

# 臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

## 都市更新財稅實務

講 師 | 國富浩華聯合會計師事務所會計師  
| 林松樹

中華民國108年9月21日

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

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

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

# 簡報大綱

- 壹、權利變換折價抵付租稅性質分析
- 貳、都市更新實施者面對之相關營業稅及營所稅
- 參、權利變換地主獲配房地出售新舊制所得稅
- 肆、都市更新地主相關租稅減免
- 伍、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
- 陸、都更前土地所有權人移轉土地規劃

# 權利變換及合建分屋定性

- 實施者申請建築執照擔任起造人興建房屋，係所有權人提供土地，於都市更新事業完成後，依更新前權利價值或提供資金比例分配更新後房地，與合建分屋概念相同
- 營業人依都市更新條例規定以權利變換方式於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依法開立房屋應稅互易發票)
- 財政部 1060607 台財稅字第 10600558700 號令

# 營業稅<sup>1/2</sup>

- 都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅（交換營業稅）

現行提列規定

- 分配房屋現值 = 當期各稅捐機關公告之值為準

實際規定

- 營業稅稅基計算，應以使照取得時之「時價」計算

計算方式：以更新後總銷價值依房地比例拆算建築物時價

$$\text{房屋價值 (稅基)} = \frac{\text{更新後土地及建築物總價值 (含車位)}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{房屋評定標準價格}$$

房地比例拆算方式

※土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 平均公告現值

※房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋現值評定標準價格

# 權利變換互易營業稅

- 都市更新權利變換計畫內有關費率提列營業稅 = 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值\*5%
- =更新後土地所有權人應分配房地核定價值\*房屋比例\*5%
- 房屋比例依原財政部規範 = 房屋評定現值 / (房屋評定現值 + 土地公告現值) (營業稅法施行細則 §21) - 新北市
- 或房屋比例依共同負擔比例 = 共同負擔費用 / (共同負擔費用 + 土地估價價值) — 台北市

# 權利變換互易營業稅

- 如地主應分配房屋之權利變換計畫核定價值為3000萬，地主分得房屋營業稅為何？
- 房屋評定現值/(房屋評定現值+土地公告現值)=30% ，營業稅應為3000萬\* 30%\*5 %=45萬
- 或共同負擔比例=35% ，營業稅應為3000萬\* 35%\*5 %=52.5萬

# 權利變換互易營業稅應由誰負擔

- 依營業稅法之精神5 %是內含在售價，因此負擔者為買受人(消費者)，營業人只是代收代付角色，一般合建分屋案5 %營業稅應是建設公司開立發票給地主，應由地主負擔5 %營業稅
- 但都市更新權利變換共同負擔費用項目已包括營業稅，因此不能再向地主收取
- 實施者帳務處理：

# 舊制個人售屋所得計算各方式

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	台北市>房地總價 7,000萬元、新北市 售價>6,000萬元	房屋總價 X15%
			其他縣市售> 4,000萬元	
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



# 房地合一課徵所得稅制度彙總-個人

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</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%

# 實施者土地收益免徵營所稅-舊制規定

- 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。

# 實施者土地收益應徵營所稅-新制規定

- 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一百零五年一月一日起交易房屋、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、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
  - 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。
- **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。
- $(\text{土地收入} - \text{成本(不含土地增值稅)} - \text{費用} - \text{依土地稅法計算之土地漲價總額}) * 20\%$

# 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

- 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)

# 105年以後個人出售繼承取得房地適用新舊制稅負分析

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

# 個人參與權利變換取得房地出售應否辦理 營業登記課稅

- 一、個人購屋或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：（一）設有固定營業場所（除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。（二）具備營業牌號（不論是否已依法辦理稅籍登記）。（三）經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。（四）具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。
  - 二、前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有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；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
  - 三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。
  - 四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。
- 財政部 1060607 台財稅字第 10604591190 號令

