

精準 傳動 無時差

Accurate • Well-executed • Timely

2022.11-12

Vol.12

DEAN 德安兩岸雙月刊

臺灣

稅務 | 現行房地產稅負優惠

工商 | 有限合夥法之特色及運用(上)

中國

稅務 | 財稅熱點政策解析

工商 | 個體工商戶將享有更多的便利

資本市場 | 今年雙 11 為何不再瘋狂？

財富管理 | 臺商應關注中國大陸共同富裕政策對財富的影響

兩岸稅務新訊



DEAN

德安聯合會計師事務所

DEAN ACCOUNTANCY FIRMS

德安聯合會計師事務所是由偕德彰會計師所創設，二十多年來臺商陸續外移，事務所也跟隨臺商的腳步橫跨兩岸三地提供服務，自 2001 年起陸續在上海成立德安諮詢(上海)有限公司、上海德安財富管理有限公司及其他關係企業。由於德安團隊長期對兩岸三地法令及實務的瞭解，協助許多臺商知名企業在中國順利的發展，得到客戶的認可及肯定。

德安聯合會計師事務所給客戶不只是財稅方面的專業援助，我們為兩岸三地的臺商更提供了跨國投資規劃、工商登記、帳務外包、財務稅務審計、稅務規劃、外匯管理、勞動人事、企業購併、企業籌資、市場情報，近年更致力於兩岸及海外財富傳承業務，除了以現有德安兩岸資源外，更尋求更多解決方案以滿足不同面向客戶的需求。由於臺商越來越國際化，德安聯合會計師事務所也加入 AICA(Alliance of inter-Continental Accountant) 及 MCMWG(MCMillian Woods Global) 國際會計師聯盟成為會員，讓我們的客戶在許多國家都可以獲得德安專業的服務與協助。



現行房地產稅負優惠

文 / 張詠勝會計師

前言

為了抑制房價並健全房市，政府近年提出眾多健全房市措施，除了促進不動產交易資訊透明化推動實價申報登錄立法，包含《不動產經紀業管理條例》、《地政士法》，以及《平均地權條例》(簡稱實價登錄地政三法)，在稅務方面亦有房地合一課稅制度、各縣市政府提出囤房稅等。透過上述措施，臺灣不動產交易制度邁進一大步。在稅負制度相對完善下，不動產持有人在持有、交易不動產有那些稅負優惠是多數民眾關心的議題，如下文說明。

持有不動產租稅優惠：房屋稅

房屋稅減免大致分成災損、住家及非住家用三種，下圖為常見住家用稅負優惠，以臺北市來說，目前最低稅率為**單一自住**^{下頁註1}及供公益使用之房屋。次低稅率為自住且全國合計三戶內，此部分標準為房屋無出租且供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，這部分需注意的是認定標準並無設籍規定，只要有實際居住且全國三戶內即可適用。

表 1

房屋使用情形	法定稅率		臺北市稅率
	最低	最高	
單一自住、公益出租人 / 社宅包租代管			0.6% (減半後)
自住 (全國三戶內)	1.2%		1.2%
其他住家用	1.5%	3.6%	2 戶以下 每戶 2.4%
			3 戶以上 每戶 3.6%
住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者免徵房屋稅			

持有不動產租稅優惠：地價稅

地價稅的一般用地基本稅率為千分之十，隨著土地所有權人在同一縣市土地地價總額高低，適用稅率會從千分之十到千分之五十五累進課徵。特別稅率如下圖所示。

表 2

適用土地	稅率種類
(1) 自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	千分之 2
(2) 公共設施保留地	千分之 6
(3) 工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地等	千分之 10
(4) 公有土地	千分之 10

註¹ 單一自住：1. 本人、配偶及未成年子女全國僅持有 1 戶、
2. 自住且辦竣戶籍登記、
3. 符合本市都市計畫。

除上述自用住宅用地有優惠稅率外，一般房屋出租之土地，因不符合自用住宅用地稅率規定，地價稅應按一般用地稅率（最低千分之十累進課稅，但是公益出租人出租房屋之土地，以《臺北市政府自治條例》為例可按千分之 2 稅率課徵；而包租代管之社會住宅，經減徵後地價稅亦相當於按千分之 2 稅率課徵。

地價稅自用住宅認定，除了要提出申請外（每年 9 月 22 日前）還要符合以下條件包含：

- （一）沒有出租或營業、
- （二）土地上有房子，房子是土地所有權人本人、配偶或是直系親屬的、
- （三）都市土地以 3 公畝（90.75 坪）為限，非都市土地以 7 公畝（211.75 坪）為限、
- （四）土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限。故持有多筆不動產除需符合上述一、二、四規定外，應優先選擇公告地價較高之不動產適用。

出租不動產租稅優惠：所得稅

租金收入依最新財產租賃必要損耗及費用標準為 43%，經筆者試算，除非持有大量不動產及另有傳承需求，直接依租金收入淨額 (57%) 併入所得稅對納稅義務人來說相關成本較低。另外目前各縣市政府對於社會住宅包租代管及一般住宅之公益出租人及包租代管亦有相關租稅優惠，例如房租收入免稅額、提高成本率等，相關租稅優惠可向不動產所在地縣市政府查詢。

出租不動產租稅優惠：房地合一稅

房地合一制度下出售不動產之租稅優惠分成自住優惠稅率及重購退稅，相關規定因不動產稅制複雜，如非相關產業或專業人士，常另人混淆，說明如下。房地合一自住優惠有 400 萬免稅額，超過免稅額按最低稅率 10% 課徵所得稅，自住定義為夫妻或未成年子女設籍、持有並實際居住連續滿 6 年且無營業或出租用) 且 6 年內以 1 次為限。

房地合一重購退稅條件為：

- 1、本人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋設有戶籍並居住（派駐海外、所有權人死亡及未成年子女因學區遷移仍視為自住）。
- 2、出售前 1 年無出租、供營業或執行業務使用。
- 3、出售舊房地與重購新房地之移轉登記日間隔在 2 年以內（先買後賣或先賣後買均適用）。

提醒讀者的是不管是重購退稅或自住規定對於設籍均有相關規定，常見錯誤是納稅義務人未賣出即將戶籍遷出導致出售時未設有戶籍而不符規定。另外自住優惠及重購退稅可個別或一併使用，例如適用自住優惠後再重購自用住宅只要符合規定亦可退稅。常見問題為以配偶之另一方重購是否適用，根據房地合一課徵所得稅申報作業要點第 20 條規定亦得適用。對於短期不動產買賣較高之房地合一稅率亦可透過重購退稅解套，讀者可多加利用。



