

「房地合一稅」2.0 十大課題

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

2021-06-30

1

公會 建議
建商及相關參與生產房屋者
不應「短期重稅率」
已納入條文
可減少我們建築業之衝擊

2

施行

110-7-1

3

「房地合一稅2.0」修法

110年7月1日 上路

4

交易的時間點？

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年6月30日以前**交易**者，適用房地合一稅1.0規定課稅；

於110年7月1日以後**交易**者，適用房地合一稅2.0規定課稅。

房屋、土地交易日之認定（涉及是否適用新制）

房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

1. 因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
2. 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
3. 所得稅法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

「取得日」與「交易日」不同

7



**擴大
適用範圍**

8

房地合一稅 2.0 適用範圍

- ① 自105年1月1日以後取得之房屋、土地。
- ② 自105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
- ③ 自105年1月1日以後取得之預售屋及其坐落基地。
- ④ 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份(或出資額)過半數之國內外營利事業之股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)之價值 50%以上係由中華民國境內之房地所構成者。但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

9

「擴大」房地交易適用範圍

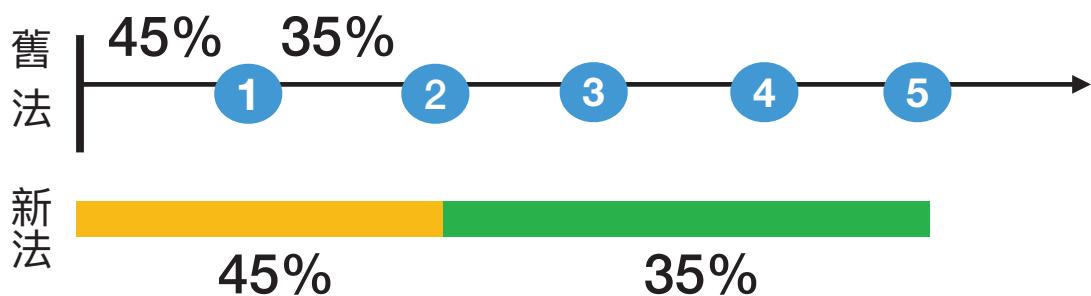
取得日	交易標的	個人	營利事業
105年 1月1日 以後	房屋、土地	✓	✓
	設定地上權方式之房屋使用權	✓	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額	新增	擴大範圍

✓ : 1.0 版原已納入



拉長 閉鎖期間

11



12

房地合一稅 閉鎖期不宜太長

房地產周邊產業萎縮 對經濟傷筋動骨

重稅閉鎖期拉長 阻交易減稅收

王真的、許昌平、吳家豪／綜合報導
政府祭出房地合一稅2.0版，普華國際不動產總經理田揚名指出，對房地產業和投資客可說「重掌一擊」！有行銷業者直言，這次政府打炒房，如同打蛇打3時，正中要害，挑機客集中的預售市場，先是在央行實施信用管線，未來貸款之路被限縮，政府這次祭出「預售屋特別條款」下，口袋淺的機客恐將認賠5至10%倒賣建商，直接斷頭，或降價10%委託仲介求售。

投機客詭詐 恐現斷頭潮

建商開發公會祕書長于俊明指出，重稅率的閉鎖期延長至5年，對不動產流動性將造成嚴重影響。不僅衝擊地方土地增稅稅、契稅稅收，包括用在營造的房地合一稅收也會扣收。不動產周邊產業如建築、仲介、代理、設計、都更整合者，及裝潢、家具等從業人員，其就業機會恐將大幅降低。特別是新屋建道邁富年GDP，這塊一萎缩，對經濟發展會有筋節動骨影響。

以成屋案為主的名軒董事長吳弘益說，政府此舉有實現「居住正義」概念，寬帶行善等總經理陳炳立指出，此次是打炒房，對臺灣價格影響不大，但對炒白熱，過去幾年量較大、紅單炒作較多地方影響較大，至於慣性需求不受影響。

日出條款 投資成屋沒差

住商不動產企研室經理徐佳馨認為，有影響是肯定，雖有難以繳稅，但時間也是成本，時間延長擴壓投資者獲利；其次是成交



說明假設：個人持有房子3年，賣房子淨賺500萬元，現行的房地合一稅額（20%）為100萬元，但是房地合一-2.0上路之後，要繳稅額（35%）為175萬元，相差75萬元。



年輕人買房難上難

行政院會11日通過房地合一稅2.0，修正短暫持有定義，從2年拉長到5年，境內營利事業比照個人，5年内賣屋課稅35%至45%，打擊投機客炒房。圖為民眾行經新莊房屋仲介店頭。（黃世麒攝）

客影響不大，僅「預售」產品會受較明顯衝擊。

內政部稱 加強稽查紅單

今年329檔期是建案推量高峰點，總銷可能達2千多億，較去年增800億，內政部會否對紅單查察放水？內政部長徐國勇回應，此外，民進黨立委江永昌昨在立院內政委員會質詢表示，預估

◎于俊明
行政院會11日通過房地合一稅，供給稀少地區，因供給彈性越強，反而墊高價格。

二〇一〇修法時有的誤義，從一年拉長五年，相隔個人或成配偶未成年子女贈與，若遺失，可以選擇住於該房屋前納滿六年，第一、造成房地合一稅率：特指位在土地的第一、形成房地合一稅率：特指位在土地的法定稅率，適用於該房屋的租戶、面積地合二稅的法定稅率適用於「住宅政策及定期服務支出」，自然也適用於大拆轉部分縮小，導致稅率及徵稅對象。

第三、出現避稅遺產：民眾持有多處住於該房屋前納滿六年，可以適用優惠稅率來求，等於持炒房之風氣，結果造成地價稅、契稅、土地增值稅等大量漏稅，以及逃稅，為了抑制，可能將五年閉鎖期為五年閉鎖政策（Lock-out），即買方不能取回當初的影響，得辦理交換全基底，又問問題，可能會讓五年閉鎖期為五年後的售出效果（Lock-in），容易造成市場的不穩。

第四、影響土地整併開發：建議基地或農地間整併，因地主人數眾多，其各需取得時點不一，當重稅付上，整併期間變長，勢將增加整併困難，導致整併活力傷筋骨，為了解決，可能將五年閉鎖期為五年閉鎖政策（Lock-out），即買方不能取回當初的影響，得辦理交換全基底，又問問題，可能會讓五年閉鎖期為五年後的售出效果（Lock-in），容易造成市場的不穩。

