DEAN 德安

精准 传动 无时差
Accurate · Well-executed · Timely

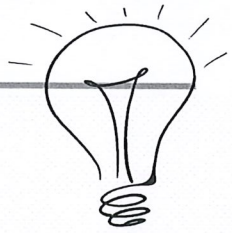
不動產持有、移轉節稅策略及近期不動產查稅重點

德安聯合會計師事務所
張詠勝 會計師

2025/9/26(五)

限20250926德安講座使用

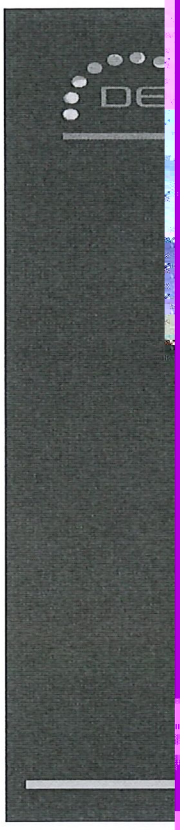
DEAN 德安

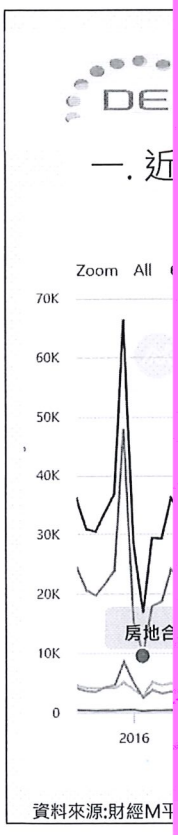


大綱

一. 近期不動產相關法規修法歷程及房市影響
二. 不動產租稅優惠
- ●不動產租稅優惠
- ●持有不動產節稅規劃
- ●出租不動產租稅優惠
- ●出售不動產租稅優惠

三. 不動產傳承節稅規劃
四. 近期不動產查稅案例及其他議題





資料來源:財經M平

DEAN 德安

一. 近10年政府打房政策及房市影響

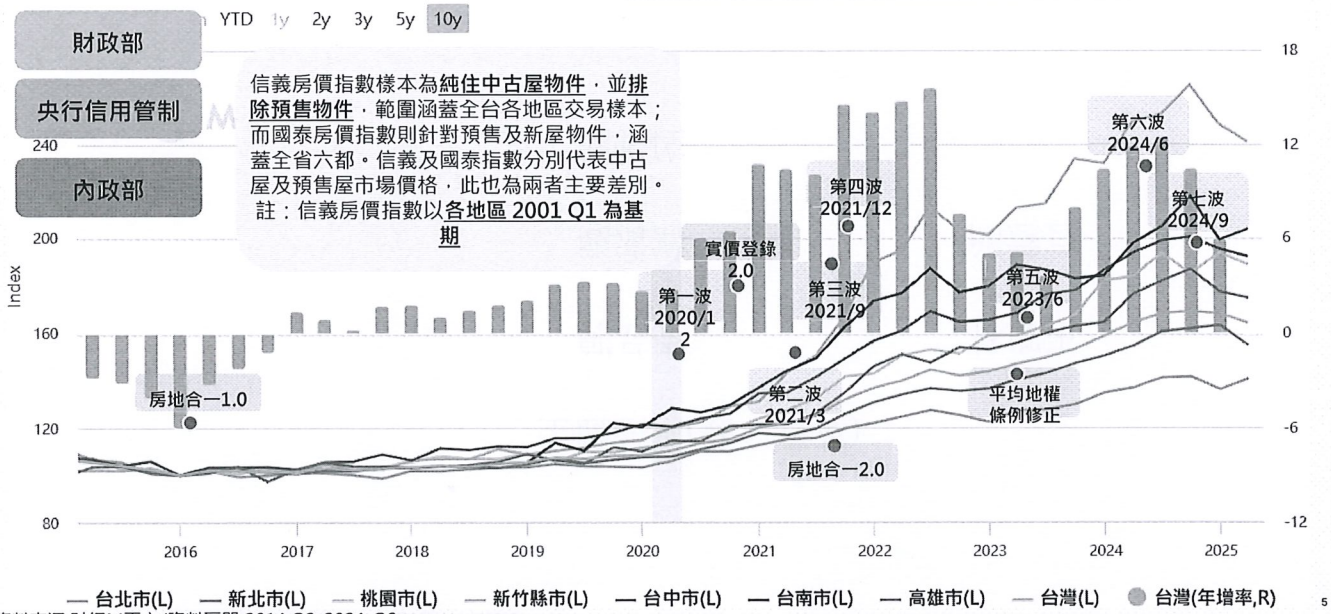
台灣-信義房價指數-各地區

財政部

央行信用管制

內政部

信義房價指數樣本為**純住中古屋物件**，並**排除預售物件**，範圍涵蓋全台各地區交易樣本；而國泰房價指數則針對預售及新屋物件，涵蓋全省六都。信義及國泰指數分別代表中古屋及預售屋市場價格，此也為兩者主要差別。
註：信義房價指數以**各地區 2001 Q1 為基期**



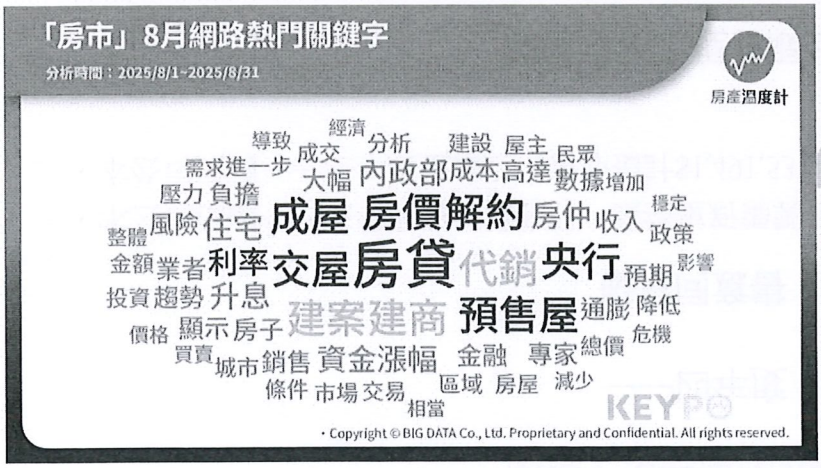
資料來源:財經M平方/資料區間:2014 Q3-2024-Q3

限20250926德安講座使用

DEAN 德安

2025年8月網路熱門關鍵字

Daily View 房產溫度計



8月熱門關鍵字較為發散，歸納後可發現主要討論議題有三，分別是，

▪**購屋壓力與難度**：「限貸令」、「貸款縮水」、「首購族」、「違約金」、「換屋困難」等字眼頻繁出現，反映購屋資金壓力、銀行審核趨嚴，導致許多首購族與換屋族陷入困境。

