

臺北市都市再生學苑 x 112年度都市更新重建系列講座

都市更新所有權人稅捐解析

講 師 | 國富號華聯合會計師事務所
| 林松樹

中華民國112年 5月 20 日

簡報大綱

權利變換地主獲配房地出售新舊制所得稅
都市更新地主相關租稅減免
都市更新地主補貼補償所得應免稅
都市更新前土地所有權人移轉土地規劃

講師



Email: tony.lin@crowe.tw

林松樹 Tony Lin

台灣大學商學系、EMBA碩士、E勢洋
 國富浩華聯合會計師事務所合夥會計師
 國富浩華聯合會計師事務所家族傳承辦公室資深合夥人
 營建署北中南都市更新財務及稅務講師
 國家住都中心都市更新財務及稅務講師
 都市更新研究發展基金會顧問講師
 台北市及新北市住都中心都市更新財務及稅務顧問
 台北市都市更新整合發展協會監事及都市更新財務及稅務講師
 新北市都市更新發展協會理事及都市更新財務及稅務講師
 新北市政府都市更新處財務稅務講師
 金融研訓院都市更新財務及稅務講師
 中華都更全國總會都市更新財務及稅務講師
 李永然律師事務所建設及都市更新財務及稅務講師
 生產力中心及中小企業學苑長年講師
 台北科技大學EMBA家族傳承講師

[專業服務]

• 公司法規及閉鎖型公司 • 家族傳承規畫 • 建設公司租稅輔導規劃 • 上市
 櫃輔導諮詢 • 內部控制制度建立輔導 • 公司財務規劃
 • 個人財產規劃 • 遺產及贈與規畫 • 反避稅條款輔導

[著作]

• 房地合一2.0及都市更新課稅精解
 • 危老重建地主稅負釋例兼論房地合一2.0觀點



國富浩華(台灣)出版叢書

Smart decisions. Lasting value.



國際財務報導準則解析

(IFRS)

訓練講義彙編

第三版上冊

國富浩華聯合會計師事務所
IFRS 團隊編撰





林松樹會計師著作

Smart decisions. Lasting value.



舊制個人出售屋地所得計算各方式

取得方式	房屋(不含土地)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X17%
			其他縣市售價≥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	◎出售房屋、房屋及其<u>坐落基地</u>或依法得核發建造執照之<u>土地</u>。 ◎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
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1-2年以內：45%、持有2-5年以內：35%、 持有5-10年：20%、持有超過10年：15% 合建分屋分售地主出售房地稅率為20%(不管持有期間)

110.4.9立法院三讀通過房地合一新制2.0重點

► 房地合一稅1.0與2.0之稅率比較表：

適用對象	境內				境外	
	個人		營利事業		個人 / 營利事業	
持有期間	房地合一 1.0	房地合一 2.0	房地合一 1.0	房地合一 2.0	房地合一 1.0	房地合一 2.0
1年以內	45%	45%	20%	45%	45%	45%
超過1年，未逾2年	35%				35%	
超過2年，未逾5年	20%	35%	20%	35%	35%	
超過5年，未逾10年	20%		20%			
超過10年	15%					

短期(五年內)交易獲利者課以高稅率

房地合一自用住宅

- 條件：連續六年，本人、配偶或未成年子女在該房屋辦竣戶籍登記並居住；房屋需做自用，持有期間無出租、供營業或執行業務使用
- 課稅稅基及稅率：(房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 - 400萬)*10%

地主參與都更或合建後房地出售所得稅

- 土地取得在105.1.1前，土地舊制，房屋新制(適用合建分屋，房地取得期間比照土地取得時間，房屋成本？「實施者開立互易發票之銷售額」)
- 土地取得在105.1.1後，土地新制，房屋新制(房地成本？「當初原始實際取得成本」)

贈與房地後出售課所得稅-新制

- 105.1.1後贈與房地，受贈人未來出售稅負
- {房地收入 - 成本(受贈時房屋評定現值+土地公告現值) - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額}*稅率

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：
（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
104年12月31日以前取得	104.12.31以前	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(自用放寬選擇規定)	原則按舊制課稅但若符合新制自用住宅條件可選新、舊制較有利方式
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

交易房地係被繼承人於104.12.31以前取得， 納稅義務人於105.1.1以後繼承取得後出售

- 原則按舊制土地免稅{房屋收入 - 成本(繼承時房屋評定現值) - 費用 - }併入綜合所得財產交易所得課稅
- 若符合新制自用住宅條件可選新、舊制較有利方式
- 新制自用住宅，課稅稅基及稅率：(房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 - 400萬)*10%

釋例

- 陳先生父親於101年3月3日買賣取得該房地，其於105年6月20日自其父親繼承取得，嗣於107年11月1日出售該房地時，原則上可適用舊制計算該出售房屋之財產交易損益，於108年5月底前將該房屋交易損益，併入綜合所得總額，辦理結算申報。惟該房地若符合新制自住優惠，且其所計算之課稅所得額於免稅額400萬元以內，陳先生得自行擇優計算選擇新制申報免納所得稅。

都市更新實施方式

- 都市更新實施方式較常見的有「協議合建」與「權利變換」兩種
- 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之；其他建築物所有權人同意者，得協議合建或其他方式實施之〈都更條例§ 43〉

都市更新實施方式(續)

- 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依43條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之〈都更條例§44〉同一案部分權變部分協議合建

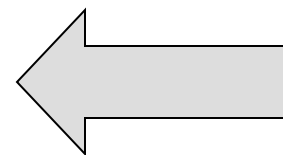
權利變換定義-都更條例§3

- 指更新單元內重建區段之土地所有權人、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(實施者、出資者)，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或**權利金**。
- 權利變換係透過公開、公正方式處理相關權利人的產權，其精神類似法制化的合建

共同負擔費用

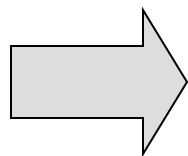
折價抵付(C)

實施者分配



$$(A)-(C)-(B2) \\ = (B1)$$

地主分配



地主願意參與者
依更新前權利價值
比例分配
(B1)

地主不願參與
者依更新前
權利價值
領補償金
(B2)

