

特定股權交易課徵房地合一稅 2.0 問題檢討

壹、前言

房地合一稅 2.0 自 110 年 7 月 1 日起實施，與 1.0 比較特別之處在於納入預售屋及其座落基地為課徵標的，營利事業交易房地比照個人依持有期間按差別稅率課徵，將原適用國外營利事業之藉股份或出資額形式交易而實質移轉房地情形(以下簡稱特定股權交易)視為房地交易課稅，也適用於國內營利事業。特定股權交易排除上市上櫃及興櫃(簡稱上市櫃)公司之股票，因股權較為分散，不易藉由股份交易實質移轉房地。一般未上市櫃股權交易，如已發行股票視為證券交易所得，投資人課徵所得基本稅額；未發行股票或為有限公司之出資額，視為財產交易所得，投資人列為一般營利所得(營利事業)或綜合所得(個人)課稅。未上市櫃股份或出資額符合特定股權交易者，則改課徵房地合一稅，兩者稅負不同。

特定股權交易課徵房地合一稅，依所得稅法第 4 條之 4 第三項規定為個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成。從上述條文可知特定股權交易課徵房地合一稅有兩個條件，第一個條件是個人及營利事業持有被投資事業股權過半，第二個條件為被投資事業房地價值達股權價值 50%以上。持股過半及房地價值達股權價值 50%以上，稽徵機關另訂申報作業要點及解釋令補充說明，但其規定或說明對納稅義務人極為不利，可說天羅地網，動輒得咎持股過半視為房地交易。而房地價值及股權價值兩者之計算是否達 50%以上，因會計原則規定及稽徵機關主觀認定，形成所謂的「會計配比不當」，會不合理的認定符合第 2 個條件被視為房地交易。本文乃針對此二個條件之認定提出分析說明及改進之道。

貳、持有股份或出資額過半之認定

特定股權交易視為房地交易第 1 個條件是個人及營利事業持有被投資事業股份或出資額過半，被投資事業包括了國內外營利事業，所以國外被投資事業持有國內房地產比例達第 2 個條件時，個人及營利事業交易該國外被投資事業之股權，亦適用房地合一稅 2.0。股權交易日起算前一年的任一日(含交易日當天)符合第 1 個條件者都適用房地合一稅 2.0，不容許個人及營利事業鑽漏洞，也就是自持股過半之日起 1 年內，第 1 次出售適用房地合一稅 2.0，雖持股降為低於過半，再次出售部分仍適用房地合一稅 2.0，必須持股降為低於過半一年後出售，才不適用。

個人及營利事業持有被投資事業股份或出資額比率，包括(1)直接持有(2)透過關係企業間接持有(3)關係人及被利用名義之人間接持有三部分合併計算，其計算持股比率分述如下：

(一) 直接持有

依持有比率計算，如甲公司持有丙公司股權 25%，即按 25%計算。

(二) 透過關係企業間接持有

對該關係企業持股超過 50%或人事、財務或營運政策等有直接控制或主導能力者(指實質控制)，依該關係企業持有比率計算；持股未超過 50%者，按關係企業各層持股比率相乘。如甲公司持有乙公司股權 51%，乙公司持有股權交易標的丙公司股權 30%，乙公司持有丙公司股權即按 30%計算。如甲公司持有乙公司股權 30%，且無實質控制能力，乙公司持有丙公司股權即按 $30\% \times 30\% = 9\%$ 計算。在甲公司對乙公司持股 51%下，甲公司對丙公司合併持股比率為 $25\% + 30\% = 55\%$ ，甲公司交易丙公司股權，即符合持股過半條件。甲公司對乙公司持股 30%下，甲公司對丙公司合併持股比率為 $25\% + 9\% = 34\%$ ，即不適用合併持股過半條件。

(三) 透過關係人及被利用名義之人間接持有

比照前開(一)、(二)方式計算持股比率，如甲公司持有丙公司股權 30%，甲公司關係人董事長持有丙公司股權 30%，甲公司對丙公司合併持股比率為 $30\%+30\%=60\%$ ，甲公司對丙公司之股權交易即符合第 1 個條件。限於篇幅，關係人及關係企業定義請自行參考會計原則及稅法相關規定。

稅法規定以前述三項合併計算持股比率認定持股是否過半，可說天羅地網，使家族企業的股權交易很容易符合第 1 個條件。直接持有很容易認定，透過關係企業、關係人及名義之人間接持有不易認定，股權交易的個人及營利事業也無法算清這個帳，可能放牛吃草，讓稽徵機關自行舉證認定吧！

參、房地價值達股權或出資額價值半數以上之認定

特定股權交易視為房地交易第 2 個條件為交易標的營利事業之股份或出資額價值 50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，計算公式如下：

$$\frac{\text{被投資營利事業或其控制之事業在中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值}}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值}} \geq 50\%$$