出售不動產租稅優惠：土增稅

土增稅租稅優惠有一生一次及一生一屋，其中一生一次不管在面積、設籍、戶數、用途及持有期間均較一生一屋優惠，惟一人一生享用 1 次為限。

表 3

自用住宅土地增值稅優惠			
租稅優惠	一生一次	一生一屋	
稅率 (%)	10%	10%	
課稅種類	出售面積	都市：3 公畝 (90.75 坪) 非都市：7 公畝 (211.75 坪)	都市：1.5 公畝 (45.375 坪) 非都市：3.5 公畝 (105.875 坪)
	設籍對象	本人或其配偶、直系親屬	本人或其配偶、未成年子女
	設籍之持續期間	不限	連續 6 年
	擁有房地戶數	不限	本人或其配偶、未成年子女 名下共 1 戶
	用途	自用，出售前 1 年內， 不得有出租或營業情形	自用，出售前 5 年內， 不得有出租或營業情形
	土地持有期間	財產交易所得	財產交易所得
可適用優惠次數	1 次	不限	

土增稅重購退稅為出售土地及新購土地地上房屋需為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記且出售前一年內無出租或營業使用，面積限制為都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝且 2 年內先買後賣或先賣後買均適用，惟僅限小換大（即重購土地地價需大於原出售土地地價扣除土地增值稅）。土增稅除需符合上述條件外，常見問題為重購退稅僅限同一人，與房地合一重購退稅由配偶重購亦可適用不同。

結論

臺灣不動產交易稅制近年來越來越完善，雖離政府希望的居住正義還有一段路要走，稅制完善下對於自住及非自願因素交易不動產亦有相對之稅負優惠規定，惟筆者認為相關規定未統一，例如自住規定均不同造成納稅義務人常因不了解稅制而無法適用租稅優惠，持有不動產民眾應事先了解相關規定避免權益受損。



有限合夥法之特色及運用 (上)

文 / 張詠勝會計師

前言

事業成立初期可選擇設立《公司法》第 2 條規定之公司型態 (無限期公司、有限公司、兩合公司及股份有限公司) ; 但若事業因目前規模小而不想設立公司型態組織, 在個人資金不足下合夥組織是另一個選擇。合夥事業不是「法人」, 並無權利能力, 實務運作上因不具法人格, 不僅對合夥之經營造成困擾, 又合夥人負「連帶清償責任」亦間接降低合夥之競爭力。為解決前所述有限合夥法在 2015 年度正式施行, 主要提供單純投資者與積極經營者共同從事商業活動之新選擇樣態。另 2019 年亦修正《產業創新條例》, 符合創業投資事業之有限合夥組織, 得適用穿透式課稅, 增加單純投資者誘因, 有效扶植新創事業。有限合夥法相關制度及稅務規定詳本文內容, 下篇針對實務運用及規劃說明。

有限合夥簡介

有限合夥 (Limited Partnership) 主要是由 1 人以上之普通合夥人 (General Partner) 及 1 人以上之有限合夥人 (Limited partner) 依據合夥契約共同組成、具有法人格之組織體。原則上普通合夥人對有限合夥之債務負無限清償責任, 有限合夥人則僅就其出資額為限, 對有限合夥負責。有限合夥與其他法人組織整理如下頁表 (1) 。

表 1

	獨資	合夥	有限合夥	股份有限公司
法人資格	無		有	
責任	無限責任		普通合夥人 - 無限責任 有限合夥人 - 有限責任	有限責任
出資轉讓	獨資個人	全體合夥人同意	有限合夥之合夥人，得依契約約定，或經其他合夥人全體同意，以其出資額之全部或一部，轉讓於他人。	原則上股東自由轉讓
存續期間	個人決定	得約定存續期間	得約定存續期間	以永續經營為原則
成員人數	1 人	2 人以上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 普通合夥人及有限合夥人各至少一位。 ✓ 公司可為有限合夥合夥人（如為普通合夥人取得股東同意或股東會決議。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 二人以上股東。 ✓ 政府、法人股東一人所組織。
盈餘分配比例	個人	原則上依據出資比例而定，但在契約上也可以藉由特別條件的約定而有變動。	契約自訂，未定者依出資額比例。	依持比比例分配（普通股）
盈餘分配次數	一次或多次	依契約規定		依章程規定（季、半年、年）

有限合夥法稅務規定

有限合夥為營利社團法人，原則上比照公司須課徵營利事業所得稅，不似獨資及合夥採穿透式課稅，不課徵營利事業所得稅，其營利所得直接歸課業主及合夥人所得課稅。但《產業創新條例》第 23-1 條規定符合創業投資事業之有限合夥，得適用穿透式課稅，以下就此二種課稅方式分述如下：

一般課稅

有限合夥事業依照所得稅法第 24 條規定，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額，依目前稅率 20% 課徵當期營利事業所得稅。可適用所得稅法第 39 條第 1 項但書前 10 年虧損扣除額、所得稅法第 42 條轉投資收益不計入所得額課稅及其他法律有關租稅優惠之規定（如投資抵減）。有限合夥事業亦適用《所得基本稅額條例》計算基本稅額與一般所得稅額之差額。有限合夥事業之所得課徵當期所得稅，分配盈餘與合夥人後，應依所得稅法第 66 條之 9 申報未分配盈餘，計算加徵 5% 未分配盈餘所得稅。有限合夥事業於計算未分配盈餘時，可適用《產業創新條例》第 23-3 條規定減除實質投資金額。

合夥人為個人者，其獲取之盈餘屬營利所得列入個人綜合所得課稅，適用所得稅法第 15 條第 4 項所定可採分配盈餘按 8.5% 計算可抵減金額最高 8 萬元之合併計稅或按 28% 分開計稅規定。合夥人為公司、合作社、有限合夥及其他法人者，適用所得稅法第 42 條規定取得之盈餘不計入所得額課稅。但須計入未分配盈餘課徵未分配盈餘加徵稅額。

穿透式課稅 (適用《產創條例》)

《產業創新條例》第 23-1 條規定自 2017 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止依《有限合夥法》規定新設立且屬第 32 條規定之創業投資事業(參閱創業投資事業輔導辦法)，其出資額達 3 億元且投資額達一定規定者(參閱有限合夥組織創業投之事業租稅獎勵適用辦法)，得適用穿透式課稅，自設立之會計年度起 10 年內，得就各該年度收入總額，依所得稅法第 24 條規定計算營利事業所得額，分別依《有限合夥法》第 28 條第 2 項規定之盈餘分配比例，計算各合夥人營利所得額，由合夥人依所得稅法規定徵免所得稅。

合夥人於實際獲取盈餘時，則不計入所得額課稅，以免重複。適用穿透式課稅之有限合夥事業仍應依所得稅法規定辦理結算、決算及清算申報，但無須計算及繳納其應納之營利事業所得稅額，不適用《所得稅法》第 39 條第 1 項但書前 10 年虧損扣除額、《所得稅法》第 42 條轉投資收益不計入所得稅課稅及其他法律有關租稅優惠之規定，並免依《所得稅法》第 66 條之 9 規定申報未分配盈餘及報繳未分配盈餘加徵稅額。