權利變換、協議合建與一般合建相同之處

- 均屬於合建分屋房地互易

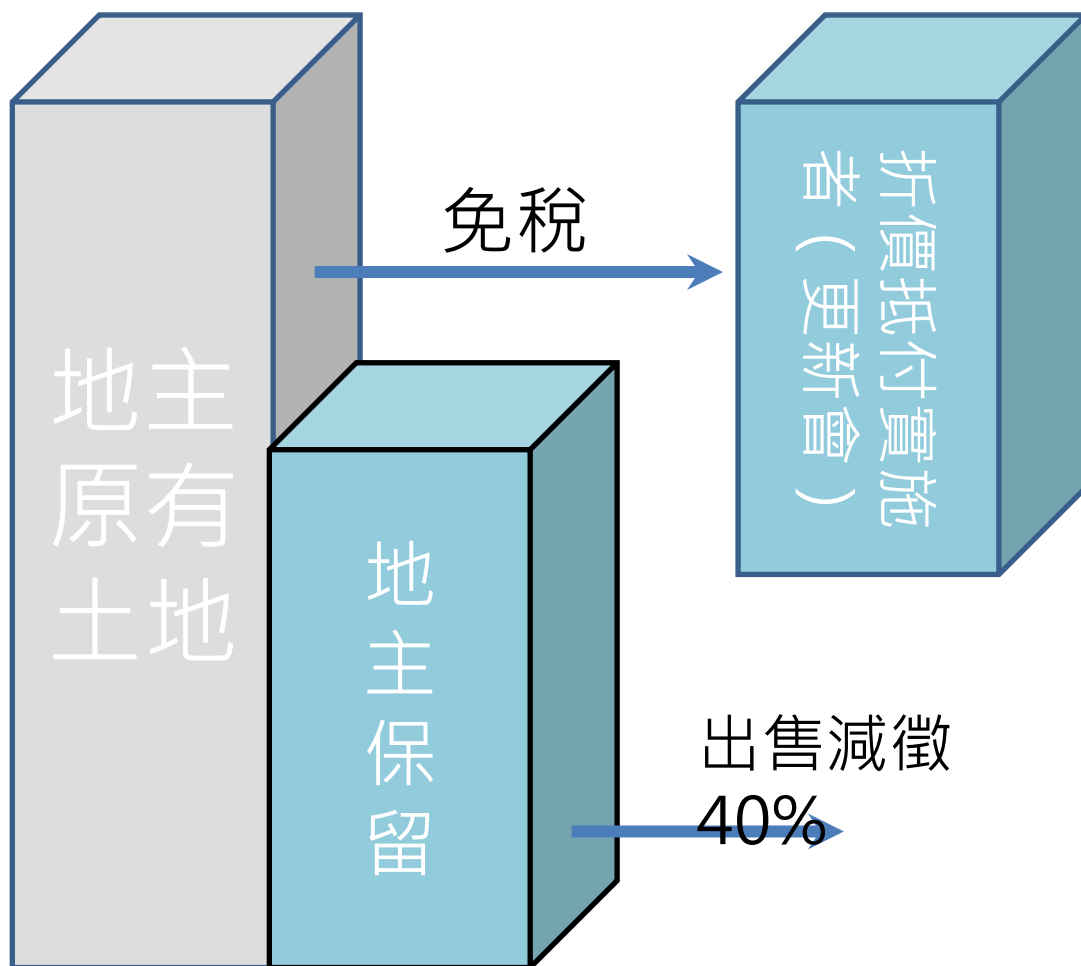
權利變換、協議合建與一般合建差異

差異項目	權利變換	協議合建	一般合建分屋
同意比例	1. 私有土地、合法建築物所有權人均超過半，並土地總面積及合法建築物總樓地板面積均過半之同意 2. 土地及私有合法建築物所有權面積均超過90%同意者，其所有權人數不予計算	1. 經100%所有權人同意 2. 部分經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，未同意部分採權利變換	全體地主同意
公平公開性	法令保障地主與建商雙方，公平、公正、公開，各地主條件一致	私權協商，由所有權人與實施者直接協議分配的權值與條件，私約以民法保障，法令保障不足，容易暗盤交易	建設公司與個別地主洽談個別簽約，條件不同或相同
時程及時效	審議時程較久，政府核定事業計畫\權變計畫，再依建管程序申請建照	政府核定事業計畫，再依建管程序申請建照	較快 只是申請建帳程序
容積獎勵	均有，略有差異	均有，略有差異	容積移轉
租稅獎勵	較優惠	略差	無
是否需經三家估價公司估價	需要，產權分配較為合理	不需要，依市場行情經驗，以談判方式分配	不需要
分屋依據	估價師估價之共同負擔比例	實施者與地主簽的房地互易比例，基本上每位地主比例相同	建設公司與各地主簽的合建分屋比例，每位地主可能會有不同

