



財稅法律系列

危老重建地主稅負釋例 兼論房地合一2.0觀點

林松樹、林品硯 — 著

危老重建大利多
讓老屋華麗轉身的密技
房地合一2.0利益最大化

 元照

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

危老重建地主稅負釋例 兼論房地合一 2.0 觀點

林松樹、林品硯 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

專業推薦

(按姓氏筆畫)

林育全（臺北市都市更新整合發展協會理事長）

作者長期專研營建業財稅，繼110年2月出版《房地合一及都市更新課稅精解》後，再針對「地主危老重建過程」常見的稅賦問題著作專書，這是一套地主與專業者必備的工具書。

林銘峰（國家住宅及都市更新中心行政管理組）

個人自協助九二一災後重建型的都市更新以來，到天龍國蛋黃區各種類型，包含四、五層樓公寓或防災類各種專案型都市更新業務範圍，在這十幾、二十年中，實務界並無太多財會背景的專業者願意投入時間研究，找出包含實施者現金投入以及原屋地主保障的衍生稅負問題，開發端總憑合約上一條「納稅義務人各自負擔」帶過，而在各種能可以事前財務規劃和提醒原屋地主的差異，或囿於公司對於合約簽署進度要求或自身專業度不夠且無人可問的關係。

對於松樹兄的認識，是先聞其名，再見其人，一直到了國家住宅及都市更新中心服務才有幸邀訪親見本尊，靜聽一席專業講座與會後流利的專業對答，對於松樹兄其引經據典的紮實苦工以及都市更新及危老重建的稅務實務更加欽佩，也留下了深刻而美好的印象。

在臺灣正逢新冠肺炎第三級警戒開始之際，林會計師及其專業團隊在「危機就是轉機，轉機成為商機」的當下，透過居家辦公的分工進行了本書的撰寫與彙總，無疑對都市更新和危老重建做出了重要的貢獻，藉由此序一併致謝。

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

辜永奇（新北市都市更新學會理事長）

「房屋」是所有人能否安身立命的根本，擁有好的住宅、適合的住宅，更是很多人一輩子奮鬥追求的目標，然而，在家庭收入與房價比差距愈來愈大的趨勢下，想要購買新屋的負擔讓人裹足不前，尤其在雙北市更是遙不可及的夢想，因此如果已經擁有舊屋的人，只能冀望透過改建來完成看似不可能的目標。

我國110年第1季統計屋齡超過30年以上約莫445萬戶，幾乎占全國總戶數50%，數目如此龐大的老舊房屋如何順利更新改建，成為歷任政府施政的重要課題，因此都市更新條例、危老條例等鼓勵及加速老屋改建的政策工具變成了房地開發的主流，儼然成為全民運動，尤其危老條例簡便、限制少的特性，更成為老屋改建的首選方案。

老屋改建應負擔的成本中，有關之各項稅賦規定相當繁雜，連房地產的從業人員都很難了解透徹，何況一般民眾更是霧裡看花。

林會計師父子合力貢獻多年的實務經驗與學術研究成果撰寫本書，將與房地產有關之贈與稅、遺產稅、土地增值稅、契稅及房地合一稅等各項稅負規定及應注意事項鉅細靡遺地闡述，實在是一本不可多得的寶典，拜讀本書後，將以前零散的稅賦規定理解得以串聯起來，讓我有了更系統性的了解，受益良多。

黃張維（耕建築|耕薪都市更新董事長）

都市更新在臺灣施行多年，卻因為法令及程序繁瑣且重建時程漫長，而為人詬病，也因此全臺已核定公布的都市更新案不到千件，但臺北市40年以上老屋卻有數十萬戶，占比最高且逐年增加。有鑑於此，政府於2017年頒布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱危老條例），其中基地規模不受限、申請程序簡單快

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

速、給予之容積獎勵條件等優勢，大幅提高住戶老屋重建之意願，亦使各界相關單位無不積極投入、推動龐大的老屋重建市場。

雖有危老條例及相關補助與獎勵作為指引，但開始進行重建相關作業後，除了金額龐大的建築工程費用或許可另由建方投入外，可觀的重建稅賦支出及其減免，對屋主來說可能更加有感。

