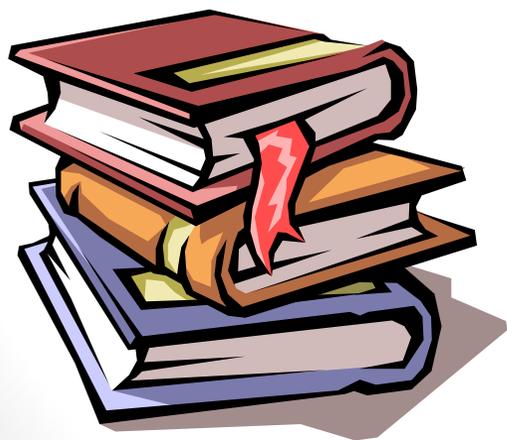


高資產人士

節稅與資金規劃



陳俊廷 會計師

什麼是房地合一？

- 105年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得係按實價課稅。

<舊制課稅>

財產交易所得稅+土地增值稅

財產交易所得稅(房屋)：依房屋評定現值

土地增值稅(土地)：依公告現值

<新制課稅>

房地合一所得稅+土地增值稅

房地合一所得稅(房屋+土地)：依實價

土地增值稅(土地)：依公告現值(實價)

項目		內容	
課稅範圍 (含日出條款)		<ul style="list-style-type: none"> ◎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。 ◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> ●105年1月1日以後取得。 ●103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。 	
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 ²	持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15%。	
	非境內居住者 ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持有1年以內：45%。 2. 持有超過1年：35%。 	
	境內居住者 自住房地	減	<ol style="list-style-type: none"> 1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍：持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租。 2. 按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。 3. 6年內以1次為限。
		重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> ●換大屋：全額退稅(與現制同)。 ●換小屋：比例退稅。 ●重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉。
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。	

身分	內容	稅率
居住者	持有1年以內	45%
	持有超過1年2年以內	35%
	持有超過2年10年以內	20%
	持有超過10年	15%
	因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者	20%
	個人以自有土地與營利事業合作興建房屋（包括合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建），自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地者	20%
	自用住宅（所得超過400萬元部分）	10%
非居住者	持有1年以內	45%
	持有超過1年	35%

境內居住者：

A.在中華民國境內有住所，並經常居住滿31天者

B.在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在
中華民國境內居留合計滿183天者

除上述之外，均屬非境內居住者，不適用自用住宅
相關規定

*成立「在台法人」持有，出售時以17%營所稅為
基準，再作股東盈餘處理

個人與法人在一年內房地合一交易所得之稅費差別 以獲利100萬為例

類別	稅率	繳稅金額
自然人	45%	45萬
在台法人	17%	<p>【分配股東盈餘】 100萬，綜所稅稅率45%→45萬 <u>若個人無其他收入</u> 45萬+(17萬/2)=53.5萬</p>
		<p>【不分配股東盈餘】 83萬，保留盈餘罰款10%→8.3萬 <u>若公司無其他收入先課:</u> 17萬+8.3萬=25.3萬</p>

持有期間

- 持有期間認定原則：

自房屋土地取得之日起算至交易之日止

- 交易日、取得日認定原則：

以房屋土地完成所有權移轉登記日為準

通用新制之條件-範例說明

納稅義務人	購入時間	出售時間	持有時間	適用規定
A公司	105年2月1日	105年12月1日	-	新制
陳先生	103年8月1日	105年9月1日	超過2年	舊制
王大哥	103年8月1日	105年3月1日	2年以內	新制

例外條款〈防錯殺條款〉

- 非自願售屋

因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地，按20%稅率課徵。

- 合建

個人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2年內完成並銷售該房屋、土地，按20%稅率課徵。

- 繼承或受遺贈取得

繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。被繼承人持有房屋、土地時已符合自用住宅之規定者，繼承人如繼續作自用住宅使用，即可適用自用住宅之租稅優惠。

態樣

內容

自地自建（個人出售房屋、土地）

個人持有素地，自行建屋出售。

個人持有房屋、土地，自行拆屋重建出售。

合建分屋（個人出售房屋、土地）

個人提供土地（亦區分為以純素地合建，或拆屋合建）與建設公司合建，個人換出部分土地，換入部分房屋；公司換出部分房屋，換入部分土地，個自出售持有之房地。

合建分售（個人出售土地；營利事業出售房屋）

個人提供土地與建設公司合建，分別由個人出售土地；公司出售房屋。

合建分成（個人與營利事業共同出售房屋、土地）

又分為售價分成（同合建分售）及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回價款或利潤。

問題 態樣		取得 土地 時點 [新 (舊) 制及 適用稅率的判 斷]	房屋 適用新 (舊) 制 (§4- 4) ① 認定	房屋 適用自用住宅優惠 (§4-5) ① 認定	房屋 適用稅率 優惠 (§14- 4)Ⅲ
個人提供土地與 建商合建分售或 合建分成		以實際取得時點 為準	屬營利事業： 以房屋核發使 用執照為取得 日	屬營利事業：不適用	屬營利事業： 不適用
自地建屋	素地		以房屋核發使 用執照為取得 日	以房屋核發使用執照為 取得日	以土地取得時 點為準 (第 5 點第 2 項)
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用住 宅者，得併合計算其持 有期間 (第 5 點第 1 項 第 3 款)	
個人提供 土地與建 商合建分 屋	素地		因交換而完成 所有權移轉登 記日	因交換而完成所有權移 轉登記日	
	拆屋 重建			拆屋前房屋符合自用住 宅者，得併合計算其持 有期間 (第 5 點第 1 項 第 3 款)	

問題 1

- 本法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 6 目規定，個人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 2 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。如個人 105.1.1 取得土地於 116 年合建分屋（暫不考慮自住），於取得房屋所有權移轉登記後 6 個月內出售房屋、土地，該如何課徵所得稅？

問題 2

- 個人 105 年 1 月 1 日取得土地，120 年 1 月 1 日興建房屋於 125 年 1 月 1 日完成，於 125 年 7 月 1 日出售，以下該如何課徵所得稅？

態樣	適用新制 or 舊制	是否適用自住優惠	適用稅率	
合建分售	土地(個人)新制 房屋(營利事業)新制	—	房屋(營利事業) 17% 土地(個人) 15%	
自地建 屋或合 建分屋	素地 拆屋重建	新制 新制	— 適用	15% 400 萬以下免稅 ; 400 萬以上 10%

持有期間-例外

- 個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 被繼承人持有期間

2. 因遺贈所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間 = 個人持有期間 + 配偶持有期間

持有期間計算舉例

§14-4第3項各款

- 繼承或受遺贈取得者，在審認持有期間以決定稅率時，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算(第4項)

- 舉例：

老王於105年間購入A屋，後於110年間過世，由其子小王繼承A屋；小王嗣於111年將A屋出售。

→ A屋持有期間 = 老王持有期間 + 小王持有期間

→ 稅率：2年 < A屋持有期間 < 10年

- 適用20%稅率

- 如符合(§4-5第1項第1款)自住條件

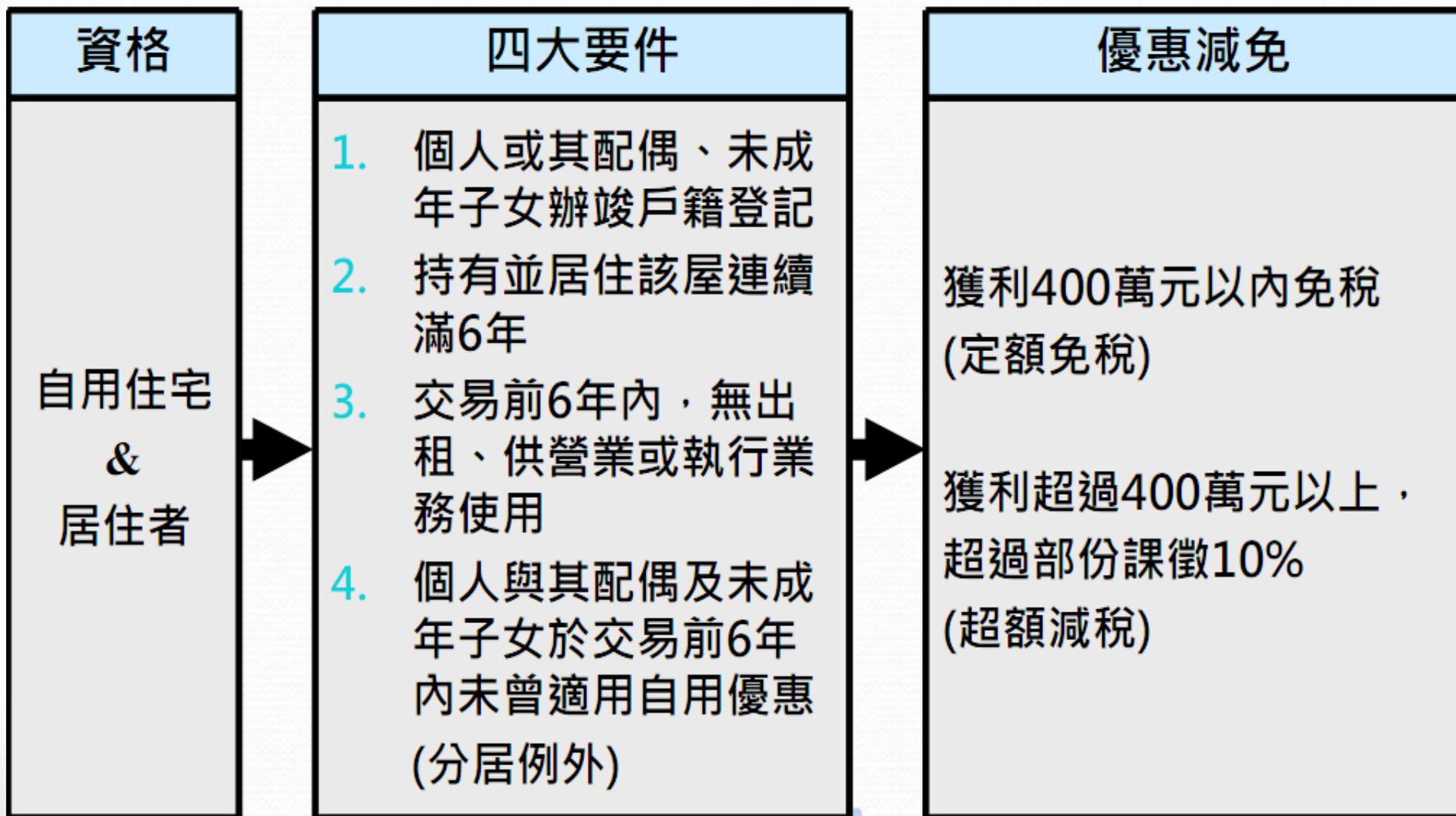
400萬元以內免稅，超過部分適用10%稅率

適用新制條件計算-舉例說明

- 老王取得A房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於105年1月1日以後出售A房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(老王)	繼承人(小王)繼承取得日期	出售時間	適用規定
103年2月1日	104年2月1日	105年12月1日	舊制
105年1月2日	105年2月2日	105年12月1日	新制
104年6月1日	105年6月1日	110年6月2日	原則舊制，但如符合自住房地租稅優惠適用條件者得改採新制

房地合一稅制之自用優惠減免



自住房地租稅優惠-舉例說明

王太太105年7月1日購入A自住房地，成本1,300萬元，於115年6月30日出售，售價2,000萬元，取得、改良及移轉的費用100萬元，土地漲價總數額100萬元，如符合自住房地租稅優惠適用條件，其應納稅額為何：

課稅所得

= 成交價額2,000萬元 - 成本1,300萬元 - 費用100萬元 - 土地漲價總數額100萬元 = 500萬元

應納稅額

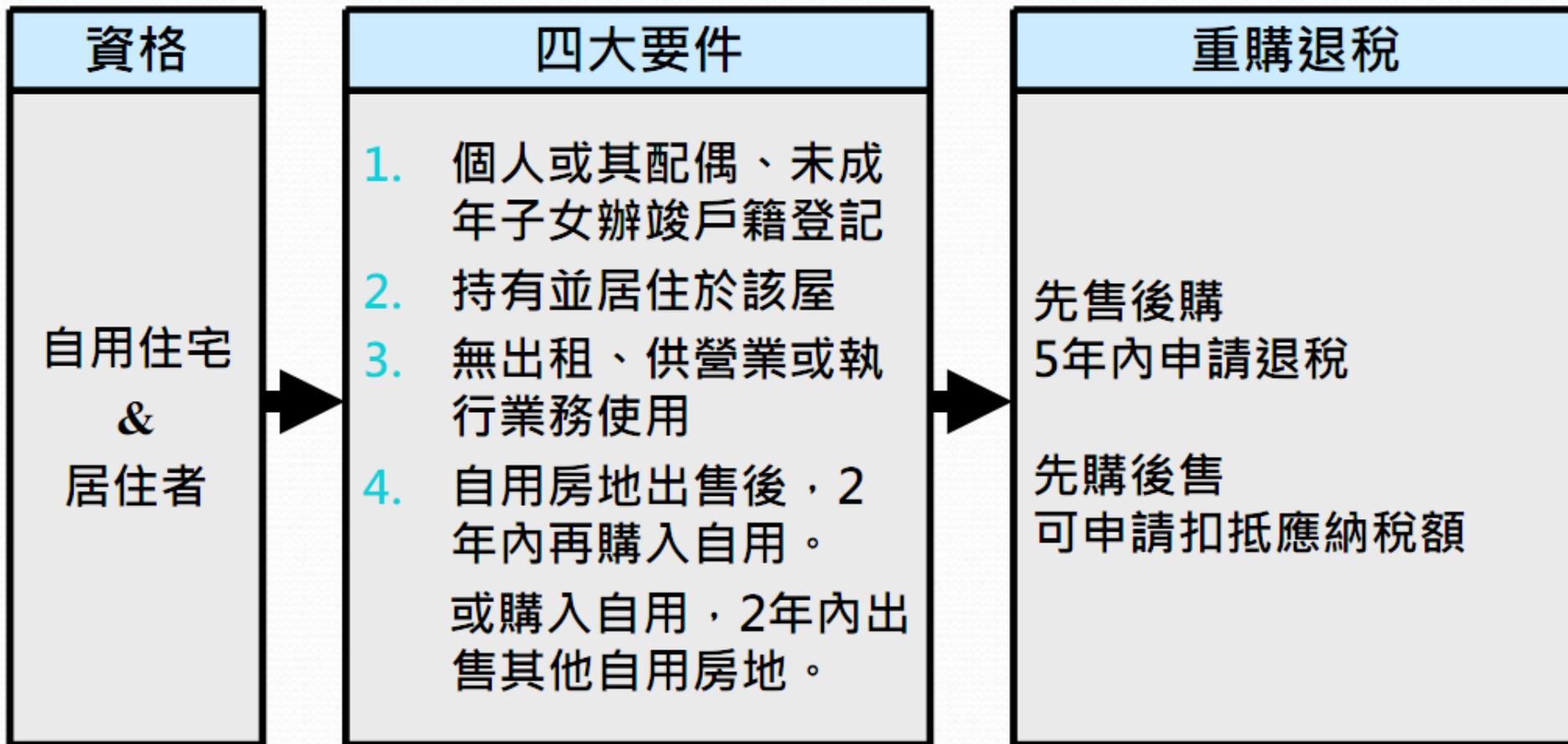
= (課稅所得額500萬元 - 免稅額400萬元) × 10% 稅率 = 10萬元