第五、影響地價：建議重稅工具，然而其余兩面刃，以承傳後遺症，作者為中華民國不動產公會全國秘書長。

資料來源：財政部 裝表：吳靜君

行政院會11日通過房地合一稅2.0，修正短暫持有定義，從2年拉長到5年，境內營利事業比照個人，5年内賣屋課稅35%至45%，打擊投機客炒房。圖為民眾行經新莊房屋仲介店頭。（黃世麒攝）

客影響不大，僅「預售」產品會受較明顯衝擊。

內政部稱 加強稽查紅單

今年329檔期是建案推量高峰點，總銷可能達2千多億，較去年增800億，內政部會否對紅單查察放水？內政部長徐國勇回應，此外，民進黨立委江永昌昨在立院內政委員會質詢表示，預估

會通知業者，不會放水。」

資料來源：財政部 裝表：吳靜君

下列各項適用稅率不受2.0修法影響：

一. 維持20%稅率者

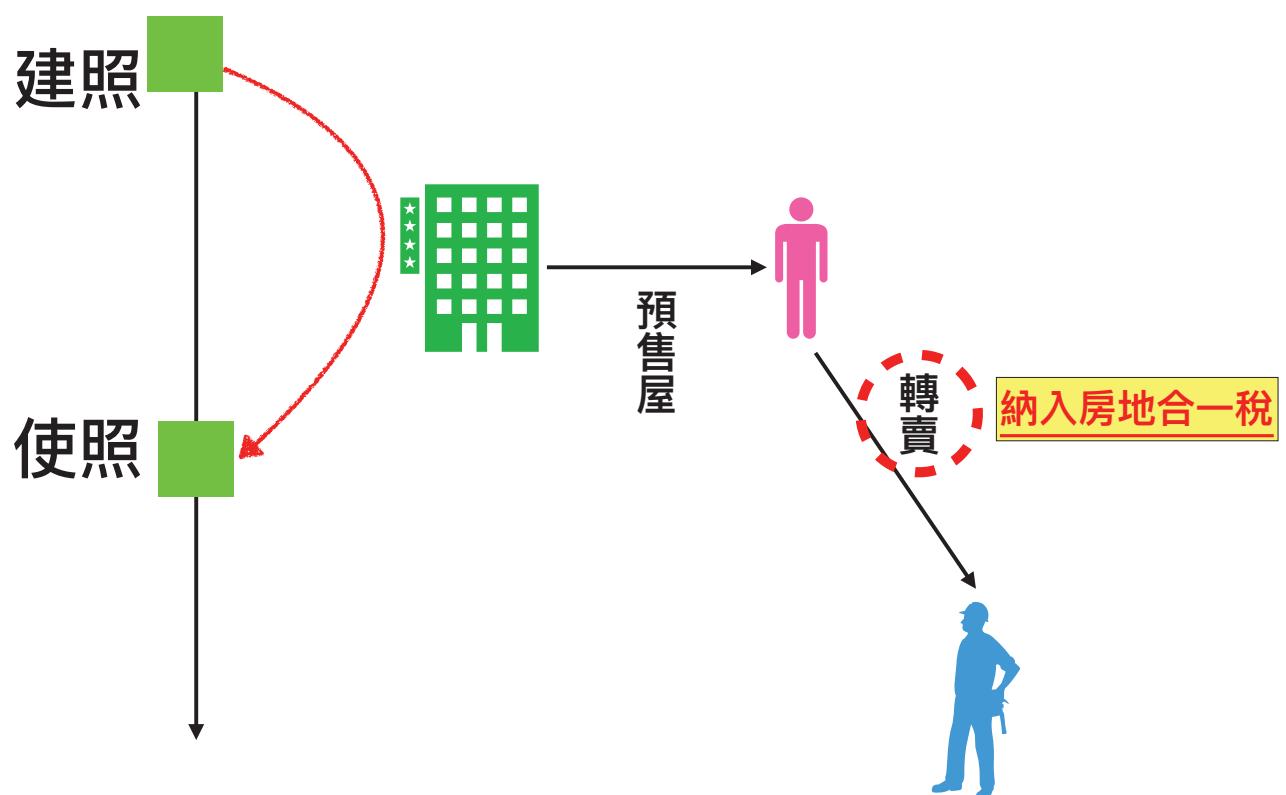
- 個人非自願性因素(如離職)之短期(5年)房地交易
- 個人以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
- 營利事業非自願性因素之短期(5年)房地交易
- 營利事業以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有限期在5年內交易

二. 自住房地持有並設籍滿6年之交易，維持稅率10%及免稅額度。400萬元(非居住者個人不適用)

