

專案質詢

8-8-1-0144

## 立法院議案關係文書 中華民國 104 年 9 月 10 日印發

案由：本院許委員淑華，針對配合房地合一課徵所得稅制度，將自明年起施行，財政部日前發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」。房地合一稅制屬於輕稅，進而有助於簡政，建議財政部能進一步研擬解釋令及作業手冊，並答覆民眾對房地合一的疑問，加強對地政士、記帳士及房地產業者的宣導作業，讓新制能夠順利推動，跨出成功的第一步。爰此，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、配合房地合一課徵所得稅制度，將自明年起施行，財政部日前發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」。最值得關注的重點就是「稅基」部分，也就是房地合一稅的「所得額」（成交價額減除取得成本及因取得、改良及移轉而支付的費用後之餘額），特別對於「取得成本及費用認定」做了類似正面表列的規定，以及對於外資炒房也有具體的防範措施，讓徵納雙方有明確的遵循依據。
- 二、在「取得成本」方面，除了買賣取得者，以成交價額為準，其他方式取得者也都有正面表列規定。此外，經提示證明文件的支出，也可包含於成本中減除，包括：(1)購入房地達可供使用狀態前支付的必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），以及房地所有權移轉登記完成前向金融機構借款之利息。(2)取得房屋後，於使用期間能增加房屋價值或效能且非兩年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。這兩項規定可謂務實而合理。如無證明文件者，除稽徵機關已查得交易時的實際成交價額外，應參酌金融機構貸款評定或不動產估價師的估價等外部時價資料認定其成交金額，這項規定也是具體清楚可以減少爭議。
- 三、在「費用」方面，則有兩種選擇，提示支出證明者，諸如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等交易房屋、土地所支付的必要費用等，但也明確排除土地增值稅。若無法提示費用證明文件或所提示的費用證明金額未達成交價額 5%者，稽徵機關得按成交價額 5%計算其費

## 立法院第 8 屆第 8 會期第 1 次會議議案關係文書

用，可謂相當寬鬆。這些都代表房地合一稅的稅基其實有限，算是「輕稅」。因此，取得房屋、土地所有權「後」，繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間的相對代價，不得列為費用減除，也是公平合理。

四、持平而論，上述成本和費用的認定尚屬嚴謹，其實和「日出條款」有關，因為新制課徵對象僅限自明年起交易的房屋與土地，包括 103 年 1 月 2 日以後取得且持有期間在兩年以內的房屋、土地，或 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋、土地。換言之，多年前取得或持有多多年者，都不適用新制，繳納土地增值稅和房屋交易所得稅都是依照既有稅制規定，沒有成本、費用認列問題。而適用新制者，這些交易資料都是在實價登錄之後，或是 105 年之後取得者，納稅人為了確保自身權益，無論如何都會保存相關支出證明，上述正面表列的支出證明文件之認定應無爭議。這或許也是當初財政部為了避免太多稅務上的爭議或訴訟，訂定日出條款的理由。

五、此外，由於外資炒房形式並不侷限於在台銷售房地產，為防杜外資或假外資透過控股公司名義，將在台交易房產所得以海外股權交易方式規避房地合一稅，對於營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數的中華民國境外公司之股權，該股權的價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，也按境外之營利事業在台銷售不動產的稅率及申報方式納稅。關於股權持有期間、持有股權比例的認定、境內房地價值占該境外公司股權價值比例的認定、所得計算方式等也都有具體的規定，或可抑制外資炒房的誘因，進而有助於房市的穩定。