房地合一稅制之自用重購退稅



重購5年內改作其他用途(非自住)或再行移轉，追回稅款。

房地合一稅制之自用重購退稅



- 配偶之一方出售自住房地，另以配偶之他方名義重購者，亦適用。

換大屋（以金額區分）：全額退稅（與現制同）

換小屋（以金額區分）：比例（按重購價額占出售價額之比率）退稅

個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

項目	內容
先售後購 (申請退稅)	完成移轉登記（或房屋使用權登記）之日起算2年內，重購自住房屋、土地或房屋使用權者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記（或房屋使用權交易）之次日起算5年內申請按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。
先購後售 (申報扣抵)	自完成移轉登記（或房屋使用權登記）之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地或房屋使用權者者，於申報時，得按比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉（第3項），違者應追繳原扣抵或退還稅額。

盈虧互抵(§14-4第2項)

- ▶ 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。

現制 (§17 第 1 項 第 2 款 第 3 目)

新制

財產交易損失特別扣除額：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後3年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第14條第1項第7類關於計算財產交易增益之規定。

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除之。

適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。
(要點第15點)

稅基

房地收入

- 原始取得成本
- 因取得、改良及移轉而支付之費用
- 依土地稅法計算之土地漲價數額

- 1.房地收入：獲利部份
- 2.原始取得成本：以買賣合約書記載價金為主
- 3.費用：並非全等於財產交易所得稅之相關規定
 - A.取得、移轉：契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、廣告費、清潔費、搬運費...等
 - B.改良：裝潢費、修繕費
 - *管理費、貸款利息、房屋稅、地價稅...都不能扣！
 - *如何認定？依照施行細則之規定！
 - *所有扣抵單據，以發票為主！
- 4.依土地稅法計算之土地漲價數額(土增稅稅基)
 - *土地增值稅：按現制繳納
 - *扣抵土增稅稅基：土增稅還原後之數額，非土增稅金額

項目

內容

得列為成本

1. 達可供使用狀態前支付之必要費用 (1) 契稅、(2) 印花稅、(3) 代書費、(4) 規費、(5) 公證費、(6) 仲介費及(7) 於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

2. 取得房地所有權後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

3. 經主管機關核准減除之改良土地已支付之右列費用 (1) 改良土地費用、(2) 工程受益費、(3) 土地重劃負擔總費用及(4) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

得列為費用

出售房屋及土地支付之必要費用 (1) 仲介費、(2) 廣告費、(3) 清潔費、(4) 搬運費。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額5%者，稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

不得列為成本及費用

1. 使用期間所支付之費用（例如使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等）。

2. 依土地稅法規定繳納之土地增值稅。

◆ 能提示全部成本及費用

- 成本：按實際取得成本認定，包括：
 - ✓ 購入房屋及土地價款
 - ✓ 達可供使用狀態前支付之必要費用
- 費用：按實際支出費用認定

◆ 未能提示全部成本及費用且稽徵機關查無資料者

- 成本：以取得時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之現值認定（以交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整）。（要點第 10 點）
- 費用：按成交價額 5% 設算

◆ 能提示部分成本，未能提示費用

- 能提示購入房屋、土地價款及達可供使用狀態前支付之必要費用者，但未能提示其他相關費用者，除達可供使用狀態前支付之必要費用（屬成本之一部分）可核實認列外，其出售之相關費用仍得按成交價額 5% 設算

◆ 改良土地費用無論何種申報類型均可再行減除

所得稅法第十四條之四(增列)

個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

範例-新制個人購入不動產轉售

- A君在105年2月1日以1,500萬元買進房產，支付相關購屋費用80萬元，並在113年7月31日以3,500萬元出售，支付相關售屋費用100萬元。期間土地公告現值由1,000萬元調整至1,200萬元，土地增值稅40萬元。若A君無法區分房地價格，則A君須負擔房地合一所得稅負金額為何？

解析-新制個人購入不動產轉售

新稅制 (居住者)	自用	$[(3,500\text{萬}-1,500\text{萬}-180\text{萬}-200\text{萬})-400\text{萬}] \times 10\%$ =122萬
	非自用	$(3,500\text{萬}-1,500\text{萬}-180\text{萬}-200\text{萬}) \times 20\%$ =324萬
新稅制 (非居住者)		$(3,500\text{萬}-1,500\text{萬}-180\text{萬}-200\text{萬}) \times 35\%$ =567萬

範例-新制個人受贈或繼承不動產轉售

- B君在105年2月1日以1,500萬元買進房產，房屋評定現值200萬、土地公告現值300萬，隨後贈與或由其子C君繼承。其子於113年7月31日以3,500萬元出售該房，房屋評定現值295萬、土地公告現值580萬，相關費用未能提示。假設持有期間消費者物價指數漲幅為20%。則C君須負擔房地合一所得稅負金額為何？

解析-新制個人受贈或繼承不動產轉售

- 假設相關費用未能提示，按成交價額5%核算費用

新稅制 (居住者)	自用	$\left[(3,500\text{萬} - 500\text{萬} \times 1.2 - 175\text{萬} - 280\text{萬}) - 400\text{萬} \right] \times 10\%$ =204萬
	非自用	$(3,500\text{萬} - 500\text{萬} \times 1.2 - 175\text{萬} - 280\text{萬}) \times 20\%$ =489萬
新稅制 (非居住者)		$(3,500\text{萬} - 500\text{萬} \times 1.2 - 175\text{萬} - 280\text{萬}) \times 35\%$ =855萬

【舊制課徵方式】

- ◆ 北市士林區一戶住宅，102年10月以2300萬購入，105年以3000萬賣出，房屋評定現值為90萬元，法定房地比8:2

舊制的房產於105年1月1日後出售已改採實價申報：

財產交易所得：

$$3000\text{萬(售價)} - 2300\text{萬(成本)} - 150\text{萬(費用)} \times 20\%(\text{房地比}) \\ = 110\text{萬}$$

【舊制課徵方式】

◆北市大安區一戶持有15年住宅，105年以1.6億賣出，房屋評定現值為380萬元，法定房地比89:11

舊制的房產於105年1月1日後出售已改採實價申報：

財產交易所得：

$1.6\text{億}(\text{售價}) \times 11\%(\text{房地比}) \times 15\%(\text{法定利潤率}) = 264\text{萬}$

土地增值稅

土地漲價總數額 超過前次移轉現值	稅率
自用住宅	10%
≤100%部分	20%
100%~200%部分	30%
> 200%部分	40%

土地漲價總數額之計算

• 土地漲價總數額=

本次移轉現值－前次移轉現值(因繼承取得之土地再行移轉者，為繼承開始時該土地之公告現值) \times 物價指數調整率－改良土地已支付之費用(工程受益價、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈土地之公告現值總額)

地方稅	(稽徵機關全銜) 土地增值稅 書				查定表
承受人或贈與人					
土地標示					
年 月 日立契，			年 月 日收件第		號共 張
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用 = 漲價總數額
 漲價總數額 × 稅率—累進差額—長期減徵 = 查定稅額
 查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額 = 應納稅額

土地增值稅-優惠

項目		一生一次	一生一屋
適用要件	用途	自用，且出售前1年內無出租或供營業使用	自用，且出售前5年內無出租或供營業使用
	設籍	本人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記	本人或配偶或未成年子女連續設籍 ≥ 6 年
	所有權人	本人或配偶或直系親屬為房屋所有權人	本人或配偶或未成年子女
	面積	都市 $\leq 300\text{m}^2$ (90.75坪)為限 非都市 $\leq 700\text{m}^2$ (211.75坪)為限	都市 $\leq 150\text{m}^2$ (45.375坪)為限 非都市 $\leq 350\text{m}^2$ (105.875坪)為限
優惠稅率		10%	10%
持有房地數		不限	本人與配偶及未成年子女，名下只限一屋
使用次數		每人一生一次	不限

地價稅課稅客體

- 土地所有權人自行申報之地價，但申報地價仍應以政府之公告地價為基準。規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同（平均地權條例第 14條）
- 舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。（平均地權條例第16條）

地價稅稅率

- 採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝（1公畝=100平方公尺，約30.25坪）之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

一、基本稅率為10%。（地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者）

二、稅率結構

1. 超過累進起點地價未達五倍，就其超過部分課徵 → 15%
2. 超過累進起點地價五倍至十倍 → 25%
3. 十倍至十五倍，超過部分 → 35%
4. 十五倍至二十倍，超過部分 → 45%
5. 超過二十倍以上者，超過部分 → 55%

地價稅之稅率及適用

類別	稅率 (按公告地價)	適用情形
優惠稅率	2‰(0.2%)	自用住宅用地
基本稅率	10‰(1%)	地價總額未超過土地所在地直轄市或縣市累進起點價者
累進稅率	15‰~55‰	地價總額超過土地所在地直轄市或縣市累進起點價者

地價稅優惠稅率-自用住宅用地(2‰)

• 適用條件：

1. 無出租或供營業使用(自用)
2. 房屋所有權人為本人或配偶或直系親屬
3. 本人或配偶或直系親屬在該地辦竣戶籍登記
4. 土地所有權人與配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限
5. 都市面積以 300m^2 (90.75坪)為限
非都市面積以 700m^2 (211.75坪)為限

地價稅釋例與解析

假設某縣地價稅之累進起點地價為新台幣100萬元，某甲所有土地之地價為新台幣800萬元，應納地價稅多少？

A: 超過累進起點地價700萬元，超過額為累進起點地價7倍。

應納稅額為：

$$1,000,000 \text{ 元} \times 10 \text{ ‰} = 10,000 \text{ 元}$$

$$5,000,000 \text{ 元} \times 15 \text{ ‰} = 75,000$$

$$2,000,000 \text{ 元} \times 25 \text{ ‰} = \underline{50,000}$$

$$\text{合計} \quad 135,000 \text{ 元}$$

速算公式：

$$8,000,000 \text{ 元} \times 25 \text{ ‰} - 1,000,000 \text{ 元} \times 0.065$$

$$= 200,000 - 65,000$$

$$= 135,000 \text{ 元}$$

自用住宅用地優惠稅率

一、自用住宅用地之定義

凡土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地屬之(平§3)

二、自用住宅用地之限制

(一)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，僅限一處。

(二)認定順序

- 1.土地所有權人之戶籍所在地。
- 2.配偶之戶籍所在地。
- 3.未成年受扶養親屬戶籍所在地。

自用住宅用地優惠稅率

(三)面積限制

1.都市土地面積未超過三公畝(約90.75坪)部分；非都市土地面積未超過七公畝(約211.75坪)部分。

2.順序之適用

- ①土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所有地。
- ②直系血親尊親屬之戶籍所在地。
- ③直系血親卑親屬之戶籍所在地。
- ④直系姻親之戶籍所在地。