表 2：有限合夥課稅規定整理

公司型態	股份有限公司	有限合夥	
		直接課稅	穿透課稅
適用法令	《所得稅法》、 《所得基本稅額條例》	同 股份有限公司	產創條例 § 23-1 (需符合要件並申請核准)
課稅規定	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 營所稅 ✓ 未分配盈餘加徵 ✓ 所得基本稅額 		採穿透課稅，不對有限合夥創投事業課徵所得稅，盈餘直接歸合夥人課稅。
已扣繳稅款抵繳	自股份有限公司 / 有限合夥事業應納所得稅抵繳。		依盈餘分配比例計算各合夥人之已扣繳稅款，自各合夥人之應納所得稅扣抵。
所得稅法減免規定	《所得稅法》§ 42 (轉投資收益免稅) 《所得稅法》§ 39 (盈虧互抵) 股東 / 合夥人為境內居住個人適用股利所得選擇分開或合併計稅。		不適用

臺灣有限合夥事業為有條件適用穿透課稅，反觀美國、英國、新加坡、日本、中國等地區就有限合夥組織均採穿透課稅，以中國大陸地區來說，公司進行員工激勵常使用有限合夥當員工持股平臺，相關運用及法規已相當成熟，筆者認為如此制度可擴大適用，相關運用及規劃將更彈性。

結論

上述說明有限合夥制度，提供單純投資者與積極經營者共同從事商業活動之新選擇樣態。而此制度亦可運用於股權傳承及家族控股架構運用，下集針對實務操作案例、不同制度之配合運用及思考點有更詳細說明，相關內容詳下期。



財稅熱點政策解析

文 / 劉霞 財稅部主管 (上海)

進入 11 月，意味著 2022 年已經臨近尾聲，在疫情防控政策的不斷調整下，今年新的組合式稅費支持政策，既有階段性措施，又有制度性安排；近期陸續出臺了有關企業所得稅、個人所得稅減免政策、退稅措施；同時對於「電子菸」也納入「消費稅」徵稅範圍。為了及時瞭解適用稅費支持政策，對新出臺的關政策按各稅種分類了梳理整理。

一、企業所得稅

☆ 高新技術企業購置設備、器具可享稅前扣除優惠 & 其他企業研發費用加計扣除比例提高到 100% 政策。

政策依據：

三部門近日聯合發布《關於加大支持科技創新稅前扣除力度的公告》（中國財政部 稅務總局 科技部公告 2022 年第 28 號）。

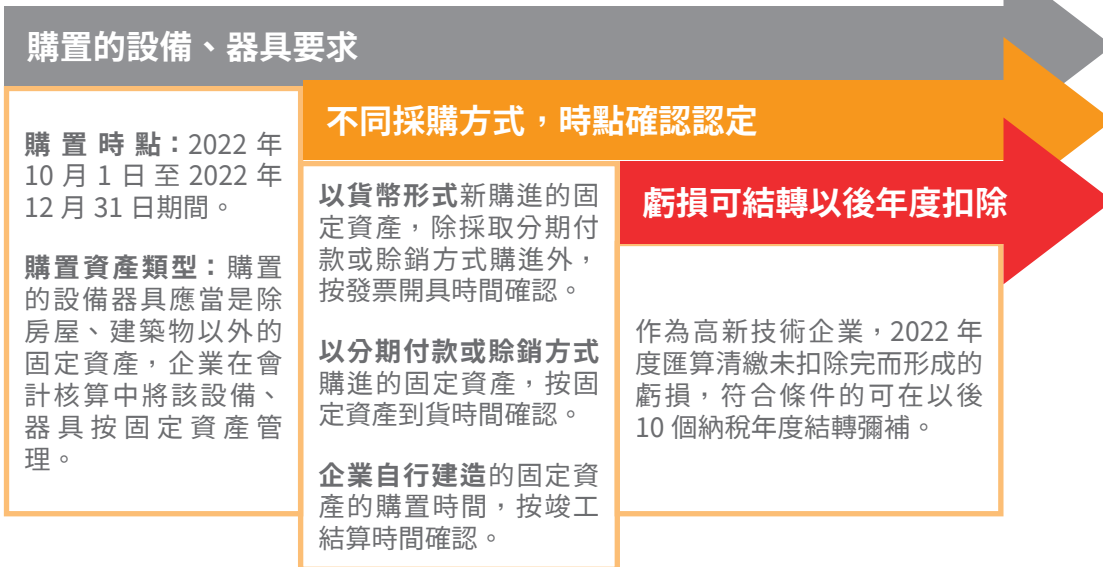
政策要點 (1)：

高新技術企業在 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間新購置的設備、器具，允許當年一次性全額在計算應納稅所得額時扣除，並允許在稅前實行 100% 加計扣除。

適用對象：

在 2022 年第四季度內具有「高新技術企業資格」的企業。

政策解讀



政策要點 (2)：

現行適用研發費用稅前加計扣除比例 75% 的企業，在 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間，稅前加計扣除比例提高至 100%。

適用對象：

除菸草製造業、住宿和餐飲業、批發和零售業、房地產業、租賃和商務服務業、娛樂業等負面清單行業，以及製造業、科技型中小企業以外的其他研發費用加計扣除比例仍為 75% 的企業。

關於研發加計扣除政策匯總對比：

表 1

適用對象	參考文件	加計扣除具體政策
製造業企業	中國財政部 稅務總局公告 2021 年第 13 號 財政部 稅務總局關於進一步完善研發費用稅前加計扣除政策的公告	<p>①在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期間，開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，再按照實際發生額的 75% 在稅前加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的 175% 在稅前攤銷。</p> <p>②自 2021 年 1 月 1 日起，開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，再按照實際發生額的 100% 在稅前加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的 200% 在稅前攤銷。</p>

續表 1

適用對象	參考文件	加計扣除具體政策
科技型中小企業	財稅 [2017]34 號	①在 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期間，開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，再按照實際發生額的 75% 在稅前加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的 175% 在稅前攤銷。
	中國財政部 稅務總局 科技部公告 2022 年第 16 號	②自 2022 年 1 月 1 日起，開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，再按照實際發生額的 100% 在稅前加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的 200% 在稅前攤銷。
製造業、科技型 中小企業之外的 其他企業	財稅 [2018]99 號 中國財政部 稅務總局公告 2021 年第 6 號	① 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，再按照實際發生額的 75% 在稅前加計扣除；形成無形資產的，按照無形資產成本的 175% 在稅前攤銷。
	中國財政部 稅務總局 科技部公告 2022 年第 28 號第二條	② 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間，稅前加計扣除比例為 100%。
		③ 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，稅前加計扣除比例為 75%。