▪**預售屋解約潮**：桃園、台中、台南等地預售屋解約案件大增，年增率近六成，主因為貸款成數降低、資金調度困難，許多民眾被迫違約、損失訂金。

▪**房價高檔與下修預期**：「房價太高」、「空屋率新高」、「新成屋滯銷」、「房價要跌了？」等議題熱度高，專家分析房價有修正壓力，部分地區出現價格鬆動跡象。

資料來源:房產溫度計

央行7度調整選擇性信用管制

對象＼時間		第一波 2020/12/07	第二波 2021/03/18	第三波 2021/09/22	第四波 2021/12/16	第五波 2023/06/15	第六波 2024/06/13	第七波 2024/09/20
自然人	一般住戶	第3戶（含）以上購屋貸款最高成數6成，無寬限期	第3戶購屋貸款最高5.5成，無寬限期 第4戶以上購屋貸款最高成數5成，無寬限期	第2戶購屋貸款無寬限期	第3戶以上購屋貸款最高成數4成，無寬限期 特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款無寬限期	特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款最高成數7成，無寬限期	特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款最高成數6成，無寬限期	1.名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期 2.自然人第2戶購屋貸款最高成數降至5成，並擴大實施地區至全國
	高價住宅		無房貸或已有2戶以下房貸者最高成數5.5成，無寬限期 已有3戶以上房貸者最高成數4成，無寬限期		已有2戶以下、3戶以上購屋貸款者最高成數4成，無寬限期			購置第3戶以上貸款最高成數降至3成
公司法人		第1戶貸款最高成數6成，無寬限期 第2戶（含）以上貸款，最高成數5成，無寬限期	第1戶及第2戶購置住宅貸最高成數4成，無寬限期					公司法人購置住宅貸款最高成數降為3成
購地貸款		最高6.5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫		最高6成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫	最高5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建			
餘屋貸款		最高成數5成			最高成數4成			最高成數3成
工業區閒置土地抵押貸款			最高成數5.5成	最高成數5成*	最高成數4成*			

備註：*合於以下條件之一者除外；抵押土地已動工興建開發。
借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發。

資料來源：中央銀行　製表：徐筱嵐

太報 Tai Sounds

資料來源:賣

DEAN 德安

精准　传动　无时差
Accurate · Well-executed · Timely

不動產租稅優惠

DEAN 德安

不動產租稅優惠

類型	稅種	
持有	房屋稅	單一自
	地價稅	• 自 • 社
出租	所得稅	• 43 • 住 • 法
出售	舊制-財產交易所得	• 土 • 重
	新制-房地合一稅	• 自 • 重
	土地增值稅	• 一 • 重

DEAN 德安

二、持有不動

限20250926德安講座使用

稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

第 3 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 4 目 (2.0%~4.8%)					
3.1 起造人待銷售房屋 持有超過 2 年				3.2 除 3.1 起造人 以外適用 (分直轄市、非直轄市)	
超過 1 年，2 年以內	超過 2 年，4 年以內	超過 4 年，5 年以內	超過 5 年	戶數	稅率
稅率	稅率	稅率	稅率		
2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2 戶以內 3~4 戶 5~6 戶 7 戶以上	3.2% 3.8% 4.2% 4.8%
				1 戶 2~4 戶 5~6 戶 7 戶以上	2.6% 3.2% 3.8% 4.8%

限20250926德安講座使用

優惠

按其自住應稅房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣(市)取第1%戶、其他縣市取第 0.3%戶房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。

本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。

租金誠實申報且達標準及被動取得

多屋族加稅

DEA

房屋稅

住家用	
非住家用	

DEA

現行房

阿福於
值為20
屋為阿
阿福偶

房屋	
A	
B	
C	
D	

DEAN 德安

地價稅節稅規劃-地價稅現況

地價稅的一般用地基本稅率為千分之10，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10到千分之55累進課徵。

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	千分之二
(2)公共設施保留地	千分之六
(3)工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地等	千分之十
(4)公有土地	千分之十

適用土地	地價稅優惠
社會住宅包租代管	減徵應納地價稅額百分之八十
公益出租人	按自用住宅用地稅率千分之二課徵

自用住宅

1.每年9月22日（含當日）前申請。
2.土地上的房屋為本人或配偶或直系親屬（子女、父母、岳父母、祖父母.....）所有。
3.本人或配偶或直系親屬有一個戶籍掛在房子裡。
4.房子沒有出租及營業使用。
5.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。
6.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。

限20250926德安講座使用

DEAN 德安

地價稅節稅規劃

如有多戶

自用住宅

1.每年9月22日（含當日）前申請。
2.土地上的房屋為本人或配偶或直系親屬（子女、父母、岳父母、祖父母.....）所有。
3.本人或配偶或直系親屬有一個戶籍掛在房子裡。
4.房子沒有出租及營業使用。
5.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。
6.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。

張三

四筆土地
(均位都市未超過90坪)

	張三	父母	子女	子女(未成年)
土地一40坪	V			
土地二20坪		V		
土地三20坪			V	
土地四10坪			V	

地產 > 最新新聞

地價稅大清查 未符合

2021/09/21 16:45

台中市政府地方稅務局表示，該局正加強
王姓夫妻名下的房屋原本有先生本人及母
，但先生之母親已於5年前遷出，不符土地
及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地