四

納入 預售屋

15



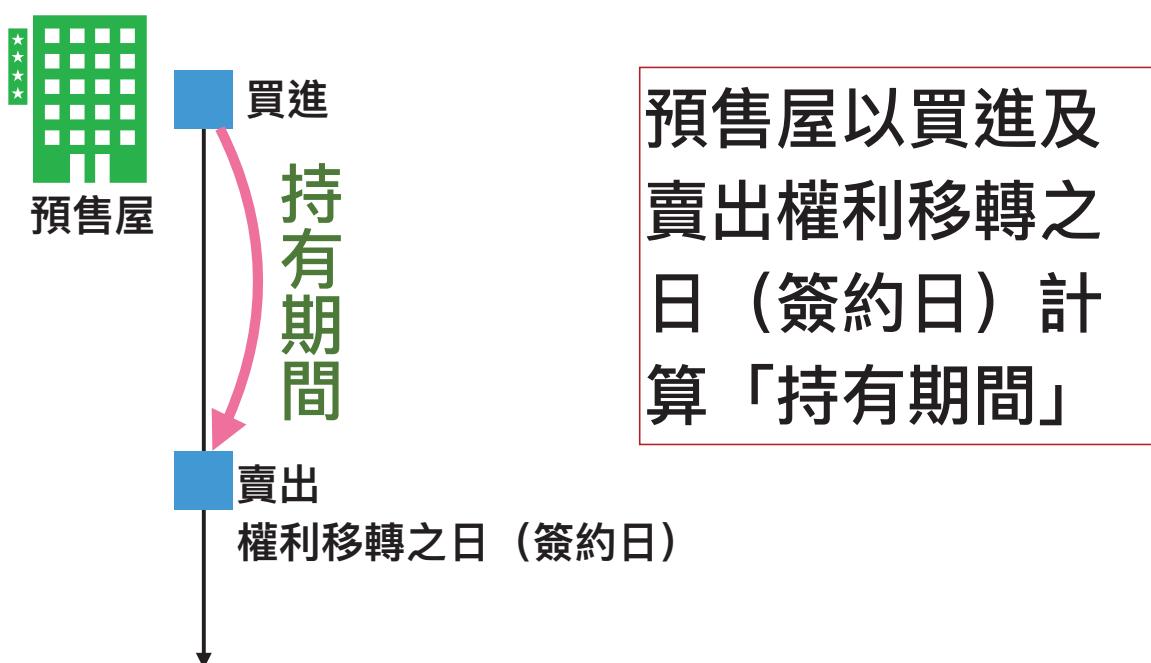
16

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易

交易105/1/1以後取得之預售屋及其坐落基地		
	修正前	修正後
個人	計入綜合所得總額依5%～40%累進稅率課徵	依持有期間適用 <u>45%～15%</u> 稅率分離課徵
營利事業	計入營利事業所得額依20%稅率課徵	依持有期間適用 <u>45%～20%</u> 稅率分開計稅合併報繳

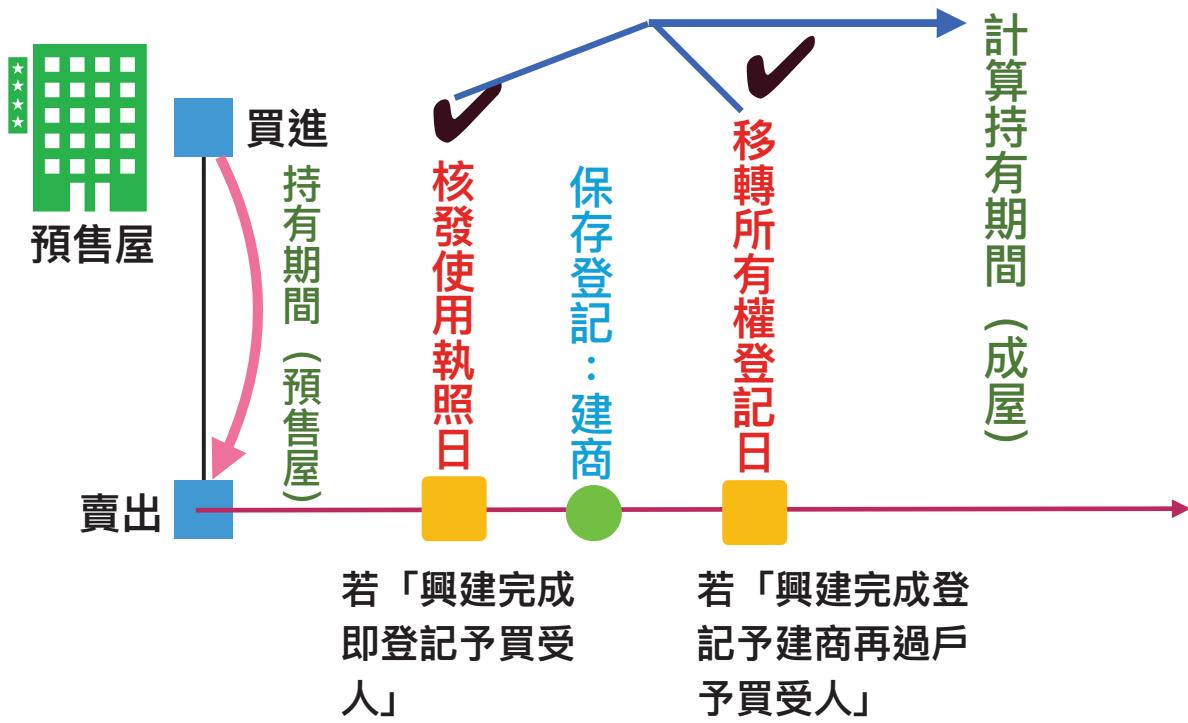
注意：與領得建造執照的時間點無關

17



18

預售屋、成屋的「持有期間」不可併計



19

預售屋交屋後再出售成屋，將適用成屋交易所得課稅規定，以①核發使用執照日（若「興建完成即登記予買受人」）或②移轉所有權登記日（若「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

20

五

維持 個人地主合建 20%

21

1.0版

個人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2年內
完成並銷售該房屋、土地者，
稅率為20%

2.0新法改為：5年

22

所得稅法部分條文修正草案

合建分售？



下列各項不受修法影響：

1. 維持20%稅率者

- (1) 個人非自願因素(如**調職**)房地交易
- (2) 個人以自有土地與建商**合建分回**房地交易
- (3) **建商興建房屋完成後第一次移轉**之房地交易

2. 自住房地**持有並設籍超過6年**之交易，維持稅率10%及免稅額度400萬元



施行日期由行政院定之

六

營利事業

納入

短期重稅率

(假設稅前所得 = 應稅\$100) (法定公積略不提列)

	公司 (未加徵)	公司 (已加徵)	公司適用短期45% (未加徵)	公司適用短期45% (加徵)
稅前所得	100	100	100	100
營所稅20%	-20	-20	-45	-45
未分配盈餘稅5%		-4		-2.75
稅後所得	80	76	55	52.25
股利淨額	80	76	55	52.25
綜所稅	$80*28\% = 22.4$	$76*28\% = 21.28$	$55*28\% = 15.4$	$52.25*28\% = -14.63$
實質稅率	$(20+22.4) =$ 42.4%	$(20+4+21.28) =$ 45.28%	$(45+15.4) =$ 60.4%	$(45+2.75+14.63) =$ 62.38%

27

公會在財政部研擬草案時，提出：

**營利事業
不是只繳20%**

股利分配還有28%

實質稅率已達42.4%

**如果納入45%
實質稅率更達60.4%以上！**

28

特別是
 建築業
 興建房屋
 5年內售出
 要繳
60.4%以上的重稅
 更是沒有道理！

29

營利事業 適用稅率

適用對象	適用稅率 持有期間	修正前	修正後
境內 營利 事業	2年以內	20%	45%
	超過2年，未逾5年		35%
	超過5年		20%
	申報方式	合併計算稅額及報繳	分開計算稅額，合併報繳
境外 營利 事業	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年	35%	
	申報方式	分開計算稅額，合併報繳	同修正前