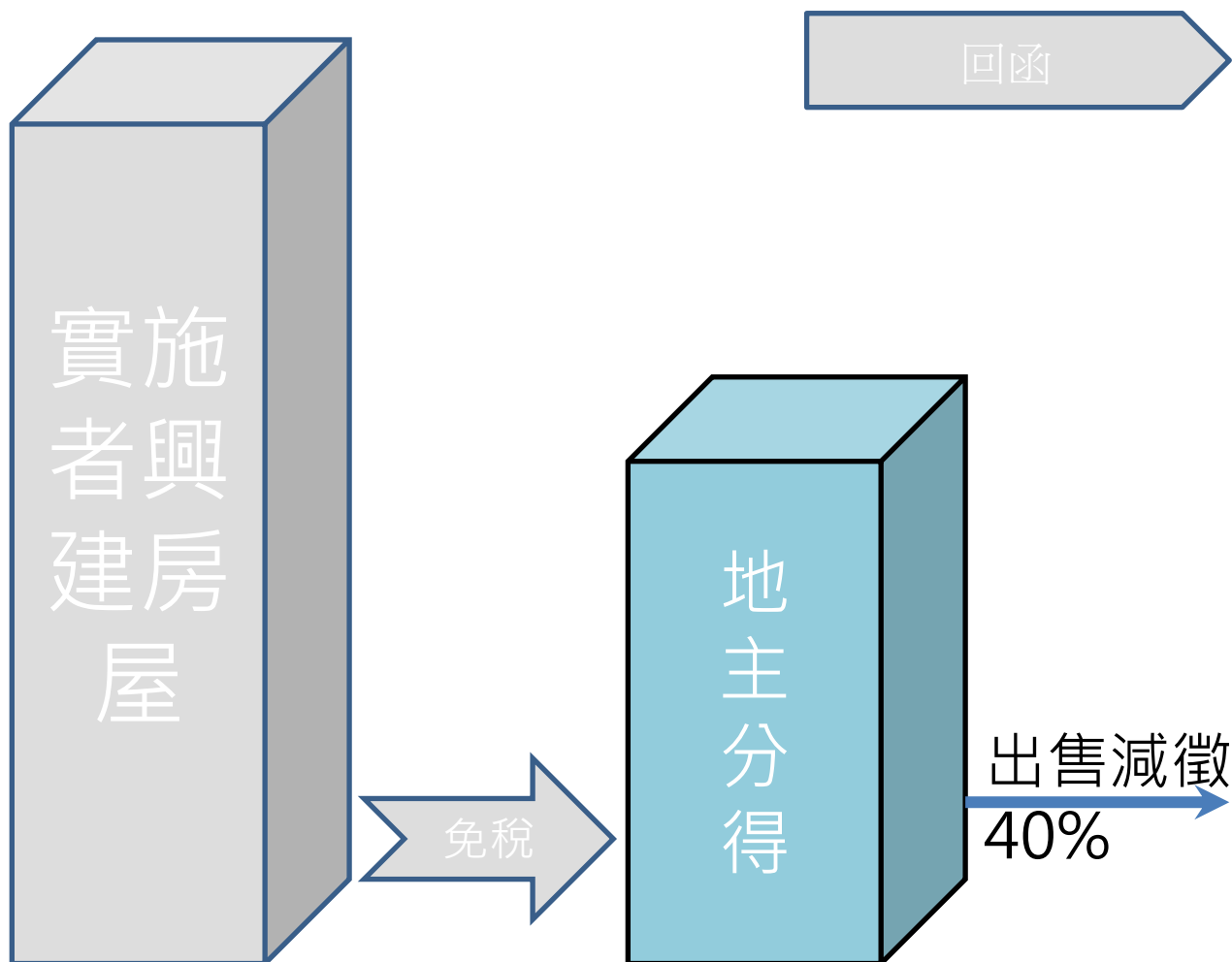
都市更新稅捐減免比較- §67

	權利變換	協議合建
地價稅免稅	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二年。	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。	同權利變換
地主更新後第一次移轉時，減徵40%土地增值稅	適用	無
地主更新後第一次移轉時，減徵契稅40%	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	適用	無
未達最小分配面積單元移轉，免徵土地增值稅	應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金	無
不願參加減徵土地增值稅40%	不願參加權利變換而領取現金補償者	無
原所有權人與實施者間減徵土地增值稅及契稅40%	更優惠-	原所有權人與實施者間辦理產權移轉時