因此王先生的住宅土地應自2015年起改按
額部分補徵105年至109年地價稅。

稅務局進一步說明，本案王先生夫妻雙方各
用地優惠稅率2‰課徵地價稅，是因為有成
系親屬遷出戶籍，2處僅夫妻雙方各自設籍
」之規定不符，雖使用情形不變，但適用要
較高之一處享自用住宅優惠稅率。至於地價
課徵地價稅。

德安財富傳承管

DEAN 德安

三、出租不

DEAN 德

不動產出租

(九)其他縣（市）部分：

1、住家用：依房屋評定現值之 17%計算。

2、非住家用：依實地調查租金狀況編訂「112 年度非住家房屋當地一般租金標準表」，並考量特定情形予以核定。

(一)臺
1、
2、

租金所得 = 租金收入 − 必要費用

不動產租賃所得節稅原則

費用列報方式	相關規定
採用財政部頒標準	以43%設算租賃成本費用報稅系統會自動設算
核實申報	●可列舉地價稅、裝潢修繕費用、購買成本等 ●列報裝潢修繕費用僅能認列抵減當年度租賃所得 ●列報購買成本方面應出具契約書，分50年攤提折舊

- 實際費用 or 財政部核
- 財政部核定標準詳各
及費用標準」，112年
- 若僅出租土地者，僅
核定標準扣除

資料來源：採訪整理　　程士華／製表

DEAN 德安

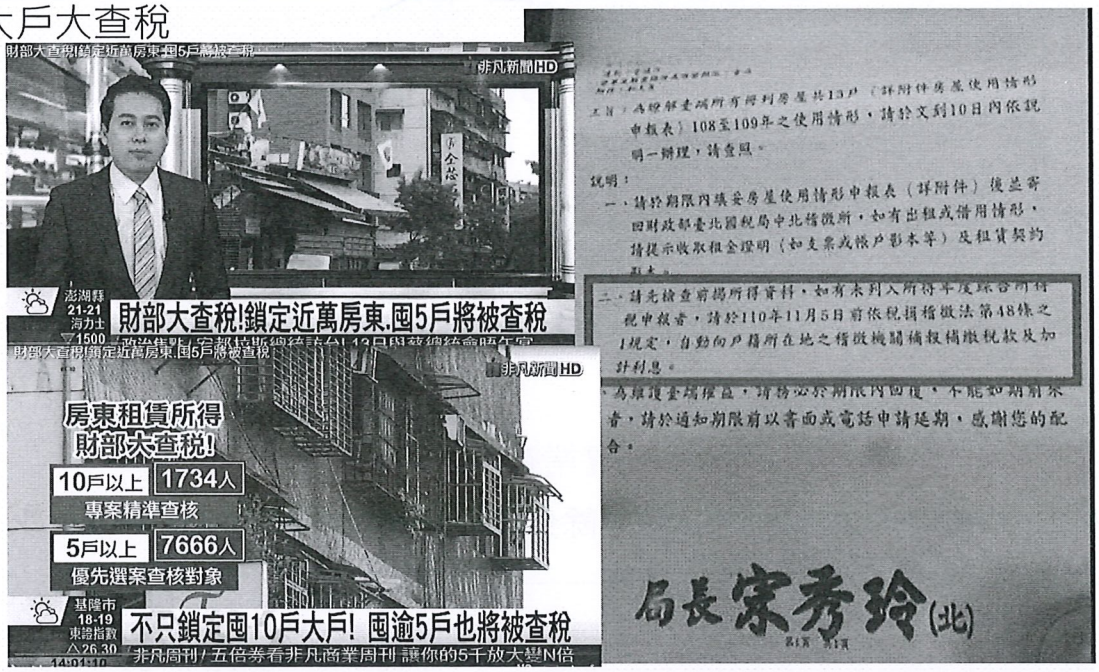
租金收入額外成本

包租公衍生費用		
稅費種類	計稅基礎	稅率/費率
房屋稅	房屋評定現值	依持有戶數及條件
地價稅	公告地價	10‰ ~55‰
綜所稅	租賃所得	5%-40%
二代健保 (單筆支付達2萬元)		2.11%

未來房地合一、土增稅無法適用自用住宅

DEAN 德安

囤房大戶大查稅



113年度全國非自住住家用房屋稅籍個人歸戶統計表
-依113年度房屋稅歷史檔實際使用情形統計(截檔日期：113年6月30日)

單位：人數,%；製表日期：113年7月3日

項 目	合計	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶	六戶	七戶	八戶	九戶	十戶以上
個人所有	**563,100**	460,196	68,340	18,850	7,507	3,045	1,680	946	638	379	1,519
百分比		81.73%	12.14%	3.35%	1.33%	0.54%	0.30%	0.17%	0.11%	0.07%	0.27%

項 目	合計	一戶	二戶以上	三戶以上	四戶以上	五戶以上	六戶以上	七戶以上	八戶以上	九戶以上	十戶以上
個人所有	**563,100**	460,196	102,904	34,564	15,714	8,207	5,162	3,482	2,536	1,898	1,519
百分比		81.73%	18.27%	6.14%	2.79%	1.46%	0.92%	0.62%	0.45%	0.34%	0.27%

資料來源：財政部財政資訊中心。

註1.本表之統計係按身分證統一編號歸戶(包含自然人、獨資、合夥)，未包含非自然人(例如：法人)持有情形；家戶歸戶係指以本人、配偶及未成年子女為1戶，計算該戶持有總房屋數。
2.本表係以房屋稅籍主檔統計(包含所有應稅及免稅房屋)，戶數為房屋稅籍編號數。
3.本表係統計由家戶成員其中1人完全持有之房屋，及共有人屬同一家戶成員之共有持有房屋。
4.本表非自住住家用房屋係指稅籍資料排除地下室(機器房、抽水機、停車空間、防空避難室)、騎樓、屋突、頂樓棚架，以及冷氣機、升降機、地下油槽、充氣模造等構造後，全部面積供非自住住家用者