30

所得稅法24-5第3項：

因應按差別稅率分開計稅，明定營利事業**房地交易損失之減除順序**：

①步驟1

當年度房地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除

②步驟2

不足減除部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除

③步驟3

減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年内之房地交易所得減除

【例外】

興建房屋完成後第一次移轉之房地交易損失，**併計**營利事業所得計算，如全年所得為虧損，符合所得稅法第39條要件，可於以後10年扣抵

獨資、合夥組織營利事業課徵方式

- 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。（所得稅法24-5第6項）
- 這是因為獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。

七

營利事業 短期重稅率 排除情形

33

公會主張：
建商及生產端的參與者
投入勞力、資本
興（新）建房屋
不應列為「短期內重稅率」適用對象

公會在立法時（1.0版），建議並納入「個人地主與建商合建」排除「短期重稅率」；

在本次2.0版時，因應營利事業須適用「5年內重稅率」，公會建議三大排除事項，也已納入修法條文：

- ① 建商（營利事業）興建房屋第一次移轉
- ② 地主（營利事業）持土地與建商（營利事業）合建
- ③ 個人、營利事業參與都更、危老取得房地第一次移轉

34

第1建議

1

納入行政院版（新法）

所得稅法24-5第4項：

營利事業交易其
興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，不適用前二項規定（即：5年重稅率）

財政部本意似僅指「自地自建」

所得稅法24-5第4項：

營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，不適用前二項規定，其依第一項規定計算之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額

注意：「營利事業自地自建」不適用「分開計算應納稅額，合併報繳」、「房地交易損失之減除順序」

公會認為仍有需待釐清的問題：

此「其」

是否僅限於甲公司自有坐落基地（即：甲公司自地自建）？

坐落基地如果屬於另一乙公司所有時（假設乙持有土地在5年內）：

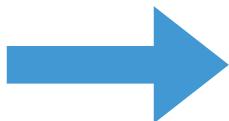
- ① 合建分售：甲屋不適用5年重稅率，乙地卻適用5年重稅率？
- ② 合建分屋：甲屋地（地自己公司取得，交換後甲取得的地再售，屋不適用5年重稅率，地是否不被認定屬於交易之「第一次移轉」要適用5年重稅率？），乙屋地（屋自甲公司取得，交換後乙取得的屋再售，乙地是否適用5年重稅率？屋是否不被認定屬於交易之「第一次移轉」要適用5年重稅率？）

**房屋「生產端」的參與者，
並不是只有建商（起造人或都更實施者）**

還有：

**地主、都更權利變換關係人及出資人
皆非短期投機炒作者
建議
都應該排除5年重稅率適用**

公會再建議



生產端增加房屋供給，促進土地利用，另考量避免傷及無辜，以下情形建議排除適用短期交易重稅：

- 一、營利事業交易其興建房屋或以其自有土地與其他營利事業合作興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地。
- 二、其他確屬非短期投機經財政部核定者。

37

行政院送立法院草案版本

就營利事業原本只有排除「建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易」

雖然納入了公會的建議

但是生產端不是只有建商

所以公會續作兩類型排除短期重稅率建議：

包括「生產端的參與者」（最後有納入）

以及「非屬短期投機情形」

三讀通過條文改為：「非自願性因素」，
幫銀行業以及若干情形解了套！

第②建議

2

< 2021/03/29 立法院財委會決議，已納入新法 >

所得稅法24-5第2項第一款第4、5目：

- (四) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (五) 营利事業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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

39

第③建議

3

< 2021/04/07 立法院財委會朝野協商決議，已納入2.0新法 >

所得稅法24-5第2項第一款第6目：

營利事業提供土地、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，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

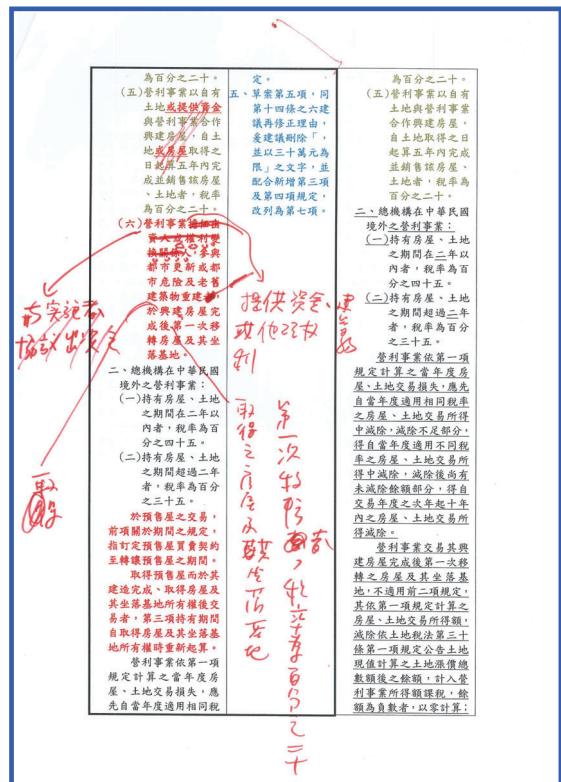
所得稅法14-4第3項第一款第7目：

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，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

40

這次修法 速度非常的快

公會要做的：
如何用合理的理由
說服行政、立法部門願意接受，
減少我們遭受的衝擊！



41

想像一下：
如果建商只有在「自地自建」時，
才能排除「5年重稅率」
(原來草案似乎就是如此)

豈不天下大亂？！

42

財政部認定： 個人「非自願 性因素」 7種情形

中華民國 110 年 6 月 11 日
財政部公告
台財稅字第 11004575360 號

主　　旨：公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。

依　　據：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

公告事項：

所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐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：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦理戶籍登記並居住，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十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依法第七百九十六條第二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者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 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，出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 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屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 七、個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土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，致出售該房屋、土地者。

部　　長　蘇建榮

財政部認定： 營利事業 「非自願 性因素」 4種情形

中華民國 110 年 6 月 11 日
財政部公告
台財稅字第 11004575361 號

主　　旨：公告「所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。

依　　據：所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目。

公告事項：

所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定營利事業因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐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：

- 一、營利事業依民法第七百九十六條第二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者。
- 二、營利事業因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 三、營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 四、金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條或其他法律準用該條規定應自取得之日起四年内處分者。

部　　長　蘇建榮

對象	個人	營利事業	
類型	合建分屋、合建分售、合建分成、自地自建	合建分屋、合建分售、合建分成	自地自建 (所得稅法24-5第4項)
期限	自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地	<ul style="list-style-type: none"> 同左 不併計營利事業所得額，分計稅額，合併報繳 	<ul style="list-style-type: none"> 屬「興建房屋完成後第一次移轉」適用範圍 併計營利事業所得額課稅
稅率	20%		

