

# 都市更新不動產稅賦 (含房地合一稅)

# X

## 林松樹

現 職 |

國富浩華聯合會計師事務所  
董事、稅務長及合夥會計師

2

## 簡報大綱

- 權利變換折價抵付租稅性質分析
- 都市更新實施者面對之相關營業稅
- 都市更新實施者面對之相關營所稅
- 權利變換地主獲配房地出售新舊制所得稅
- 共同負擔折價抵付部分（互易）之營業稅及共同負擔稅捐項目之營業稅規定

都市更新不動產稅賦（含房地合一稅）

## 題綱

都市更新地主相關租稅減免  
 都市更新相關拆遷補償費、差額現金補償、權利金、差額價金、拆遷安置費(租金補貼)、違章建築戶額外補償費徵免稅

## 權利變換折價抵付租稅性質分析-互易說

1. 按更新前出資(實施者)及權利價值(原地主)比例多寡來參與分配更新後房地—較符合實務，都更條例§3

有關權利變換解釋

2. 99年台灣省會計師公會與財政部賦稅署座談會

權利變換比照合建分屋

3. 財政部751001台財稅第7550122號函

合建分屋其銷售額之認定方式

4. 財政部840114台財稅第841601114號函

營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。

## 權利變換概念-承攬說(代工說)

5

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

- 1.都更條例§30：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例，分配與原土地所有權人。
  - 實施者於權利變換架構中應屬「承攬」角色，此特性由共同負擔中之實施者收取管理費(目前上限12%)可推論之
- 2.財政部990514台財稅字第09904519300號函：建設公司係營業稅法第6條第1款規定之營業人，其提供資金、技術或人力實施都市更新案，於實施完成後取得土地、建築物或現金以為代價，核屬營業稅法第3條規定之銷售貨物或勞務，應就其受託本案所收取之全部代價開立統一發票(實務上係按售價開非共同負擔金額開立)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 合建分屋定性

6

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

- 建方興建房屋完成後，將部分房屋與地主持有之土地持分交換，核屬互易行為，依民法398條規定，互易準用買賣
- 承攬說(行政法院84判字第2557號判決)：建方依約建築房屋，依約分配給地主之房屋係由建方承攬為地主完成一定工作，地主依約過戶與建方之部分持分之土地，則係該承攬契約之報酬
- 合夥說：由地主以土地出資，建商以資金及勞務出資，共同建築房屋並分享利益，屬民法第667條合夥性質(稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- 1.建設公司與地主合建分屋，於房地交換時房屋，因交換土地而依本部75年10月1日台財稅第7550122號函規定，按時價或房屋評定價格與土地公告現值從高開立之統一發票報繳營業稅(財政部781214台財稅第781147710號函)
- 2.合建分屋換出房屋時點之認定及換出房地時點不同之憑證開立 (財政部840524台財稅第841624289號函)
- 3.合建分屋若整棟房屋係由建主興建完成後再交付與地主應課徵交換契稅 (財政部840301台財稅第841609646號)

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

新舊制出售土地免營業稅：加值型及非加值型營業稅法§8：下列貨物或勞務免徵營業稅：

### 一、出售之土地

- 出售房屋應稅(合建分屋及權利變換視同買賣)：
- 加值型及非加值型營業稅法§1：在中華民國境內銷售貨物(貨物指動產及不動產)
- §3：將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物)或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

## 實施者-房地比例規定

9

- 加值型及非加值型營業稅法§17：營業人以較時價顯著偏低之價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價認定其銷售額(漸優先採用)。
- 加值型及非加值型營業稅法施行細則§25：房屋時價規定
- 加值型及非加值型營業稅法施行細則§21：營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格(含營業稅)占土地公告現值及房屋評定標準價格(含營業稅)總額之比例，計算定著物部分之銷售額。
- 實施者分得房地銷售，其按加值型及非加值型營業稅法施行細則§21計算之房地比與共同負擔比例是否可以不同？
- 建設公司合建分屋案，出售屬於建設公司分得房地比例是否要跟與地主分屋比例相同？