從計算公式分子可知房地範圍除股權交易標的營利事業，還包括其所控制之事業，即前述所稱持股超過 50%或實質控制能力者。簡言之，房地範圍包括股權標的的母公司所持有，子、孫公司所持有的都要納入計算。中華民國境外房地不納入計算。取得設定地上權方式之房屋使用權及預售屋及其座落基地都要納入計算，並視同房地交易。

茲舉實例說明分子房地範圍影響計算公式比率，股權交易標的甲公司房地價值及股權價值如下：

甲公司房地	1,000,000
乙子公司房地	1,000,000
甲公司股權	3,000,000

房地價值占股權價值比率依下列二種情形計算如下：

$$\text{甲公司個體房地比率} = \frac{1,000,000}{3,000,000} = 33.33\%$$

$$\text{甲公司合併房地比率} = \frac{1,000,000+1,000,000}{3,000,000} = 66.67\%$$

依稅法規定，應以 66.67% > 50% 為準，符合第 2 個條件，不能以 33.33% 認為不適用第 2 個條件。投資控股公司之個體報表沒有房地，但合併報表可能出現房地，尤其多層次的控股公司，子、孫及曾孫公司都要納入計算，變得非常複雜。

房地之價值，稅法規定應參酌下列時價：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

上述時價依會計準則術語是公允價值，不是政府的公告現值，企業會計準則對房地的衡量是採成本或本與淨變現價值孰低(存貨)，尚不允許採公允價值，所以帳列數必須帳外調整為公允價值，但此帳外調整並沒反映到股權價值上，形成會計配比不當，計算的比率很容易達 50% 以上。再者時價認定如請不動產估價師估價，必須耗費很大的處理成本。

稅法規定計算公式之分母被投資業全部股權或出資額之價值以時價計算，無時價者得按下列基礎計算，但稽徵機關查得股權或出資額價值較高者，得按查得資料認定：

- (一) 交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值。
- (二) 交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值。

所稱時價，即如以上市櫃公司股票之收盤價乘上發行股數算出全部股權價值(市值)，但特定股權交易是適用於非上市櫃股份或出資額，所以稽徵機關可能以當次特定股權交易之成交價格或以前之成交價格乘上發行股數認定為時價，否則即按經會計師查核簽證財務報表之帳面淨值或公司自編報表之帳面淨值認定。

如果稽徵機關房地按時價認定，股權價值也按成交價格認定，計算之比率較為合理，但如果股權價值按會計師簽證或公司自編財務報表之帳面淨值認定，形成資產按時價，淨值按帳面值之會計配比不當，計算之比率對納稅義務人不利。茲舉一例說明，特定股權交易標的甲公司財務報表資料及各種情形計算比率如下：

房地帳面值 1, 000, 000

房地時價 1, 500, 000

股權帳面值 2, 800, 000

房地帳面值÷股權帳面值=1, 000, 000÷2, 800, 000=35. 71%

房地時價÷股權帳面值=1, 500, 000÷2, 800, 000=53. 57%

房地時價÷股權時價*=1, 500, 000÷3, 300, 000=45. 45%

*股權時價=股權帳面值+房地增值

=2, 800, 000+(1, 500, 000-1, 000, 000)=3, 300, 000

以房地時價占股權帳面比為 53. 57%，符合第 2 個條件，但會計配比不當，對納稅義務人不利。改以房地時價占股權時價(假定房地增值列入)比

率為 45.45%，不適用第 2 個條件，會計配比相當，對納稅義務人較為合理。

肆、房地帳列會計項目及衡量方式

被投資事業之房地依性質及用途列在不同會計項目，都要納入計算，而其衡量方式影響第 2 個條件的認定，依企業會計準則房地帳列會計項目及衡量方式分述如下：

一、存貨

建築業購買土地興建房屋後出售房地，用途為備供出售帳列存貨，存貨項目流程如下：

營建用地 → 在建房地 → 待售房地

土地在存貨三個流程都要納入計算，待售房屋納入計算，至於在建房屋因為尚未完成是否納入計算或者在建房屋移轉(爛尾樓)如視同房屋交易(如同預售屋移轉)，就要納入計算，此有待解釋。依企業會計準則，存貨採成本與淨變現值孰低衡量，認列跌價損失不認列漲價利益，造成漲價時分子認列漲價利益，分母未同時認列，此為會計準則造成的配比不當而高估比率，解決之道股權價值不用帳面值，而可以按時價以當次成交價格(假定已反映房地時價)認定，當然還是要由稽徵機關認定。

二、不動產、廠房及設備

營業自用的房地帳列不動產、廠房及設備，會計準則規定不動產、廠房及設備衡量方式可採成本模式與重估價模式，但適用 IFRS 之被投資事業不允許重估價模式，適用企業會計準則者則可依所得稅法第 61 條規定對房地採重估價模式，房屋得依物價指數調整，土地按公告現值調整，此重估增值不能十足反映公允價值或時價，重估增值帳列其他權益，可提高股權淨值，雖不中，亦不遠矣。再者除房地產以外之不動產、廠房及設備、遞耗資產及無形資產也可辦

