



都市更新稅務

課程講師| 陳政吉

現 職|國富浩華聯合會計師事務所經理

110.9.16

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷

現職	國富浩華聯合會計師事務所 審計部經理
學歷	臺灣大學法律學分班14期(結業)
	臺灣大學企業管理學系 (畢業)
經歷	善騰太陽能源股份有限公司 董事長特別助理
	榮樹建設股份有限公司 董事長特別助理
	(中國大陸)珠海及成通訊科技(股)公司 稽核室主任
	鼎信聯合會計師事務所 審計部主任
專業證照	不動產經紀人
	證券分析師
	記帳士
其他資歷	社團法人新北市都市更新學會 兼任講師

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、都市更新租稅減免介紹及案例解析

貳、共同負擔 - 營業稅介紹

參、房地合一稅2.0介紹及更新後案例解析

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹

都市更新租稅減免介紹及案例解析

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第67條第一項

一、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。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第67條第一項

四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第67條第一項

八、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，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第67條第二項

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

(施行日：108.1.30)

(落日條款)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第67條第三項

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

(落日條款補充說明)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

都市更新條例第67條對照表

稅目	說明	租稅優惠說明	
		權利變換	協議合建
地價稅	更新期間無法使用	免徵	免徵
	更新期間可以使用	減半徵收	減半徵收
	更新後2年內	減半徵收	減半徵收
房屋稅	更新後2年內	減半徵收	減半徵收
	更新(重建)後2年後10年內 未移轉	減半徵收	減半徵收
土地增值稅	更新後第一次移轉	減徵40%	NA
	不願參加權變取得現金	減徵40%	NA
	未達最小面積領取現金	免徵	NA
	以土地建物抵付給實施者	免徵	減徵40%
契稅	更新後第一次移轉	減徵40%	NA
	以土地建物抵付給實施者	免徵	減徵40%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新條例第56條

權利變換後，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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

12

範例1

某一都市更新案有地主5人(A、B、C、D、E)，實施者為一建設公司甲，並以權利變換方式實施，相關資料如下

- 1.共同負擔金額：3,000萬元
- 2.更新後總價值：10,000萬元
- 3.更新後最小分配單位價值：600萬元

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1(續1)

4.地主可以分配價值如下(單位：萬元)：

地主	更新前 土地價值	比率	更新後價值	應分攤 共同負擔	可分配 更新後價值
A	200	5%	500	150	350
B	400	10%	1,000	300	700
C	1,200	30%	3,000	900	2,100
D	1,200	30%	3,000	900	2,100
E	1,000	25%	2,500	750	1,750
合計	4,000	100%	10,000	3,000	7,000

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

14

範例1(續2)

5.更新後分配明細如下(單位：萬元)：

對象	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金	備註
A	350	0	0	350	不能
B	700	600	0	100	部分不能
C	2,100	1,200	0	900	部分不願
D	2,100	2,400	300	0	
E	1,750	0	0	1,750	不願
甲	3,000	5,800	2,800	0	
合計	10,000	10,000	3,100	3,100	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1解析-A地主

對象	更新前 土地價值	更新後 價值	應分攤 共同負擔	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金
A	200	500	150	350	0	0	350

1.土地增值稅：免徵(不能) (§第六款)

2.契稅：不適用

3.所得：出售土地收入 (財政部108年解釋)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

16

台財稅字第 10800539390 號令

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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1解析-B地主

對象	更新前 土地價值	更新後 價值	應分攤 共同負擔	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金
B	400	1,000	300	700	600	0	100

1.土地增值稅：免徵(抵付) (第七款)

免徵 (差額價金) (財政部98年解釋)

2.契稅：600/視為原有 (\$56)

100/非義務人 (買方負擔)

3.所得：出售土地收入 (財政部108年解釋)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

台財稅字第09800048830號函

前面略……，如土地所有權人除獲配完整土地及建築物面積單元外，尚有剩餘未達最小分配面積單元基準，該未達最小分配面積單元基準部分，因無法參與分配而改領現金，其土地增值稅應依同條例第46條第5款(現：§67第一項第6款)辦理；至能獲配數個完整土地及建築物面積單元，部分擬不參加分配而改領現金者，應依同條例第46條第3款(現：§67第一項第4款)規定辦理。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1解析-C地主

對象	更新前 土地價值	更新後 價值	應分攤 共同負擔	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金
C	1,200	3,000	900	2,100	1,200	0	900