三、優惠稅率:限制面積下稅率均為2‰。

如果房子有部分作營業使用，仍可以申請部分自用，也就是營業部分按一般稅率課稅，符合自用住宅條件部分按優惠稅率課稅。

自用住宅用地優惠稅率

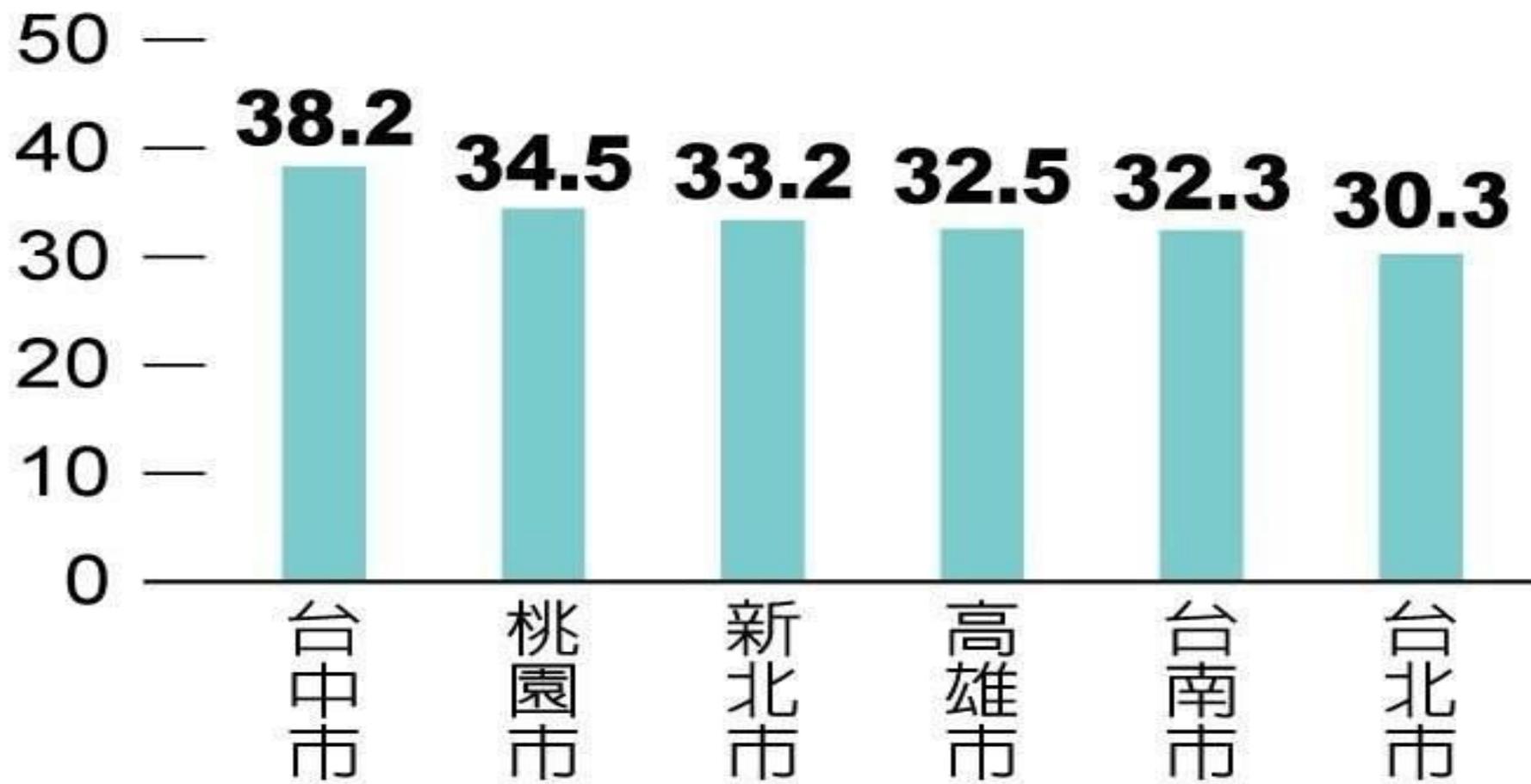
自用住宅地價稅設籍節稅比較

條件		現制	新制
優惠稅率		0.2%	0.2%
設籍方式	本人+配偶+未成年子女	一處	一處
	成年子女+配偶	二處	一處
	父母等直系親屬	二處	一處
<p>設籍節稅案例：甲有A~E五棟房產</p> <p>1.房屋用途：均為自用住宅，且符合面積限制</p> <p>2.可設籍人口：甲及配偶，成年子女乙及配偶，成年子女丙及配偶等，一共六人</p>		<p>A棟：甲+配偶</p> <p>B棟：乙</p> <p>C棟：乙的配偶</p> <p>D棟：丙</p> <p>E棟：丙的配偶</p> <p>A~E棟：均為0.2%</p>	<p>A棟：甲+配偶</p> <p>B棟：乙+配偶</p> <p>C棟：丙+配偶</p> <p>A~C棟：0.2%</p> <p>D~E棟：按1%起累進課稅，最高可達5.5%(修法後調高為6.5%)</p>

六都

公告地價調幅

單位：%



資料來源：各市政府

空地稅

- 「空地稅」已復徵，行政院已同意廢止一九八五年「空地稅暫停徵」解釋令，由各地方政府自行宣布復徵。依財政部規劃，「空地稅」稅金計算方式為地價稅的2~5倍。

房屋稅課稅現值

- 房屋核定單價
構造、用途、總樓層數、加減項為評定標準
- 房屋稅評定現值=應稅現值+免稅現值
房屋核定單價×面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)
×地段率×分層分攤率
- 房屋課稅現值=核定房屋總現值-免稅房屋現值
- 應納稅額=房屋課稅現值×適用稅率

房屋稅之稅率及適用

類別		稅率 (按評定現值)
住家	自用	1.2%
	非自用	1.5%~3.6%
非住家	營業用 (含醫院、診所或自由職業事務所)	3%~5%
	非營業用 (人民團體)	1.5%~2.5%

房屋稅優惠稅率-自用住宅(1.2%)

- 適用條件：

1. 房屋無出租使用
2. 供本人或配偶或直系親屬實際居住使用
3. 本人與配偶及未成年子女全國合計3戶以內

房屋稅釋例與解析

- 應納稅額=房屋課稅現值×適用稅率
- 甲房屋面積180平方公尺，每平方公尺核定單價3,000元，其中50平方公尺供營業用使用，其他供住家使用
住家用稅額=3,000×130×1.2%=4,680
營業用稅額=3,000×50×3%=4,500
應納稅額=4,680+4,500=9,180

囤屋稅

房屋稅條例第5條條文於103年6月4日修正公布，提高非自住之住家用房屋稅率為**1.5%~3.6%**，自住房屋稅率維持為1.2%，並授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。財政部依上開規定於103年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自同年7月1日生效。依該認定標準規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用，可按自住使用房屋稅率(1.2%)課徵房屋稅：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

豪宅稅

修正高級住宅認定標準

- 總金額逾8,000萬元，且面積逾80坪或每坪單價逾100萬元，酌參具獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理周全等八項特徵者，認定為高級住宅
- 依其所屬路段之路段率，房屋標準單價加乘「1+路段率」
- 影響約4,400戶

房屋稅

公式： [房屋標準單價 × (1 - 折舊率 × 折舊年數 × 坪數) × 路段率] × 適用稅率

調高地段率	北市於2011年、2014年兩度調高地段率，調幅約20~30%
調高房屋構造標準單價	<ul style="list-style-type: none"> • 北市於2014年調高房屋構造標準單價，調幅2~4倍。 • 35樓SRC住宅造價從1坪3.3萬元調高到7.4萬元；15樓RC從1.9萬元調高到4.5萬元。
豪宅加乘稅	在評定現值計算公式中加乘一項(1+路段率)
調高適用稅率(囤房稅)	持有多戶、非自用住宅，自原本1.2%~2%調高至1.5~3.6%。

案例

北市中山區松江路一樓高22層、172坪豪宅

昔 2014年7月前房屋稅



房屋稅試算

房屋評定現值

房屋標準單價 × 坪數 × 路段率
26,347元/坪 × 172坪 × 250%

稅率

1.2%

= **13萬5950元**

今 今年交屋後房屋稅(若名下持有多屋)

62,314元/坪
 × 172坪
 × 250% (路段率)
 × (1+250%) (豪宅加乘稅)
 × 3.6% (囤房稅)

⇒ **337萬6173元**



契稅

契稅為房屋評定現值×稅率6%，目前稅率雖未變動，但計算房屋評定現值的路段率、房屋構造標準單價均大幅調升，豪宅並加乘計算。



契稅

案例

北市中山區松江路一樓高22層、172坪豪宅

昔 去年7月前契稅：

房屋評定現值

房屋標準單價 × 坪數 × 路段率

26,347元/坪 172坪 250%

稅率

6%

= **67萬9752元**

今 今年交屋契稅：

62,314元/坪 × 172坪
× 250%(路段率)
× 1 + 250%(豪宅加乘稅)
× 6% = **562萬6954元**



財政部查稅行動展開

時間 今年8月起，五區國稅局視不同項目，聯手啓動大查稅。

查核範圍 蒐集相關資料推算銷售額。當申報銷售額、開立發票金額小於實際銷售額，視為逃漏稅。

鎖定對象

熱門查稅重點

查核內容

① **出售
不動產**

合建分售

透過假地主真合夥行為，逃漏營業稅、營所稅及所得稅

假贈與真交易
假人頭真交易

運用父母、子女或第三人名義買賣持有期間在2年內的不動產

個人售屋達6戶以上

應辦理營業登記而未辦，企圖逃漏營業稅

② **陸客團
一條龍**

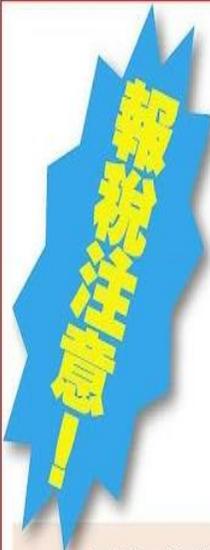
陸客團熱門店家、旅行社、遊覽車、餐廳、飯店等業者

運用一條鞭型態經營，逃漏營業稅及營所稅

③ **醫美及其器材**

醫療美容診所及醫療器材銷售業者

醫美集團透過診所購置高價醫美器材，卻未開立發票



3類所得 國稅局最愛查

執行業務所得、房屋財產交易所得與租賃所得等，民眾常漏報

王姿琳／台北報導

報稅季來臨，申報所得稅得小心，最易漏報項目，往往就是國稅局查核重點。KPMG安侯建業稅務投資部經理陳信賢指出，包括執行業務所得、房屋財產交易所得與租賃所得等，均是國稅局時常鎖定的查核重點。

綜合所得稅的所得類型多元，尤其近2年來台灣與個人所得稅相關法令變化甚多，除薪資所得外，民眾若有從事特定職業的執行業務所得，或來自利息、股利、租賃與財產交易的所得，也應在本月一併申報，避免申報錯誤遭國稅局補稅加罰。

陳信賢表示，律師與會計師等職業人士的執行業務所得，是國稅局

近年來的查核目標之一。其中，曾有醫美診所因漏報業務收入及涉嫌漏開銷貨統一發票，遭國稅局補稅處罰逾885萬元。陳信賢說，醫美診所業務收入來自民眾自費的醫美療程，且常用現金交易，因此實務上常看到未依規定入帳，導致短、漏報的情形。

財產交易所得包含出售房屋、買賣外幣或黃金存摺帳戶買賣，是一

般民眾較常漏報的項目。民眾從事外匯買賣賺取價差，或透過黃金存摺買賣黃金，所得應以出售時的成交價格減除取得成本及相關費用，反之，若有損失，則可自當年度財產交易所得中扣除，扣不完的部分，可留待之後的3個年度內扣除。

陳信賢補充，民眾承租商圈、夜市、火車站、捷運站或其他繁榮路段附近的黃金店面，須留意國稅局會否依「當地一般租金標準」調整計算租賃所得，如明顯低於當地一般租金，則國稅局可依法，按個區域繁榮程度及實際租金情況進行調整，避免房東、記帳業者聯合逃稅，刻意低報所得。



●報稅時最易漏報項目，往往就是國稅局查核重點。圖為民眾申報所得稅。
圖／本報資料照片

水電費發票上雲端 房東剝削等

明年元月起電子發票財部大數據監控 炒房族、逃漏稅店家及包租公全現形

吳泓勳／台北報導

水電發票大數據威力來了！水電瓦斯、電信等公營事業帳單，明年元月起全部遷置立電子發票，估計一年有5.5億張上傳財政部雲端系統。屆時空屋、營業場所水電瓦斯使用狀況逐一露形，財部透鏡，炒房一族、逃漏稅商家、包租公族群恐怕要「封閉等」。

是真是假？現行房屋稅率計自用為1.5%至3.6%區間，對每戶可申報3間自住住宅，維持1.2%最低稅率。

國稅局官員表示，個別地區空屋率明顯高警覺，發生查逃漏稅可能。

明年水電費發票上雲端大

明年水電費發票上雲端大追稅



明年水電費開立發票上傳雲端，財政部進行大數據分析可大追稅

AB-12345678 財政部規畫水電帳單開立發票方案

辦法	採無實體電子發票，將用戶發票存在雲端，主動幫用戶對獎並通知。
其他效益	<p>* 財政部成立專案小組，進行水電費發票的大數據分析，藉此可推估店家真實營業額、空屋率、房東是否誠實申報租金收入等。</p> <p>* 水電使用分析可作為能源使用、商業模式等經濟面研究，供其他部會參考。</p>
上路時間	2016年1月1日起



遺產及贈與稅法部分條文修正案

(於106.04.25日三讀通過)

遺產稅稅率		
減掉扣除額、免稅額後淨額	舊制	新制
新台幣5000萬元以下部份	10%	10%
新台幣5000萬元~1億元部份		15%
新台幣1億以上部份		20%

贈與稅稅率		
減掉扣除額、免稅額後淨額	舊制	新制
新台幣2500萬元以下部份	10%	10%
新台幣2500萬元~5000萬元部份		15%
新台幣5000萬元以上部份		20%

贈與稅之節稅

- 夫妻間的贈與不須課贈與稅。
- 每年每人贈與他人之財產，220萬之內不必繳納贈與稅。
- 子女結婚，夫妻可以合贈200萬不必繳稅。(當年 $220*2+200$)
- 贈與須及早規劃，因為被繼承人死亡前兩年所贈與的財產，仍須被併入遺產課徵遺產稅，雖然已繳贈與稅仍須補差額。
- 購買人身保險。

生前贈與配偶 稅額加倍奉還

過世前兩年移轉財產 不僅併入遺產課稅 也不能行使剩餘財產差額分配請求權

【記者蘇秀慧／台北報導】不少人爲了省遺產稅，會趕在重病時，將名下不動產或現金等財產，移轉至配偶或他人名下，但安侯建業（KPMG）聯合會計師事務所提醒，配偶死亡前兩年內贈與的財產，不僅要課徵遺產稅，還有剩餘財產差額分配請求權，一不小心稅負將加倍奉還。

KPMG表示，民衆應注意併入遺產的贈與，否則節稅不成，反倒加重稅負。

許多人認爲，只要在被繼承人死亡前將財產移轉，申報遺產稅時就課不到稅，但實務上國稅局在查核遺產稅時，會查核過去三年內被繼承人所得的相關資料，例如被繼承人若有申報利息所得，