45

仍待財政部正式認定

地主方

所得稅法14-4第3項第一款第6目：個人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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

✓ 合建分售
✓ 自地自建
自地自建

建方

所得稅法24-5第2項第一款第5目：營利事業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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十

各方

所得稅法14-4第3項第一款第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，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

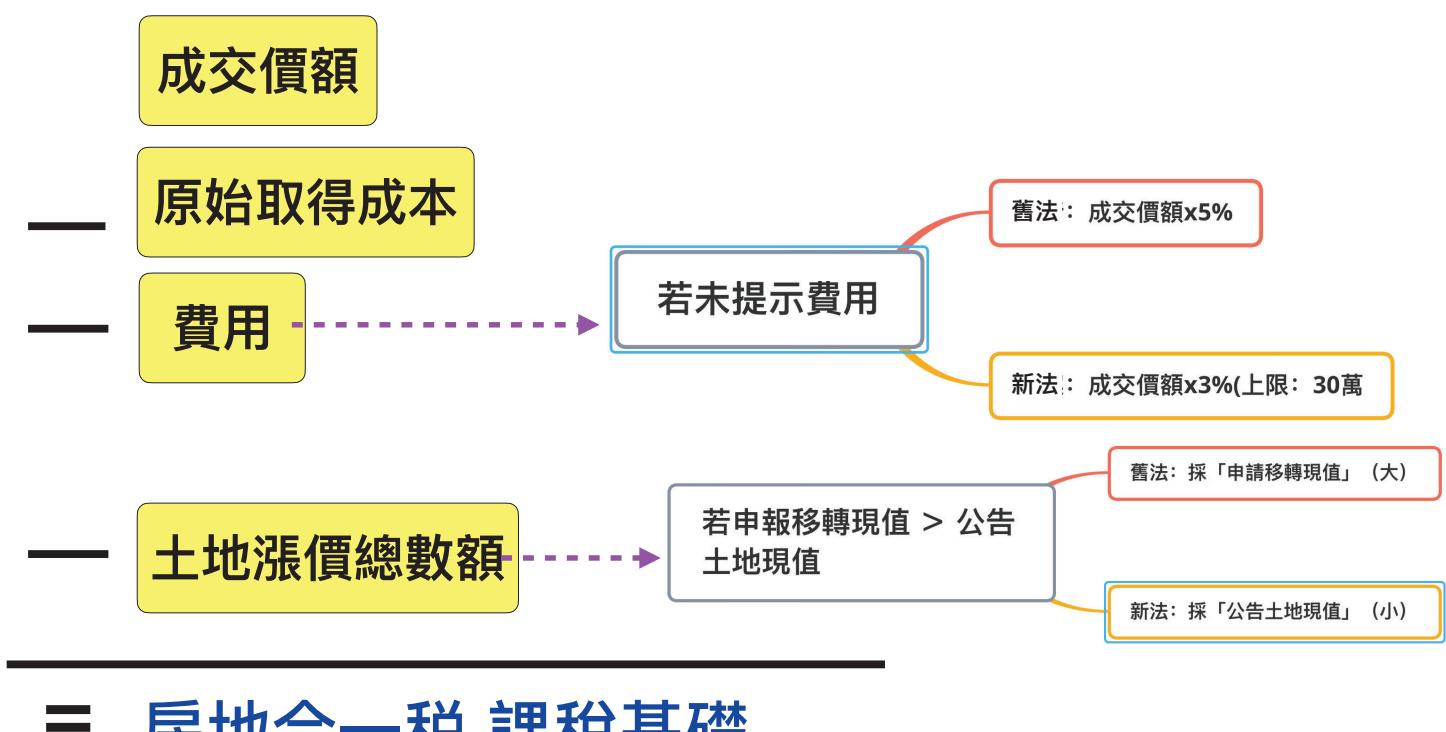
其他
✓ 合建分售

所得稅法24-5第2項第一款第6目：營利事業提供土地、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，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十

八

降低 費用率 · 土地漲價總數額 認定標準

47



48

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

～個人、營利事業皆適用

49

自由廣場 A20

房地合一稅修法 慎防重複課稅

◎于俊明

房地合一稅修法草案對於自房屋、土地交易所得項目減除之土地漲價總數額，以依公告土地現值計算之土地漲價總數額為限。筆者認為，此項修正，宜考量房地合併課稅之精神，避免重複課稅的疑慮。

民衆出售房屋、土地，必須先完納土地增值税，方得過戶，並於移轉登記後三十日內，向國稅局申報房地合一稅，以至於同一個買賣行為，必須繳兩種分屬地方、中央的移轉稅。為了避免重複課稅，目前採取稅基相減制」，亦即自房屋、土地交易所得項目下，所徵稅的稅基」減除土地漲價總數額（土地增值稅的稅基），但是修法草案若就土地漲價總數額強制只能依公告土地現值計算為限，對於民衆申報之土地移轉現值如超過公地現值之差額，既課土地增值税、又課房地合一稅，恐有重複課稅之嫌！

依土地稅法第三十九條第二項規定：「申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅」，亦即民眾申報之移轉現值，進可以選擇超過公告土地現值、多繳土地增值税；既以實際交易價格計算房地合一稅的交易所得，但卻禁