二、個人所得稅

☆個人養老金有關個人所得稅的政策。

政策依據：

《財政部 稅務總局關於個人養老金有關個人所得稅政策的公告》中國財政部 稅務總局公告 2022 年第 34 號。

政策要點：

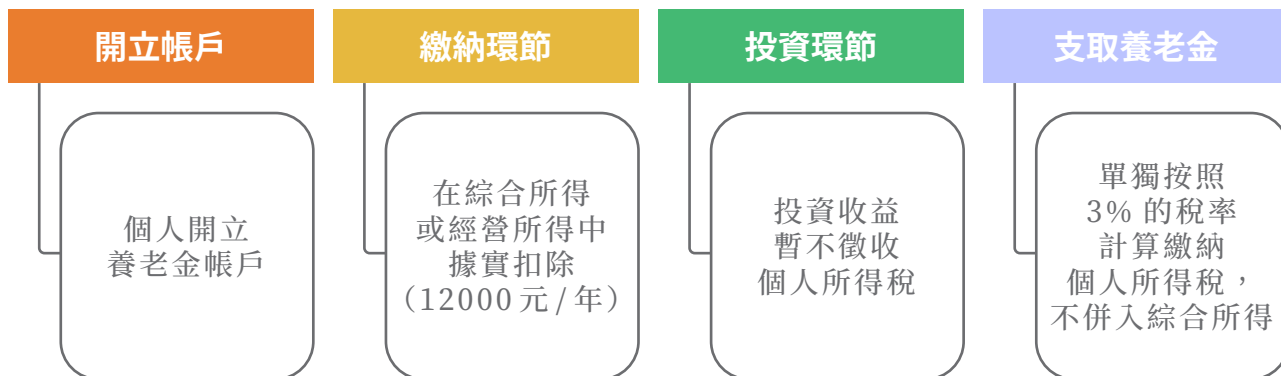
自 2022 年 1 月 1 日起，對個人養老金實施遞延納稅優惠政策。在繳費環節，個人向個人養老金資金賬戶的繳費，按照 12000 元 / 年的限額標準，在綜合所得或經營所得中據實扣除；在投資環節，計入個人養老金資金賬戶的投資收益暫不徵收個人所得稅；在領取環節，個人領取的個人養老金，不併入綜合所得，單獨按照 3% 的稅率計算繳納個人所得稅，其繳納的稅款計入「工資、薪金所得」項目。

適用對象：

參加城鎮職工基本養老保險的勞動者、參加城鄉居民基本養老保險的老動者。

政策解讀：

圖 1



個人養老金：

是在我們日常繳納的五險一金中的「基本養老保險」之外，由個人自願參加，實行個人帳戶制度，繳費完全由參加人個人承擔，實行完全積累。

帳戶開立：

由參加人在具有資格的商業銀行制定帳戶或開立帳戶，也可通過符合規定個人養老金產品銷售機構指定。

☆支持居民換購住房個人所得稅政策

政策依據：

《財政部 稅務總局關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》
(2022 年第 30 號)。

政策要點：

自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，對出售自有住房並在現住房出售後 1 年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

須同時滿足以下退稅條件：

1. 納稅人出售和重新購買的住房應在同一城市範圍內。同一城市範圍是指同一直轄市、副省級城市、地級市（地區、州、盟）所轄全部行政區劃範圍。
2. 出售自有住房的納稅人與新購住房之間須直接相關，應為新購住房產權人或產權人之一。

政策解讀：

圖 2



案例說明：

2022 年 12 月，小文出售了一套住房，

轉讓金額為 240 萬元，繳納個人所得稅 4 萬元。

2023 年 5 月，其在同一城市重新購買了一套住房，新購住房金額為 300 萬元。

假定小文同時滿足享受換購住房個人所得稅政策的其他條件，

由於新購住房金額大於現住房轉讓金額，

小文可申請的退稅金額為現住房轉讓時繳納的個人所得稅 4 萬元。

若小文新購住房金額為 150 萬元，

則可申請的退稅金額為 2.5 萬元（ $150 \div 240 \times 4$ 萬元）。

（假設以上均為不含增值稅價格）

三、消費稅

☆對電子菸徵收消費稅。

政策依據：

中國財政部、中國海關總署、中國國家稅務總局聯合發布公告《財政部 海關總署 稅務總局關於對電子煙徵收消費稅的公告》（財政部、海關總署、稅務總局公告 2022 年第 33 號）。

政策要點：

為完善消費稅制度，維護稅制公平統一，更好發揮消費稅引導健康消費的作用，自 2022 年 11 月 1 日起，將電子煙納入消費稅徵收範圍，在煙稅目下增設電子煙子目。電子煙實行從價定率的辦法計算納稅。生產（進口）環節的稅率為 36%，批發環節的稅率為 11%。

政策解讀：

開始執行時間：自 2022 年 11 月 1 日起執行。

各環節納稅人認定：

金額單位：人民幣

表 2

納稅環節	納稅人認定
生產環節	取得菸草專賣生產企業許可證， 並取得或經許可使用他人電子菸產品註冊商標 (以下稱持有商標)的企業。
通過 代加工方式 生產電子菸	由持有商標的企業繳納消費稅。
批發環節	得煙草專賣批發企業許可證 並經營電子煙批發業務的企業。
進口環節	進口電子煙的單位和個人。

電子菸：

指用於產生氣溶膠供人抽吸等的電子傳輸系統，包括菸彈、菸具以及菸彈與菸具組合銷售的電子菸產品。(菸彈是指含有霧化物的電子菸組件。菸具是指將霧化物霧化為可吸入氣溶膠的電子裝置)。

納稅人出口電子菸，適用出口退(免)稅政策：

出口電子菸：適用出口退(免)稅政策。將電子菸增列至邊民互市進口商品不予免稅清單並照章徵稅。

附件：

电子烟进出口税则号列及商品名称

序号	税则号列 ^①	商品名称 ^②
1	24041200	不含烟草或再造烟草、含尼古丁的非经燃烧吸用的产品
2	ex85434000 ^③	可将税目 24041200 所列产品中的雾化物雾化为可吸入气溶胶的设备及装置，无论是否配有烟弹

注：①为《中华人民共和国进出口税则(2022)》的税则号列。

②除标注 ex 的税则号列外，商品名称仅供参考，具体商品范围以《中华人民共和国进出口税则(2022)》中的税则号列对应的商品范围为准。

③ex 表示进口商品应在该税则号列范围内，以具体商品描述为准。



個體工商戶將享有更多的便利

文 / 高雪麗 工商部經理

好消息！個體工商戶可以自願變更經營者或者轉型為企業啦！近日，為了滿足當前市場發展的需求，促進個體工商戶健康有序的發展，維護個體工商戶合法權益，穩定和擴大城鄉就業，充分發揮個體工商戶在國民經濟和社會發展中的重要作用，李克強總理簽署並頒發了《促進個體工商戶發展條例》（以下簡稱《條例》），自2022年11月1日起實施。這是繼2022年3月16日實施《關於做好臺灣居民在服務貿易創新發展試點地區申請設立個體工商戶工作的通知》（以下簡稱「通知」）以來，對於在中國大陸經營個體工商戶的臺灣創業者們又一利好消息。