專注不動產相關財會領域的本書作者——林松樹會計師，將其多年重建相關財稅實務操作與經驗，彙整撰寫為《危老重建地主稅負釋例：兼論房地合一2.0觀點》一書，提供與分享所有需要了解與釋疑的大眾們，書中詳細羅列從重建前後至最新稅務之實用資訊、所需相關法規及觀點，有此所窺，作者致力推廣城市重建之用心，實屬難得且令人肯定。

本人從事都市更新危老重建將近15年來，深刻了解臺灣改善居住環境，加速改建之急迫，為此，近期也撰寫《都更危老大解密，耕築共好家園》一書，正與本書作者秉持相同的初心，無不希望以自身及團隊經驗，提供大眾都更及危老等多元的專業重建服務，優化良好的住宅品質、堅持為屋主們打造共好的社區、環境與社會，更是大家一同致力實踐的目標。期望作者本次出版之力作，能夠為所有屋主釐清所有擔心與關切的稅務問題，加速創造重建家園與社會共好的局面。

駱璋玲（臺北市危老重建推動師協會理事長）

感謝林大會計師松樹應邀關於「危老重建」議題上之稅法解析個案專精透徹。臺北市危老重建推動師協會於108年成立以來，協助許多「危老重建」地主邁向危老重建計畫，隨著危老重建條例將於116年落日，政府也積極地無縫接軌「都市更新」住宅政策。搭上本次「危老重建」列車的地主們殷切期盼了解關於「危老重

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

建」的稅法問題，我國不動產稅務沿革至今時的房地合一稅2.0關於「都市更新」或「危老重建」有否影響重建地主們的資產分配與財稅規劃，本書都有解析與例舉，本書不啻為從事不動產工作者與危老重建地主朋友們的稅法葵花寶典。



元照出版

搶先試閱版

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

序一

本人從99年開始參加都市更新實務課程，才對都市更新有初步的基礎認識，但都市更新的財務與稅務在整個都市更新業務範圍中，並無太多業務空間，因此很少人願意投入時間研究，且連主管機關亦較少專人深入研究，但由於本人一直以來對營建業及不動產相關財稅問題的鍾愛，因此無怨無悔地投入，至今已十幾年。

本人會出版這本完全針對危老重建的地主租稅的書，係由於臺北市危老推動師協會駱璋玲理事長的號召及鼓勵，當然也希望普羅地主透過此書，能更完整了解自己參與危老重建所需面臨的各種稅費，也希望能藉由此書的出版，略盡會計師棉薄之力，讓臺灣都市更新及危老重建更健全發展。

在十幾年的歷程中，本人經常會碰到都市更新或危老重建等相關財稅問題，由於相關稅法及解釋令經常遍尋不到答案，往往需詢問相關都市更新專家、代書及國稅局長官，才能累積一些經驗。過程中感謝臺北市都市更新整合發展協會林育全理事長及眾理監事，新北市都市更新學會黃志桐前理事長、辜永奇理事長及眾理監事，國家住宅及都市更新中心花敬群董事長、林銘峰組長及眾長官，漢皇開發孫正乾董事長及團隊，敦年建設郭鵬霄董事長及團隊，耕薪都市更新集團黃張維董事長及團隊，臺北市危老推動師協會駱璋玲理事長，黃朝輝、黃雅盈、林美華、林毅君及陳朝煌等諸位地政士、臺北市國稅局二科鄧科長及長官、黃家玲股長、臺北市稅捐處林圓琴小姐等提供給本人諸多協助及實務經驗，藉由此書出版一併致謝。

會計師執業超過30年，一生以此為榮，不斷精進，誠感慶幸，一路以來感謝國富浩華聯合會計師所有會計師及團隊的支持及幫

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

忙，才能讓我持續專注於營建業及都市更新與危老重建專業領域。

在疫情嚴重三級警戒開始之際，大家心情低落，分流在家辦公，利用此期間與林品硯會計師分工合作，在疫情未解封前，即能完成此書，感謝年輕的品硯會計師努力貢獻，年輕的他也擁有使命、創意與吃苦耐勞的一雙振飛翅膀與理想。

本人能不斷學習、陸續出書，要特別感謝臺大會計系林世銘、林嬋娟、林蕙真三林教授的教誨、臺大EMBA謝明惠教授的砥礪、劉承愚律師及臺大EMBA一、二屆同學的指導及鼓勵。