則資料比對存款跟利息所得申報的數字是否相當。

而且依據遺產及贈與稅法第15條規定，爲避免被繼承人在死前利用贈與的方式把財產分散給其他繼承人，減低死亡當時的遺產總額，規定死亡前兩年的贈與，應併入遺產總額中課稅。

舉例來說，王先生在其配偶死亡前的兩年內，將配

偶財產總額1億元全部轉移給自己，依規定此筆贈與的財產需納入遺產課遺產稅，以遺贈稅率新制計算，配偶需繳1,250萬元的遺產稅。

但若是在死亡發生時，配偶的財產比王先生多，王先生可主張剩餘財產差額分配請求權，請求配偶一半的財產，這部分不必繳納遺產稅，因此配偶只要繳納

5,000萬元中的10%，也就是500萬元的遺產稅。

相較之下，配偶死亡前兩年內如果沒有將財產移轉到王先生名下，繳交的遺產稅大幅減少了750萬元。

KPMG指出，資產規劃應多諮詢專家意見，否則不但會拉高遺產總額，更會使贈與人每年贈與稅免稅額220萬元的效益大打折扣。

資金存子女帳戶 恐涉贈與

【記者林潔玲／台北報導】財政部表示，個人將資金存入子女帳戶，恐涉及贈與情事，國稅局可能會核課贈與稅並處以罰鍰。

財政部高雄國稅局指出，近來曾查獲納稅義務人將資金存入子女金融機構帳戶，經依調查取得相當事證，客觀上足能證明當事人有移轉財產的行為，縱使被查獲

時，當事人主張是借用子女帳戶使用，子女並無支配、處分之權，資金仍為自己所有，本身無贈與之意思。

國稅局認為，此狀況仍可能會核課贈與稅並處以罰鍰。依改制前行政法院62年判字第127號判例指出，動產所有權的歸屬，原以占有為要件，其物權為存款人所有，在未提領以前，不能指

為他人所有，否則權利義務的主體無從確定，物權陷於紊亂。

而納稅義務人表示將資金存入子女帳戶，雖主張子女無支配、處分之權，但因國稅局並未直接參與私人間的私經濟活動，掌握的資料不如當事人，因此當事人若不能提出相當證據證明非屬無償贈與行為，國稅局仍會

以贈與課稅並處罰鍰。

國稅局提醒，存款物權為存款人所有，納稅義務人有無償移轉財產的行為，依遺產及贈與稅法第24條規定，贈與人在一年內贈與他人的財產總值，應於超過免稅額的贈與行為發生後30日內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。



稅

可以買房將財產送給子女嗎？

專家警告：房子賣出時，恐將被課鉅額稅金！

一婦女拉長贈與時間、密集現金存提 仍遭揪出補稅2,900餘萬

【記者陳美珍／台北報導】分數贈與財產有新招。稅捐機關發現，有納稅人藉由拉長贈與時間、現金存提的操作手法，干擾稅捐機關的查稅線索，企圖規避贈與稅。

財政部稽核組近日查獲一宗近5,000萬元的現金贈與案件，若非受贈人無業，這宗分次、只用現金的分數贈與的行為，恐怕不容易立即查覺。

財政部賦稅署稽核單位在最近查核稽核案件中，發現有一名女性納稅人，因為政府核發土地徵收補償費逾1億元，存入銀行不久後，出現頻繁且密集提領現金，分數存入子、媳銀行帳戶。經查稅人員拼湊其存提金額，與受贈人的存款帳戶相互比對，確認其有漏報贈與行為，核定補稅及罰鍰達2,900餘萬元。

賦稅署指出，這名納稅人利用長達八個月的時間，陸續將其銀行存款，分次以幾十萬元或數百

分數存入子、媳帳戶，經過多次操作，累計贈與額達4,900萬元都沒有繳稅。

這名納稅人因瞭解稅捐機關追查現金流向有困難，刻意將每筆存、提時間及金額安排呈現無法勾稽的情形，一度也讓稅捐機關十分困擾。但在查稅人員進一步核對後發現，納稅人提領存款具有規則性及持續

性，但所領出的現金沒有購置財產、償還債務等用途，明顯可疑。

同一時間，稅捐人員也調查其子女的帳戶，發現其子、媳銀行存款相對增加，但二人均未就業，沒有固定收入亦無法舉證存入現金的來源，因而難以掩飾其受贈財產事實。

由於過去稅捐機關調查分數財產案件，多數都能透過資金流程追蹤

贈與行為，這宗漏稅案因為當事人採分階段，且只用現金往來的方式，確實對稅捐機關的查稅行動形成干擾。不過，財政部仍強調，分數財產的漏稅法，因為財產一增必有一減，透過銀行利息給付金額，以及個人財產增減變化的查稅權，仍能有效查獲漏稅行為，納稅人應該早申報，避免日後受罰。

獲贈財產購屋 須提出資金流程

若無法提出 即使取得免稅證明 仍得課贈與稅

【記者王慧馨／台北報導】財產贈與子女，即使每年贈與均在免稅額度內且取得免稅證明，但子女以這筆贈與的錢購置房屋，或投資股票，如果無法提出完整的付款流程與資金證明，還是會被國稅局課贈與稅。

將贈與款項取出他用，結果，93年許先生的子女購屋時，因為無法提出資金流程，證明購屋資金來自許先生的贈與，被國稅局課徵贈與稅。

許先生不能理解，為何他當時已合法依照每年贈與稅免稅額100萬

台北市國稅局說，父母雖然以分年贈與現金給子女的方式，替子女預備購屋基金，並逐次取得免稅證明，但當子女運用該筆受贈款項購屋、買股票時，還是必須出其完整的付款流程及資金證明，確保父母贈與後，該筆資金的確為子女所

二親等間財產買賣 課贈與稅

提出支付價款證明且價格無顯著不相當 則可免徵

【記者蘇秀慧／台北報導】財政部表示，二親等以內親屬間財產的買賣視同贈與，應課徵贈與稅。但如能證明有支付價款，即買賣屬實，且約定的價款查無顯著不相當，免課贈與稅。什麼會被認定為顯不相當？台北國稅局官員舉例，公告土地現值加房屋評定標準價格為500萬元，如果以200萬元「低賣」，就是顯

著不相當。但，台北國稅局表示，如能檢附支付價款的確實證明，且所支付的價款不是由出賣人借給買受人，或是由出賣人提供擔保向他人借得者，則可認定為買賣屬實，且約定的價款查無顯著不相當情事時，免課贈與稅。至於何謂顯著不相當，官員表示，遺產及贈與稅法第5條規定，以顯著不相當之代價，讓與財產、免除或

承擔債務者，其差額部分以贈與論，課徵贈與稅。同時，同法第10條規定，贈與財產的價值計算按贈與人贈與時的時價為準，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。值得注意的是，如何判斷買賣雙方是否具有二親等以內的親屬關係，官員指出，二親等以內的親屬包括血

親及姻親。含父母、祖父母、外祖父母、兒女及其配偶、孫兒女及其配偶、兄弟姊妹及其配偶。配偶的父母、祖父母、外祖父母、兄弟姊妹及其配偶、配偶與其前配偶所生子女及其配偶、孫子女及其配偶、外孫子女及其配偶。此外，還有養子女與養父母。

配偶生前二年贈與 計入遺產

【記者蘇秀慧／台北報導】夫妻間贈與財產免課贈與稅，但死亡前二年內贈與配偶的財產，事後卻反而有可能被課遺產稅。

北區國稅局轄區內的張先生死亡前二年內，已將名下的不動產全數贈與配偶，自己只留下部分股票，沒想到張先生往生後，竟被國稅局補徵鉅額遺產稅，張太太提出嚴重抗議，並質疑稅法上夫妻間贈與財產免課稅規定是玩假的。

遺產及贈與稅法第20條第1項第6款規定，配偶相互贈與的財產不計入贈與總額，不過，北區國稅局表示，這是針對夫妻間財產移轉要不要課贈與稅的規定。但同法第15條第1項第1款也清楚規定，被繼承人死亡前二年內贈與配偶的財產，應在被繼承人死亡時，視為被繼承人的遺產，併入其遺產總額課徵遺產稅。

贈與未上市(櫃)股票，應調整估價計算

淨值後課徵贈與稅

◆父母將名下未上市（櫃）之股份有限公司股票贈與子女時，其贈與財產價值之計算，應以贈與日該公司資產淨值估定之，且公司資產中之土地或房屋，如帳面價值低於公告土地現值或房屋評定標準價格者，須依公告土地現值或房屋評定標準價格調整估價

利用每年贈與免稅額及婚嫁贈與節稅

◆單位：萬元

	男 方		女 方		合 計
	父	母	父	母	
第一年年終贈與	220	220	220	220	880
第二年年初贈與	220	220	220	220	880
婚嫁贈與	100	100	100	100	400
合 計	540	540	540	540	2,160

贈與現金&贈與房地產節稅

贈與現金

直接用子的名義購買房產，並為其支付價金2億(公告現值+評定現值為6,264萬)

視同贈與:

贈與稅=(6,264萬-220萬)

=6,044萬

2500萬×10%+2500萬×15%

+1044萬×20%=833.8萬元

贈與房地產

以父的名義購買房產，自己先支付1.4億元，並向銀行貸款6,000萬，之後再贈與房產給子

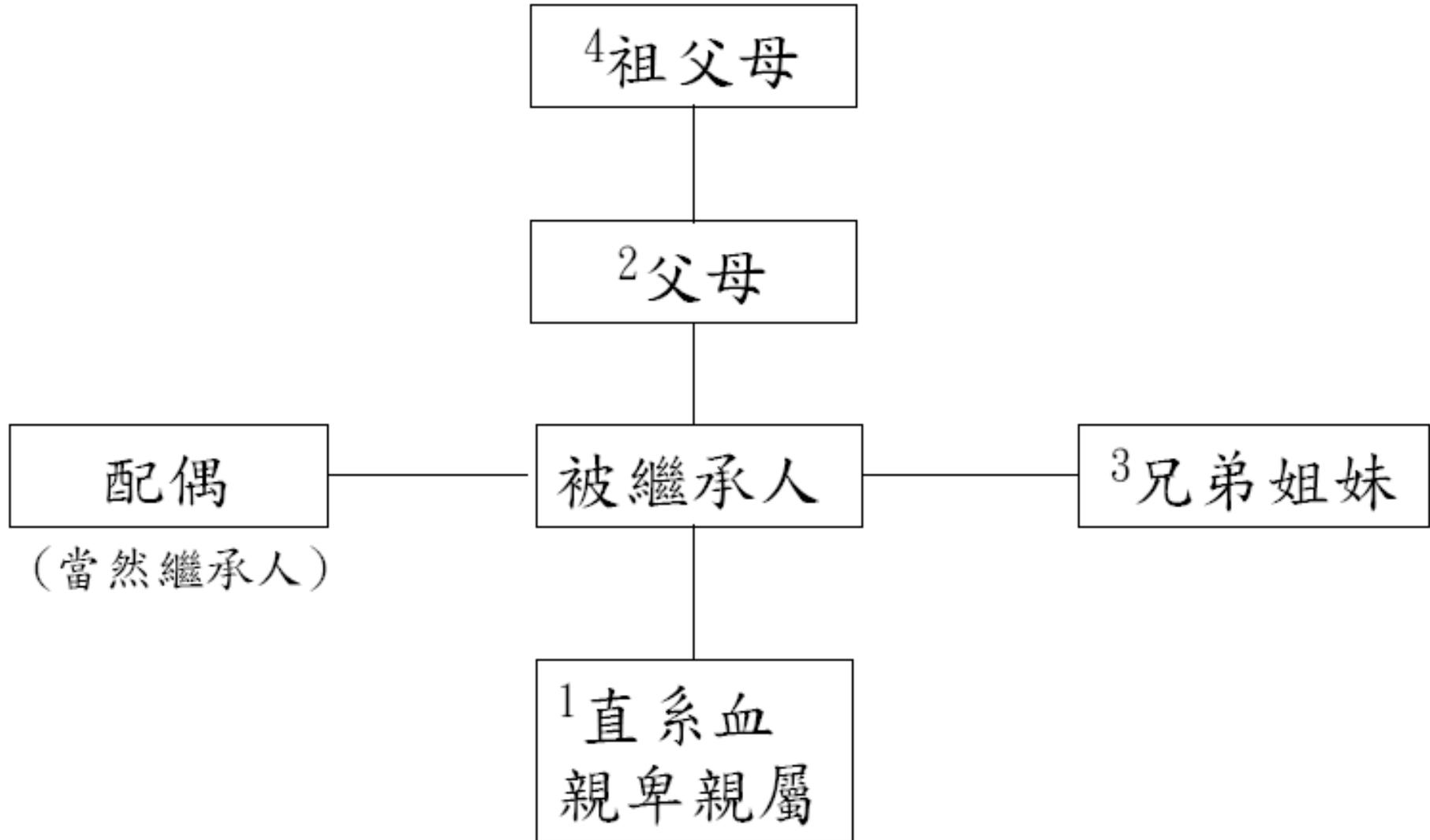
附有負擔贈與:

贈與稅=(6,264萬-220萬-

6,000萬)×10%=4.4萬元

※子要有償還能力

繼承



遺產稅

- 免稅額：

經常居住中華民國境內(外)之中華民國國民，或非中華民國國民，免稅額1,200萬元。其為軍警公教人員因執行職務死亡者，免稅額2,400萬元。

- 免納遺產稅：

約定於被繼承人死亡時，給付其所指定受益人之人壽保險金額，軍、公教人員、勞工或農民保險之保險金額及互助金。

遺產稅舉例

- 依遺產稅法規定，免稅額1200萬、喪葬費123萬、配偶493萬元、子女每人50萬，子女年齡未滿20歲時，按不滿20歲之年數。每年加計50萬。因此，遺留財產未達2,000萬左右者，並無遺產稅問題。