DEAN 德安

住宅法/租賃住宅市場發展及管理條例 相關規定(一)

	類型	定義	優惠
	公益出租人	將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。	住宅法§15、§16
包租代管	社會住宅 *住宅法§19*	✓ 承租民間住宅並轉租及代為管理。 ✓ 獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 ✓ 承租民間住宅並轉租及代為管理。	✓ 住宅法§22、23 ✓ 臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例
包租代管	一般住宅	✓ 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者	租賃住宅市場發展及管理條例§17

DEAN 德安

住宅法/租賃住宅市場發展及管理條例 相關規定(二)

		一般住宅		社會住宅	
		包租代管	公益出租人	包租	代管
		個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租	將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。	業者與房東簽訂包租約並轉租房客	由經營業者媒合房東與房客，承租房方簽訂租約
租金行情	一般戶	自行訂價		市場租金8折 不超過29,000	市場租金9折 不超過29,000
租金行情	弱勢戶	自行訂價		依弱勢條件以市場租金7折或5折支付業者，差額由政府補助並由業者轉交房東	
租期		至少一人	至少一年	三年	至少一年
稅賦減免	免稅額	6,000	15,000 (房客須獲金租補貼)	15,000	
稅賦減免	成本率	53% 6000~20,000 43% 20,000以上	43%	60%	
稅賦減免	地價稅	得予適當減免 (註:台北市減免40%，上限各10,000)	得按自用住宅用地稅率課徵(註)	房屋稅、地價稅比照自用	
稅賦減免	房屋稅		按自住稅率(符合條件減半)		

註:地價稅是否適用優惠稅率，應視地方政府有無依住宅法第16條規定，就租稅優惠之期限、範圍、基準及程序制定自治條例。以上釋例以台南市為例

Q2

租金所
每月租
必要費
房屋稅、
適用自

釋
(每

成本(
房
地

DEAN 德安

住宅法/租賃住宅市場發展及管理條例 相關規定(四)

釋例:黃大田於台北市有一戶房屋出租給個人，月租34,000，比較說明如下

	一般住宅				社會住宅	
	未申報	申報	包租代管	公益出租人	包租包管	代租代管
房屋出租	408,000	408,000	408,000	408,000	326,400	367,200
成本(法定率)		175,440	199,440	175,440	195,840	220,320
成本(假設包租代管服務費每月租金10%)			40,800			
收入		408,000	208,560	232,560	130,560	146,880
免稅額			72,000	180,000	180,000	180,000
所得額(假設)		232,560	136,560	52,560	-	-
房屋稅(假設現值50萬)	6,000	12,000	7,200	3,000	3,000	3,000
地價稅(假設現值200萬)	4,000	20,000	12,000	4,000	4,000	4,000
所得稅		46,512	27,312	10,512	0	0
實收	398,000	329,488	361,488	390,488	319,400	360,200
補稅(假設自行申報)	46,512					
加罰	23,256					
房屋稅地價稅調整	22,000					
補稅後	306,232					

DEAN 德安

房東-持有多筆出租房產房東

以下假設為出租供住家用

	個人	法人
可扣除成本	43%或核實	依公司實際成本費用
稅率	5%~40%(依個人級距)	20%
分配到個人		5%~28%
房屋稅	2.4%~3.6%(其他住家用-非自住)	
地價稅	10‰~55‰依一般用地稅率	

註:未考慮營業稅

法人化是否有利需試算

DEAN 德安

思考:主要為租金收入，法人化真的有利?

個人							
租賃所得	扣除額	應稅所得	免稅額扣除額	所得淨額	邊際稅率	累進差額	應納稅額
1000	43%	570	20.8	549.2	40%	82.96	136.72
800	43%	456	20.8	435.2	30%	37.66	92.90
600	43%	342	20.8	321.2	30%	37.66	58.70
500	43%	285	20.8	264.2	30%	37.66	41.60
400	43%	228	20.8	207.2	20%	13.46	27.98
300	43%	171	20.8	150.2	20%	13.46	16.58
200	43%	114	20.8	93.2	12%	3.78	7.40
100	43%	57	20.8	36.2	5%		1.81

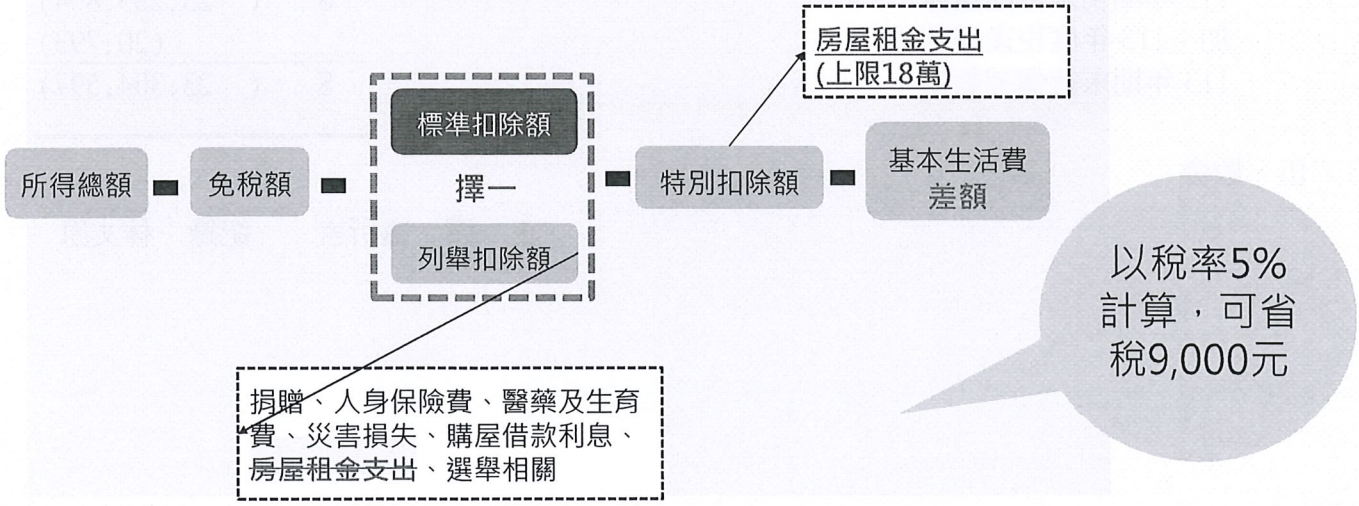
法人						
租賃所得	營業稅	成本(43%)	所得淨額	應納稅額	分配個人	總稅負
1000	50	430	520	104	29.12	133.12
800	40	344	416	83.2	3.71	86.91
600	30	258	312	62.4	2.08	64.48
500	25	215	260	52	1.56	53.56
400	20	172	208	41.6	1.04	42.64
300	15	129	156	31.2	0.52	31.72
200	10	86	104	20.8	0.00	20.80
100	5	43	52	10.4	-0.52	9.88