# 權利變換地主獲配房地出售新舊制所得稅

	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	(房地收入 - 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	個人營利所得=(房地收入 - 成本(不含土地增值稅) - 相關費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額) 併入個人綜合所得課稅	



# 都市更新稅捐減免比較

	危老	權利變換	協議合建
地價稅免稅	重建期間土地無法使用者，免徵地價稅	更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收	同權利變換
地價稅及房屋稅減半	更新後地價稅及房屋稅減半徵收 <u>二年</u> 。	更新後地價稅及房屋稅減半徵收 <u>二年</u> 。	同權利變換
延長其房屋稅減半徵收期間	於房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，延長至喪失所有權止，但以十年為限。	於房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，延長至喪失所有權止，但以十年為限。	同權利變換
地主更新後第一次移轉時，減徵40%土地增值稅	不適用	適用	無
地主更新後第一次移轉時，減徵契稅40%	不適用	適用	無
以土地及建築物抵付權利變換負擔者之土地，免徵土地增值稅及契稅	不適用	適用	無
原所有權人與實施者間減徵土地增值稅及契稅40%	不適用	更優惠	原所有權人與實施者間辦理產權移轉時

# 都市更新地主相關租稅減免獎助措施

<p><b>土地增值稅</b></p>	<p>權利變換，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-免徵(土地公告現值平白提高-自主更新有利)</p> <p>權利變換建土地第一次移轉減徵40%</p> <p>權利變換現金補償者免徵或減徵40%</p> <p>土地信託移轉免徵</p> <p>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、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅百分之四十。</p>
<p><b>契稅</b></p>	<p>權利變換或協議合建建物第一次移轉減徵40%契稅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-免徵(67條)</p> <p>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、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵契稅百分之四十。</p>

# 都市更新地主相關租稅減免獎助措施

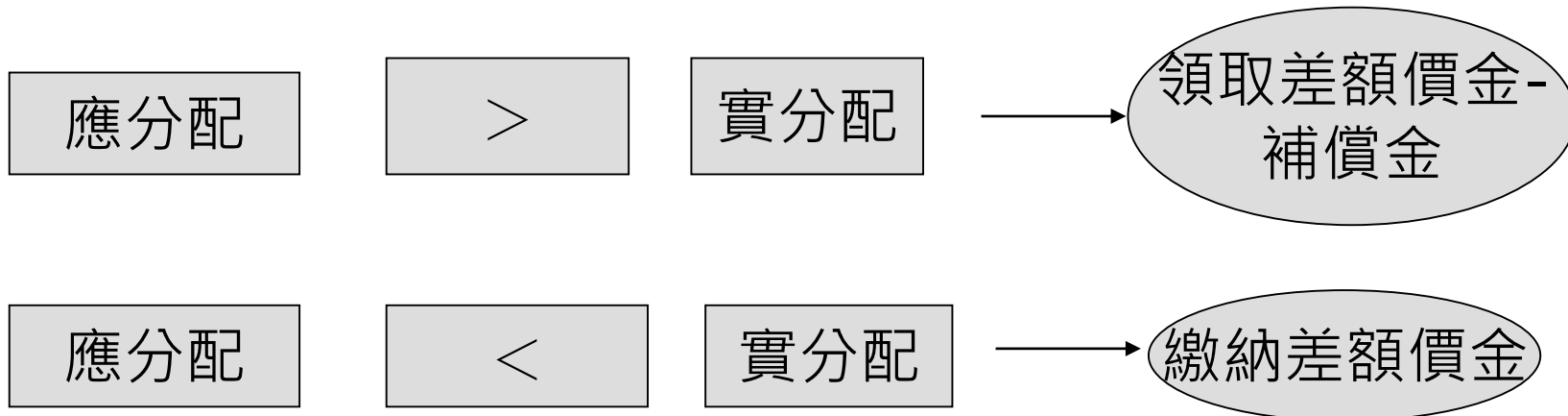
<p>地價稅- 管地不管人- 不管移轉次數</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新地區內無法使用土地-更新期間免徵</li> <li>2.更新地區內仍可使用土地-更新期間減半徵收</li> <li>3.更新後〈以更新期間截止日之次年或月起算-使用執照核發日1月2日最好〉減半徵收二年</li> </ol>
<p>房屋稅- 管屋不管人</p>	<p>房屋稅更新後減半徵收二年</p> <p>更新期間；建照開工日至使用執照核發日</p> <p>重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限</p>