隨著網紅、代購經濟的發展，個體工商戶註冊數量大增，據《人民日報》相關文章報道「截至今年9月底，我國登記在冊的個體工商戶達1.11億戶，占市場主體總量的2/3，其中近九成活躍在批發零售、住宿餐飲和居民服務等實體經濟領域，70.3%的個體工商戶僅從事線下經營活動。受疫情等因素影響，市場主體特別是中小微企業、個體工商戶生產經營面臨一定困難，發展信心不足，迫切需要切實有效的扶持政策。」此次《條例》的實施，既是支持實體經濟發展的重要之舉，也是解決個體工商戶所面臨困難的對症之策。那麼此次條例對於在中國大陸創業的臺商來說具體有哪些便利呢？

一、經營活動更加靈活便利

今年三月《通知》實施，臺灣居民在中國大陸經營個體工商戶的可營業的範圍從 24 項擴展到 122 項，蔬菜、水果、焙烤食品、茶飲料及其他飲料製造，寵物服務，文化娛樂經紀人等臺灣比較有發展優勢的產業都在其中，創業者們也關注到這個信息紛紛來電詢問，但部分創業者還是躊躇不前，大部分原因在於考慮到個體工商戶特殊性質，發展中存在可變性小、發展前景受限的問題。隨著《條例》的實施，個體工商戶所面臨的這些發展困局將得到有效解決。



圖片來源：政務昆山

1、個體工商戶可以自願變更經營者了。

《條例》「第十三條，個體工商戶可以自願變更經營者或者轉型為企業。變更經營者的，可以直接向市場主體登記機關申請辦理變更登記。涉及有關行政許可的，行政許可部門應當簡化手續，依法為個體工商戶提供便利。」

此前，個體經營者如需要更換經營者，需要先注銷、後成立，無法直接申請變更經營者手續。如注銷，該個體戶在運營期間所具有獨特的字號和良好的商譽等無形資產將一同消滅，取得的相關特別許可也需要一併注銷，新的經營者需要重新辦理各種手續，不利於個體工商戶持續經營、打造「百年老店」。

這一規定便利了個體工商戶經營權的轉讓，實現了個體工商戶變更經營者在成立時間、字號和相關行政許可方面的延續。讓個體工商在發展的同時，可以根據經營者的個體需求，及時的、自由的調整經營權限。

2、個體工商戶可以自願轉型為企業

個體工商戶對人員、運營成本的要求相較於其他性質的企業低很多，所以網紅店主、微商等在創業初期會選擇成立個體工商戶，可是一旦個體戶體量做大需要引進投資人或與其它企業合作，個體戶就面臨著無法適時調整組織結構的局限性。

另據《民法典》第五十四條，「自然人從事工商業經營，經依法登記，為個體工商戶。第五十六條，個體工商戶的債務，個人經營的，以個人財產承擔；家庭經營的，以家庭財產承擔；無法區分的，以家庭財產承擔。」簡而言之，個體經營者需要對其經營的個體戶承擔無限連帶責任。《條例》實施後，個體戶將可以自願轉型為企業，這是個體工商戶擴大經營規模、完善內部治理結構、提升業態的有效方式。

同時為了維護交易安全、保護消費者和第三方利益，《條例》對個體工商戶變更經營者或者轉型為企業的，也提出了明確要求，即：個體工商戶變更經營者「應當結清依法應繳納的稅款等，對原有債權債務作出妥善處理，不得損害他人的合法權益」。

3、行政審批手續簡化

無論是個體工商戶變更經營者還是「個轉企」，涉及相關行政許可的，《條例》都要求相關行政許可部門應當簡化手續，依法為個體工商戶提供便利。同時，特別強調了以「自願」為基礎，不得對個體工商戶提出強制要求。

二、個體戶的權益保護更加完善

《條例》進一步明確了個體工商戶的法律地位，充分考量到個體工商戶的發展需求，在許多方面給個體工商戶必要的扶持措施及有效的權益保護，為個體工商戶提供穩定可預期的經營環境和良好的法治環境。

1、不得設置歧視性政策

長期以來，個體工商戶規模小、話語權有限，在經營活動中容易受到來自各方面的歧視。《條例》第十六條 政府及其有關部門在制定相關政策措施時，應當充分聽取個體工商戶以及相關行業組織的意見，**不得違反規定在資質許可、項目申報、政府採購、招標投標等方面對個體工商戶制定或者實施歧視性政策措施。**

2、財稅和金融方面給予鼓勵和支持

《條例》明確要求縣級以上地方人民政府應當充分發揮各類資金作用，為個體工商戶在創業創新、貸款融資、職業技能培訓等方面提供資金支持；同時要求相關職能部門嚴格落實相關財稅支持政策，確保精準、及時惠及個體工商戶。

除此之外，對個體工商戶在社保、創業就業、年度報告、知識產權保護等多個方面逐項進行了規定，為個體工商戶的發展提供全方位支持。並且強化個體工商戶的權益保護，包括禁止亂收費、亂攤派、禁止拖欠帳款等，禁止損害個體工商戶合法權益，也規定了個體工商戶在經營活動中應當堅持授信、合法經營，為促進公平競爭提供支持。



圖片來源：政務昆山

三、如何在中國大陸投資成立個體工商戶

目前中國國內對臺灣居民在中國大陸投資成立個體工商戶沒有特別的限制條件，申請程序上也基本與以中國大陸籍人士投資成立一致。

臺灣同胞在中國大陸成立個體工商戶所需條件：

- 1、**需要有實際的經營場地（非住宅）。**
- 2、**有臺灣地區居民往來大陸通行證（台胞證）。**
- 3、**經營行業所需具備的其他條件。**

以上條件滿足，即可申請成立個體工商戶。

我們相信，在政策的引導下，個體工商戶的發展將會越來越好。歡迎有需求的臺胞創業者們與我們聯繫溝通。





今年雙 11 為何不再瘋狂？

文 / 文驥俊 投資部項目經理

雙 11 步入第 14 個年頭，在這個許多中國企業都無法抵達的生命週期階段，這個被電商平臺所創造的購物狂歡節，也面臨著前所未有的拷問。

根據往年的經驗，各平臺都會正式對外公佈 11 月 11 日當天的成交額。但今年沒有，連同成交大屏、業績喜報，一齊缺席，也沒有什麼大新聞出現，熱搜、頭條上基本看不到相關字眼。更耐人尋味的一點，過去 7 年，各大電商平臺邀請明星藝人、打造頂尖舞美，已經是每年必看的節目「雙 11 晚會」，然而今年居然集體失蹤。

毫無疑問，今年雙 11 對諸多相關方來說都極為特別。這是淘寶 GMV 首次出現季度下滑、抖快首次在大促期間超越淘寶後的首個雙 11；是「新消費遇冷」質疑甚囂塵上、國產品牌輪番上演排行榜「一輪遊」後的首個雙 11；也是消費者信心在上半年疫情下跌至低谷、消費漸趨理性後的首個雙 11。「啞火」「遇冷」「消費者不再需要雙 11」的悲觀論調層出不絕。之所以如此，一方面是這一屆年輕人沒有了曾經的瘋狂，取而代之的是冷靜下來的理性消費。另一方面，則是傳統的雙 11，已經改變。質疑連帶著增長瓶頸一齊奔湧而來，迫使著所有人重新思考雙 11 的價值。