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 實施者土地收益免徵營所稅-舊制規定

10

- 所得稅法§4：下列各種所得，免納所得稅：  
個人及營利事業出售土地
- 所得稅法施行細則§8-4：依本法第四條第一項第十六款第一目規定，個人或營利事業出售之財產，其交易所得免稅者，如有交易損失，亦不得扣除

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 舊制個人售屋所得計算各方式

11

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

取得方式	房屋售價	成本、費用	所得
受贈 繼承	時價	受贈時房屋評定 標準價格	售價--成本-相關費用
買賣	時價	購進實價	核實課稅
	時價	查無成本	臺北市>房地總價 7,000萬元、新北市 售價≥6,000萬元 其他縣市售價 ≥4,000萬元 房屋總價 X15%
	查無售價	查無成本	房屋評定現值X財政部頒訂的 所得額標準

•個人出售土地-免稅-所得稅法§4，故須先拆房地比

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 實施者土地收益應徵營所稅-新制規定

12

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

## 所得稅法第四條之四 (房屋、土地交易之課稅)

個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、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)，符合下列情形之一者，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：

- 一、交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- 二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

## 所得稅法第二十四條之五

營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定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。

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

(土地收入 - 成本(不含土地增值稅) - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額) \* 17%

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

項目	內容
課稅範圍 (含日出條款)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地</li> <li>▶ 105年1月1日起交易下列房屋、土地者： 105年1月1日以後取得 103年1月1日之次以後取得，且持有期間在2年以內 (104.12.31前出售完成過戶適用舊制)</li> </ul>
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率 -境內居住者	持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15%

## 核釋個人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

- 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：
  - (一)交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。
  - (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。
- 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。

## 核釋個人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定

15

三、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

四、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第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。

(財政部1040819台財稅字第10404620870號令)

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 105年以後個人出售繼承取得房地適用新舊制稅負分析

16

被繼承人取得房地時間	繼承人繼承時間	繼承人出售時間	課稅方式
	102.12.31前繼承取得	105.1.1以後	舊制-土地免所得稅，房屋適用舊制
	103.1.2-104.12.31繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內(特別放寬規定)	105.1.1以後	舊制-土地免所得稅，房屋適用舊制
	103.1.2-104.12.31繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以上	105.1.1以後	舊制-土地免所得稅，房屋適用舊制
104年12月31日以前取得	105.1.1以後	105.1以後(放寬規定)	舊制-土地免所得稅，房屋適用舊制
105.1.1後	105.1.1以後	105.1以後	新制-被繼承人持有期間合併計算

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



# 個人分屋出售應否辦理營業登記課稅？

17

## 財政部810131台財稅第811657956號函

除土地所有權人以持有1年以上(自戶籍遷入日至房屋核准拆除日屆滿一年，或自戶籍遷入日至建造執照核發日屆滿一年而言)之自用住宅用地，拆除改建房屋出售外，應按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，均應依法辦理營業登記，並課徵營業稅及營利事業所得稅。

## 財政部1040128台財稅字第10304605550號令

除土地所有權人非自用住宅用地興建前持有10年以上者或興建後持有分得房屋，銷售前土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用連續滿2年者外應按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，均應依法辦理營業登記，並課徵營業稅及營利事業所得稅。所稱「持有10年以上」，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿10年，擇一認定；所稱「連續滿2年」，指自戶籍遷入之日起至訂定銷售契約之日連續滿2年。

個人以持有1年以上自用住宅用地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋，嗣出售其所有之房屋者，依本部81年1月31日台財稅第811657956號函、81年4月13日台財稅第811663182號函及84年3月22日台財稅第841601122號函規定，得免辦營業登記。但其設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號(不論是否已依法辦理登記)或僱用員工協助處理房屋銷售事宜者，自105年1月1日起，應依法辦理營業登記課徵營業稅及營利事業所得稅。

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 URCD 社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 權利變換地主獲配房地出售新舊制所得稅

