

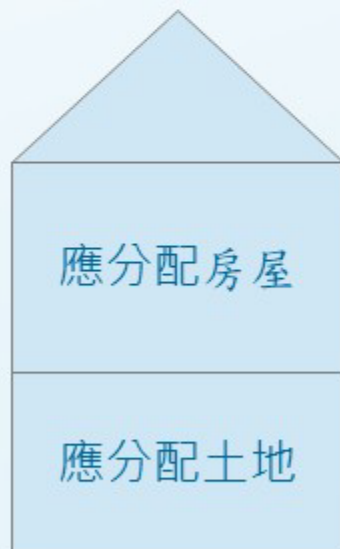
甲的應分配價值：700萬

甲的實際分(選)配價值

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(舊制土地參與都更)：土地舊制、房屋新制

同A案案況1

權利變換領回100萬元為出售土地價款(免納所得稅)

案況2(新制土地參與都更)：土地新制、房屋新制

同A案案況2

權利變換領回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(申報作業要點第九點第2項)



權利變換領取差額價金之課稅比較

B案：案況1（土地舊制） VS 案況2（土地新制）

案況1 | 舊制土地參與都更

項目	領取 差額價金	出售分得房地	
	出售土地	房屋新制	土地舊制
收入	100萬元	房屋售價	土地售價
-)成本	-	建商售屋發票	-
-)費用	-	房屋(實際VS推計)	-
-)土漲	-	0	-
=)所得	免稅	應稅	免稅
稅率	-	20%、15%	-

案況2 | 新制土地參與都更

領取 差額價金	出售房地
出售土地	房地均新制
100萬元	房地售價
土地成本 (價金/應分配)	土地成本 (實/應分配)
實際VS推計	實際VS推計
漲價總數額	漲價總數額
應稅	應稅
20%、15%	20%、15%

案況1：土地舊制，領取差額價金及出售分得土地免課所得稅。

案況2：房地新制，領取差額價金視同出售土地，均應課房地合一稅。



計算範例 | B案 案況2 (新制土地參與都更，領取差額價金)

兩階段課稅：111年領取差額價金 → 116年出售分得房地

105年 以2,000萬元買賣取得土地並參與都更（應分配權利價值3,000萬元、實際分配2,400萬元） → **111年** 分配取得房地，另領取差額價金600萬元（互易發票房屋款1,200萬元） → **116年** 以3,000萬元出售該房地。權變領取價款比率20%(600萬元/3,000萬元)。

一、111年 領取差額價金 核屬出售參與都更之部分土地

土地售價（差額價金）	600萬元
-)出售部分土地成本	400萬元(2,000萬元×20%)
-)移轉費用（3%）	18萬元
-)土地漲價總數額	40萬元
=)課稅所得	142萬元

持有期間6年 適用稅率20%
房地合一稅額 28.4萬元

二、116年 出售分得房地 房屋及土地均適用新制

售價	3,000萬元
-)取得成本	1,600萬元(2,000萬元-400萬元)
-)移轉費用（上限）	30萬元
-)土地漲價總數額	100萬元
=)課稅所得	1,270萬元

持有期間11年 適用稅率15%
房地合一稅額 190.5萬元

成本按領取價款比率20%分攤：111年認列400萬元，116年認列1,600萬元。



權利變換及房地合一所得稅

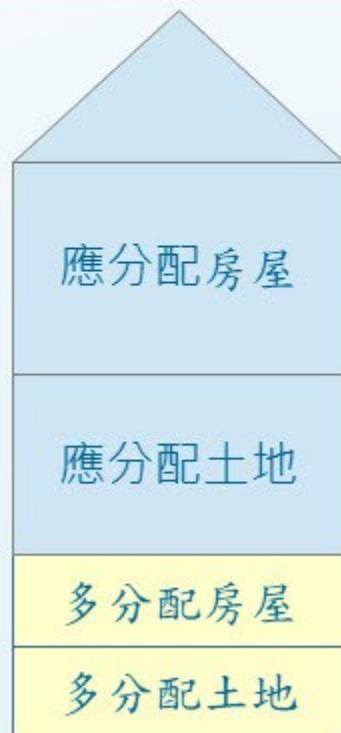
甲的應分配價值：700萬

甲的實際分(選)配價值

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(舊制土地參與都更)：

「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

買賣取得取得日為所有權移轉登記日，成本為繳納之差額價金，持有期間：取得日至交易日(倘符合財政部111.1.5. #11004589400號令，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：

「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、多分配房屋新制(同C案案況1)



支付差額價金（找補）之課稅比較

C案：案例1（土地舊制） VS 案例2（土地新制）

案例1 | 舊制土地參與都更

項目	實際分配權利價值		
	應分配權利價值		差額價金
	土地舊制	房屋新制	找補房地新制
收入	土地售價	房屋售價	找補房地售價
-)成本	-	建商售屋發票	150萬元 (差額價金)
-)費用	-	實際VS推計	實際VS推計
-)土漲	-	-	漲價總數額
=)所得	免稅	應稅	應稅
稅率	-	20%、15%	45%、35% 20%、15%