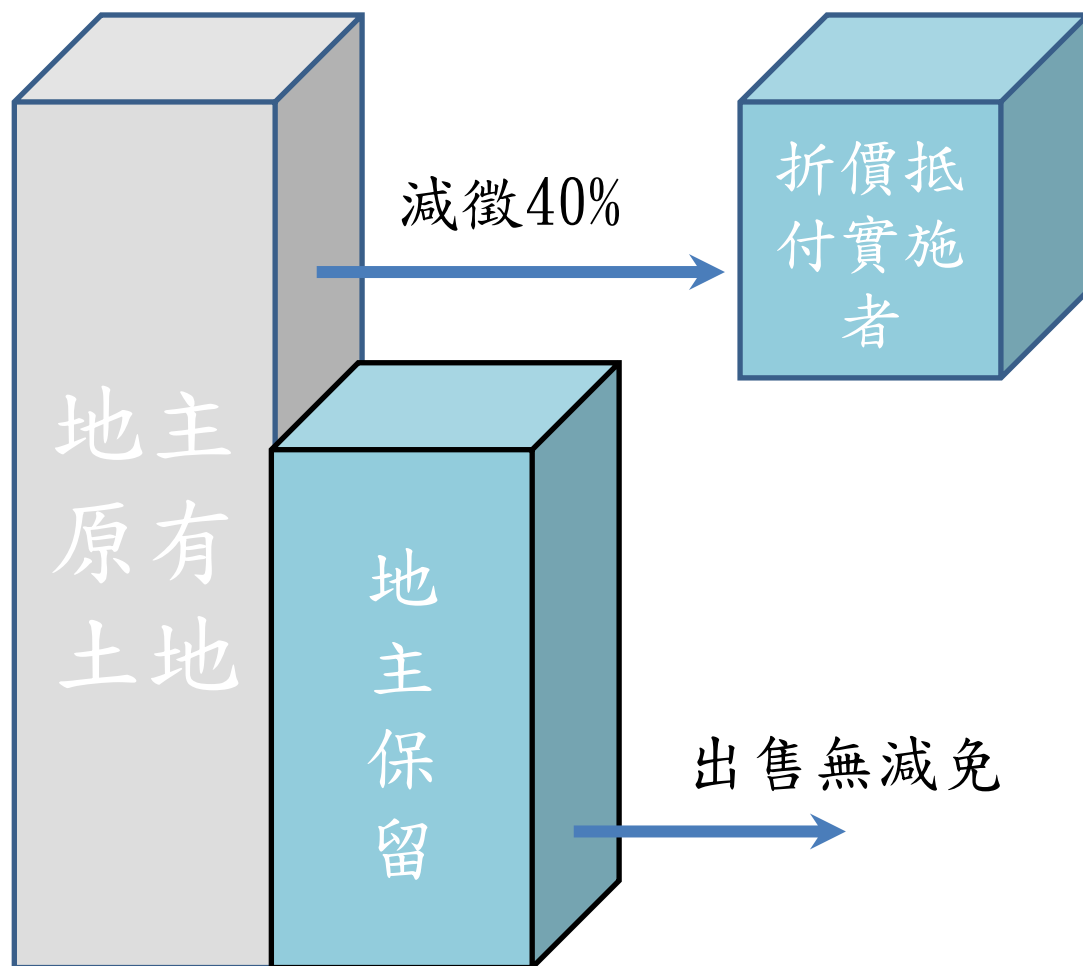
權利變換土地增值稅減免



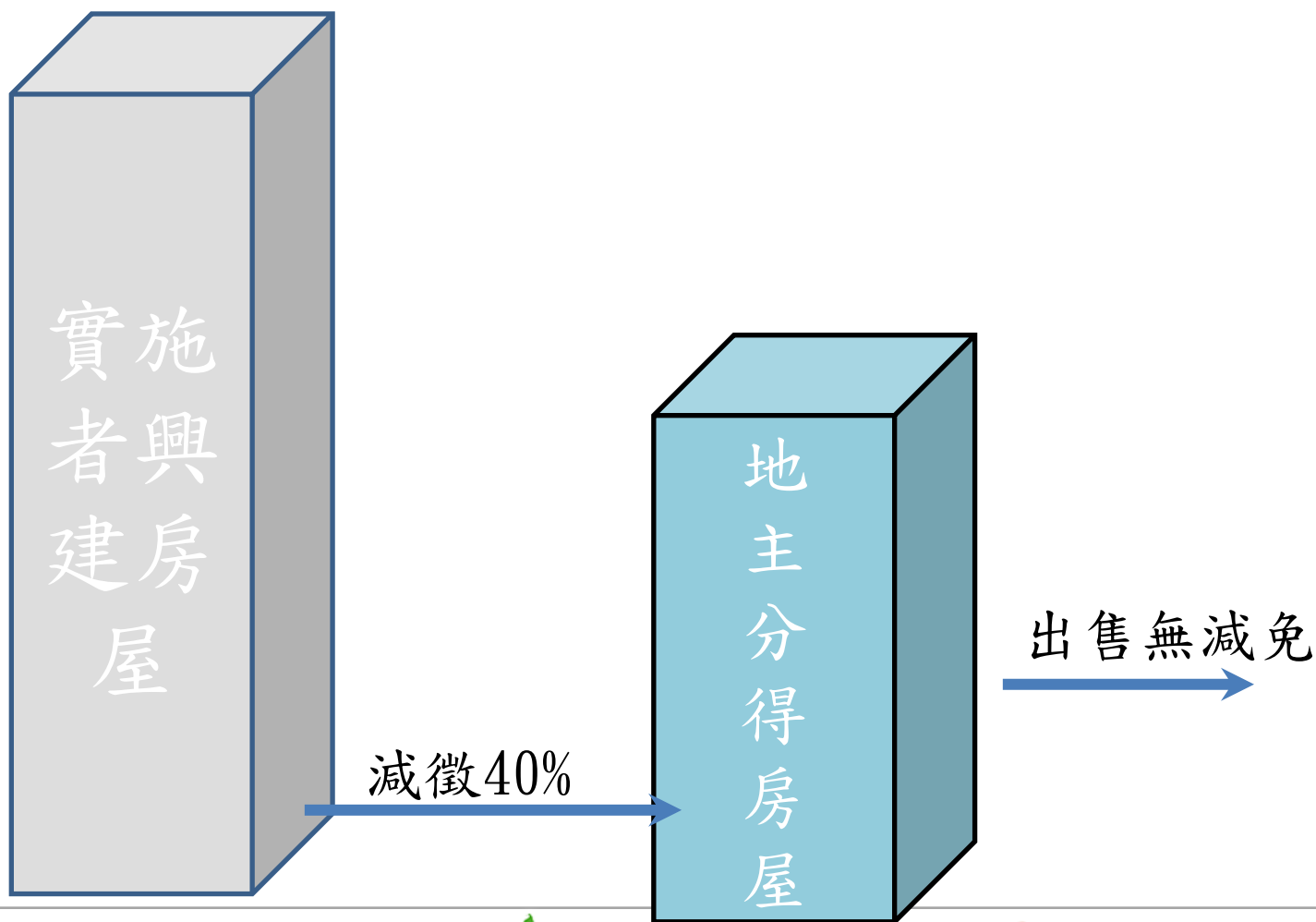
權利變換契稅稅減免



協議合建土地增值稅減免



協議合建契稅減免

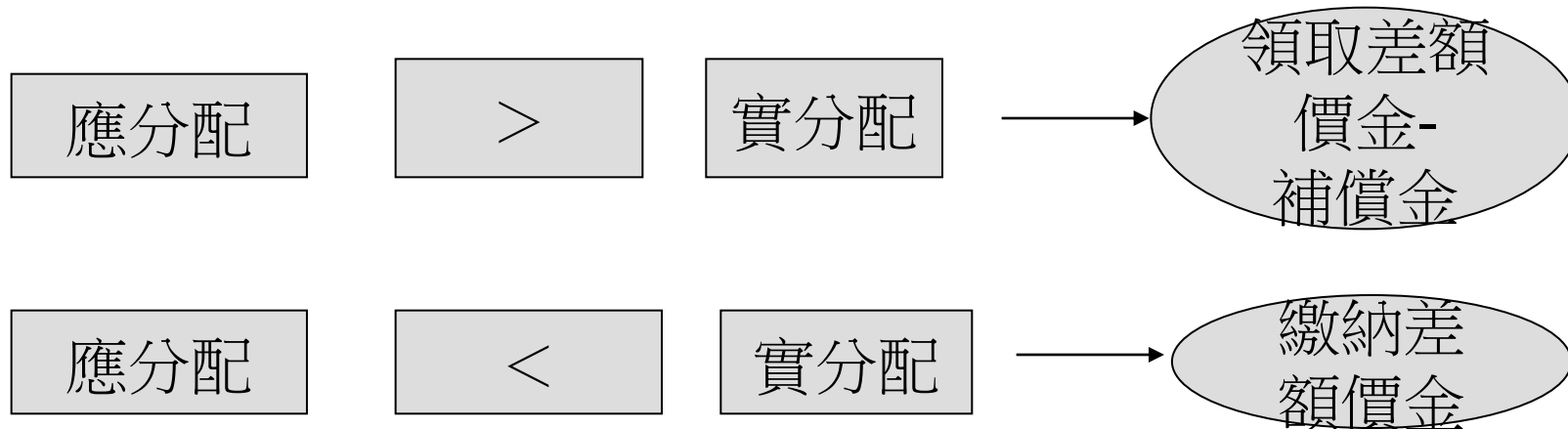


權利變換後之土地及建築物之分配；差額價金之發給或繳納- §52

- 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



權利變換條件與協議合建條件差異怎麼辦

- 權利變換條件式檯面上依法行事
- 協議合建條件是實施者與地主真正的『私』約
- 大原則-私約不能違反公法
- -後約優於前約

權利變換條件與協議條件差異

權利變換條件	協議條件	符合法規做法
1.合法建築物殘餘價值估價=30坪*5萬=150萬-免稅 2.換回30坪房屋+一車位	1.無補貼 2.32坪房屋+一車位	
1.合法建築物殘餘價值估價 30坪*5萬=150萬-免稅 2.換回30坪房屋+一車位	1.合法建築物殘餘價值200萬 2.換回30坪房屋+一車位	
1.合法建築物殘餘價值估價 30坪*5萬=150萬-免稅 2.換回30坪房屋+一車位	1.無補貼款 2.35坪房屋+一車位	
~「臺北市都市再生學苑」~		

真協議假權變

亂因

- 地主權利變換租稅優惠優於與協議合建
- 實施者在談談都更取得地主同意書尚未委託估計師估價，地主能分價值及坪數無法確認，但卻需給地主承諾可分幾坪或房地比例是多少——
- 權利變換法定各項條件與協議合建契約承諾條件差異———

個人參與都市更新,經實施者免除其依權利變換計畫應付找補款部分,屬個人其他所得

財政部1111117新聞稿

財政部臺北國稅局表示,個人提供地參與都市更新,如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值,依都市更新條例第52條規定,其差額部分應繳納差額價金,倘經實施者免其給付,核屬所得稅法第14第1項第10類規定之其他所得,應依法申報綜合所得稅。

該局說明,個人提供土地參與都市更新,無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何例如免予給付找補款),均屬私法自治則下之約自由範圍,與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯,並不影響全體土地所有權人權利變換方式參與分配之結果,亦無從左右其可換取之權利價值,故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分,即應依都市更新條例第52條規定給付差額價金,倘經實施者免除給付找補款之義務,即屬地主取自實施者之其他所得,應依法申報綜合所得稅。

個人參與都市更新，經實施者免除其依權利變換計畫應付找補款部分，屬個人其他所得

該局舉例，甲君以其所有臺北市大同區土地參與乙公司利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因方另行協議差額部分不找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，因其實際獲配房地價值，超過甲君依利變換計畫所得分配之價值，依都市更新條例第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬所得稅第14條第1項第10類規定之其他所得。

該局呼籲，個人權利變換方式參與都市更新，經實施者免除其應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅，以免受罰

地主參與都更 資產增益要稅

- 獲配房地權利價值大於應分配 差額部分協議免付價金 須申報綜所稅
- 台北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依規定差額部分應繳納差額價金。
- 2022/11/29 02:10:43
- 經濟日報 記者陳姿穎／台北報導
- 台北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依《都市更新條例》規定，差額部分應繳納差額價金，但如果不用給付差額，屬於《所得稅法》規定的其他所得，應依法申報綜合所得稅。