18

舊、新制 出售設籍	舊制		新制	
	土地利益	房屋利益	土地利益	房屋利益
出售 不需設籍	免稅	財產交易所得	(土地收入 - 成本(不含土地增值稅) - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額)*20%或15%(持有10年以上)	
出售 需設籍	免稅	個人營利所得	✓ 營利事業所得稅=(土地收入 - 成本(不含土地增值稅) - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額)*17%*50% ✓ 個人營利所得=房地收入-房地成本(含土地增值稅)-營利事業所得稅	

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 URCD 社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 權利變換房地互易開立發票

19

財政部臺北市國稅局 99.5.14 台財稅字第 09904519300 號函：

有關 公司函詢執行土地更新事業計畫暨權利變換計畫，營業稅課稅疑義

都市更新不動產稅賦（含房地合一稅）

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 共同負擔折價抵付部分之營業稅誰該負擔？

20

- 營業稅§ 14：銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額
- 營業稅§ 32：營業人銷售應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅，買受人為非營業人時，應依定價金額開立統一發票，買受人為營業人時，除經核准使用收銀機開立二聯式統一發票者外，應將定價金額依公式計算銷售額與銷項稅額於統一發票上分別載明之
- 個人購買商品售價內含營業稅，均由消費者支付款項
- 非屬自用住宅地主取得房地銷售，應課籍開立房屋部分價款發票，並根據銷項稅額減除取得之進項稅額(互易發票)繳納營業稅，互易發票所含進項稅額係為其資產，取得資產當然須支付現金或認列收入，否則帳是不平的

都市更新不動產稅賦（含房地合一稅）

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 權利變換共同負擔折價抵付部分之營業稅

21

- 原土地所有權人應分配房屋部分之營業稅：比照合建分屋房地互易統一發票之開立
- 合建分屋其銷售額之認定方式(財政部751001台財稅第7550122)

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 共同負擔費用-稅捐

22

- 臺北市可提列營業稅(以預計房屋評定現值估算)及印花稅，新北市按更新後總價值\*(1-共同負擔比例)\*房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)\*營業稅稅率。
  - 但營業稅是營業稅房地互易需開立發票-折價抵付實施者之建築物部分，其銷售之營業稅應提列，按房屋評定現值估列(未來國稅局查核時會認為太低)
  - 差額部份實施者吸收。
  - 法歸法，地主不願意負擔，實施者卻需開立發票(不開立將違反漏開發票罰則)，稅誰付，怎麼出帳？
- 一般由實施者開立發票並繳納應納稅額，收不到應收銷項稅額，實施者只能轉列稅捐，申報營所稅時帳外調整。

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 都市更新地主相關租稅減免獎助措施

23

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 權利變換土地第一次移轉減徵40%</li> <li>➢ 權利變換現金補償者免徵或減徵40%</li> <li>➢ 土地信託移轉免徵</li> </ul>
契稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 權利變換建物第一次移轉減徵40%契稅</li> <li>➢ 參與權利變換關係人分配更新後建築物性質屬出資興建房屋之原始起造人</li> </ul>
地價稅- 管地不管人- 不管移轉次數	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新地區內無法使用土地-更新期間免徵</li> <li>2.更新地區內仍可使用土地-更新期間減半徵收</li> <li>3.更新後(以更新期間截止日之次年或月起算-使用執照核發日1月2日最好)減半徵收二年</li> </ol>
房屋稅- 管屋不管人	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 房屋稅更新後減半徵收二年</li> <li>➢ 更新期間；建照開工日至使用執照核發日</li> </ul>

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 原土地所有權人之土地增值稅

24

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

視為原有	權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有(分配清冊之應分配)	都更條例§35
免稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.以土地及建築物抵付權利變換負擔移轉與實施者之土地</li> <li>2.應分配之土地未達最小分配面積單元(如只能分配0.6單元)，而改領現金之土地</li> <li>3.分配完整土地及建築物面積單元，尚有贖餘未達最小分配面積單元(如能分配2.6單元其中0.6單元部分)，該未達最小分配面積單元之土地</li> </ol>	條例§46、6款 條例§46、5款 台財稅09800048830號函
減徵40%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.不願參加權利變換而領取現金補償者</li> <li>2.實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金(完整一單元)(如能分配4.6單元只留2單元其他2.6單元部分領價金)</li> <li>3.更新後第一次移轉時</li> </ol>	條例§46、4款 台財稅09800048830號函 條例§46、3款