避遺產稅 小心反補繳贈與稅

王姿琳／台北報導

為避免繳納高額遺產稅，許多人會在生前透過財產移轉方式做租稅規劃，但小心聰明反被聰明誤！財政部表示，現行遺產稅免稅額1,200萬元，另有配偶、直系血親等扣除額，只要遺產總額低於免稅額，就會被核定為免稅案件；然而，若透過贈與等方式移轉財產，反而有被補徵贈與稅的可能。

中區國稅局表示，近來查核轄內被繼承人甲君的遺產稅案，發現甲君的繼承人僅有女兒乙君1人，申報遺產僅銀行存款120萬元。經查後發現甲君於死亡前2個月內分別密集提領現金予乙君108萬元、656萬元。

乙君主張，108萬元為其結婚時甲君所贈與，至於656萬元款項，其中560萬元用於支付躉繳的保險費，其餘96萬元則轉為本人的定期存款。

官員說明，依現行稅法規定，除遺產免稅額1,200萬元外，還有配偶者可扣

除493萬元、直系血親卑親屬者每人扣除50萬元，其中未滿20歲者，得按年齡距屆滿20歲的年數，每年加扣50萬元、遺有父母者，每人可扣除123萬元、及喪葬費用123萬元。

至於贈與稅部分，每位贈與人每年免稅額220萬元，父母於子女婚嫁時贈與的財物總額，若不超過100萬元者，亦

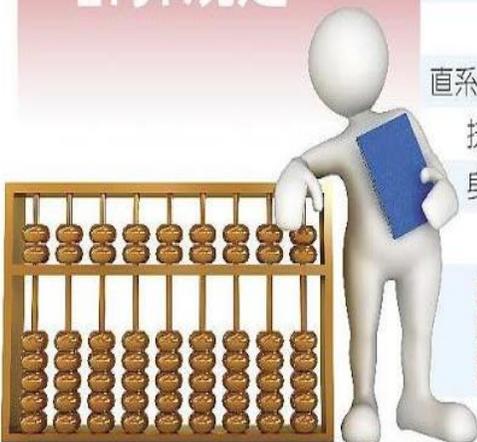
可不計入贈與總額。

官員指出，上述案例中，乙君結婚時受贈額減除100萬元後，餘額8萬元及另取得的656萬元，合計664萬元屬於甲君生前的贈與，經減除220萬元免稅額後，贈與淨額444萬元，核定贈與稅額44萬4千元。國稅局進一步解釋，甲君生前密集提領764萬元移轉給女兒，屬死

亡前2年內贈與，應併入遺產總額課稅。甲君遺產總額核定為884萬元，經減除免稅額、直系血親卑親屬扣除額及喪葬費等扣除額後，遺產淨額為0元，尚無應納遺產稅額。

然甲君生前以提領現金方式將財產移轉，故被核定為贈與，經減除220萬元免稅額後，仍須補繳贈與稅。

現行遺產稅 計算規定



項目	金額
免稅額	1,200萬元 軍、警、公教人員執行職務死亡者為2,400萬元
配偶扣除額	493萬元
直系血親卑親屬扣除額	每人50萬元
扶養親屬扣除額	未滿20歲者，得按年齡距屆滿20歲的年數，每年加扣50萬元
身心障礙扣除額	每人618萬元
喪葬費	123萬元

計算公式：

遺產總額－免稅額－扣除額＝課稅遺產淨額

課稅遺產淨額×稅率－累進差額－扣抵稅額及利息＝應納遺產稅額

資料來源：財政部賦稅署



製表：王姿琳

重病期間移轉財產查稅重點

項目	避稅行為
移轉財產	舉債
	提領存款
	存款解約
改變財產 型態	購買免稅農地
	購買免稅公共設施
	保留地

死亡前股票已除權息 股利須併入遺產課稅

【記者蘇秀慧／台北報導】台北國稅局表示，被繼承人遺有上市櫃公司股票，其死亡日在股票發行公司所公告的除權或除息交易日之後者，其於死亡日前尚未獲配的股利仍應計入被繼承人的遺產課稅，其死亡日在除權或除息交易日之前者，則所獲配的股利屬繼承人的所得，應課徵繼承人的綜合所得稅。

該局舉例說明，被繼承人甲君在今年7月15日死亡，遺有A上市公司股票，A公司公告除權除息交易日為今年7月10日，因甲君是在除權除息交易日之後死亡，因此，仍擁有領取該筆股利的權利，應將該筆股利併入被繼承人甲君的遺產總額課徵遺產稅。

而甲君繼承人以後取得該筆股利，可適用所得稅法第4條第17款規定免納所得稅。

A公司另一股東乙君在今年7月1日死亡，因死亡日在除權除息交易日之前，則A公司所發放的股利屬乙君繼承人所有，應課徵繼承人綜合所得稅，無需計入乙君的遺產課稅。

該局提醒，被繼承人死亡時若遺有上市櫃公司股票並於死亡日後獲配股利，納稅義務人需檢視，被繼承人的死亡日是否在該筆股利的除權除息交易日之後，如是，該筆股利仍應計入被繼承人的遺產課稅。

官員表示，納稅義務人如發現有短漏報遺產稅情事，應儘速在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前辦理補報及補繳稅款，以適用稅捐稽徵法第48條之1免罰規定。

課徵遺產稅股票價值認定

課徵標的	上市櫃、興櫃公司股票	非公發、獨資、合夥公司股票
價值計算	<ul style="list-style-type: none">●依死亡日股票收盤價，或興櫃股票當日加權平均成交價計算●死亡日當天無買賣價格時，依照前一天收盤價、興櫃股票加權平均成交價計算	<ul style="list-style-type: none">●以死亡日公司資產淨值計算；獨資、合夥商號以登記資本額估算●計算公司資產淨值時，土地價值應依照死亡日當期的公告現值計算

房貸利率跌破1.7% 六年新低

五大行庫連13降 一年來累計下調28.8個基點 7月新增額度逾400億 多為自住客

記者陳美君／台北報導

中央銀行四度降息，帶動五大銀行新承做房貸利率連13降，7月跌破1.7%至1.695%，為六年新低；央行統計顯示，去年7月以來，五大銀行新增房貸利率自1.983%，一路跌至1.695%，累計下跌28.8個基本點。

銀行主管指出，因房貸利率調整，分成月調與季調兩種，選擇季調的房貸戶，會遞延至8月或9月才反映，估計房貸利率在接下來的幾個月，仍有機會持續下修。

央行昨（23）日公布，台銀、土銀、合庫、一銀及華銀等五大銀行，7月新增房貸為404.9億元，月增12.8億元。

央行經研處副處長吳懿娟解釋，五大銀行新增房貸走揚，主要是8月適逢民俗月，有些民衆趕在7月交屋，加上部分區域降價，增加民衆購屋意願；不過，7月五

大銀行新增房貸，仍以自住戶為主。

央行認為，銀行新增房貸金額雖上升，不能論斷房市景氣回升，觀察7月信義房價指數（中古屋），台北市月減1.8%，年減5.5%，不論與上月或去年同期相比均見下滑，新北市則是月增0.2%，年減3.3%。展望下半年房市景氣，吳懿娟表示，還需要再觀察，因為8月進入傳統民俗月，在此季節性因素下，8月的新增房貸應該會減少，接下來，則要觀察買賣雙方對房價的認知，以及房屋持有稅等因素而定。



銀行主管說，以逾一年來，五大銀行房貸利率調降的幅度試算，民衆貸款1,000萬元（採本息均攤，期限20

搶1字頭低利...有四撇步

【記者陳美君／台北報導】如何能貸到利率較低的房貸？大型行庫主管指出，有四大撇步，一是個人財務與信用狀況良好，二是擔保品座落蛋黃區、價值高，第三是在十足擔保前提下、貸款金額夠高，第四則是客戶本身為社會菁英、或對銀行的貢獻度高，如此一來，應該很容易可以拿到「1」字頭的房貸利率，最低還有機會低於1.9%。

中央銀行昨（23）日公布，五大銀行7月新增房貸利率跌破1.7%，但事實上，並非人人都能貸到這麼

低的利率，因為其中包含不少利率僅1.44%的青年安心成家貸款，與一般的自住戶、投資客的較高利率進行加權平均後，才得出不到1.7%的低利。

至於一般民衆，近期向銀行申請房貸時，即使是自住，銀行開出的利率有可能是「2」字頭，除非是與銀行長期往來、貢獻度高，加上個人信用良好，且房屋座落在精華地段，同時貸款金額也高，就很有機會拿到低於1.9%的利率。

所謂對銀行貢獻度高的客戶，例如在這家銀行保

險、買基金、有存款等，利率可以更優惠，只是能低到多少，要看個人信用評分與負債比等資訊，才能有答案。

另一方面，銀行主管也說，若房屋座落在精華地段，那麼貸款金額愈高，愈能向銀行要到更優惠的利率，因為對銀行而言，同樣一個案件，金額愈大，銀行能賺到的利息愈多，只要有十足擔保，銀行不用擔心錢收不回來，自然也樂意以較低的優惠利率，提供給優質的大客戶。

繼承房地產節稅

繼承現金

假設被繼承人遺有配偶及一子一女，繼承現金2億

遺產稅=(2億-1,200萬- 493萬-50萬)×2-123萬)

=180,840,000元

5000萬×10%+5000萬×15%+8084萬×20%=2,866.8萬元

繼承房地產

生前購買市價2億房產，土地公告現值及房屋評定現值為6,264萬

遺產稅=(6,264萬-1,200萬-493萬-50萬)×2-123萬)

×10%=434.8萬元

※繼承房地產免契稅及土地增值稅

創造負債降低遺產淨額

1. 金融機構 + 債務人 = 規劃對象
2. 資金流向 + 分散不同標的物
3. 資金收益率 \geq 利率

老王有財產總額15000萬元 → 預估稅額1,300萬元

↓
向銀行借款9000萬元再購置
保險商品

15000萬元 - 9000萬元（負債） + 2000萬元（購入資產
之時價或帳面值）
= 8000萬元 → 預估稅額600萬元

最低稅負制 起徵門檻不變

明年所得基本稅額維持個人670萬元、營利事業50萬元 後年5月申報適用

記者徐碧華／台北報導

財政部公告，明(2017)年所得基本稅額(即最低稅負制)起徵門檻不變，維持個人670萬元、營利事業50萬元；保險給付免稅額亦訂為3,330萬元，全戶全年領有保險給付未達3,330萬元可全數免稅。後年5月申報時適用。

2017年最低稅負制免稅額

項目		金額
基本所得免稅額	個人	670
	事業	50
個人保險死亡給付免稅額		3,330
申報年		2018年5日
資料來源：財政部		單位：萬元 徐碧華／製表

贈與稅免稅額 明年維持220萬

【記者徐碧華／台北報導】財政部已公告明(2017)年遺產及贈與稅各項扣除額及免稅額，財政部官員表示，由於累計物價漲幅還夠不上調整的標準，明年的相關扣免額和今年一樣，維持不變。民衆相當關心的贈與稅免稅額依然維持每人220萬元。

遺贈稅的免稅額於2009年調整過，當年1月23日修正遺贈稅法部分條文時，將遺產稅與贈與稅免稅額各調整為1,200萬元、220萬元。根據規定，下次調整的時間是消費者物價累計漲幅逾10%

時。2009年適用的消費者物價指數為98.26，與2016年適用的104.78相較，上漲6.64%，未達調整標準。至於不計入遺產總額及各項扣除額等金額，上次調整年度為2014年，該年適用指數為102.65，與2016年適用的104.78相較，上漲2.08%，離調整標準10%更遠，同樣不調整。

不計入遺產總額有兩項，(1)被繼承人日常生活必需之器具及用具：89萬元以下部分。(2)被繼承人職業上之工具：50萬元以下部分。

五項扣除額同樣不調整：(1)配偶扣除額：493萬元。(2)直系血親卑親屬扣除額：每人50萬元。其有未滿20歲者，並得按其年齡距屆滿20歲之年數，每年加扣50萬元。(3)父母扣除額：每人123萬元。(4)重度以上身心障礙特別扣除額：每人618萬元。(5)受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人50萬元。兄弟姊妹中有未滿20歲者，並得按其年齡距屆滿20歲之年數，每年加扣50萬元。(6)喪葬費扣除額：123萬元。

所得基本稅額2006年起實施，其中個人部分，課徵門檻原為600萬元，直至2014年因累計物價漲幅超過10%首度上調，調為670萬元，之後就沒再調整過。

財政部表示，以個人為例，納稅人全年所得包含免稅與應稅所得合計達到670萬元的

稅額就可以調整，而所得基本稅額相關免稅額要調整，累計漲幅得逾10%。

營利事業及個人適用的所得基本稅額各項起徵金額，上次調整分別為2013年及2014年，適用的物價指數分別為101.67及102.65，與2017年適用的指數104.78相較，各上漲3.06%及2.08%，均未達應行調整的10%標準，所以明年不調整。

財政部官員表示，個人綜合所得稅的免稅額明年是調高了，但是最低稅負制的相關免稅額「都和今年一樣」，並沒有調高。

官員表示，所得基本稅額相關免稅額的調整，和綜所稅免稅額的自動調整機制一樣，都和物價上漲有關，只是適用的累計漲幅調整門檻不同。消費者物價指數累計漲幅只要逾3%，綜所稅免

保單生存還本金、年金等收入

通常國稅局無法查知

一般薪資收入與資產

能透過國稅局查知，

但保單生存還本金、年金等收入，

則不會顯示。

保險及贈與稅

- 若要保人與年金或滿期保險金受益人**不同一人時**，則產生贈與行為，須課贈與稅。
- 如**滿期金受益人為子女**，其**要保人、被保險人**均須為子女，才不會有贈與稅問題。
- 人身保險將財富轉移給子女，既可節稅又可使子女獲得經濟上的保障。