個人	法人	個人
1000	133.12	136.72
800	86.91	92.90
600	64.48	58.70
500	53.56	41.60
400	42.64	27.98
300	31.72	16.58
200	20.80	7.40
100	9.88	1.81

註:此為約略概算，法人實際成本仍依 公司實際情況概算

DEAN 德安

租金轉列特別扣除-2025報稅適用



DEAN 德安

房屋租金支出列為特別扣除額之影響

房租支出	• 在我國境內無自有房屋(5種例外)而租屋所支付的租金 • 租屋供自住、非供營業或執行業務使用 • 已接受政府補助的部分**不可扣除**，全戶上限18萬元 • 下列情形之一**不可扣除**：❶適用稅率在20%以上 ❷股利所得採28%分開計稅 ❸基本所得額超過750萬元	本人、配偶、受扶養直系親屬

應備文據

一租賃契約書；
二支付租金的付款證明影本
三是納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬課稅年度於承租地址辦完戶籍登記的證明，或納稅義務人載明承租的房屋於課稅年度內是供自住、且非供營業或執行業務使用的切結書；二者可擇一提供。

租金黑洞

房屋租金支出特別扣除額 持屋者5情形也可適用

財政部臺北國稅

視爲非自有房屋情形	應附文件
1. 經公告拆遷或依規定張貼危險標誌房屋	政府核發相關公告影本、災害後危險建築物緊急評估危險標誌影本
2. 毀損面積占整棟面積逾5成，經主管機關認定須修復始能使用之房屋	政府核發相關公告或認定文件影本
3. 共同繼承房屋，且本人、配偶及受扶養直系親屬合計持分非全部	無須檢附
4. 就業、就學、就醫須異地租屋，僅有1屋供自住且非供營業或執行業務使用	在職、就學、就醫證明影本；異地租屋需求及承租房屋自住切結書
5. 符合與分居配偶各自申報規定者，其配偶之自有房屋	法院裁定書影本、保護令影本

DEAN 德安

租金補貼 114年度 300億元 中央擴大 租金補貼專案

補貼內容：

為協助一定所得以下且無自有房屋之租屋族，提供每月2,000元至8,000元不等之租金補貼，並對於單身青年、婚育家庭、經濟或社會弱勢家庭加碼補貼。

申請時間：

「114年度300億元中央擴大租金補貼專案計畫」受理申請期間自114年1月1日上午9時至114年12月31日下午5時止，採隨到隨辦方式辦理。

家庭成員

家庭成員指下列經直轄市、縣(市)主管機關審認者：

- 申請人
- 申請人之配偶
- 申請人或其配偶之未成年子女。(以申請人或其配偶行使負擔權利義務者為限)
- 申請人或其配偶孕有之胎兒。
- 申請人或其配偶之受監護人。

所得一定金額以下

租賃住宅所在地	家庭成員之每人每月平均所得應低於以下金額
臺北市	5萬8,947元
新北市	4萬9,200元
桃園市	4萬7,931元
臺中市	4萬6,554元
臺南市	4萬2,690元
高雄市	4萬3,257元
金門縣 連江縣	4萬959元
其餘縣市	4萬2,690元