1.土地增值稅：免稅(抵付) (第七款)

減徵40%(差額價金) (財政部98年解釋)

2.契稅：1200/視為原有 (\$56)

900/非義務人 (買方負擔)

3.所得：出售土地收入 (財政部108年解釋)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

20

範例1解析-D地主

對象	更新前 土地價值	更新後 價值	應分攤 共同負擔	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金
D	1,200	3,000	900	2,100	2,400	300	0

1.土地增值稅：免稅(抵付) (第七款)

非義務人(差額價金)

2.契稅：2,100/視為原有 (\$56)

300/ 減徵40% 或 全額繳稅

3.所得：不適用

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1解析-E地主

對象	更新前 土地價值	更新後 價值	應分攤 共同負擔	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金
E	1,000	2,500	750	1,750	0	0	1,750

1.土地增值稅：減徵40% (\$第五款)

2.契稅：不適用

3.所得：出售土地收入 (國稅局無明確解釋)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

領取權利金之收入性質

二、個人以自有土地參與都市更新權利變換，原採分配更新後建築物及其土地之應有部分，嗣不分配房地改領取權利金，實施者依都市更新條例第48條第1項規定辦理權利變換計畫變更，並經主管機關審議通過，則個人領取之權利金屬出售土地價款。

以上僅臺北市國稅局對本事務所之回文，
非財政部解釋函令

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例1-彙總

對象	可分配 更新後價值	實際分配	繳納 差額價金	領取 差額價金	土增稅	契稅	所得性質
A	350	0	0	350	免徵	不適用	土地收入
B	700	600	0	100	免徵 免徵	視為原有 非義務人	土地收入
C	2,100	1,200	0	900	免徵 減免40%	視為原有 非義務人	土地收入
D	2,100	2,400	300	0	免徵 非義務人	視為原有 減免40% 或全額	不適用
E	1,750	0	0	1,750	減免40%	不適用	土地收入
甲	3,000	5,800	2,800	0			
合計	10,000	10,000	3,100	3,100			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳

共同負擔 - 營業稅介紹

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

營業稅由買方還是賣方誰負擔？

- 臺灣臺北地方法院99年度訴字第596號判決認定若合建契約明載房地戶易之銷項稅額應向買受人收取於法有據。
- 營業稅法的精神—營業稅含在定價中(係買受人支付總價款) 營業人只是代收代付。

何謂互易？

- 民法第398條 當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。
- 地主與建設公司合建分屋，屬於互易行為，地主賣部分地給建設公司，建設公司賣房屋給地主，只是雙方未支付現金。

房地互易營業稅的三個變數

X：土地所有權人分配的房屋及土地價值

Y：房屋價值佔房屋及土地價值的比例

Z：營業稅率(目前為5%)

$$\text{營業稅} = (X * Y) * Z$$

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

提列營業稅 VS. 繳納營業稅

項目	共同負擔提列營業稅	房地互易繳納營業稅
法令	1. 都市更新條例 2. 費用提列總表	1. 營業稅法 2. 財政部解釋函令
主管機關	1. 內政部 2. 市政府更新處	1. 財政部 2. 國稅局
性質	預算	決算(實際)
審核/查核	都市更新審議委員會	國稅局稽徵所

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

台財稅字第10900611910號令

核釋營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式

一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，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，擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日（含）以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：

（一） $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times 5\%$ 。

➡ 依「共負比」計算

（二） $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$

➡ 依「現值比」計算

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

30

台財稅字第10900611910號令

二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。

三、本令發布日前已確定案件，不再變更。

四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

共同負擔營業稅提列-臺北市

107. 7. 23公布（舊）：

$$\begin{aligned}
 & (\text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比}) \times (1 - \text{共同負擔比}) \times 5\% \\
 & = \text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比}) \times \text{共同負擔比} \times 5\% \\
 & = (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times \text{共同負擔比} \times 5\% \\
 & = \text{土地所有權人應分配價值} \times \text{共同負擔比} \times 5\%
 \end{aligned}$$

110. 1. 15公布（目前）：

依照 109. 9. 14台財稅字第10900611910號令 規定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

32

共同負擔營業稅提列-新北市

104. 1. 16公布（舊）：

$$\begin{aligned}
 & \text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率} \\
 & = (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times \text{現值比} \times 5\% \\
 & = \text{土地所有權人應分配價值} \times \text{現值比} \times 5\%
 \end{aligned}$$