最應該感謝的是夫人魯小姐的體諒與配合，我才能每天在筆電前，於疫情期間快速完成此書，特予致謝。

林松樹



元照出版

搶先試閱版

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

序二

109年9月，本人配合事務所業務，參與都市更新博覽會，於展場回答與會的地主危老重建相關稅務問題。從地主的問題中，發現諸多地主對參與危老重建的相關稅負十分陌生，甚至有滿腹疑惑卻不知從何問起的困擾。回答地主問題之餘，我也反思，大部分參與重建地主，都是胼手胝足打拼了一輩子，好不容易等到參與危老重建的機會，若因為對稅負的不了解，而事先做了錯誤的安排規劃，甚為可惜。故由此發想，撰寫一本為危老重建地主量身打造的稅務諮詢書籍。

110年5月15日，臺灣本土疫情大爆發，全臺進入半封城狀態，我的父親，林松樹會計師，是位深耕於危老重建、都市更新議題多年的會計師，即鼓勵我於此百業蕭條時期，與他合作讓此書付梓，精進自我知識的同時，也略盡會計師的社會責任，協助地主了解危老重建稅負。

本書以各種實際案例，列舉地主參與危老重建及日後轉讓所須注意的贈與稅、遺產稅、土地增值稅、契稅及房地合一稅等各項稅負，期以淺顯易懂之敘述，使地主對自身之權益及義務有基本認知，進而能實現及早規劃、合理節稅的理念。

本書得以順利付梓，須感謝在就讀臺大會計系時栽培我的林世銘、林嬋娟、林蕙真及許文馨教授，啟蒙我走向會計師一途，並灌輸我誠信正直的處世原則。亦須感謝國富浩華團隊的鼎力協助。



元照出版

搶先試閱版

林品硯

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

目錄

Contents

專業推薦

序一／林松樹

序二／林品硯

1 地主危老重建興建模式及面對的稅費 /1

- 1-1 危老重建與興建模式 3
- 1-2 地主危老重建的稅費 5

2 地主危老重建完成前土地贈與面臨的贈與稅、 土地增值稅及因應方式與釋例 /7

- 2-1 危老重建前贈與之贈與稅 9
- 2-2 危老重建前贈與之土地增值稅 10
- 2-3 危老重建前贈與日後出售之取得成本及稅負 12
- 2-4 危老重建後贈與之贈與稅 13
- 2-5 危老重建前後贈與之土地增值稅 13
- 2-6 危老重建後贈與日後出售之取得成本及稅負 14
- 2-7 參與危老重建但不贈與，危老重建後再出售 14
- 2-8 長輩贈與晚輩房地，由晚輩負擔土增稅及契稅 16
- 2-9 長輩贈與晚輩房地，由長輩負擔土增稅及契稅 16
- 2-10 長輩如何透過提早規劃以節省贈與稅？ 17
- 2-11 贈與稅節稅分析 18
- 2-12 贈與配偶土地之土地增值稅為何？ 19

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

3	地主危老重建完成前後死亡遺產稅之課徵方式及子女繼承後取得成本 /21	
3-1	計入遺產總額之房地價值如何決定？	23
3-2	繼承取得之房地再次出售，如何計算新舊制之稅負？ （原始取得日在104年12月31日前且適用自用住宅條件）	25
3-3	繼承房地，不同繼承方式的稅負影響為何？	27
3-4	生前贈與或死後繼承？	28
3-5	地主危老重建完成前死亡遺產稅之課徵方式及子女繼承後取得成本	29
3-6	地主危老重建完成後死亡遺產稅之課徵方式及子女繼承後取得成本	30
3-7	多次繼承	31
4	地主危老重建中各項補貼及差額找補相關應免稅 /33	
4-1	政府補助	35
4-2	合建分屋建設公司各項對地主之補貼或給付	36
5	地主重建完成後與建設公司合建分屋房地互易營業稅及契稅 /39	
5-1	地主與建設公司合建分屋，雙方互易房地時，應如何開立統一發票？	41
5-2	地主與建設公司合建分屋，雙方互易房地時，開立統一發票之金額如何決定？	42
5-3	地主與建設公司合建分屋，雙方互易房地時，開立統一發票之時點如何決定？	43