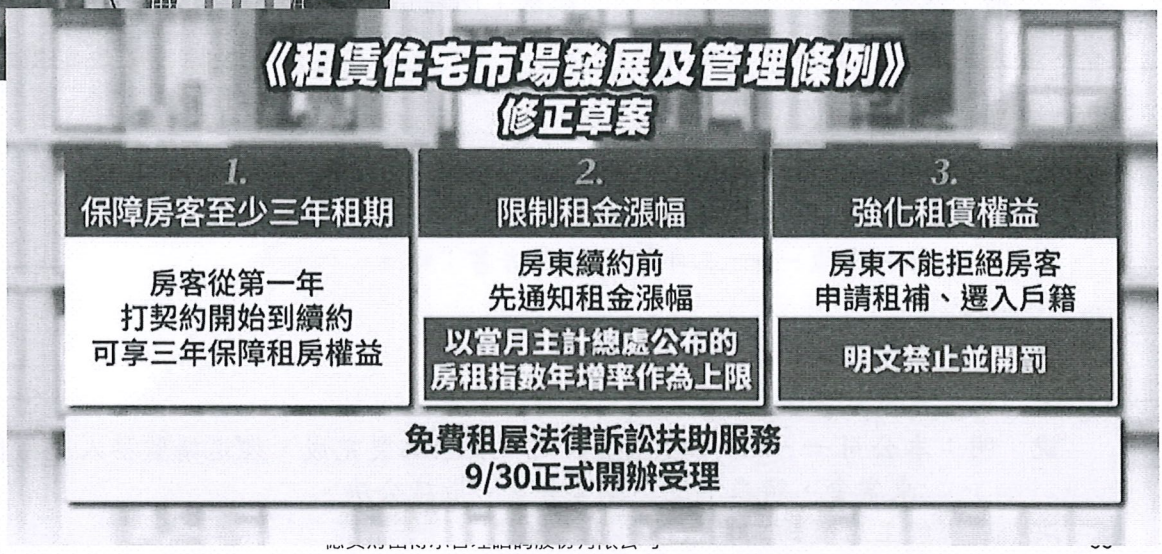
限20250926德安講座使用

惡房東、租霸退散！租賃條例修法「三大方向」一次看

房東提前解約，賠三個月租金；租客惡意欠租拒搬，房東可逕送強制執行

2025.09.19 / 03:00 / 工商時報　曾沁怡

#租賃 #房東 #租屋



DEAN 德安

精准　传动　无时差

Accurate • Well-executed • Timely

四、出售不動產租稅優惠及規劃

DEAN 德安

房地合一稅

取得時間點	
105/1/1前取得	105/1/1後取得
舊制(註)	1. 繼承(被繼承人係於105/1/1前取得)： 一 非自住：舊制(註) 一 自住：得選擇新制或舊制(註) 2、配偶贈與取得-回溯至原始取得日 3、前兩種混合(適用1) 4.其他：新制

105/1/1

自住:
(一)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
(二)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
(三)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

註:台財稅字第10404620870號 令

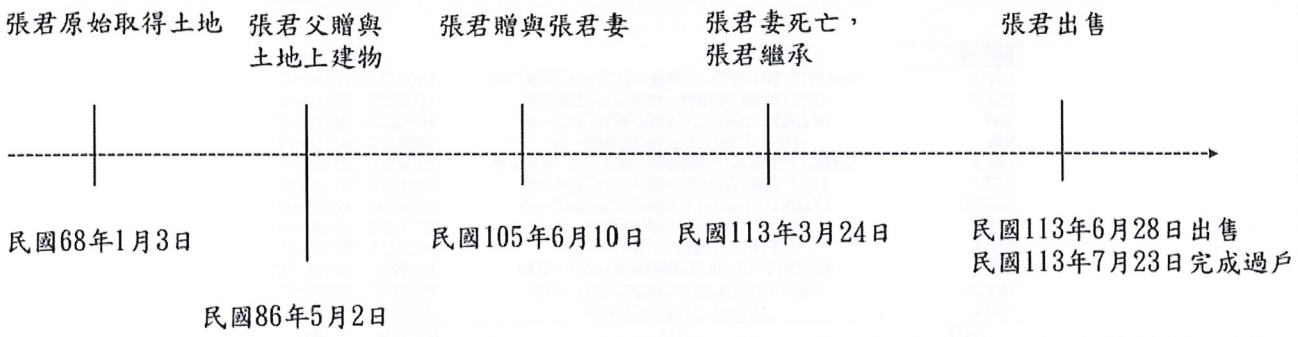
重點一 課重稅二年延五年

個人短期房地交易套利 課高稅率抑制短期炒作

適用稅率 \ 持有期間	現制	修法後
45%	1年以內	2年以內 ⇧
35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年 ⇧
20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
15%	超過10年	超過10年