商家們開始思考雙 11 對於自己的意義。在之前的 13 個雙 11，都是商家的不眠之夜。每年這一天凌晨，所有商家守在電腦邊，零點後第一分鐘的銷量，都可以趕超平日裡好幾天的數據。然而今年，一切都不大一樣。活動不再是零點，而是晚八點開始。

往年雙 11，商家賣得越多、虧得越多，商家們更多是把這裡當做名利場，是助推新品的最優質渠道。在流量還未見頂的那些年，只需短時間讓利，就能坐收指數級的流量紅利，觸及更多消費者。所以不論是平臺、商家還是買家，一個個像打了雞血一樣，既有激情，也有夢想。作為旁觀者，我們見證了一個又一個銷售傳奇。但是近幾年，隨著環境變化，商家們對電商節日的態度，也不得不發生轉變。

一方面是移動互聯網普及率基本到頂，流量天花板出現，或客成本急劇上升；另一方面，隨著各種促銷活動增多，以及直播帶貨崛起，電商平臺的補貼成為常態，低價隨處可見。同時，大主播的坑位費，絕大部分商家都負擔不起。所以，他們最好的選擇，是跳出傳統電商的場景限制，在內容平臺尋找新增量。商家的目標由「拉高銷售額」變為「留住用戶」。品牌開始通過直播的方式與用戶聯繫起來，不再依靠低價促銷而盲目追求銷售額，而是更加注重粉絲數、用戶複購率、退貨率等指標，依靠品質和性價比吸引新用戶購買、提升老用戶複購率，借助雙 11 來提升自己的品牌知名度和用戶粘性。另一方面，通過品牌公眾號開展活動，粉絲群體也在參與這些活動的過程中，轉化了出來。這些粉絲帶來的銷售總量雖不是很大，但勝在黏性、忠誠度高，而且他們還能帶來新用戶。也就是最近幾年常說的「私域流量」。但這並非意味著雙 11 已死。未來的增長或許將持續放緩，優勝劣汰無可避免，但商家們的選擇越來越多，也是不爭的事實。往後，成熟的商家對雙 11 的定義，將不再是短期內誇張的銷量，而是讓自身能更精準地對目標人群進行轉化。



於是我們能看到。本應在電商平臺衝銷量、爭市場的不少大品牌，今年明顯冷靜下來，在傳統電商平臺的營銷動作不像之前那麼活躍了，他們在這次雙 11 是趨向戰略層面的籌備、維護，把保盈虧、保利潤作為首要目標。如此，保底銷售或虧本的意義，也就不存在了。畢竟對做買賣的人而言，用戶在哪，就得跟到哪。

同時消費者們過了這麼多年雙 11，也不再會有過多衝動的消費。不少人在活動前一個月就開始關注價格，那些先漲價再降價的套路再也不好使。還有各種複雜的優惠規則疊加，人們早已不買帳，大家更喜歡實實在在了一目了然的優惠。還有就是今年雙 11 突出了一個典型的亂象，各個直播間故意營造庫存緊張的假像，饑餓營銷。部分主播喊「全網最低價」、「超低價」、「家人專屬福利」，實際上並沒有優惠多少。最惡劣的，當屬「李佳琦直播間產品比官方貴」登上熱搜，等於是一記當頭棒喝。類似的事情其實不少，今年雙 11 數據平淡，與這個不無關係。不過無論如何，今年的雙 11 也許沒那麼火熱了，但肯定也算不上冷清。

每個小區（社區）樓下的菜鳥驛站，最近忙得熱火朝天，每天晚上都擠滿了取快遞的住戶，依然是每年快遞物流的高峰期。總而言之，今年雙 11 給人的感覺，就是平臺和商家，都表現得中規中矩，折扣和減免算是給出了誠意，但廣告、宣傳之類，能少則少，很克制。從前的雙 11，有各種銷售榜單，小家電來一個，手機一個，服裝一個，所有分類的數據都曝出來，全國各地區銷售額也來一個。平臺曬曬肌肉，商家曬曬訂單。但今年，榜單還在，具體的銷售數據卻少了。顯然，除了數據本身可能不太好看，平臺也在淡化這些。這背後透露出的，是從流量到留量的轉變。原因在於，消費的人群變了。

雙 11 已經 14 年了，第一批那些人，早就不是主體消費群體了。新來者是 00 後，十年前的他們，還根本決策不了自己的消費。其實，作為他們的老前輩，90 後，已經出現了這種情況。在他們有消費能力的時候，正好處於移動互聯網爆發期，對線上消費已經司空見慣，久而久之，不會再因雙 11 的折扣而驚訝，反而對各種拔草種草不亦樂乎。00 後更甚，他們生在互聯網上，長在智能手機上，刷視頻是日常娛樂必備內容，直播帶貨本就是司空見慣，更加不會有那麼複雜而強烈的「雙 11 思維」。

互聯網興起這三十年，人們的生活方式變化巨大，無須贅述。而中國經濟快速發展的三十年，也幾乎與網絡發展同頻共振。而社會在不停發展，消費者也越來越理性。隨著人們生活水平的不斷提高，消費者的消費行為也變得更加理性，人們不再迷戀於商家花里胡哨的優惠策略，而是去思考「我究竟想買什麼」以及「我為什麼要買這個」，商家也不再過度追求銷售額，反而去思考如何借助這一年一度的「購物狂歡節」來留住用戶，由量變引起質變。

儘管這個雙 11 和之前不一樣了，但一些細分的消費趨勢持續湧現。玩具、寵物、運動戶外、珠寶成為受關注的「新四大金剛」行業。根據行業增長趨勢，我們推薦關注以下幾個賽道。

醫美化妝品

美妝電商增速略有放緩。

- 1、珀萊雅：主品牌天貓 / 抖音 / 京東（國貨美妝）成交額均為 TOP1，其中天貓同比增長 120%+、抖音同比增長 120%+、京東同比增長 110%+。子品牌彩棠天貓 / 抖音 GMV 同增超 80%/380%，天貓國貨彩妝排名 NO.2，天貓 / 抖音彩妝行業排名（含國際品牌）排名 NO.10。
- 2、薇諾娜（貝泰妮）：天貓美妝類目排名 TOP6，唯品會國貨美妝排名 TOP1，京東美妝國貨排名 TOP2，抖音快手美妝行業均排名 TOP7。子品牌薇諾娜寶貝天貓嬰童護膚排名 TOP4。
- 3、可複美（鉅子生物）：全渠道 GMV 同比增長 130%。