110. 9. 8公布（目前）：

依照 109. 9. 14台財稅字第10900611910號令 規定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

共同負擔營業稅提列-桃園市

107.06.05公布(目前)：

營業稅=〔地主實分配價值－（內含營業稅之共同負擔項目總額）／（1+5%）〕×5%

（依公式計算很可能無法提列）

（目前尚未依財政部函令修正）

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

34

三種房地比例(變數Y)

1. 共同負擔比(Y1)：

共同負擔費用÷更新後總價值

2. 房地現值比(Y2)：

房屋評定標準價格÷

（土地公告現值+房屋評定標準價格）

3. 銷售房地比(Y3)：

通常會依市場行情定訂，實務上為多為含稅比率。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

實施者開立房地互易發票如何選擇變數Y？

1. 109.12.31前報核：依個案

共同負擔比(Y1)

房地現值比(Y2)

銷售房地比(Y3)

2. 110.1.1後報核：建議依權變計畫書

共同負擔比(Y1)

房地現值比(Y2)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

36

實施者開立房地互易發票如何選擇變數X？

對象	可分配 價值	實際 分配	繳納 差額價金	領取 差額價金	備註
A	350	0	0	350	不能
B	700	<u>600</u>	0	100	部分不能
C	2,100	<u>1,200</u>	0	900	部分不願
D	<u>2,100</u>	2,400	300	0	
E	1,750	0	0	1,750	不願
甲	3,000	5,800	2,800	0	
合計	10,000	10,000	3,100	3,100	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



房地合一稅2.0介紹及更新後案例解析

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

38

資料來源：財政部賦稅署

個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	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
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

資料來源：財政部賦稅署

法人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%		2年以內
	35%		超過2年未逾5年
	20%	未區分期間	超過5年
境外	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
申報方式		合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

房地合一稅2.0-稅率

境內		
持有期間	個人	法人
2年以內	45%	45%
超過2年，未逾5年	35%	35%
超過5年，未逾10年	20%	20%
超過10年	15%	
自用住宅	10%	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

房地合一稅2.0-稅率(防錯殺)

- 1.個人以自有土地與營利事業合作興建(5年內20%)
- 2.營利事業以自有土地與營利事業合作興建(5年內20%)
- 3.營利事業(建商)興建房屋(併入營利事業所得稅申報)
- 4.參與都市更新或危老重建取得房地(5年內20%)
- 5.非自願性因素(5年內20%)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

42

非自願因素-個人

- 1.調職或非自願性離職
- 2.遭他人越界建屋
- 3.依法遭強制執行
- 4.因重大疾病或意外需支付醫藥費
- 5.取得通常保護令為躲避家暴相對人
- 6.未經同意遭他共有人出售共有部分房地
- 7.繼承取得房屋無資力償還該未償債務之本金及利息

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

非自願因素-營利事業

- 1.遭他人越界建屋
- 2.依法遭強制執行
- 3.未經同意遭他共有人出售共有部分房地
- 4.依法須短期處分

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

44

房地合一稅2.0-適用標的

取得日期	交易標的	個人	法人
105.1.1	房屋、土地	Y	Y
	設定地上權方式之房屋使用權	Y	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額	新增	擴大範圍

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

房地合一稅2.0-取得日之認定

項目	標的	取得日認定	備註
房屋、土地	房屋、土地	所有權移轉登記日	原則
強制執行取得	房屋、土地	所有權移轉登記日 或 領得權利移轉證明書之日 孰先	
無法辦理建物所有權登記	房屋	訂定買賣契約日	
房屋使用權(設定地上權)	房屋使用權	權利移轉之日	
預售屋	權利	訂定買賣契約日	
興建房屋後第一次移轉	房屋	核發使用執照日	
實施者依都市更新取得之房屋、土地	房屋、土地	事業計畫核定日	
起造人依危老條例取得之房屋、土地	房屋、土地	重建計畫核定日	
原土地所有權人以自有土地參與都更、危老重建或合建分屋等分配之土地	土地	原土地取得日	
繼承	房屋、土地	繼承開始日	
其他			
參閱：房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點。			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