年金險改受益人與贈與

某人投保5年期年金險，在到期前四個月才把受益人改為兒子，因此保險公司將1,000萬元的年金金額，直接匯入兒子的戶頭。此人的作法被國稅局認定為贈與行為，結果不但得補稅、還須付出罰鍰！

保單變更要保人應注意稅目

所得稅

若人壽保險與年金保險，
受益人與要保人非屬同一人

受益人受領的保險給付，
須計入當年度個人基本所得額

變更要保人

贈與稅

保單具有財產價值，
若變更要保人，等於將財產
無償給予他人

經他人允受後就屬贈與行為，
需課徵贈與稅

保險與遺產稅

- 為節省遺產稅，應儘早規劃將財產轉移給下一代。若來不及規劃或遺留高額財產，為少繳遺產稅，即可以購買人壽保險，利用保險金免納遺產稅，或拿保險金來繳納其他財產所要繳之遺產稅(預留稅源)。
- 投保人壽保險後，保險費支出可以減少課稅；身故後所獲之保險金全額免稅，達到財產移轉下一代的目的。

保險受益人與遺產稅

- 若是被保險人**未指定受益人**，一旦身故，保險金額須列入被保險人的遺產，課徵遺產稅。
- 以「**法定繼承人**」指定為受益人，不課徵遺產稅

法定繼承人:配偶為當然繼承人，其他依順位為直系卑親屬(親等近優先)、父母、兄弟姊妹、祖父母等。同一順位中為多人時，其保險金均分。

保險之稅務規劃

以父母為要保人：

要保人
父、母

被保險人
父、母
或
子、女

→ 保險公司

↓
生存年金給付**超過670萬**或
身故理賠給付**超過3,330萬+670萬**

年金或身故受益人 →

父、母 → **免列入**基本所得稅稅基
子、女 → **列入**基本所得稅稅基

要保人 ≠ 受益人

→ 另有被補課贈與稅之風險

以子女為要保人：

要保人
子、女

被保險人
子、女

→ 保險公司



(生存) 滿期給付

年金受益人 → 子、女 (要保人 = 受益人)
→ 免列入基本所得稅稅基

台版肥咖條款 後年上路

財政部預告草案 金融業二階段審查客戶 2020年與日星等國交換稅務資訊 加入全球反避稅行列

記者蘇秀慧 / 台北報導

台版「肥咖條款」來了，財政部昨（8）日預告「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」草案，預訂後年實施共同申報準則（CRS），並在大後年（2020年）與其它國家或地區進行稅務用途資訊（含金融帳戶資訊）自動交換，全球反避稅，台灣到位。

資誠聯合會計師事務所金融產業營運長吳偉臺表示，目前台灣與新加坡、日本、澳大利亞、紐西蘭、加拿大等32國簽有租稅協定，將是財政部優先洽簽資訊交換協定的國家。

根據規定，財政部得本互惠原則，和簽訂租稅協定國進行稅務用途資訊（含金融帳戶資訊）自動交換，及相互提供其他稅務協助，加

強國際間追稅，未來跨國避稅將難上加難。

此外，金融機構、政府具有合法的權力可蒐集和提供個人資訊予外國政府，不受金融與稅務法律相關保密規定限制。草案預定公告60日，財政部將在廣徵各界意見後，拍板定案。

CRS正式實施後，金融機構的客戶審查程序將分為兩階段，第一階段是新帳戶

及既有個人高資產帳戶審查，並在後年底前完成。所謂既有個人高資產帳戶是指明年底帳戶餘額超過100萬美元者。

第二階段，也就是既有個人較低資產帳戶（明年底帳戶餘額未達100萬美元者）的審查應在2020年底前完成。

未來申報金融機構應在每年的5月31日向國稅局申報申報帳戶相關資訊，包含姓名、地址、稅務司法管轄地、稅籍編號、出生日期及出生地（針對個人）、帳號、帳戶餘額或價值、帳戶收入，如利息、股利、出售或贖回金融資產收入等。

資誠會計師陳麗媛表示

台版CRS（共同申報準則）規定

項目	重點
實施日期	2019年上路，2020年第一次交換資訊
受影響金融機構	銀行、人壽保險、券商、投信、外商銀行在台分行、子行應按規範進行盡職審查
受影響帳戶	上述金融機構所管理的帳戶，含存款帳戶、保管帳戶、特定權益或債權帳戶、及具現金價值保險契約及年金契約等都在申報範圍
誰最直接或受到衝擊	非居民金融帳戶
帳戶清查	分兩階段，第一階段新帳戶、個人高資產帳戶（帳戶餘額超過100萬美元），2019年底前完成；第二階段個人較低資產帳戶（帳戶餘額未達100萬美元），2020年底前完成

資料來源：資誠

蘇秀慧 / 製表

為與國際接軌，草案是以經濟合作發展組織（OECD）所訂定的CRS標準為參考依據，屬高度規範。要求金融機構辨識其帳戶持有人的所有居住國資訊。

銀行壽險券商 加緊備戰

【記者蘇秀慧 / 台北報導】共同申報準則（CRS）上路，銀行、壽險、券商、投信、外商銀行在台分行和子行等金融機構都將受到影響，要按規定進行盡職審查、申報資訊。

這些金融機構要審查的「金融帳戶」包含所管理的存款帳戶、保管帳戶、特定權益或債權帳戶、具現金價值保險契約及年金契約等都在申報範圍中。CRS主要目的是搜尋「非居民的金融帳戶資訊」，未來金融機構必須依據執行盡職審查的結果，將屬於財政部公告的國家

或地區居民的金融帳戶資訊，申報予財政部，再由財政部與締約國進行資訊交換。

值得一提的是，資誠聯合會計師事務所會計師陳麗媛指出，金融機構應注意CRS規範與美國肥咖（FATCA）條款存有許多差異，包括未來客人開戶及購買保單等均需多簽署自我證明、個人帳戶沒有豁免門檻等。陳麗媛表示，金融機構在取得客戶聲明後需就其合理性進行判斷等，最重要的是對帳戶持有人稅務居住者身分的辨識，從搜尋單一國家美國，擴至所有國家。

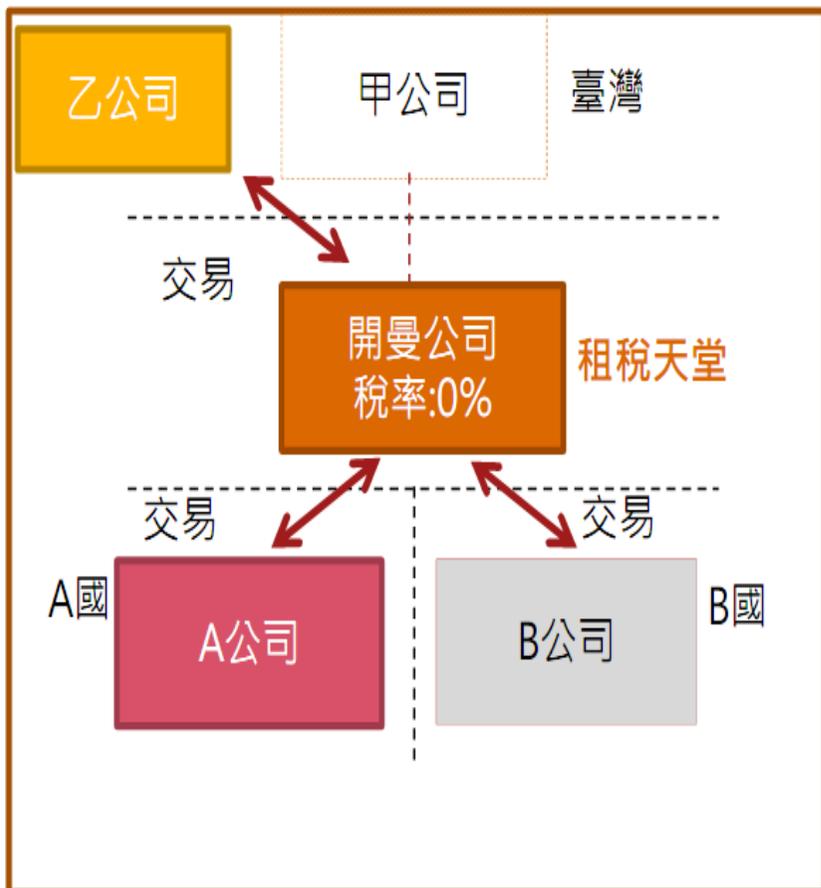
台版肥咖法案對個人、企業的衝擊

	個人	企業
衝擊	1.海外個人帳戶曝光，尤其是 海外投資理財帳戶 2.跨國職務多地領薪	資產配置、收益等無所遁形
衝擊對象	高資產人士	台商
備註	交換資訊內容包含：姓名、地址、居住國家或地區、稅籍編號、生日、帳號、帳戶餘額、獲配之給付總額	

反避稅條例

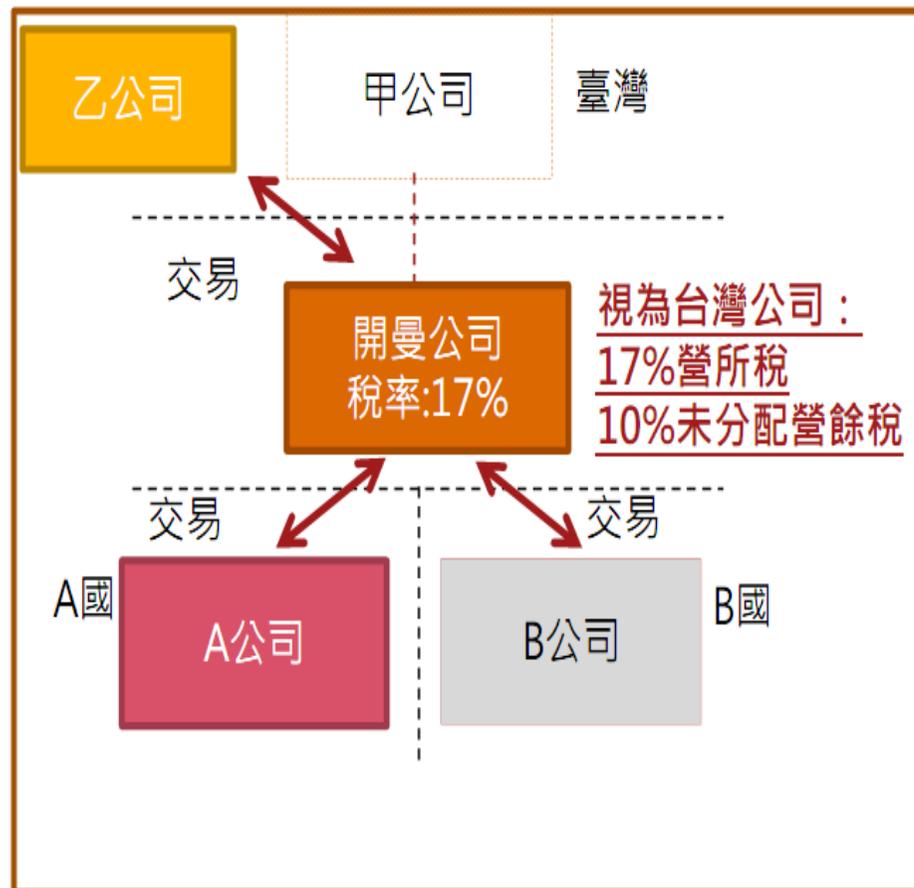
PEM通過前

於開曼群島設立境外公司，並透過境外公司轉單從事交易，開曼公司非我國營利事業，無申報繳納營所稅義務



PEM通過後

開曼公司若符合相關要件，則視為台灣公司，相關交易所得須依所得稅法及其他相關法律規定課徵營所稅



反避稅條例

於薩摩亞設立公司並從事交易，薩摩亞公司非我國營利事業，股利匯回予個人為國外來源所得，適用海外所得稅率:20%。

PEM通過前

TW個人
稅率:20%

國外股利

薩摩亞公司
稅率:0%

股利

甲公司

PEM通過後

TW個人
稅率:45%

國內股利

薩摩亞公司
稅率:17%

股利

甲公司

反避稅條例

CRS之組成要素

共同申報及 客戶審查準則

- 規範金融機構必須遵循的申報及客戶審查程式，使其辨識應通報之帳戶
- 各參與國需制訂**當地法規**而實行

各參與國間簽訂 主管當局協定

- 資訊交換協定，可能為雙邊或多邊簽署
- 於現有之法律架構下執行(如租稅協定或稅務資訊交換協定)

交換資訊內容

姓名、地址、**稅務居民身分**、
稅務號碼、出生日期、帳戶號碼、
帳戶餘額、帳戶持有人獲配之給付總額...等

企業藉人頭戶逃稅 大查緝

洗錢防制法上路後 稅局掌握銀行通報資訊 無相當經濟能力卻擁有鉅額存款對象 成查核重點

記者蘇秀慧／台北報導

洗錢防制法新制6月底上路後，各地區國稅局已將利用人頭帳戶或外圍帳戶隱匿收入逃漏稅列入查緝重點；北區國稅局近來查獲A公司利用負責人甲君帳戶，隱匿公司營業收入高達4,000餘萬元，除補稅外，還將處罰。

北區國稅局強調，洗錢防制法新制施行後，運用人頭帳戶進行租稅規避或逃漏稅捐所衍生的洗錢行為，可能構成洗錢罪，除了逃漏稅外，還要加上一條罪名。

官員解釋，新制上路後，金融機構必須保存及揭露更多資訊，發現情況不對，就會通報國稅局，因此，國稅局更能夠掌握相關逃漏稅資料，近期屢屢查獲不少利用人頭帳戶或外圍帳戶逃漏稅