寵物

賽道高景氣，中國國產品牌份額持續提升，上市龍頭表現突出。雙 11 乖寶旗下麥富迪全網銷售額 2.8 億（+31%），零食 & 狗糧地位穩固，貓糧持續突破，品牌中高端化趨勢明顯；中寵零食品類優勢顯著，濕糧 & 乾糧產能投產驅動產品力提升，本輪頑皮乾糧、領先 & ZEAL 濕糧罐成為爆品；佩蒂爆款打法成效顯著，爵宴環比 618+67%，好適嘉 98k 爆款登頂天貓主食級濕糧。

珠寶

飾品 + 保值 + 節慶屬性較強，疊加直播帶動下，頭部品牌線上重視程度提升，雙 11 整體表現優秀。周大生雙 11 全渠道 9.4 億，同比增長 80%+，其中天貓旗艦店破 4.6 億，排名第一，抖快近 3 億，增速超 400%，京東翻倍。

戶外露營

最火爆賽道，挪客為全網戶外露營類目銷售額第一，GMV 破 1 億，同比 +120%；牧高笛增速 180%，駱駝露營裝備銷售額增長達到 380%。

當雙 11 不再瘋狂，並不意味著就此沉寂，而是在等待著新一輪的重生。如同那些不斷漲跌起落的消費品牌，新消費的故事不會結束，雙 11 的故事也不會結束。市場永遠在等待新玩家、新風口、新流量，平臺、品牌和服務機構也將在市場環境的變化下不斷迭代。也許有一天雙 11 不復存在，但購物節依然是消費品牌生命週期中不可或缺的存在。



金額單位：人民幣



臺商應關注 中國大陸共同富裕政策對財富的影響

文 / 偕德彰 所長

中國大陸於 1978 年揭開了改革開放序幕，鄧小平指示「允許一部分人先富裕起來，勤勞致富是正當的」，為中國大陸開啟了走向資本主義的大門，中國人競相投入市場經濟大潮。鄧小平「一部分人先富起來」策略，為中國經濟發展帶來動力，但也留頭巨幅貧富差距。

鄧小平路線也為中國創造了全球最多的富豪，據 2021 年公佈的胡潤富豪榜，中國大陸身價逾十億美元的富豪有 1058 位，是美國 696 位的 1.5 倍以上。故 2021 年 8 月 17 日中央財經委第 10 次會議召開，習主席完整地揭示了未來「經濟改革」大藍圖，這個官方新聞稿不到 200 字的文字中說明：「**要堅持以人民為中心的發展思想，在高品質發展中促進共同富裕，正確處理效率和公平的關係，構建初次分配、再分配、三次分配協調配套的基礎性制度安排，加大稅收、社保、轉移支付等調節力度並提高精準性，擴大中等收入群體比重，增加低收入群體收入，合理調節高收入，取締非法收入，形成中間大、兩頭小的橄欖型分配結構，促進社會公平正義，促進人的全面發展，使全體人民朝著共同富裕目標紮實邁進。**」，這意味在習主席主政下的「共同富裕」不僅決定「發展」的路線，更決定了「分配」的方式，如果說過去數十年中國大陸追求經濟成長看重的是「效率」，那麼接下來的幾年，如何做到「**公平**」將會是更重要的課題。

這個藍圖強調要達到「共同富裕」的「三次分配」論述，即所謂初次分配、再分配和第三次分配。初次分配是透過市場實現的收入分配；再分配即是透過政府調節而進行的分配；第三次分配則是基於自願，在習慣與道德影響下的捐贈行為，亦即分別由市場機制、政府主導、個人自願而形成。在此說明「共同富裕」的「三次分配」的內容：

一、初次分配 市場機制決定

「初次分配」主要是按照市場的供需機制分配，勞資關係是決定初次分配的一個重要影響要素。如提供高技術勞動力、先進科技，資本的市場參與者便會在初次分配的過程中獲得較高的報酬。收入分配給國家稅收（流轉稅）、企業留存和個人工資。從營業稅改增值稅政策可知，目前係以結構性減稅為導向，國家稅收（流轉稅）比重逐漸降低。

二、二次分配 政府政策主導

「二次分配」係指由政府主導在初次分配的基礎上，各收入主體之間再次分配，例如徵收個所稅、提供社會保險等。稅收以能否轉嫁為標準，分為直接稅與間接稅，課徵無法轉嫁的所得稅、房產稅、遺產稅等直接稅，對於調節收入分配能發揮較大作用。

根據《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第 14 個 5 年規劃和 2035 年遠景目標的建議》，將逐步進行下列稅改：

- 一、**直接稅改**：健全直接稅體系，逐步提高直接稅比重。積極穩妥推進房地產稅立法和改革，建立健全個人收入和財產資訊系統。
- 二、**資訊共用**：分步推進建成統一的新一代智慧化電子稅務局，建設標準統一資料集中的稅收徵管資訊庫，持續推進涉稅資訊共用平臺建設，促進各部門資訊共用。

三、三次分配 個人自願捐贈

「三次分配」係指高收入者自願透過慈善事業機制，以公益方式對社會資源和社會財富進行分配。近期中國大陸各大集團紛紛透過第三次分配捐贈，來響應中國大陸「共同富裕」之目標。所謂高收入者並未明確的規定，但在相關報導中曾對「年收入 50 萬元人民幣以上，可以認定為高收入家庭。」

共同富裕的二次分配，財稅是最主要的分配手段，大陸稅收調節中的突出問題是稅制結構不能體現公平導向，大陸稅制結構是以增值稅、消費稅為代表的間接稅為主，最終稅負是轉嫁給消費者的。低收入階層的收入大部分要用於基本消

費品的支出，不得不大量承受所含的間接稅負擔。而高收入階層消費，購買的更多的是房產、股權等資產，在總收入和財產中的稅收負擔反而較低。這就導致了稅收的累退性，成為制約稅收公平分配職能的核心問題。

未來必須要在勞動、資本及其他要素之間進行稅收調控，降低間接稅，提升直接稅。這其中最重要的是個人所得稅，這是真正的直接稅，因為企業所得稅也存在稅負轉嫁給消費者、企業雇主、職工的可能，開徵房地產稅、遺產稅等財產稅是大勢所趨，但對其調節貧富差距的期待不宜過高。以下就各稅、遺產稅及房地產稅如何調節簡單探討：

- 一、個稅的調節：**在各國中也是最重要的，個稅發揮作用體現為兩個關鍵要素，一是個稅的累進性，因此要實行綜合所得稅制，盡可能廣泛地涵蓋各類個人所得，甚至納入短期資本所得，這也是大多數國家的通行做法；二是個稅的體量和規模要大，從而能夠提高調節收入分配力度。
- 二、遺產稅的調節：**是針對超高收入富人死後留下的遺產徵收的一個稅種，稅率很高，一些國家最高邊際稅率超過 50%，遺產稅在許多國家稅收收入中占比很低，但對財富分配有重要調節作用，而且鼓勵年輕人自食其力。同時高額的遺產稅也倒逼富人去做慈善，這也可以促進慈善等社會事業對收入第三次分配的作用。
- 三、房地產稅的調節：**從長遠來講，在共同富裕中要發揮重要的作用。房地產稅的收入規模可能並不是很大，但它的其他功能很強，對於公共治理和社會轉型能夠發揮重要作用。