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

- 5-4 房地互易營業稅由地主或建設公司負擔？…………… 44
- 5-5 個人地主合建分屋符合免設籍者及應設籍者課稅釋例
…………… 45
- 5-6 地主重建完成後與建設公司合建分屋房地互易契稅如
何課徵？…………… 46

6 地主重建完成前持有房地之地價稅與房屋稅及 重建後租稅獎勵減免 /49

- 6-1 自用住宅用地是否併入地價總額課稅？…………… 53
- 6-2 按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內
之地價總額計徵…………… 54
- 6-3 房屋稅的稅率與計算…………… 55
- 6-4 臺北市高級住宅（豪宅稅）如何認定標準——針對高
級住宅予以加重之房屋稅？…………… 58
- 6-5 高級住宅房屋稅加價方式…………… 59
- 6-6 自用住宅地價稅及房屋稅優惠稅率條件比較…………… 60
- 6-7 危老重建地價稅及房屋稅減免規定…………… 61
- 6-8 地主危老重建租稅獎勵…………… 62

7 地主重建完成後房地出售面臨的新舊制房地合一 稅負解析 /65

- 7-1 個人105年1月1日以後買入土地，以該土地與營利事
業合建分屋（即以部分土地交換取得房屋），日後
出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅
額？…………… 67

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

- 7-2 個人105年1月1日以後買入土地，以該土地與營利事業合建分屋（即以部分土地交換取得房屋），日後出售房地時，若符合自用住宅條件，應如何計算應納稅額？..... 67
- 7-3 合建分屋交換時，如換出土地價值不等於換入房屋價值，個人另收取或支付價金，應如何認定房屋的取得成本？..... 68
- 7-4 合建分屋交換時，應如何認定房屋的取得成本？
..... 69
- 7-5 個人105年1月1日以前買入土地，以該土地與營利事業合建分屋（即以部分土地交換取得房屋），日後出售房地時，是否要適用新制，應如何計算應納稅額？
..... 70
- 7-6 土地信託過戶再塗銷信託之持有期間如何認定？
..... 71
- 7-7 合建分屋後非自願性出售房地 71
- 7-8 個人出售房屋所得計算方式優先順序彙總表—舊制
..... 72
- 7-9 個人舊制出售房屋之財產交易所課徵及計算方式優先順序如何？..... 72

8 地主重建完成後增購房地未來出售稅務相關規定 /75

- 8-1 地主與營利事業合建分屋後另向建設公司額外購入房地，嗣後出售稅負如何計算？..... 77

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

9 地主重建完成後房地出售適用自用住宅課徵土地增值稅及房地合一稅新舊制申請條件及釋例 /79

- 9-1 土地增值稅的課徵 81
- 9-2 自用住宅用地增值稅之課徵 87
- 9-3 個人自用住宅土地增值稅優惠計算 88
- 9-4 自用住宅土地一生一屋土地增值稅優惠稅率規定為何？
..... 89
- 9-5 個人自用土地一生一屋土地增值稅優惠稅率計算
..... 89
- 9-6 一生一屋自用住宅用地優惠稅率適用釋例90
- 9-7 自用住宅用地稅率之申請 90
- 9-8 2年內重購退土地增值稅 96
- 9-9 個人自用房地重購退土地增值稅優惠規定為何？
..... 97
- 9-10 重購退土地增值稅釋例 97

10 地主危老重建完成前後夫妻贈與之特殊規定 /99

- 10-1 夫妻贈與房地應納之相關稅負有哪些？..... 101
- 10-2 夫妻贈與房地後再出售之相關稅負如何計算？
（土地舊制，房屋新制）..... 101
- 10-3 夫妻贈與房地後再出售之相關稅負如何計算？
（房地合一新制）..... 103
- 10-4 以贈與房地為條件離婚 105
- 10-5 地主危老重建完成前後夫妻贈與分析 106