止以實際交易價格認列為房地合一稅的稅基減項目，形成

2.0條文最後認為：
按「公告現值」計算
漲價總數額，超過部
分之土地增值稅得以
「費用」減除

50

第 14-4 條第一項：

…個人房屋、土地交易所得或損失之計算…但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

第 24-5 條第一項：

營利事業當年度房屋、土地交易所得或損失之計算…但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

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



已納土地增值稅

二 當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額

九

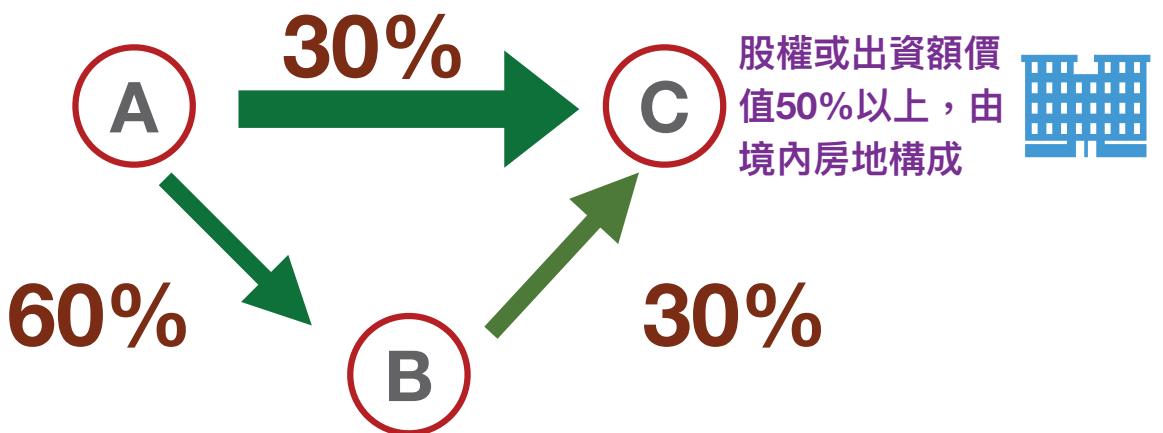
交易符合一定條件之股份或出資額，視為房屋、土地交易

53

所得稅法第 4-4 條第三項

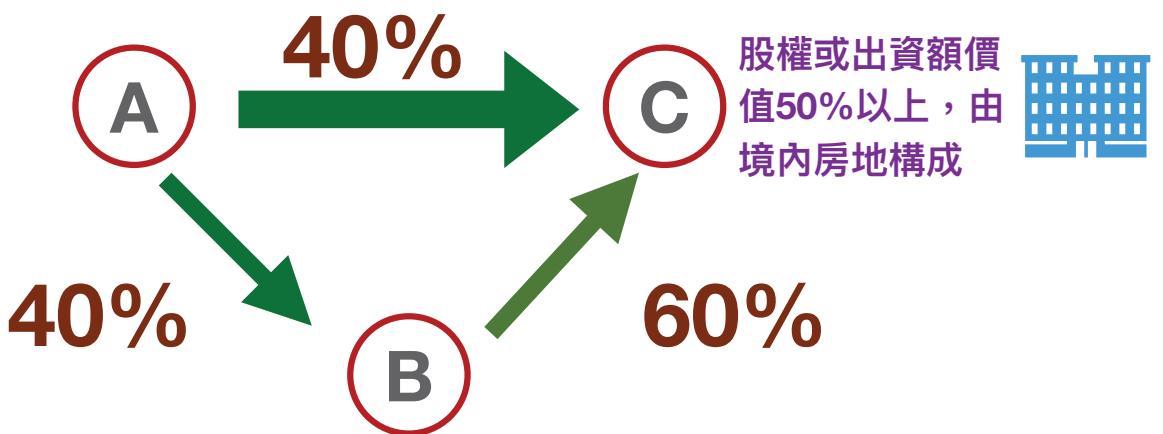
個人及營利事業交易其①直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業②股權或出資額之價值 50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