- 國稅局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另訂契約，均應依《都市更新條例》第52條規定，由實施者給付差額價金。

地主參與都更 資產增益要稅

- 台北國稅局舉例，甲先生以台北市大同區土地，參與乙公司以權利變換方式辦理的都市更新，甲先生實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9,500萬元，因雙方另行協議差額部分不用找補。
- 不過經國稅局認為，差額部分屬於乙公司對甲先生的贈與，核定甲先生應將取自乙公司的其他所得500萬元，歸課綜合所得稅。甲先生不服申請復查，主張多分得的房地並非乙公司贈與。
- 國稅局審理後認定，甲先生應付找補款500萬元，因實際獲配房地價值，超過甲先生依權利變換計畫所得分配的價值，依都更條例規定，原須由甲先生繳納差額價金給乙公司，不過乙公司免除甲先生給付的義務，讓甲先生在房地所有權移轉登記完成時，資產有所增益，因此核屬所得稅法規定的「其他所得」。
- 國稅局呼籲，個人以權利變換方式參與都市更新，經實施者免除應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅。

權利變換條件與協議合建條件差異

- 權利變換條件，檯面上是都更處審議委員依法行政審查並列為權利變換計畫書核定版本
- 實施者與地主簽定協議合建契約書，是實施者與地主真正的『私』約
- 大原則-私約不能違反公法外，涉及私法部分，依據當事人意思自主原則，以當事人約定為準，私人間房地分配等權利義務關係係屬私法，以契約約定為準（契約如約定得選擇適用權利變換計畫，且地主擇定權利變換計畫，則權利義務關係就依權利變換計畫為準）
- 同一事項後約優於前約原則

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，此部份台北市國稅局認為(屬個案解釋)屬於原土地價值，若舊制土地應可免稅(新制土地則屬應稅)
- 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〉-〈在核定前後均可協調給付〉

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

第1頁 共2頁

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

土地所有權人以權利變換方式參與或實施都市更新 所領取之現金補償及差額價金免徵營業稅

- 依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式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，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅
- (內政部認為權利變換後權利價值計算及差額價金找補應屬權利變換範疇，意即土地所有權人領取補償金或差額價金，非屬出售應分配房地取得代價)

地所有權人以權利變換方式參與或實施都市更新所 領取之現金補償及差額價金免徵營業稅

- 依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式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，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅(財政部函詢內政部意見表示，權利變換後權利價值計算及差額價金找補應屬權利變換範疇，意即土地所有權人領取補償金或差額價金，非屬出售應分配房地取得代價)
- 財政部 1080814 台財稅字第 10800539390 號令

土地所有權人以權利變換方式參與或實施都市更新 所領取之現金補償及差額價金所得稅徵免

- 參照財政部 1 0 8 0 8 1 4 台財稅字第 1 0 8 0 0 5 3 9 3 9 0 號令意旨
- **舊制土地之土地所有權人**領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，**免所得稅**
- **新制土地之土地所有權人**領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，**應課房地合一所得稅**