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

11	危老重建地主將面臨的契稅 /107	
11-1	重建地主什麼情況下須繳納契稅？課稅範圍為何？	109
11-2	契稅計算釋例	109
12	個人地主自地自建或與建設公司合建分屋取得房地持有期間之規定 /111	
12-1	個人地主自地自建與建設公司合建分屋取得房地持有期間之計算	113
13	個人房地拆除重建或合建分屋後銷售是否課徵營業稅相關規定 /117	
13-1	個人房地拆除重建或合建分屋後銷售之營業稅課徵	119
13-2	設籍課稅—營業稅及房地合一稅	122
13-3	設籍課稅—營利所得	123
13-4	以營利事業購地	124
14	綜合規劃 /127	
14-1	原土地屬於105年1月1日前取得	129
14-2	土地屬於105年1月1日後取得	130
15	房地合一2.0版一個人 /131	
15-1	短期交易套利者課以高稅率	133
15-2	修訂必要費用及土地漲價總數額之扣除限制	135

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

- 15-3 防錯殺條款——房地合一課稅實價課稅之例外 136
- 15-4 房地產投資策略 137
- 15-5 房地合一2.0新制上路後的五大變革，未來市場會有
五大趨勢 138



附錄 /141



元照出版

搶先試閱版

第 2 章

地主危老重建完成前 土地贈與面臨的贈與稅、 土地增值稅及因應方式與釋例

- 2-1 危老重建前贈與之贈與稅
- 2-2 危老重建前贈與之土地增值稅
- 2-3 危老重建前贈與日後出售之取得成本及稅負
- 2-4 危老重建後贈與之贈與稅
- 2-5 危老重建前後贈與之土地增值稅
- 2-6 危老重建後贈與日後出售之取得成本及稅負
- 2-7 參與危老重建但不贈與，危老重建後再出售
- 2-8 長輩贈與晚輩房地，由晚輩負擔土增稅及契稅
- 2-9 長輩贈與晚輩房地，由長輩負擔土增稅及契稅
- 2-10 長輩如何透過提早規劃以節省贈與稅？
- 2-11 贈與稅節稅分析
- 2-12 贈與配偶土地之土地增值稅為何？

許多年長地主參與危老重建，常會遇到諸多稅務疑問，諸如重建前就將房地贈與給子孫較划算，還是重建後再贈與？或是該等到過世後以繼承方式留給子孫？重建前或重建後贈與持有期間如何認定？未來出售時取得成本如何認定？本章將針對上述問題加以說明。

2-1 危老重建前贈與之贈與稅

甲君於78年購買一戶臺北市房產，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100萬元、土地公告現值300萬元。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。

按遺產及贈與稅法第10條，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220萬元免稅額，故110年贈與時應納稅額為：
 $(400\text{萬元} - 220\text{萬元}) \times 10\% = 18\text{萬元}$

註：甲君原適用房地合一舊制，贈與後乙君未來出售適用房地合一新制，取得成本為房屋評定現值100萬元、土地公告現值300萬元，合計400萬元。



2-2 危老重建前贈與之土地增值稅

承1-1，甲君於110年贈與時當期之土地公告現值為300萬元，前次移轉現值為200萬元，物價指數為120%，則應納土地增值稅為何？納稅義務人為贈與人或受贈人？

依據土地稅法第33條規定，土地增值稅之稅率：

- 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
- 二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
- 三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

土地漲價總數額 = 300萬元 - 200萬元 × 120% = 60萬元

60萬元 ÷ 240萬元 < 100%，故稅率為20%

應納稅額 = 60萬元 × 20% = 12萬元

依據土地稅法第5條規定土地增值稅之納稅義務人如下：

- 一、土地為有償移轉者，為原所有權人。
- 二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人（受遺贈人及受贈與人須負責繳納土地增值稅，土地繼承只需繳納遺產稅不需繳納土地增值稅）。
- 三、土地設定典權者，為出典人。

註：有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

另，若符合下列一生一屋自用住宅用地稅率之要件，可適用10%自用住宅用地稅率：

- 一、出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。
- 二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋（包括土地所有權人與其配偶及未成年子女未辦保存登記及信託移轉之房屋）。
- 三、出售前持有該土地6年以上。
- 四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。
- 五、出售前5年內，無供營業使用或出租。

若不符合一生一屋要件，則可考慮是否符合下列一生一次自用住宅用地10%稅率：

- 一、土地所有權人出售前1年內未曾供營業或出租之住宅用地。
- 二、地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。
- 三、都市土地面積未超過三公畝或非都市土地面積未超過七公畝部分。
- 四、一人一生享用一次為限。
- 五、自用住宅建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。