DEAN 德安

案例分享



DEAN 德安

自住客-自用住宅

免稅

持有期間	
2年以內	
持有2年未逾5年	
持有5年未逾10年	
逾10年	
持有6年以上	

德安

DEAN 德安

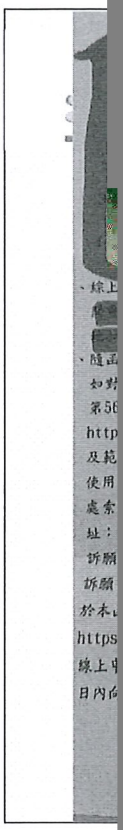
重購退稅

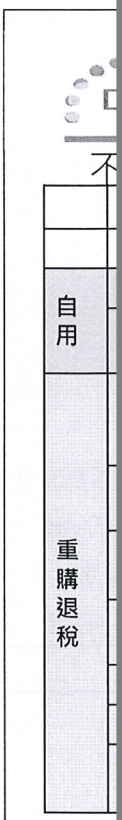
重購退稅

重購-先買

二

註1:台財稅字第10804592200號令





DEAN 德安

重購退稅實例說明

請問我今年(2023)買入一間新
舊屋 舊屋取得時間為2012年

1.舊屋賣出也適用重購退稅嗎
之前取得可以有另外的算法
2.新屋我預計六年後賣出，現
如果是考慮稅務，賣出舊屋之
籍舊屋對嗎

A1、財產交易所得亦可
換大全退(房屋價格
A2、舊屋賣出時需設籍

DEAN 德安

重購退稅實例說明

本人在110年10月賣出一戶透
一生一次，繳土增稅約四萬多
今年四月初，新購入台中一戶

請問本人可以申請，將所繳四
稅嗎？

A1、新買土地公告現

DEAN 德安

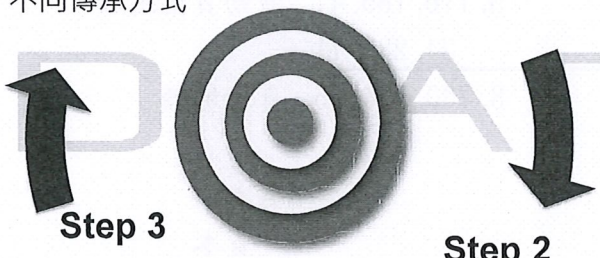
不動產傳承應思考方向

Step 1
- 確認傳承方向

Step 2
- 盤點所有資產
- 計算土增稅成本

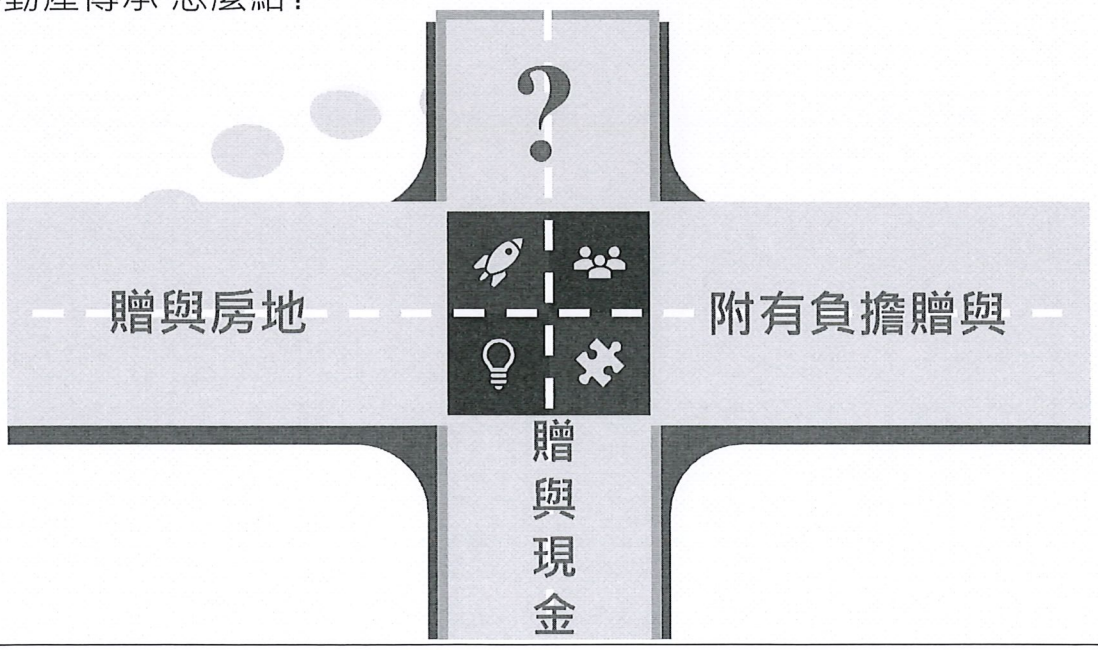
Step 3
- 區分不動產性質
- 自住/出售/出租/業務所需

Step 4
- 依不同性質採取不同傳承方式



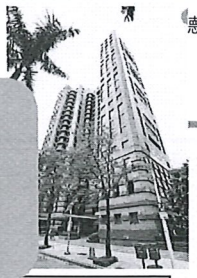
DEAN 德安

Q1不動產傳承 怎麼給?



DEAN 德安

不動產贈與 怎麼給?



陳小姐看中住家附近新建案，有意買給小孩(市價5,000萬)
公告土地現值 1,500萬
房屋評定現值　500萬

	贈與現金	贈與房地			
		一次贈與	分年贈與	附有負擔贈與(原有貸款)	附有負擔贈與(新購出頭期款)
		未來出售成本		假設貸款餘1,000萬	父母各出550萬元頭期款
贈與稅	5,920,000	1,780,000	-	780,000(一年)	- (尾款3,900萬)
期間	1年	1年	10年	1年/5年	9年
其他			相較一次贈與 1、代書費 2、土增稅 3、規費	相較一次贈與 1、代書費 2、土增稅 3、規費	貸款小孩繳，若由父母每年贈與還款，需9年

DEAN 德安

附有負擔贈與-(新購出頭期款)

遺產及贈與稅法§5
以自己之資金，無償為他人購置財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。

父母支付頭期款

父母各支付賣方
頭期款610萬
(共1,220萬)

小孩償還貸款

尾款3,780萬
由小孩償還

贈與總額未超過一人244萬
(610萬/5,000萬)x2,000萬=244萬

DEAN 德安

GT

給錢不如給房？透過不動產移轉資產 小心代價更高

RE-11
P-6

速覽關鍵 規劃移轉不動產，要評估現在及未來的稅務成本

2018-02-04 聯合報 記者孫中英／即時報導

許多台灣老一輩父母，比較喜歡直接以「不動產」方式進行資產傳承。市場也始終有「給錢不如給房子」的說法。但中國信託銀行指出，以往用不動產進行資產轉移，的確可達到很不錯的節稅效果，但自民國105年起，「房地合一」新制上路，課稅條件已經變更，在不動產移轉時還要加計「土地增值稅成本」，透過「不動產」做財富傳承，若不先考量稅負規劃，代價可能更高。

房地合一新制，主要是規範自105年1月1日起，因為出售房屋而獲利者，但若在105年之前，即取得房產、且持有超過2年，則可適用舊制課稅。房地合一新制，就是「房地合併」課稅，但與綜所稅分離，房屋持有1年內即處分、稅率達45%最高，持有時間越長、稅率降低，若超過10年，稅率為15%，但若「自住」滿6年，有400萬免稅額度，若出售超過400萬部分，則以10%稅率課稅。

中國信託舉例，曾經有位客戶為避免將來課徵遺產稅，先將房子過戶給兒子，但因為事先沒考量稅務問題，因此繳納了比預估遺產稅還高的贈與稅及土地增值稅，且兒子因為贈與取得房子，出售時，房地合一稅的計算成本為「贈與時的土地公告現值與房屋評定現值 (一般都遠低於市價)」，非真實的價值(市價)，也就是說，這筆房產因為成本低，在出售時「可能會被國稅局認定」有較高的售屋所得，而被課徵一筆為數不低的房地合一稅。

中信銀行因此建議，在規劃資產移轉時，最好先思考，哪種規劃更合乎稅務考量，「不動產」是不是還適合提前進行移轉，可能要打個問號。

速覽重點
1、台灣老一輩父母，喜歡以「不動產」方式進行資產傳承
2、房地合一後，透過「不動產」財富傳承，要多考量稅負規劃
3、「不動產」是否提前移轉，資產移轉前要評估較適合的規劃

DEAN 德安

未來出售成本

多年後陳小姐看中住家附近新建案，
有意買給小孩(市價5,000萬)
公告土地現值 1,500萬
房屋評定現值　500萬

	贈與現金	贈與房地			
		一次贈與	分年贈與	附有負擔贈與 (原有貸款)	附有負擔贈與 (新購出頭期款)
				假設貸款餘1,000萬	父母各出550萬元頭期款
贈與稅	5,920,000	1,780,000	-	780,000(一年)	- (尾款3,900萬)
期間	1年	1年	10年	1年/5年	9年
成本	50,000,000	20,000,000	25,000,000	20,000,000	20,000,000
未來出售(假設市價均為60,000,000)					
一年內(45%)	4,500,000	18,000,000	15,750,000	18,000,000	
六年(20%)	2,000,000	8,000,000	7,000,000	8,000,000	
自住(10%) 註	1,000,000	4,000,000	3,500,000	4,000,000	