房地合一稅2.0-交易日之認定

項目	標的	取得日認定	備註
房屋、土地	房屋、土地	所有權移轉登記日	原則
強制執行	房屋、土地	所有權移轉登記日 或 拍定人領得權利移轉證明書之日 孰先	
無法辦理建物所有權登記	房屋	訂定買賣契約日	
房屋使用權(設定地上權)	房屋使用權	權利移轉之日	
預售屋	權利	訂定買賣契約日	
其他			
參閱：房地合一課徵所得稅申報作業要點第三點。			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

房地合一稅2.0-持有期間之認定

項目	持有期間計算	備註
房屋、土地	自取得日起算至交易日止	原則
因繼承或受遺贈取得之房屋、土地	得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算	
配偶贈與之房屋、土地	得將配偶持有期間合併計算	
自地自建、合建分屋之房屋	以該土地之持有期間為準	
土地所有權人參與都更、危老重建所分配之房屋	以該土地之持有期間為準	
其他		
參閱：房地合一課徵所得稅申報作業要點第五點。		

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

48

範例2

延續範例1，該案之計畫核定為106.2.1，於109.8.15取得使用執照，並於110.2.1辦理第一次建物登記給地主及實施者，其他補充資料如下：

1.B地主原土地於104.12.31購入

2.C地主原土地於99.9.9購入

3.D地主原土地於105.8.8 購入

請問地主B、C、D及實施者甲於110.3.1出售其所分配之房屋及土地所適用之稅率為何？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例2解析-B地主

- 1.原土地於104.12.31購入，所以土地屬於舊制
- 2.房屋取得日適用為第一次登記日110.2.1，所以房屋屬於新制
- 3.房屋持有期間計算為104.12.31-110.3.1為5-10年，適用稅率為20%

(參與都更房屋持有期間以土地持有期間為準)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

50

範例2解析-C地主

- 1.原土地於99.9.9購入，所以土地屬於舊制
- 2.房屋取得日適用為第一次登記日110.2.1，所以房屋屬於新制
- 3.房屋持有期間計算為99.9.9-110.3.1為10年以上，適用稅率為15%

(參與都更房屋持有期間以土地持有期間為準)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例2解析-D地主

- 1.原土地於105.8.8購入，所以土地屬於**新制**
- 2.房屋取得日適用為第一次登記日110.2.1，所以房屋屬於新制
- 3.房屋持有期間計算為105.8.8-110.3.1為2-5年，原本應適用稅率為35%，但因參與都市更新取得房地(5年內)為20%

(參與都更房屋持有期間以土地持有期間為準)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

52

範例2解析-實施者甲

- 1.實施者依都市更新取得之房屋、土地其取得日為計畫核定106.2.1，所以實施者取得之房地屬於**新制**
- 2.房屋及土地持有期間計算為106.2.1-110.3.1為2-5年，原本應適用稅率為35%，但營利事業興建房屋第一次移轉房屋及其坐落基地併入營利事業所得稅申報。(註)

註：參照所得稅法第24-5條第四項規定、申報作業要點第25點及立法精神推定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

範例2解析-彙總

對象	可分配價值	實際分配	土地取得日期	土地新舊制	房屋新舊制	出售日期	持有期間	新制稅率	備註
A	350	0							
B	700	600	104.12.31	舊	新	110.3.1	約5.5年	20%	
C	2,100	1,200	99.09.09	舊	新	110.3.1	約10.5年	20%	
D	2,100	2,400	105.08.08	新	新	110.3.1	約4.5年	20%	註1
E	1,750	0							
甲	3,000	5,800	106.2.1	新	新	110.3.1	約3年	20%	註2
合計	10,000	10,000			0				
註1：參與都市更新取得房地(5年內)為20%									
註2：營利事業興建房屋第一次移轉房屋及其坐落基地併入營利事業所得稅申報。									

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參與都市更新適用房地合一稅-歸納

對象	房地	取得時間	新舊制	稅率
地主	土地	原土地取得時間104.12.31前	舊	免稅
地主	土地	原土地取得時間105.1.1後	新	最多20%
地主	房屋	建物第一次登記日(105.1.1以後)	新	最多20%
實施者	房屋 土地	事業計畫核定日(105.1.1以後)	新	併入營利事業所得稅申報

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參考資料及法源

- 1.房地合一及都市更新課稅精解-元照出版
(作者：林松樹・陳嘉鈴)
- 2.都市更新條例第56條及第67條
- 3.所得稅法第4-4條、4-5條、第14-4條~14-8條及24-5條
- 4.房地合一課徵所得稅申報作業要點(110.6.30修正公布)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

56



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司