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

不得減免	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實際分配之土地面積少於應分配之面積者，而受領差額價金，其減少面積部分之取得者再移轉，非屬更新後第一次移轉(如應分配1.2單元實際只分配1單元其他0.2單元部分領價金)，此部分原土地所有權人已移轉一次給他項權利人減徵40%</li> <li>2. 取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉(含共同負擔、不願及不能)</li> </ol>	99.1.4台財稅 09800501810 號函 內政部991006 內授營更字第 0990197098號 函
------	--	---

## 他項權利人- 如合法建物所有權人及地上權人之土地增值稅

減徵40% 准予記存	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地所有權人依權利價值比例所分配之土地部分，無償移轉與合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存                      上述合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納上述土地增值稅</li> <li>2. 更新後第一次移轉時可減徵40%</li> </ol>	條例§39           條例§39、3款
---------------	--	---

- 受配人為原土地所有權人時：自分配結果確定之日起，視為原有，無須繳納土地增值稅
- 受配人為權利變換關係人時：其受配視為無償移轉，其土地增值稅減徵40%，並准以記存。由受配人於權利變換後再次移轉時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納
- 不願參與權利變換而領取現金補償者減徵土地增值稅40%
- 不能參與權利變換而領取現金補償者免徵土地增值稅
- 以土地折價抵付權利變換負擔者(土地過戶給實施者)免徵土地增值稅
- 更新後第一次移轉土地增值稅減徵40%

## 依都市更新條例實施權利變換取得土地後第1次移轉免徵土增稅再移轉時無減徵規定之適用

- 本條例第30條第1項規定略以，實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用不足之土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之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。實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後第一次移轉，依本條例第46條第6款規定，免徵土地增值稅及契稅，日後再移轉時，已無本條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅40%之適用。內政部991006內授營更字第0990197098號函

- 都市更新條例31條2項實施者依實際分配之土地及建築物面積評價基準日評定之更新後權利價值(權利變換書)，計算差額價金



都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

- 不願與不能地主：地主原擁有土地與房屋，領取現金差額價金應按土地與房屋估價更新前價值比例計算房地款，並按新舊制應免稅相關規定；若只擁有空地，收取現金補償應按舊制土地免稅相關規定(新制應稅)
- 實施者：實施者給付現金補償應屬購買土地成本

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

## 差額價金或補償或權利金:彙總

31

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

- 1.房地所有權人:依房地價值比例分別應免稅
- 2.土地所有權人:免稅
- 3.房屋所有權人:應稅
- 4.地上物佔有人:應稅
- 5.他項權利人:應稅

## 原地主領取更新後權利金

32

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

- 都市更新權利變換實施辦法7-4條：  
以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者
- 都更條例§3 權利變換：  
係指更新地區內之土地所有權人、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，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金



## 原地主領取更新後權利金

33

- 分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金(不屬於不願或不能參與者，如國有財產局是開始願意參與都更，但最後希望領現不要房地者)。
- 不願或不能參與者係以更新前估價更新後價值給付現金差額價金—在權利變換核定後即可給付現金並將土地過戶實施者。
- 非不願或不能參與者係更新事業計畫實施完成後估價房地價值協議給付現金(權利金)-房地價值較高(在核定前後均可協調給付)因此部份更應區分土地及房屋價值應免稅。