註:為計算簡單未考慮免稅額

房地逃漏猖狂　補稅恐逾百億

發佈日期：2024/10/28 【中國時報記者吳靜君 / 台北報導 】

租賃所得查核結果

專案	查核結果
十戶以上房東租金查核	查核 1,734 件，查獲 1,007 件，查獲率 58%，補稅 9,985 萬元
五戶以上房東租金查核	查核 7,603 件，查獲 3,961 件，查獲率 52%，補稅約1.8億元
租屋熱區查核	鎖定學校、捷運周邊等租屋熱區，預計查8,000件，查核中

資料來源：立法院預算報告　　邱琮皓 / 製表

租賃所得查核結果

不動產逃漏嚴重！近4年財政部4大專案查核房地產相關逃漏稅，其中不動產相關補稅54.89億元、資金專法偷跑投資不動產補稅447萬、囤房大戶補稅2.79億元，值得注意的是，營利事業房地合一遭調整所得額高達176.97億元，估計整體補稅額恐約有百億元。

財政部針對不動產「專案查核」逃漏情形共計有4大方案，包含「個人不動產相關查核專案作業計畫」、「營利事業不動產交易所得」、「《境外資金匯回專法》資金進入不動產或相關受益證券」，以及「囤房大戶進行租賃所得」查核。個人不動產相關查核主要針對房地合一稅與一部分個人租賃所得，從2020年12月到今年上半年，房地合一稅查獲違規件數就高達2萬5035件，補稅金額共計54.44億元。

營利事業不動產交易所得查核重點為企業交易是否符合房地合一稅規範，財政部每年查核480件，再依違規情況調整稅額，根據統計自2020年12月底到今年上半年，調整金額共計176.97億元。

為吸引台商將資金匯回、投資台灣，財政部推出境外資金匯回專法，於期限內將海外資金匯回可享受租稅優惠。惟專法規範，匯回的資金裡有5%可放於自由運用外匯專戶，但不能投資不動產。據查核，累計至今年上半年已有12件違規偷跑，補稅金額447萬元。

財政部今年有啟動調查個人房東租賃所得逃漏情形，預計針對高風險戶約8000件進行專案查核。自2019年到2022年，每年違規案件25萬到26萬件，補稅金額最少8.41億元，最多9.07億元，共計34.82億元。立法院預算中心指出，房地產市場仍多存短漏報所得的情況，財政部應該加強辦理，才能維持賦稅公平以及房地產市場健全。

限20250926德安講座使用

DEAN 德安

房地合一所得稅申報常見錯誤(財政部2024/10/22版)

房地合一稅 別踩三地雷

房地合一所得稅已實施近九年，國稅局表示，仍時常有納稅人因不懂法律或疏忽，而遭補稅或裁處罰鍰。圖／聯合報系資料照片

附表：

常見錯誤態樣	錯誤情形
一、應申報卻未申報	1.誤認交換房地免申報 2.誤認交易虧損免申報 3.誤認二親等以內親屬買賣房地免申報 4.誤認交易農地都免申報 5.誤認房地遭法院拍賣免申報 6.房地取得日認定錯誤致未申報
二、成本費用申報錯誤或不實	1.未提出支出證明(如發票、收據或收費細項等) 2.交易繼承(受贈)取得房地，誤以被繼承人(贈與人)之購入價格為取得成本 3.申報取得成本未扣除折讓金額 4.數人出售共有房地，未按成交價額比例計算各別之成本或費用 5.無仲介事實或支付證明，虛列仲介費
三、取得日或交易日認定錯誤	1.出售共有房地，各共有人取得原因(如買賣、贈與或繼承)或時點不同，未分別判斷是否屬於房地合一稅課徵範圍，誤認所有共有人之課稅方式均相同，致漏未申報 2.房地遭法院強制執行拍賣，誤以房地完成所有權移轉登記日為交易日，致逾限申報【應以拍定人領得權利移轉證書之日為交易日】 3.購入預售屋嗣交屋後將成屋出售，持有期間誤自訂定預售屋買賣契約之日起算【應以取得該成屋之所有權移轉登記日起算】

拿假發票逃漏房地合一稅2處漏餡被抓到　連補帶罰慘噴135萬

弄巧成拙！北區國稅局指出，近期查獲有民眾小張（化名）拿假造的房屋修繕發票抵減房屋買賣所得，但因國稅局揪出2大疑點，被查到漏報房地合一稅的事實，連補帶罰共噴135萬元，稅務人員指出，「小張原始申報的房地合一所得只有120萬元，補罰金額高出原申報額。」國稅局表示，小張是在去年2月出售持有未滿2年的房地，申報房地合一所得稅課稅所得120萬元，按稅率45％計算應納稅額為54萬元，已完成報繳

國稅局查核時發現2大疑點，認為小張的房地合一稅申報「不對勁」，第1、小張列報房屋裝修費的統一發票，為關係人老黃（化名）經營的公司所開立，且這間公司經營的營業項目，與房屋修繕無關。第2、國稅局查出，買方實地看屋時，現場無進行裝修或更新衛浴等設備，且委託銷售契約載明標的物現況於持有期間並未更新，與報價單修繕項目不符。北區國稅局因此核認小張涉有故意虛報費用短（漏）報房地交易所得，除剔除費用150萬元，補徵所漏稅額67.5萬元外，並依所得稅法第108條之2第2項規定，處一倍之罰鍰67.5萬元，連補帶罰共135萬元，比原申報所得額120萬元高出15萬元。

限20250926德安講座使用

DEAN 德安

德安財稅知識交流

DEAN 德安

謝