都市更新拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異

- 拆遷補償費：是對合法及違章建物或地上權的殘餘價值補償，換言之是對物補償
- 拆遷安置費：是對興建期間異地安置的補貼，換言之是對人的補貼

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§57：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

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

合法建築物拆遷補償費

- 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(\$57)
- 依專業估價者之價值範圍內補償費係屬免稅
- 一般每戶均相同(元/每戶)

合法建築物搬遷安置費(租金補貼)

- 按合法持分面積、每平方公尺租金補貼及更新期間計算每戶租金補貼
- 通報為其他所得
- 所得能需舉證再承租成本，否則全部應稅
- 租金補貼已列入共同負擔費用項目(興建所需成本费用原應由地主負擔轉變為建設公司負擔，但地主須讓出部分房地抵付)，但卻需通報地主所得，不甚合理，國稅局理由為其他所得有成本可列舉扣除
- 若全部地主均不收租金補貼，共同負擔費用總數將下降，實施者分配房地將減少，地主將分回更多房地

正本

檔號：
保存年限：

財政部臺北市國稅局 函

104
臺北市長春路176號4樓機關地址：臺北市萬華區中華路1段21
傳真：(02)23756185

受文者：鼎信聯合會計師事務所

發文日期：中華民國100年7月20日
發文字號：財北國稅審三字第1000204177號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：函詢都市更新案件採權利變換方式有關營業稅及綜合所得稅課徵疑義，請查照。

說明：

- 一、復 貴事務所100年6月30日鼎北二(100)字第18號函。
- 二、土地所有權人參與都市更新，有關該地主銷售權利變換後取得之土地及建築物，應否課徵營業稅乙節，請依財政部81年1月31日台財稅第811657956號及84年3月22日台財稅第841601122號函規定辦理。
- 三、旨揭都市更新案件採權利變換方式，實施者給付土地所有權人每月租金補貼款，有關應否辦理扣繳及通報所得疑義，

(二)本案實施者給付土地所有權人每月租金補貼款，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，實施者應依所得稅法第89條第3項規定於每年1月底前列單申報免扣繳憑單；土地所有權人所受領租金補貼款得以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額。

：鼎信聯合會計師事務所

112年都市更新重建系列講座

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

執行單位

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

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

贈與免稅額-不動產

每一贈與人免稅限額-244萬/年
怎麼計算價值-土地公告現值、房屋評定現值
怎麼做
真的要做嗎
注意事項及解決之道

贈與免稅額-不動產 - 重建前贈與

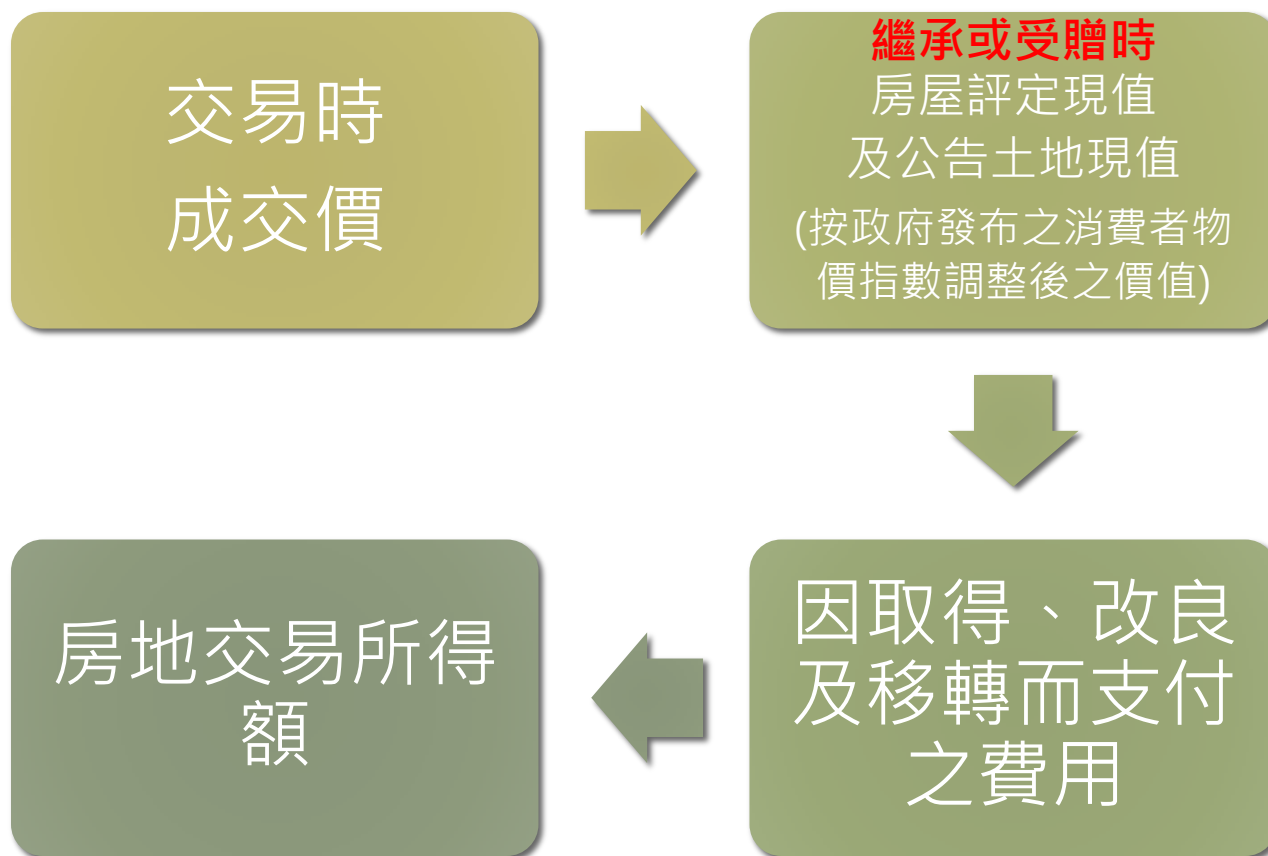
甲君於78年購買一戶台北市房產，預計未來參與危老重建，於110年將其贈與兒子乙君，贈與時房屋評定現值100萬、土地公告現值300萬。則甲須於贈與時繳納多少贈與稅？假設甲君於贈與年度無其他贈與