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 都更案參與權利變換者獲配取得更新後之建物

34

財政部9612188台財稅字第09604557380號

參與權利變換者於更新計畫實施完成後，實際獲配取得更新後之建築物

- (一)依權利價值比例受配更新後建築物應有部分，依都市更新條例第35條規定，土地所有權人按其權利價值比例應分配更新後之建築物部分，既視為其原有
- (二)原土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，實際分配之建築物面積多於應分配之面積者，依都市更新條例第31條第2項前段規定，應繳納差額價金，故其實際分配之建築物面積多於應分配之面積部分，核屬有償移轉，該部分所有權之移轉，為權利人受配更新後建築物應有部分第1次移轉，依同條例第46條第3款規定，減徵契稅40%
- (三)實施權利變換，實施者取得因折價抵付共同負擔之土地及建築物，依都市更新條例第46條第6款規定，免徵契稅

都市更新不動產稅賦(含房地合一稅)

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- 於權利變換發布實施日，已確定土地所有權人應分配之土地及建築物，以及抵付實施者之土地及建築物。
- 嗣後土地所有權人因增購而變更權利變換計畫，應視為分配結果確定後，該土地所有權人另向實施者購買土地及建築物。
- 於核課土地增值稅及契稅時，稅捐單位也以權利變換發布實施日，來區分土地所有權人視為原有之土地及建築物、實施者抵付取得之土地及建築物，以及分屋差額之土地及建築物或補償金，是購入或售出，分別依不同原因課以不同稅率或減徵之土地增值稅及契稅。日後有再變更者，則視變更之原因，再課以分別之稅賦。
- 甲地主應分配更新後價值11,246,967元，實際選屋價值11,847,008元，應繳納差額價金600,031元，此款項係向實施者購買房地應按該案房地比例開立應免稅發票。

# 都市更新實施者與原所有權人取得房地銷售營業稅

單位	權利變換(交換)	權利變換後出售換入之不動產	非權利變換換入(加購)之移轉	非權利變換換入(加購)取得後出售
實施者	提供資金技術或人力實施都市更新案，應就其受託所收取之全部代價開立統一發票	不動產出售屬一般銷售行為，房屋應課營業稅	不動產出售屬一般銷售行為，房屋應課營業稅	X
原所有權人	換出不動產：因換入不動產視為原有，固非銷售(都更條例§35訴願決定)營業人折價抵付部分屬交換，應課營業稅	個人一合建分屋規定 營業人：屬一般銷售行為，房屋應課營業稅	個人取得二聯式發票營業人；取得三聯式發票	個人依新舊制房地課稅規定營業人：屬一般銷售行為，房屋應課營業稅

- 支付予相關權利人之補償款，須符合司法院釋字第440號解釋所指之「因特別犧牲而取得相當補償」，方非所得稅法上所稱之「所得」
- 都更條例§36：前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（屬損害賠償，免稅），其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之

- 都市更新條例§41：權利變換占有他人土地之舊違章建築戶之補償金若屬於損害賠償，免列為權利人課稅所得。
- 財政部1011015台財稅字第10100593090號函：實施者對於拆除或遷移土地持有人自建之違章建築戶及占有他人土地之舊違章建築戶之補償金徵免稅。
- 若非屬於損害賠償性質(即額外補貼)，應列為權利人課稅所得，才能列帳土地成本。
- 個人領得都更條例§41由實施者協議給予補償，法令無明訂給予違章建築戶之補償項目及計算標準，尚難認定為損害補償性質，如屬損害補償性質，尚無所得，不課所得稅，若非屬損害補償部分應課所得稅。

### 1. 殘餘價值：

- # 依法估算之土地改良物價值或建築物殘值補償，原則得以比照徵收補償免徵綜合所得稅（內政部93.4.12營署都字0932905819號函）。
- # 若補償金超出依法估算土地改良物價值或建築物殘值數額，該超出部分，原則應計入綜合所得課稅。

- 合法建築物所有權人拆遷安置費(租金補貼)-列入共同負擔
- 法令規定違章建築及未保存登記建物拆遷安置費不能列入共同負擔之拆遷安置費，但若有通報其所得，帳務應能列帳
- 其他所得須併入綜合所得課稅，可列舉再租租金憑證作為扣除項目
- 由實施者於次年一月底開立扣繳憑單
- 給付拆遷安置費期間為更新期間，指事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都更事業實際施工期間加入八個月