共同富裕「追求公平正義」思惟的體現，比較多的是怎麼促進社會公平正義，可以預見的是，在共同富裕的思維下，中國大陸勢必將加強監管各種不當財富的積累，同時抑制娛樂奢靡之風，甚至會擴及網紅、直播帶貨等新型個人收入所得的徵收管理，甚至可以往前追溯至一連串針對互聯網巨頭、補教業等公司的重鏈處置。

「共同富裕」成為「頭號國策」後，它將成為未來 10 年到 20 年的最重要議題；所謂第三次分配，就是個人和企業出於自願，在習慣、道德以及機制的影響下，把可支配收入的一部分捐贈出去，主要內容是慈善捐贈，形式可以呈現出社會所需的多樣化，但最終結果是通過收入階層中的富裕人群資金流向相對貧困

人群而實現社會收入轉移，以此來對初次分配和再分配形成補充。日前的河南水災，阿里、騰訊、鴻星爾克等企業和曹德旺等多位知名企業家都積極參與捐款。這說明，中國社會發展到了可以也應該更好發揮第三次分配機制作用的階段，這也是社會進步的體現。

結論

許多臺商在中國經商數十年，累積許多財富，尤其是房地產方面，很多人早期就取得，當初購買成本不高，如果現在出售，可能可以賺好幾倍，如果繼續持有將來必然會有房地產稅或是遺產稅的問題，現在中國大陸出臺共同富裕的概念，對財富的概念比較追求公平正義且重在分配，建議在中國大陸持有不動產、營運個體或大筆資金的臺商，若有家族傳承計畫，應提早做好準備。





兩岸稅務新訊

臺灣

財政部 111.10.06 臺財稅字第 11104647190 號令

核釋個人交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後經廢止徵收發還之土地，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定原則。

說明：

核釋個人交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後依《土地徵收條例》經廢止徵收發還之土地，依所得稅法第 4 條之 4 及第 14 條之 4 規定計算土地交易所得，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定如下：

一、原土地所有權人交易其領回土地：

1. 土地取得日以原核准徵收機關核准廢止徵收日為準。
2. 土地持有期間之計算，以核准廢止徵收日起算至交易日止之期間，與該土地被徵收前原所有權人取得土地所有權移轉登記日起算至徵收日止之期間，合併計算。
3. 土地取得成本，以原土地所有權人依《土地徵收條例》第 51 條規定繳清應繳納之價額為準。但該土地被徵收前之原始取得成本高於上開應繳納價額，並提示相關證明文件者，以原始取得成本為準。

二、廢止徵收時原土地所有權人已死亡，由其繼承人依土地徵收條例規定取得經廢止徵收發還之土地：

繼承人交易該土地之取得日、持有期間及取得成本，準用前點第 1 款、第 2 款及第 3 款本文規定認定。

財政部 111.09.02 臺財稅字第 11104611210 號令

核釋以支柱直接支撐太陽光電板，未另以建材鋪設頂蓋之太陽光電設施，非屬房屋稅課徵範圍。

說明：

自中華民國 111 年 7 月 1 日起，以支柱直接支撐太陽光電板，未於太陽光電板上方或下方以建材鋪設頂蓋，且未設有門窗、牆壁及其他裝備之太陽光電設施，非屬房屋稅條例規定之房屋稅課徵範圍。



中國

中華人民共和國財政部 稅務總局公告 2022 年第 30 號

關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告

說明：

- 一、自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，對出售自有住房並在現住房出售後 1 年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。其中，新購住房金額大於或等於現住房轉讓金額的，全部退還已繳納的個人所得稅；新購住房金額小於現住房轉讓金額的，按新購住房金額占現住房轉讓金額的比例退還出售現住房已繳納的個人所得稅。
- 二、本公告所稱現住房轉讓金額為該房屋轉讓的市場成交價格。新購住房為新房的，購房金額為納稅人在住房城鄉建設部門網簽備案的購房合同中注明的成交價格；新購住房為二手房的，購房金額為房屋的成交價格。
- 三、享受本公告規定優惠政策的納稅人須同時滿足以下條件：
 1. 納稅人出售和重新購買的住房應在同一城市範圍內。同一城市範圍是指同一直轄市、副省級城市、地級市（地區、州、盟）所轄全部行政區劃範圍。
 2. 出售自有住房的納稅人與新購住房之間須直接相關，應為新購住房產權人或產權人之一。
- 四、符合退稅優惠政策條件的納稅人應向主管稅務機關提供合法、有效的售房、購房合同和主管稅務機關要求提供的其他有關材料，經主管稅務機關審核後辦理退稅。
- 五、各級住房城鄉建設部門應與稅務部門建立信息共享機制，將本地區房屋交易合同網簽備案等信息（含撤銷備案信息）實時共享至當地稅務部門；暫未實現信息實時共享的地區，要建立健全工作機制，確保稅務部門及時獲取審核退稅所需的房屋交易合同備案信息。
- 六、本公告執行期限為 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。



《德安兩岸雙月刊》

2022 年 11、12 月

發行人 | 偕德彰

總編輯 | 張詠勝 張如眉

美 編 | 劉文賢

發行日 | 2022 年 11 月 15 日

發行所 | 德安聯合會計師事務所

本刊物中的資訊僅為一般資料，僅供讀者參考用，讀者在沒有諮詢專業意見前，不應根據本刊內容作出任何決定。其內容未經德安聯合會計師事務所同意不得任意轉載或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，德安聯合會計師事務所保留修正雙月刊內容之權利。© 2022 德安聯合會計師事務所

德安兩岸三地服務範圍

審計服務

稅務服務

帳務外包服務

工商登記服務

外資 (陸資) 來臺投資服務

中國投資服務

境 (海) 外投資服務

個人財富傳承規劃服務

港澳人士移民臺灣

財稅專業徵才服務

財務顧問服務



臺灣德安 LINE 好友



上海德安微信公眾號



臺灣德安官方網站



上海德安官方網站

臺北所 -

地址 :110 臺北市信義區基隆路一段 159 號 8 樓

電話 : (02) 2528-8588

傳真 : (02) 2528-8299

E-MAIL:deancpa@dean-cpa.com

http://www.dean-cpa.com

羅東所 -

地址 :265 宜蘭縣羅東鎮興東路 207 號

電話 : (039)575561

傳真 : (039)550198

臺中所 -

地址 :407 臺中市西屯區市政北七路 186 號 15 樓之 6

電話 : (04) 2254-4165

上海辦公室 -

德安諮詢 (上海) 有限公司

北京中名國成會計師事務所 (特殊普通合伙) 上海分所

地址 : 上海市徐匯區虹梅路 1905 號 208 室 (遠中科研樓 / 近宜山路口)

電話 :021-63028866

傳真 :021-53018627

網址 : www.dean-sh.com