<遺產及贈與稅法§10>

遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準。所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。

✓ 另每位贈與人有244萬免稅額，故110年贈與時應納稅額為
 $(400萬 - 244萬) \times 10\% = 15.6萬$

贈與免稅額 - 子女受贈後出售房地



註:房地合一課徵所得稅申報作業要點
參、個人房屋、土地交易所得計算

重建前贈與-受贈後出售房地

承上例，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬(近房屋時價)，又乙君於113年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則乙君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 土地取得成本為受贈時之公告現值300萬
房屋取得成本為受贈時之評定現值100萬
- ✓ 持有期間：110年受贈時至113年出售計3年適用稅率35%
- ✓ 出售房地應納稅額 = $(6,500萬 - 300萬 - 100萬 - 195萬) \times 35\% = 2,066.75萬$

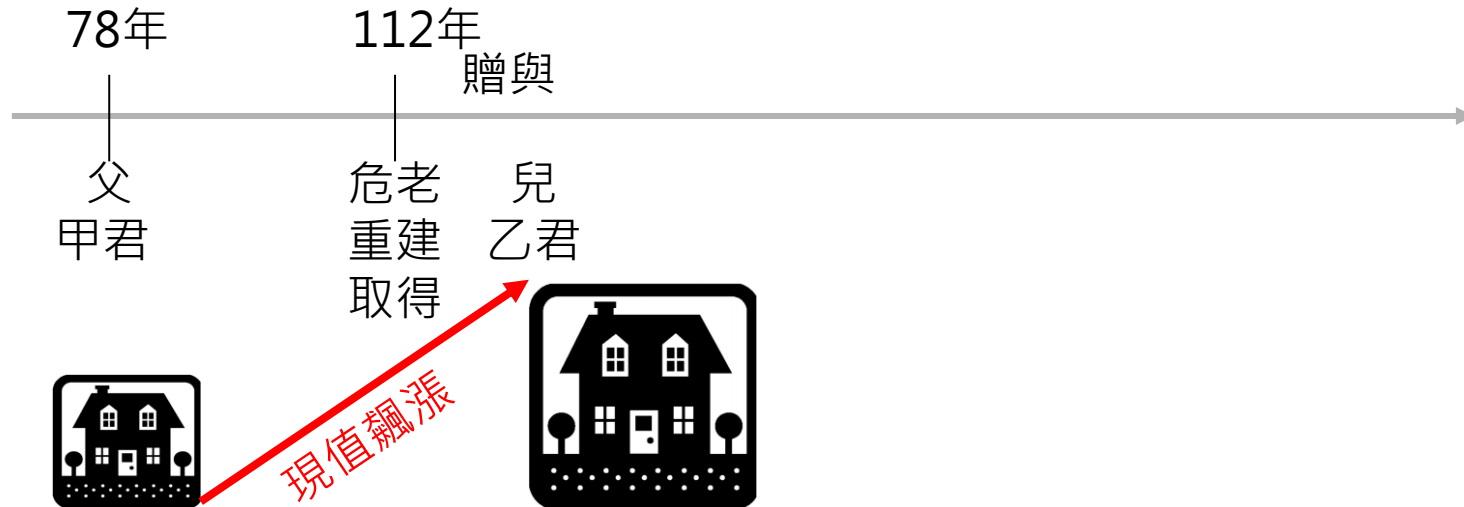
新制土地換房屋：換出成本為主



重建後贈與

甲君於78年購買一戶台北市房產，於112年參與危老重建分回50坪，並於同年重建完成後將其贈與兒子乙君，贈與時房屋評定現值300萬、土地公告現值400萬。則甲須於贈與時繳納多少贈與稅？假設甲君於贈與年度無其他贈與

✓ 贈與房地應納稅額 = $(300\text{萬} + 400\text{萬} - 244\text{萬}) \times 10\% = 45.6\text{萬}$

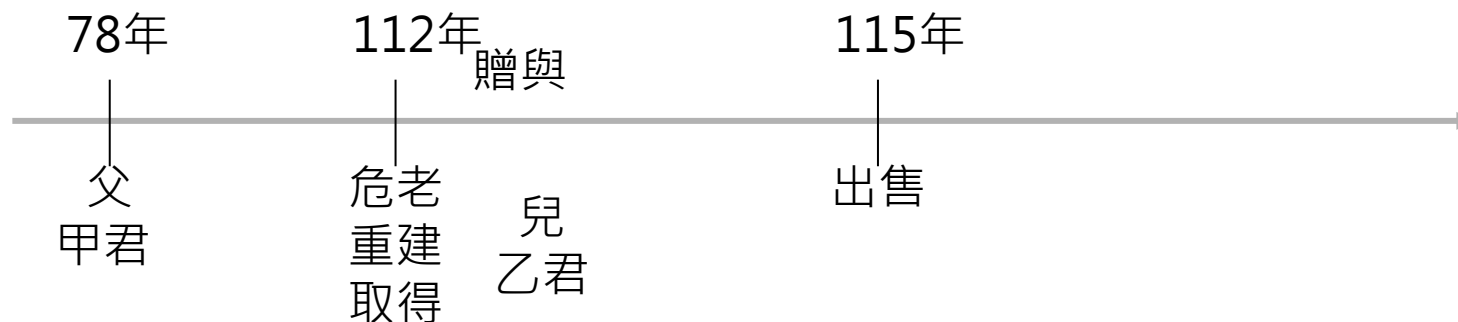


重建後贈與

承上例，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬(近房屋時價)，又乙君於115年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則乙君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 土地取得成本為受贈時之公告現值400萬
房屋取得成本為受贈時之評定現值300萬
- ✓ 持有期間：112年受贈時至115年出售計3年適用稅率35%
- ✓ 出售房地應納稅額 = (6,500萬 - 700萬 - 195萬) × 35% = 1,961.75萬