# 權利變換後之土地及建築物之分配；差額價金之發給或繳納- §52

- 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。
- 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；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

# 差額價金之計算

- 都市更新條例52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



# 原地主領取更新後權利金

- 都市更新權利變換實施辦法12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

- 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〉因此部份台北市國稅局認為屬於原土地價值若舊制土地應可免稅

正本

檔 號：  
保存年限：

### 財政部臺北國稅局 函

機關地址：臺北市萬華區中華路1段2號  
承辦人：陳怡如  
電話：(02)2311-3711分機1558  
傳真：(02)2389-9386

臺北市復興北路369號15樓之2  
受文者：國富浩華聯合會計師事務所  
所 台北所

發文日期：中華民國106年10月20日  
發文字號：財北國稅審二字第1060039882號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關所詢土地所有權人以權利變換方式參與都市更新分配權利金，其所得稅如何課稅疑義乙案，復請查照。

說明：

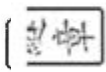
- 一、依據貴事務所106年10月2日(106)國浩北審三字第106010001號函暨財政部賦稅署106年8月18日以臺稅所得字第10604029430號移文單轉貴所106年8月16日(106)國浩北審三字第10608008號函辦理。
- 二、按「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後……依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」為都市更新條例第31條第1項所明定。
- 三、次按「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。」  
「本條例第31條第1項但書規定現金補償數額，以依第6條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算……」分別為都市更新權利變換實施辦法第6條及第7條之1所明定。
- 四、基上，若原地主依都市更新條例第31條第1項規定，因不

願參與分配所取得之現金補償，係以權利變換前各宗土地權利價值計算，該筆補償金屬出售土地價款。

五、本函僅就法令規定予以說明，貴事務所對個案之徵免如有疑義，請檢附具體事實資料(如都市更新權利變換計畫書、合約書證明文件等)，逕向戶籍所在地之稽徵機關洽詢。

正本：國富浩華聯合會計師事務所 台北所

副本：



# 局長許慈美





# 選配與增購

- 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。

# 各項補償費徵免稅

- 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。

# 違章建築戶補償費

- 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
- 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屬「非77年8月1日以前興建者」之補償金，係按臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定暨其施行細則第4條附表1所定合法建築物重建單價一定比例（100%以下）計算，其性質屬損害補償。

# 違章建築戶補償費

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（即按新建房屋預估出售價格計算），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。

# 都更條例§36領得之補償金

- 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-租金補貼

- 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

# 都更前土地所有權人移轉土地規劃

- 都更前贈與子女：需考慮未來子女出售適用房地合一  
新制土地成本低，贈與需先繳納土地增值稅(權利變換有免徵及減徵優惠)
- 都更前先出售給子女：需考慮子女資金能力及贈與問題，買賣需先繳納土地增值稅(權利變換有免徵及減徵優惠)
- 繼續持有等都更完再處理：需考量土地所有權人年齡及身體狀況，萬一在權利變換興建過程中死亡，其遺產價值之計算係以權利變換估價價值計算
- 藉名登記是否趁都更前回復真實所有權人

# 遺贈稅法修正內容

## 遺贈稅及贈與稅現行制度(106.05.12~)

稅別	稅率10%	稅率15%	稅率20%
遺產稅	5,000萬元以下	5,000萬元~ 1億元	超過1億元
贈與稅	2,500萬元以下	2,500萬元~ 5,000萬元	超過5,000萬元

遺產稅免稅額以及贈與稅免稅額維持原先1,200萬元及220萬元