54



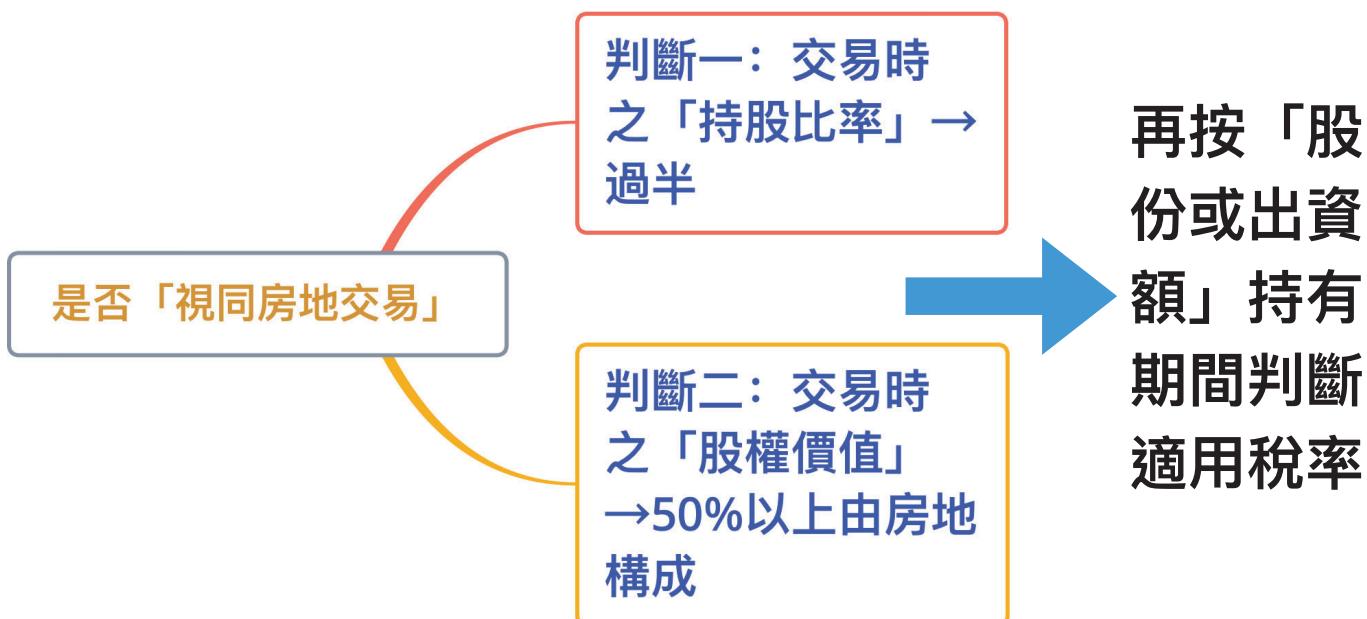
若A對B具控制權：
直接持股30%+間接持股30% = 60% > 50%

55

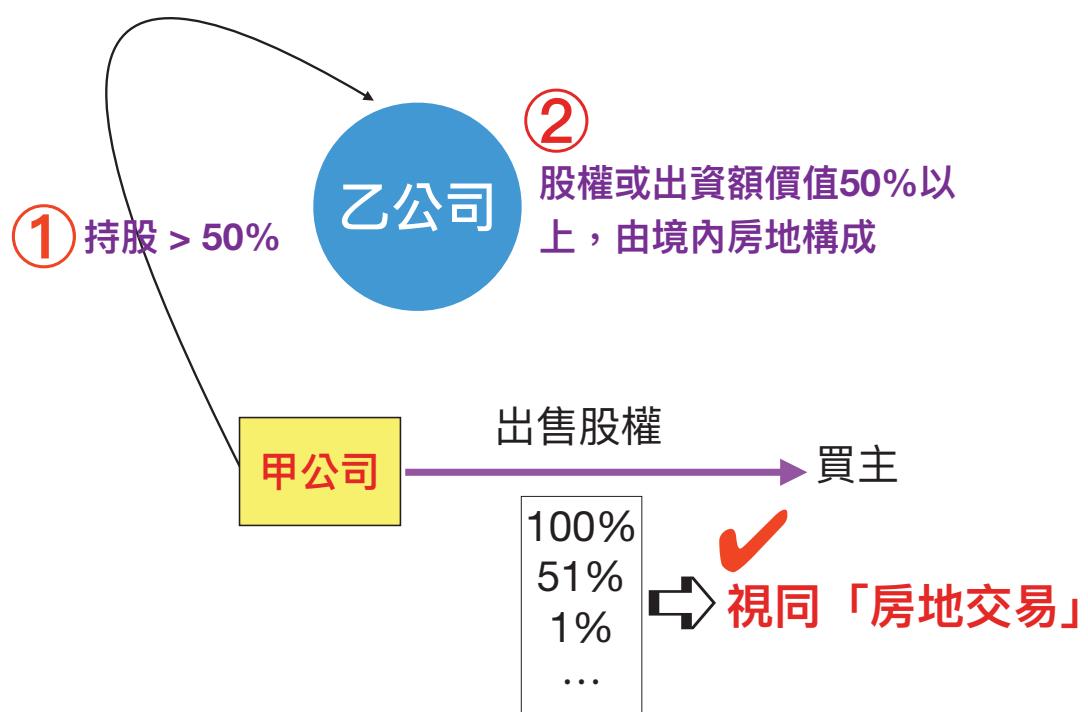


若A對B不具控制權：
直接持股40%+間接持股40% * 60% = 64% > 50%

56



57



58

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例（AMT）課稅

59

+

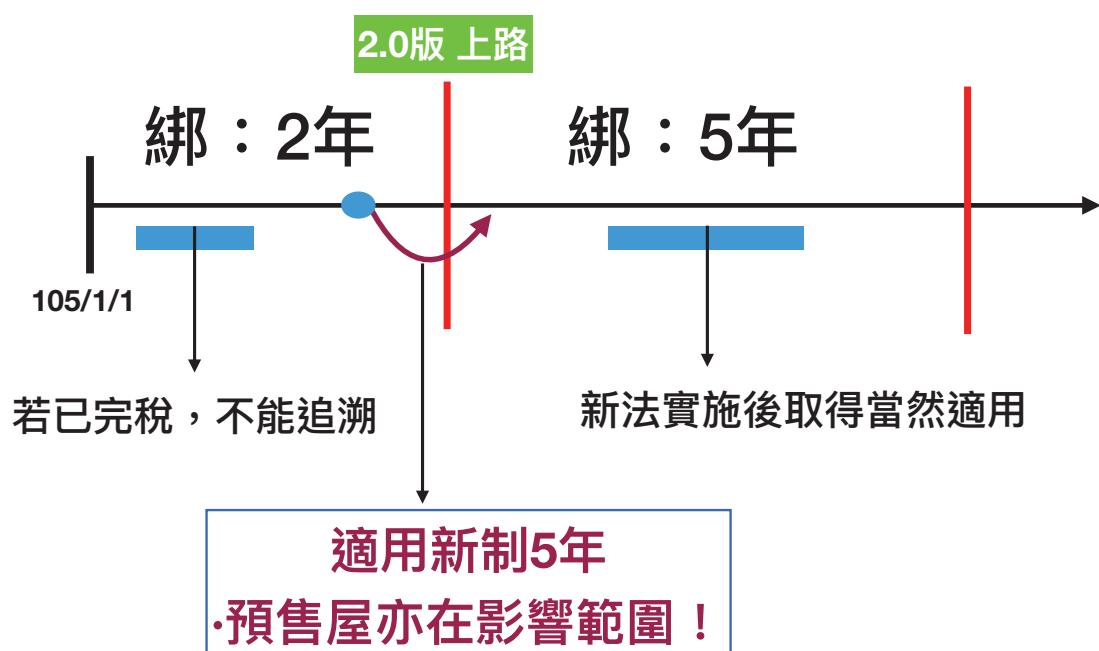
追溯

60

第 4-4 條

個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），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。個人及營利事業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或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。
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。

61



62

公會意見

財政部修法草案

恐違反：

- 法律不溯及既往原則
- 信賴保護原則

63

工商時報 A20 產業商業 <https://ctee.com.tw> 中華民國110年3月26日／星期五

房地合一2.0公聽會 各方角力

✓ 溯及2016年，學界共識高，業界強力反彈；建商公會提三大建言

林昱均、蔡惠芳／台北報導

財稅學者25日在一場公聽會上普遍認為，房地合一稅2.0溯及2016年後取地房地，屬既有稅制而非新稅制，不會違反法上信賴保護問題。財長蘇建榮也強調，不管未來立法如何訂定取得、交易時間，過去已交易、課過現行房地合一稅的案件，新制實施後都不會再回溯補稅加徵。

建商代表的不動產開發公會全聯會理事長楊玉全則喊話，為避免轉嫁效應、閉鎖效應，建議不再修法加重房地合一稅；若仍需修法，他提出五年閉鎖期應縮短至五年，起造人建商應排除在外、日出時間不予回溯等三建言。

立院財政委員會25日舉辦「房地合一稅及是否推動囤房稅政策評估」公聽會，蘇建榮強調，財政部已把房屋稅改革列為中長期計畫，從房屋稅基、稅率、政策效益、稽徵服務等面向著手研究，並非不做囤房稅；而短期炒房則透過房地合一稅2.0政策循序漸進改善。