2-3 危老重建前贈與日後出售之取得成本及稅負

就個人而言，新制房地合一課徵所得稅制度彙總如下表。

項目	內容	
課稅範圍 (含日出條款)	1. 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或以設定地上權方式的房屋使用權 2. 105年1月1日起交易105年1月1日以後取得房屋、土地者	
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 (房地合一2.0， 110/7/1起實施)	持有2年以內	45%
	持有超過2年未逾5年	35%
	持有超過5年未逾10年	20%
	持有超過10年	15%
非境內居住者 (房地合一2.0， 110/7/1起實施)	持有2年以內	45%
	持有超過2年	35%
與營利事業合 建、參與危老、 都更	以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算5年內完成並銷售	20%
	依都更條例或危老條例參與重建後第一次移轉且持有期間5年以下	20%
境內居住者 自住房地一減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍	400萬元以下免稅
	2. 持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租	超過400萬元部分，按10%稅率課徵
	3. 6年內以一次為限	
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內，申報納稅	

承1-1，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬元（近房屋時價）。又，乙君於113年將該房地以總價6,500萬元出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬元。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300萬元
房屋取得成本為受贈時之公告現值100萬元
參與危老重建後第一次移轉且持有期間在5年內，適用稅率20%
出售房地課稅所得
 $= (6,500\text{萬元} - 300\text{萬元} - 100\text{萬元} - 195\text{萬元}) \times 20\% = 1,181\text{萬元}$

2-4 危老重建後贈與之贈與稅

甲君於78年購買一戶臺北市房產，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300萬元、土地公告現值400萬元。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。

$(300\text{萬元} + 400\text{萬元} - 220\text{萬元}) \times 10\% = 48\text{萬元}$

2-5 危老重建前後贈與之土地增值稅

承1-4，甲君於112年贈與時當期之公告現值為400萬元，前次移轉現值為250萬元，物價指數為120%，則應納土地增值稅為何？

土地漲價總數額 = $400\text{萬元} - 250\text{萬元} \times 120\% = 100\text{萬元}$

100萬元 ÷ 300萬元 < 100%，故稅率為20%

應納稅額 = 100萬元 × 20% = 20萬元

2-6 危老重建後贈與日後出售之取得成本及稅負

承1-4，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬元（近房屋時價）。又，乙君於115年將該房地以總價6,500萬元出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬元。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400萬元

房屋取得成本為受贈時之評定現值300萬元

持有期間為112年受贈時至115年出售計3年，適用稅率35%

出售房地課稅所得

= (6,500萬元 - 700萬元 - 195萬元) × 35% = 1,961.75萬元

2-7 參與危老重建但不贈與，危老重建後再出售

甲君於78年購買一戶臺北市房產，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1,500萬元（近時價），並於115年將該房地以總價6,500萬元出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬元，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，房屋於112年參與合建分回適用新制，惟持有期間以78年原取得時間計算至115年出售。

土地免稅

購書請至：

http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID=14094&bkid_1=&KindID3=&KindID4=

國家圖書館出版品預行編目資料

危老重建地主稅負釋例：兼論房地合一 2.0 觀點 / 林松樹, 林品硯著. -- 初版. -- 臺北市：元照出版有限公司, 2021.10

面：公分
ISBN 978-957-511-616-3 (平裝)

1. 財產稅 2. 不動產

567.23

110016146

危老重建地主稅負釋例： 兼論房地合一 2.0 觀點

5H301RA

2021 年 10 月 初版第 1 刷

作者 林松樹、林品硯
出版者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網址 www.angle.com.tw
定價 新臺幣 400 元
專線 (02)2375-6688
傳真 (02)2331-8496
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-616-3

本書簡介

臺灣總戶數近二分之一的屋齡逾30年以上，加以家庭收入與房價比差距大以致購置新屋的難度日益深化，使得都市更新條例、危老條例等鼓勵及加速老屋改建的政策工具變成了房地開發的主流。面臨居住環境亟待改善的需求，加速改建之急迫性，本書以各種實際案例，針對危老重建的地主面臨所有租稅（包括地價稅、房屋稅、贈與稅、契稅、土地增值稅、房地合一稅2.0、所得稅、營業稅、遺產稅等），以淺顯易懂之敘述，可使地主對自身之權益及義務有基本認知，實現及早規劃、合理節稅的理念。

 元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw



元照網路書店



元照圖書館