案件。

官員表示，近來查獲的案件多屬營利事業利用負責人、股東、員工或其親屬等的銀行帳戶收取銷貨款項，隱匿銷貨收入，以規避營業稅及營利事業所得稅。

該局查核甲君的銀行帳戶105年度以匯款及票據存入140筆，金額合計4,000餘萬元，其中68筆是他人頻繁存入，帳戶顯有異常。

經蒐集相關資料深入追查

發現，甲君為A公司負責人，主要營業項目為室內裝潢工程。

經統計資金流入對象及金額，發現其帳戶存取往來頻繁，研判應為該公司的交易對象。

經向相關人調查結果，查得A公司利用負責人甲君個人帳戶隱匿公司營業收入，涉嫌短漏開統一發票致漏報銷售額。

官員說，營業稅部分，須補稅200萬元，罰鍰部分最高可處100萬元；但後續還有營稅部分要補稅及處罰鍰。

官員說，營業人為隱匿其營業收入，常利用負責人或周遭親友名義開立銀行帳戶

人頭帳戶逃漏稅	
違反法令	處罰
營業稅法、所得稅法、稅捐稽徵法	逃漏稅。 1.違反營業稅法，按所漏稅額處五倍以下罰鍰；或按稅捐稽徵法處所漏稅額5%罰鍰，上限100萬元。二者擇一從重處分 2.違反所得稅法，有申報處所漏稅額二倍以下罰鍰；未申報處所漏稅額三倍以下罰鍰
洗錢防制法	運用人頭帳戶進行租稅規避或逃漏稅捐所衍生的洗錢行為，可能構成洗錢罪

資料來源：北區國稅局

蘇秀慧／製表

，並操控帳戶間資金調度；由於這些人頭戶並無相當經濟能力，卻擁有鉅額存款，因此，成為國稅局鎖定查核對象；進而查獲漏報銷貨收入，逃漏營業稅及營利事業所得稅等情事。

該局呼籲，營利事業銷售貨物或勞務應依法開立統一發票，切勿取巧將銷貨款項存入外圍或人頭帳戶以逃漏營業稅及營稅，否則一經查獲除補徵稅款外並裁處罰鍰，得不償失。

死亡前股票已除權息 股利須併入遺產課稅

【記者蘇秀慧／台北報導】台北國稅局表示，被繼承人遺有上市櫃公司股票，其死亡日在股票發行公司所公告的除權或除息交易日之後者，其於死亡日前尚未獲配的股利仍應計入被繼承人的遺產課稅，其死亡日在除權或除息交易日之前者，則所獲配的股利屬繼承人的所得，應課徵繼承人的綜合所得稅。

該局舉例說明，被繼承人甲君在今年7月15日死亡，遺有A上市公司股票，A公司公告除權除息交易日為今年7月10日，因甲君是在除權除息交易日之後死亡，因此，仍擁有領取該筆股利的權利，應將該筆股利併入被繼承人甲君的遺產總額課徵遺產稅。

而甲君繼承人以後取得該筆股利，可適用所得稅法第4條第17款規定免納所得稅。

A公司另一股東乙君在今年7月1日死亡，因死亡日在除權除息交易日之前，則A公司所發放的股利屬乙君繼承人所有，應課徵繼承人綜合所得稅，無需計入乙君的遺產課稅。

該局提醒，被繼承人死亡時若遺有上市櫃公司股票並於死亡日後獲配股利，納稅義務人需檢視，被繼承人的死亡日是否在該筆股利的除權除息交易日之後，如是，該筆股利仍應計入被繼承人的遺產課稅。

官員表示，納稅義務人如發現有短漏報遺產稅情事，應儘速在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前辦理補報及補繳稅款，以適用稅捐稽徵法第48條之1免罰規定。

私人借貸收取利息 要報稅

【記者蘇秀慧／台北報導】私人借貸收取利息應申報個人所得稅。甲君將高達2,800萬元的資金分別轉入乙君、丙君帳戶，經南區國稅局調查發現，屬私人借貸，並收取高額利息130餘萬元，除補稅26萬元外，處罰鍰13萬元。

近年來銀行及郵局等金融機構存款利率遠低於通貨膨脹率，不少民眾將自有閒置資金借給他人賺取較高的利

息收入，南區國稅局強調，在享受高額利息的同時，也應將借貸收取的利息所得申報納稅。

官員說，個人間資金借貸所給付的利息，依稅法規定不需辦理扣繳申報，因此，民衆往往認為稅捐稽徵機關沒有扣繳憑單可勾稽，就不會被查獲，未將收取利息所得併入申報個人綜合所得稅。

但，官員說，稽徵機關還是可以透過其他管道查獲。

私人借貸利息所得	
性質	屬所得稅法第14條規定的利息所得，應納入個人綜合所得總額計算
儲蓄特別扣除額	非屬金融機構的存款利息，不適用所得稅法第17條每人每年享有27萬元儲蓄特別扣除額規定

資料來源：南區國稅局

蘇秀慧／製表

此類案例多是經人檢舉，或者是查核公司帳戶，或者是檢調通報而發現。

南區國稅局日前查核個人銀行帳戶大額現金存提時，

發現轄內甲君帳戶有異常資金移轉情形，經深入追查，發現甲君在2016年間分別將資金轉入乙君、丙君帳戶，金額高達2,800萬元，甲君坦

承，該款項是以自有資金貸予乙君及丙君，並收取高額利息共計130餘萬元，惟未將該項利息收入併入個人所得申報納稅。

該局將該筆利息所得130餘萬元歸課甲君105年度的綜所得稅，因甲君適用20%稅率，補稅26萬元，並另處以所漏稅額0.5倍罰鍰13萬元。

官員說，所得稅法14條規定，利息所得應納入個人綜合所得總額計算。

全球反避稅 台灣到位

預訂後年實施CRS

一旦與他國進行稅務資訊交換
海外帳戶就會全透明

【記者蘇秀慧／台北報導】台股「肥咖條款」來了，財政部今天發布「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」，預訂後年實施共同申報準則（CRS），並在二〇二〇年第一次與其他國家或地區進行稅務用途金融帳戶資訊交換，全球反避稅，台灣到位。

財政部高層官員昨晚透露，目前台灣與新加坡、日本、澳洲、紐西蘭、加拿大等卅二國簽有租稅協定，將是財政部優先洽簽資訊交換協定的國家。

官員表示，CRS規定的應申報帳戶對象雖然是非本國稅務居民，也就是未來與我國簽訂資訊交換協定的其他國家或地區的稅務居民，一旦台灣和其他締約國開始執行資訊交換後，國人的海外帳戶資訊將被交換回台灣的國稅局。海外所得、海外贈與或海外資產等，都會因資訊交換而透明化。

為與國際接軌，草案是以經濟合作暨發展組織（OECD）訂定的CRS標準為參考依據，屬高度規範，較美國肥咖條款還要嚴格，一是要求金融機構辨識其帳戶持有人的所有居住國資訊，而非只限美國；二是美國肥咖有排除條款，個人帳戶五萬美元、法人帳戶廿五萬美元以下免申報，台股則無。

根據規定，財政部得基於互惠原則，和簽訂租稅協定國進行稅務用途金融帳戶資訊交換，及相互提供其他稅務協助，加強國際間追稅，未來跨國避稅將難上加難。

此外，金融機構、政府具有合法的權力可蒐集和提供個人資訊給外國政府，不受金融與稅務法律相關保密規定限制。

CRS實施後，金融機構的客戶審查程序將分為兩階段，第一階段是新帳戶、既有實體帳戶、既有個人高資產帳戶審查，並在二〇一九年底前完成。所謂既有個人高資產帳戶是指明年底帳戶餘額超過一百萬美元者。

第二階段，也就是既有個人較低資產帳戶（明年底帳戶餘額未逾一百萬美元者）的審查，應在二〇二〇年底前完成。

未來申報金融機構應在每年的五月卅一日向國稅局申報應申報國居住者金融帳戶相關資訊，包含姓名、地址、稅務司法管轄地、稅籍編號、出生日期及出生地（針對個人）、帳號、帳戶餘額或價值、帳戶收入，如利息、股利、出售或贖回金融資產收入等。

反避稅條例

中國版肥咖條款來了！ 台商將被大查稅！

中國追稅力道增 台商對咧等

大陸稅務總局公布CRS草案，預計上半年啓動，台商租稅負擔料加重，獲利亦受侵蝕

王姿琳／台北報導

香港、新加坡等國已於元旦起採行共同申報準則（CRS），建立資訊交換機制，中國大陸雖僅公布草案，但預計今年上半年會完成法規並實施。資誠（PwC）表示，跨國追稅已成顯學，過去台商藉分拆大陸台幹薪水低報稅負方式將不可行，獲利恐受影響。

● 中國大陸最快預計上半年施行CRS，過去台商藉分拆大陸台幹薪水低報稅負方式將不可行，獲利恐受影響。

圖／中新社、新華社



繼美國與多國簽署肥咖條款（FATCA）後，經濟合作暨發展組織（OECD）國家也公布共同申報準則，建立多邊資訊交換機制，被視為「全球版肥咖」，各國政府可自動取得該國稅務居民在其他國家的金融帳戶相關資訊，提升稅務透明度及打擊跨境逃稅。

資誠會計師陳麗媛表示，今年起有許多國家開始採行CRS，包含香港、新加坡、日本與澳洲等，目前中國大陸國家稅務總局僅公告法規草案，但預期將於今年上半年正式完成法規並實施。

資誠會計師段士良指出，大陸啟動CRS後，就可跟香港交換帳戶資

訊，而因跨國職務於香港、大陸與台灣皆領有薪資的台商企業員工，將會被大陸稅局「盯上」，關注該台幹的薪資所得稅申報以及在大陸子公司的代扣繳情況。

段士良舉例，某台幹被認定為大陸的稅務居民，其實際年薪為新台幣120萬元，若被分拆在中港台三地，在大陸的薪資所得僅40萬元，在CRS實施前，原本大陸稅局僅會就此部分收入計算所得稅。但CRS實施後，大陸稅局就可取得該名台幹在香港的金融帳戶資料，因此會要求合併申報，該名台幹的租稅負擔將加重。

不過段士良指出，針對這種情況

，大多台幹會要求企業補貼個人所得稅，否則就等於變相減薪，台商為了留才勢必得加薪，即便為了節省開支改聘用當地人，仍有管理上的疑慮，因此無論採取何種方式因應，台商的租稅負擔勢必加重，也將侵蝕獲利。

資誠稅務部副營運長吳偉豪表示，大陸實施CRS後，取得香港、新加坡等地稅務居民的金融帳戶資訊將更容易，台商將營業利潤或員工薪資分散在不同地區的那套作法已不可行，建議「合規才是正道」，誠實申報為上策。

反避稅條例

OBU開戶從嚴 15萬帳戶大盤點

金管會要求年底前全面確認客戶身分，防堵幽靈公司

魏喬怡、彭禎伶／台北報導

為避免OBU紙上、幽靈公司過於氾濫，金管會修法要求銀行今年底前，要全面確認15萬戶OBU客戶的身分，客戶若無法提出必要文件證明不是紙上、幽靈公司，最嚴重的情況會被開戶，而OBU客戶KYC若還沒納入內稽內控SOP的銀行則有六個月緩衝期。

金管會銀行局指出，目前國銀OBU客戶共有15萬戶，其中75%為台商客戶，此次預告的「國際金融業務分行管理辦法」修正草案，參考了新加坡、香港等金融中心及做法，新增3條、修正6條，銀行必須在今年底前重新確認客戶身分，給予適當的監控程序，若是客戶不補件，就可能列入洗錢及資恐風險等級，最嚴重的情況，可以關閉該帳戶。

舉例來說，新規定要求境外法人須提供「六個月內簽發的董事職權證明書」，證明該公司「有召開董

事會」的紀錄，另外，法人也要提供「六個月內簽發或於校期內的存續證明」，證明公司並非沒有註冊的幽靈公司。

新規定還要求銀行，除了確認客戶的業務性質、取得董事股東名冊，還要確認「實質受益人」。比如說，某法人客戶的最大股東是A公司，未來如要在銀行開戶，必須提供A公司的股東名冊，等於是客戶公司結構全都露。

此次金管會大動作要求OBU開戶身分審查從嚴，主要也是因應明年的亞太洗錢組織（APG）相互評鑑

OBU客戶身分確認措施文件

對象	需附文件
境外自然人	1. 基本資料如：姓名、出生日期、國籍等 2. 至少二種證件如：護照、駕照 3. 客戶所提供的住址之本人簽署回函
境外法人	1. 基本資料：法人全名、註冊日及註冊號碼、地址 2. 可證明是合法註冊、未解散、清算、停業或被除名的文件，如：六個月內簽發的董事職權證明書、法人註冊地的註冊機關六個月內簽發或於效期內的存續證明 3. 董事及股東名冊、實質受益人 4. 客戶所提供的住址之有權人簽署回函

整理製表：魏喬怡

。銀行局主秘陳妍妍表示，若台灣的評鑑結果不佳，被列入洗錢高風險國家，屆時進出台灣的錢，都將遭受嚴格的審查，大幅降低匯款、交易效率，對銀行或客戶的衝擊會更大。

銀行局表示，過去為了鼓勵外國人來台開設帳戶，所以對OBU的監

管較寬鬆，然而，最後發現OBU都是台商來開戶，且相對DBU法人戶須向經濟部登記設立，OBU客戶則是來自各國，比較難證明確實在營運，加上跨境洗錢風險最高，監管卻最寬鬆，未來對OBU監管將趨嚴與DBU（指定辦理外匯銀行）拉近。

做，小國也要跟進」，楊金龍表示，現在央行也委託票交所運用區塊鏈的技術來作銀行的自動轉帳、金融業同業拆借。

國民黨籍立委曾銘宗則是關心金融科技專法立法後的目標，以及台灣申請金融科技專利落後的議題。他表示，國內金融業全部的金融科技專利僅126件，但國外金融業像是Visa一家公司就有1,342個專利、非金融業IBM就有747個專利，若不積極推動，屆時恐怕國內金融業都要向國外買專利。