案例2 | 新制土地參與都更

	實際分配權利價值	
	應分配權利價值	差額價金
	房地均新制	找補房地新制
收入	房地售價	找補房地售價
-)成本	土地成本	150萬元 (差額價金)
-)費用	實際VS推計	實際VS推計
-)土漲	漲價總數額	漲價總數額
=)所得	應稅	應稅
稅率	20%、15%	45%、35% 20%、15%

案例1：土地舊制部分免課所得稅；房屋及找補取得房地屬新制應課稅。

案例2：房地均為新制；找補取得部分之持有期間自分配取得日起算。



支付差額價金增購之房地合一稅計算

C案案例1：舊制土地參與都更（104年取得土地）

應分配權利價值 **3,200萬元** | 實際分配 **4,000萬元** | 支付差額價金 **800萬元**

找補比率20%、分配取得比率80%；110年分配取得房地，116年以4,500萬元出售，房屋占房地現值比45%

增購取得部分（房、地均新制）

收入	售價 900萬元 (4,500萬 ×20%)
-)成本	800萬元 (差額價金)
-)費用	6萬元 (上限30萬×20%)
-)土漲	20萬元
=)所得	74萬元 × 稅率 15%

稅額 11.1萬元

分配取得部分（房屋新制、土地舊制）

收入	房屋售價 1,620萬元 (4,500 萬×80%×45%)
-)成本	1,500萬元 (互易發票金額)
-)費用	10.8萬元 (30萬×80%×45%)
-)土漲	60萬元
=)所得	49.2萬元 × 稅率 15%

稅額 7.38萬元

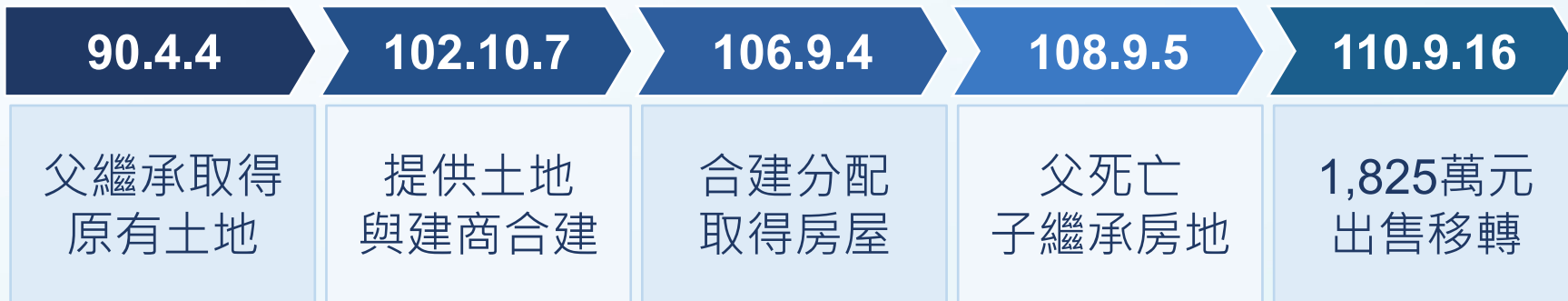
房地合一稅額合計 18.48萬元 (11.1萬元 + 7.38萬元)



案例事實與爭點

最高行政法院112年度上字第583號判決 (114.2.12)

案例事實 (時序)



國稅局原核定

土地：屬舊制，免納所得稅

房屋：持有「逾2年未逾5年」，按稅率35%課稅

核定應納79萬1,158元，補徵45萬1,862元

本案爭點

繼承取得之「合建分得房屋」，其持有期間
可否併計被繼承人原自有土地之持有期間？



兩造主張與原審見解

最高行政法院112年度上字第583號判決 (114.2.12)

納稅人 (上訴人) 主張

合建分得房屋係原自有土地之替代物
持有期間應以原土地持有期間為準，並依所得稅法
第14條之4第4項併計被繼承人持有期間，適用15%

國稅局 (被上訴人) 主張

繼承取得之取得日為繼承開始日 (108.9.5)
得併計者僅被繼承人取得房屋 (106.9.4) 後之期間
合建持有期間之規定限地主本人適用，故稅率35%

原審判決

臺北高等行政法院111年度訴字第1314號判決
駁回上訴人之訴，維持原處分



法院心證與判決結果

最高行政法院112年度上字第583號判決 (114.2.12)

法院心證

- 一、合建分得房屋係地主以等值土地交換而來，屬原土地之替代物（代位物），非短期炒作，持有期間應以原自有土地之持有期間為準。
- 二、繼承人概括承受被繼承人持有期間之利益；認為僅限地主本人適用之見解，與規範意旨有違，不足採。
- 三、自父90.4.4取得原有土地起算至110.10.21移轉登記止，持有期間逾20年，應適用稅率15%。

判決結果

原判決廢棄；訴願決定及原處分（含復查決定）均撤銷，納稅人原按15%申報繳納33萬9,296元於法有據。



~~簡報結束×QA時間~~