理重估價，以提高股權淨值，降低比率。

三、投資性不動產

為賺取租金或資本增值或兩者兼具之房地帳列投資性不動產，適用 IFRS 之被投資事業可採成本模式與公允價值模式衡量，採公允價值模式，公允價值變動數列為本期損益會反映到股權淨值上。但企業會計準則則不允許採用公允價值模式，造成會計配比不當而高估比率，建議修訂商業會計處理準則及企業會計準則使投資性不動產可採公允價值衡量，但其未實現利益應提列特別盈餘公積，限制盈餘分配，俟實現時再予解除。投資性不動產採公允價值衡量可提高股權淨值貼近時價。

四、預付款項

被投資事業購買預售屋一般帳列預付款項，俟交屋時再轉列前述三個會計項目，故預售屋即以成本衡量，如成屋漲價使預售屋亦增值，但此增值不能入帳，不會反映到股權淨值上，亦造成配比不當。如購置預售屋非實際需求，而係投機交易目的，則視為衍生性金融資產，按公允價值衡量，不會造成配比不當情形。

除了前述四種房地會計項目，因會計原則規定造成配比不當而高估比率外，另未入帳之無形資產如金額重大也會造成高估比率，所以納稅義務人先以股權帳面值計算是否達 50% 以上，如達 50% 以上，再以當次成交價格為股權時價計算，是否達 50% 以上，如達 50% 以上，最好主動申報適用房地交易。也千萬別為了節省所得基本稅額而降低成交價格，使分母變小達 50% 以上適用較高稅負的房地合一稅 2.0，得不償失。

伍、稅負比較

未上市櫃股權交易原屬證券交易，但視為房地交易，其差別在於稅負

不同，其稅負按個人及營利事業比較如下：

一、 個人

項目		證券交易	房地交易
國內被投資事業	發行股票(排除高風險新創事業設立未滿5年)	列為證券交易所得課徵所得基本稅額。(20%)	按持有期間適用不同的房地合一稅率(15%-45%)
	未發行股票或有限公司出資額	列為財產交易所得課徵一般綜合所得稅。(5%-40%)	同上
國外被投資事業		列為海外所得課徵所得基本稅額。(20%)	同上

二、 營利事業

項目		證券交易	房地交易
國內被投資事業	發行股票(排除高風險新創事業設立未滿5年)	列為證券所得課徵所得基本稅額(12%)，持有股票滿三年者減半計算證券交易所得。	按持有期間適用不同的房地合一稅率。(20%-45%)
	未發行股票或有限公司出資額	列為營利事業所得課徵一般營利事業所得稅。(20%)	同上
國外被投資事業		同上	同上

通常特定股權交易適用房地交易稅負較證券交易稅負高，這也是防止

納稅義務人藉股權形式交易而實質移轉房地以規避稅負之立法旨意，因證券交易課徵所得基本稅額，須基本稅額大於一般所得稅額，才會課到所得基本稅額，而房地交易只要有所得就會課到房地合一稅。

陸、結語

上市櫃公司擁有龐大價值的房地產，常成為市場派爭奪控制權的原因，如大同公司，而未上市櫃公司如擁有龐大價值的房地產，其股權交易被視為房地交易課徵稅負較重的房地合一稅，房地產真是讓被投資事業「懷璧其罪」啊！有些被投資事業行業特性，如建築業或製造業，而擁有龐大的房地產，其股權移轉本屬正常商業行為，如今卻一律被視為藉股權形式交易而實質性移轉房地情形，懲罰課徵重稅，是否影響商業運作模式有待評估。建議訂定一個機制，讓納稅義務人移轉股權前向稽徵機關申請預先審查係正常商業行為如併購或上市櫃前移轉分散股權，非規避稅負，不適用房地交易，使正常商業行為運作不必受到懲罰負擔重稅。

特定股權交易視為房地交易的第 1 個條件認定問題，直接持有較無問題，透過關係企業，關係人及被利用名義之人間接持有十分複雜，較難認定，給稽徵機關很大的認定空間，對納稅義務人不利。第 2 個條件認定問題，則是房地時價及股權淨值時價衡量問題，會計準則對房地未採公允價衡量及未認列之無形資產，使股權帳面值偏低，不能反映時價，造成配比不當，比率偏高，對納稅義務人不利。所以房地合一稅的稅法規定，都把死角堵住，給稽徵機關很大的認定空間，較不利於納稅義務人，也希望稽徵機關透過不斷的稽徵實務使規定明確化及合理化，讓納稅義務人遵行，否則納稅義務人不主動申報，稽徵機關也課不到稅。會計準則修訂及被投資事業的會計處理儘量採公允價值衡量，也可減少配比不當問題。

余文彬會計師

112 年 8 月 24 日