新制土地換房屋：換出成本為主

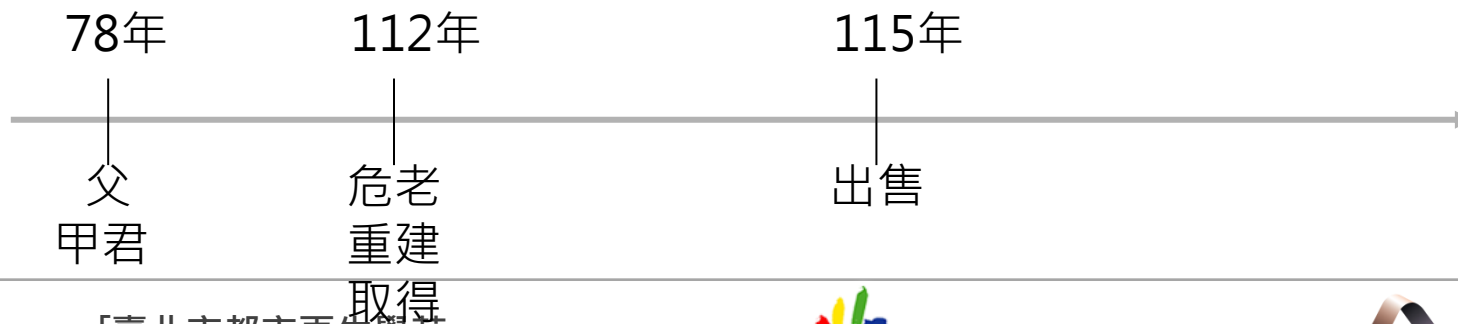


參與重建且不贈與(平時改贈與現金再買賣)

甲君於78年購買一戶台北市房產，於112年參與危老重建分回50坪，取得建設公司開立房地互易發票1,500萬（近時價）並於115年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則甲君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 甲君於78年即取得房地產，故土地適用舊制免稅
房屋取得日：所有權移轉登記日，故屬新制
- ✓ 出售房地應納稅額 = (6,500萬 X 25% - 1,500萬 - 195萬 X 25%) X 15%
= 11萬

舊制土地換房屋：營利事業開立
統一發票所載含稅銷售價格



如何透過提早規劃子女資金以創造其資金證明

甲君於81年購置台北市房地，並於110年參與危老重建，因期望早日抱孫，鼓勵兒子乙君早日結婚生子，以各種手段威脅利誘，承諾乙君於5年內結婚生子則贈與其該危老重建後房地，則甲君可提早做何安排？

111

- 父贈與244
- 母贈與244

113

- 父贈與244
- 母贈與244
- 婚嫁贈與父母各100

112

- 父贈與244
- 母贈與244

114

- 以買賣方式將房產過戶予兒子(取得成本近時價)

3個好處，2個注意

免贈與稅



免遺產稅



嗣後出售以成交
價為取得成本

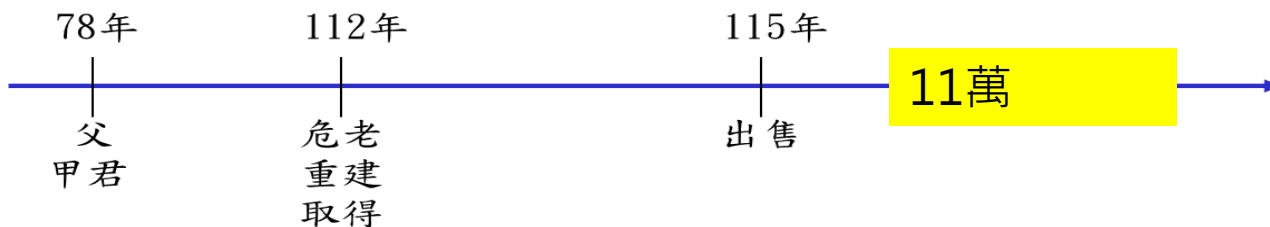
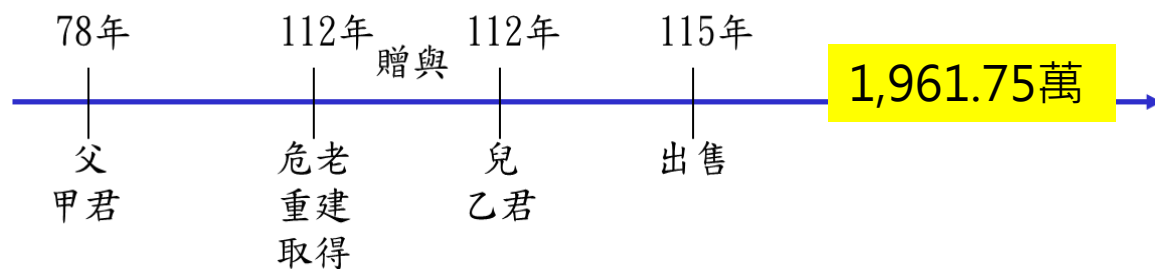
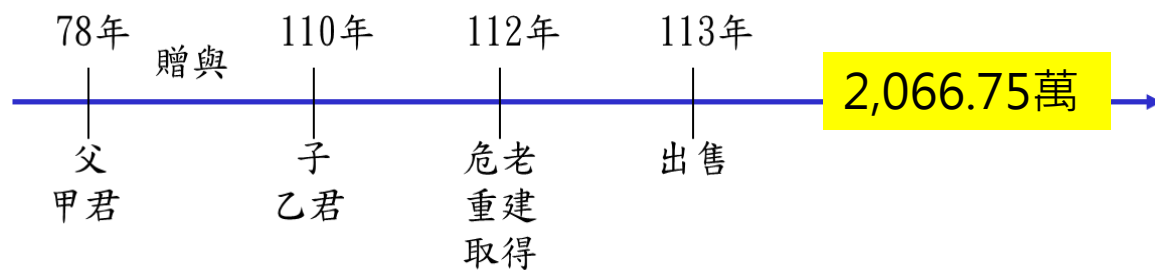


須有實際合約及金流，買
賣價格不可較市價明顯為
低



持有期間會變短，嗣後若
須出售須注意較高房地合
一稅

重建後出售是否要贈與??



危老重建後預計要出售，“先”贈與給子女是非常不智的行為

- 謝謝聆聽
- 歡迎指教



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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