25日會中多數學者對取得時間回溯至2016年共識高，希望2016年後取得、未來交易案件適用，才能達

到抑制投機效果。對此，不動產聯

盟總會理事長林正雄表示堅決反對，他說，兩大房市政策上路後才會讓全國移轉棟數急凍，造成房價、房租上漲，對年輕人沒有幫助。

楊玉全指出，房地合一2.0重稅修法一定會影響經濟發展，造成轉

嫁效應、閉鎖效應，形成量少價升、稅收減少，不能再修法加重。

另外，楊玉全也表示，立院若修

法，建商公會有三大建議，一、五

年閉鎖期應予縮短；二提供房屋供

給者建商，應明顯排除在五年重稅

適用範圍；三應明確訂出日出線款

，不應回溯。

至於囤房稅，楊玉全也主張不應

再修法加重，並應把建商起造人排

除在外。理由有四：首先是用戶數

有相對割奪感；二是以「戶數」而

不論「取得原因」訂差別稅率，會

錯殺無章建商；三是房價愈高地

方愈容易轉嫁，形成加稅效果，房

客可能成為加稅後無辜受害者；四

是若以囤房理由「一路大啖油門」

大幅調高稅率，對居住安定性影響

太大。

不過，學者對囤房稅看法不一

，北商大財稅系教授黃耀輝、清大

講座教授張金鈞等認為房地合一稅2.0應搭配囤房稅雙管齊下才有效果；但楊雲承、羅光遠等學者認為房固定義不一，需考量城鄉發展程度與稅基差異從長計議，以做好財產稅制改革。

楊玉全呼籲，不是房市復甦就一定是炒房結果，他建議政府不應只有打房思考，而應廣泛提供充裕的出租住宅和自住住宅，讓人民居住在適合的空間。

政府打房 資金轉進商辦

郭天／台北報導

打炒房政策鎖定住宅，不過市場游資充裕，商辦更成為不動產資金停泊的好去處。台灣房屋統計，今年來不少買家無貸款買下台北市商辦，其中，由宏仁集團總裁王文洋以思源投資持有多年的敦化南路老牌商辦「潤泰金融大樓」2、3樓戶，今年2月被山珀公司以6.7億現金買下。

今年來企業沒有貸款買進台北

市商辦的案例不少，例如第一金

人壽斥資2.26億現金收購內湖「

晶鑽科技大樓」頂樓戶，今年1

月網擎資訊軟體以1.2億買下大

安區的「千富企業大樓」4樓。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張

旭嵐指出，近年海外資金迴台，

帶動商辦市場買氣，先前以低價

取得的投資人，近期轉手便有機

會得到不錯的收益。

以內湖「晶鑽科技大樓」頂樓

戶為例，前一手屋主2019年時以

1.2億購入，換算取得單價約每

坪35萬，今年以約每坪69萬轉手

，獲利近1億。

近年來台北市商辦需求強勁，

加上商辦兼具自用與租賃的彈性

，法人又需要為手頭湧沛資金找

去處，因此區段條件佳、租金行

情穩定的商用不動產，成為法人

資金停泊的好去處。

此外，張旭嵐表示，近來政府

打房目標鎖定住宅產品，央行雖

大抽走購屋的銀根，將法人置

產的房貸成數，從六成進一步壓

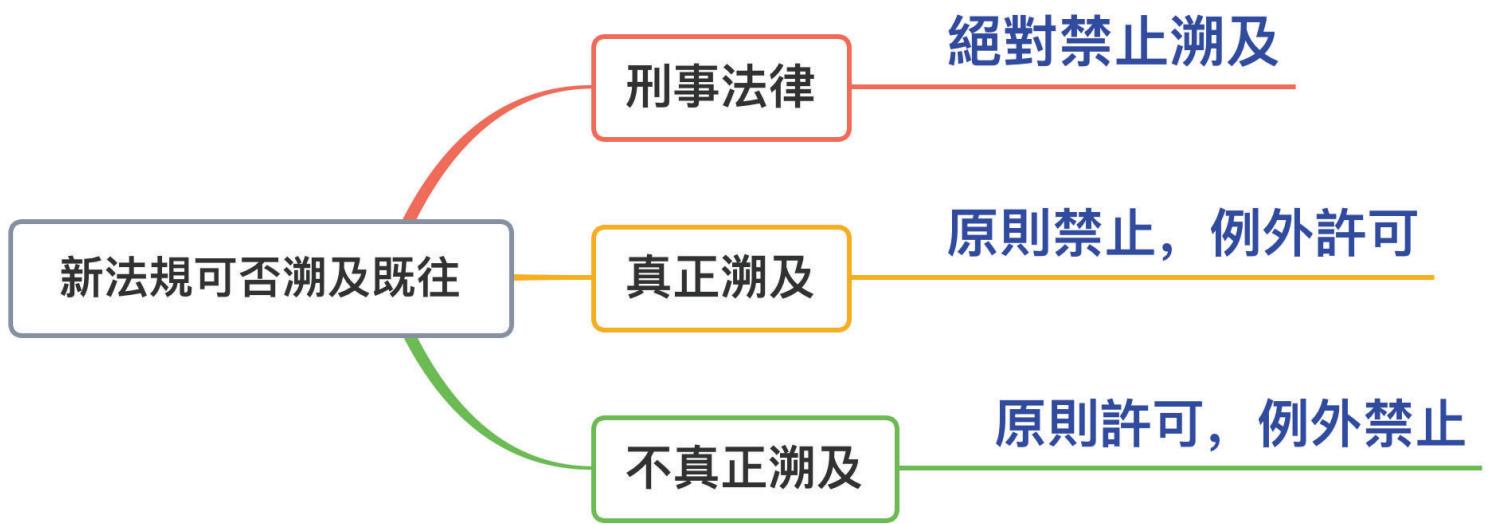
縮到四成，但控管標的以住宅為

主，登記自用的商辦物件不在此

次管制範圍之內；加上商辦良好的

資產長線佈局，仍是市場搶手標

的。



65

<大法官釋字第577號解釋>

新訂生效之法規，對於法規生效前「**已發生事件**」，原則上不得適用，是謂法律適用上之**不溯既往原則**。所謂「事件」，指符合特定法規構成要件之全部法律事實；所謂「發生」，指該全部法律事實在現實生活中完全具體實現而言。

部分學者認為：
房地合一稅構成要件完全實現：
= 交易 + 所得實現



∴ 屬於「非真正溯及」

67

<大法官釋字第717號解釋>
按新訂之法規，原則上不得適用於該法規生效前業已終結之事實或法律關係，是謂禁止法律溯及既往原則。倘新法規所規範之法律關係，跨越新、舊法規施行時期，而構成要件事實於新法規生效施行後始完全實現者，除法規別有規定外，應適用新法規

真正溯及

部分學者認為2.0版：

非真正溯及



房地合一稅2.0

68

但
信賴保護呢？！

69

謝謝 李理事長文科
暨
會員同業

聆聽與指導

70