發數位貨幣 央行：不跟風

魏喬怡、彭禎伶／台北報導

中國人行擬發行法定數位貨幣，引發立委關注。立委羅明才、江永昌9日在財委會都質詢央行是否有注意到法定數位貨幣的趨勢、台灣是否要跟進。羅明才還提到，現在悠遊卡可支付的領域愈來愈多，未來悠遊卡是否也可能取代新台幣。

央行副總裁楊金龍表示，悠遊

卡替代新台幣是不可能的，因為儲值的錢還是新台幣。

他也強調，以比特幣來說，是因為用區塊鏈技術達到交易速度快、成本低的貨幣，被稱為虛擬黃金，目前市價約200億美元跟實體黃金的7兆美元相比，規模是非常非常小，不可能取代實體貨幣，而且比特幣幣值現在還是靠投機在支撐。

楊金龍說，發展法定數位貨幣

，各國策略不同，像德國就不積極，美國各區的央行意見也相當分歧，大陸會發展數位貨幣有其背景，主要是因為大陸範圍大，鈔票的運輸不方便，台灣若要發展數位貨幣，要考量成本、效益，台灣目前支付很方便，不一定需要投入那麼大研發成本去發展法定數位貨幣。

「每個國家有其策略，但背景不同、策略就不同，不是說大國這麼



和泰產 徵百人攻車險

黃惠聆／台北報導

和泰汽車集團取得蘇黎世保險在台子公司蘇黎世產險公司100%股權後，更名和泰產險，和泰產表示，未來要以服務取勝，今年要徵百人搶攻車險市場，並開始衝刺營收，預估第3年目標達到損益平衡。

和泰產險董事長仍是由前蘇黎世董事長鄭林經續任，並由和泰汽車集團派劉源森任副董事長，至於和泰產總經理由前新光產總經理信文全擔任。

車市龍頭和泰汽車去年宣布收購蘇黎世產險後，在車險市場投入震撼彈，主要是因和泰汽車占有台灣新車市場達3成2，一年的新車保費近90億元，而車險簽單保費佔產險保費近5成5，因此，車險是各產險公司必爭之地，深

怕和泰產險一進入車險市場，嚴重瓜分車險市場大餅。

和泰產副董事長劉源森表示，車險市場是一個高度競爭的市場，車主要選擇投保那一家車險，「並不是車商說了算」，還是取決於車主，要吸引車主投保，最重要還是要看對客戶的服務，因此在「和泰產元年」會以建制體制為主。

由於蘇黎世產險（和泰產前身）強項在商業險及傷害險，車險占比不高，去年簽單保費收入新台幣32.33億元，車險9.26億元，占該公司整體簽單保費占比還不到3成，劉源森說，未來和泰產會逐漸增加車險比重，所以今年會徵員百人，包含業務、核保與理賠人員。

保險洗錢防制 OIU列清查重點

新版管理辦法要求掌握客戶真實身分，且不可將境內保戶「勸誘」到OIU開戶

朱漢崙／台北報導

保險業洗錢防制態樣即將出爐，相關人士指出，除了保單提前解約受到高度的矚目外，較現行的洗錢防制態樣最大的不同，是在特別提出對於OIU（國際保險業務分公司）洗錢防制列管。列管重點不僅要求保險業者具體的掌握OIU客戶身分，連同購買保單的種類、金額、數量是否「反常」，都將會成為對保險業洗錢防制的列管重點。

上周五金管會公告的「國際保險業務分公司管理辦法」部分條文修正案，已被金融業者視為保險業洗錢防制態樣出爐「前奏曲」，該修正草案的新增條文包括客戶的真實身分掌握、客戶的業務往來模式出現重大改變，保險業者都應予掌握

，且保險公司應透過符合條件的「第三方中介人」協助確認OIU客戶身分，這類「中介人」除了國內、外保險業者，及同一金控母集團的子公司，還包括海外律師或會計師等專業人士。

新版OIU管理辦法還特別規定，

不可將境內的保戶「勸誘」到OIU開戶，也就是禁止讓客戶化身為「假境外保戶」，除了洗錢防制之外，逃漏稅的防範可說為主要考量。

金融圈人士指出，除了洗錢防制，台灣即將在2020年上路的CSR執行，OIU的客戶也會是清查重點，等於是受到洗錢防制、防範跨國逃漏稅的兩度效應雙重「夾擊」，這也使得保險業者對於OIU經營更不敢掉以輕心，以免一不小心成為主管機關的「黑名單」。

特別是明年第4季APG（亞太防制洗錢組織）來台評比金融業的洗錢防制成果，保險業者對於OIU的管理，也將成為檢視的重點。

一位金融業的法遵主管分析，全球各主要國家的CSR相繼上路之後，很多境外富豪的資金到處跨國轉移找「避風港」，而台灣由於執行的時間較晚，直至2020年才會上路，因此也有很多資金因而移轉到台灣來，最常見的作法是以OIU客戶的身分，購買很多的外幣保單，對該狀況，APG也有相關掌握，最起碼會先來測試台灣保險業者對於OIU的客戶身分、交易、受益人等關鍵能否清楚掌握，倘若台灣保險業者無法明確交待這些，APG將會質疑OIU會成為洗錢防制的一大漏洞。



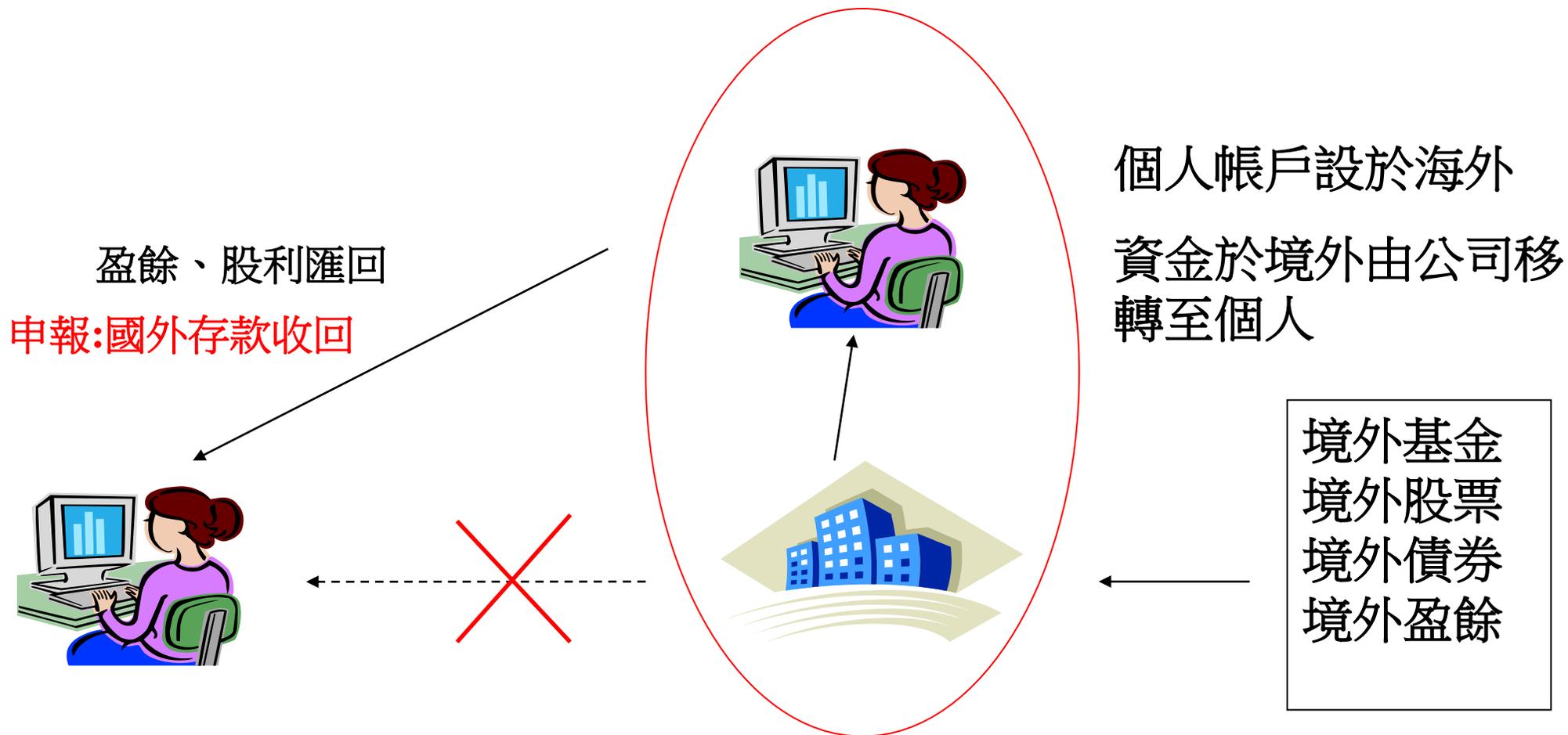
保險業的洗錢防制重點規劃

重點	內容
提前解約	以躉繳大額保費購買10、20年的長長期保單，然後在2、3年內提前解約，而且集中解約，並要求以現金支領
OIU客戶與交易的掌握	對於購買外幣保單的境外客戶，未能掌握其真實身分及受益人身分
保單資訊的變動	包括要保人、受益人身分短期內變動，且接著又辦理大額保單借款或提前解約
短期內密集投保	壽險客戶短期內密集投保高給付價值的保單，投保內容與其身分收入不對稱，若產險的話則是投保與公司營業性質不相符的商品
保費支付	大額保費並非由契約當事人或利害關係人付款
保單借款	保單借款被客戶突然以來源不明的大額資金還款

資料來源：記者查訪

製表整理：朱漢崙

利用境外公司－隱藏個人資產



資金存於境外公司理財隱密性高

2017壽險保單 3趨勢當道

未來利率可能走升，加上美元強勢，美元利變型保單最受看好

彭禎伶／台北報導

2017年最具潛力的保單會是什麼？大型壽險業者都看好利變型保單，尤其是美元計價；其次是投資型保單會再度走紅，其中並以月月撥回及具保證機制者；第三即是健康險，無論是長照三寶、或是強化保障型的醫療險。

經歷過2016年的「奇幻」遭遇，即一年中有多次停售效應，從上半年的保單宣告利率降息、6年期繳費還本終身壽險停售、銀行降佣停售效應以及年底責任準備金全面調降的停售效應，讓2016年的壽險市場從年初預期新契約保費會衰退，到年終確定創下歷史新高，無論是新契約保費或總保費，皆創下紀錄。

2017年同樣面臨許多不確定，由於中央銀行尚未升息，但美國已展開升息動作，因此壽險業者如國泰人壽、富邦人壽、南山人壽、新光人壽、中國人壽、台灣人壽等都預估，2017年最有吸引力的保單就是利率變動型，無論是利變壽險、萬能壽險或利變年金，都有宣告利率可因應市場利率的變動，給保戶增值回饋的機會。

第二即是美元強勢，再加上美元利率與新台幣利率有極大的利差，因此美元保單會比新台幣保單更具競爭力，美元保單新契約保費占比應可望達三成以上。

大型壽險公司第二看好部分，是投資型保單買氣將回溫，在市場好轉時，投資型保單可協助保戶累積資產及提升投資報酬率，類全委帳戶搭配月月撥回者，即類以月月配息的類型，將重新獲市場青睞，但也因為市場波動大、且黑天鵝何時出現無法預期，因此具有保本保障機制的投資型保單，亦會是主力商品。

第三大主力商品即是健康險，如長照險、殘扶險、類長照等長照三

寶，另外如強化醫療保障且用不到可領回的醫療險，都會是行銷重點，可提高國人的醫療保障，且因應老年化社會的需求。

另外，如富邦人壽、台灣人壽等業者，還看好外溢型保單、實物給付保單等新種商品，但這類保單需要時間加溫，雖具話題性，但短期內新契約保費恐不高。

(相關新聞見A3)

健康險

美元計價
利變型保單

投資型保單

大型壽險公司
最看好的三大類型保單

投資型保單 規劃退休好幫手

■戴朝暉

年金改革潮流下，就要退休的人，未來勢必會少領退休金。退休是人生必定要遇到的階段，過去談退休，很多人第一個念頭就是「靠政府」或是「靠兒子」，但在年金改革及低薪停滯等議題下，發現退休靠政府不可靠，靠子女又怕拖累下一代，最後只能靠自己。

對退休族而言，若希望在退休後每月仍有固定的現金收入，至少要給自己20年的時間作退休準備，以法定退休年齡65歲反推回去，最晚45歲必須開始準備。同時在準備過程，必須持續投入、不因外力介入而突然喊停，透過長期累積的複利效果，才能在退休前準備一筆退休生活費資金。

退休後每月生活費該怎麼算？

可用現在的日常行為，推估未來退休後「想過的生活模式」，基本的食衣住行費用一定要算，退休後打算多久旅行一次？國內還是國外？老後醫療及長照費用有沒有準備？從生活的各個層面，推估退休後每個月需要多少現金收入。

選擇一個具有多種功能、彈性大的金融工具，有助於畢其功於一役，且可省下額外的管理時間。投資型保單一直是各種保險商品當中，功能豐富、彈性較大的保單之一，且不斷與時俱進，根

據保戶的需求持續「進化」。

有的投資型保單主動建置自動化分期操作機制，為保戶建立投資系統；有的投資型保單提供累積配置標的，幫助保戶長期投資，達成人生財務目標；有的投資型保單選擇配置在保本保息的國際債券上，要讓保戶投資更放心。

有的投資型保單則連結類全委帳戶，透過專家操作，

保戶既能穩健投資，有更多時間陪伴家人。近期也有連結目標到期基金的投資型保單，明確的投資期間、穩健配置、波動度低，從為退休生活作準備的觀點，這些都是合適的商品。

尋找一個能實現多種財務目標，而且管理簡單、資訊透明、一生無憂的退休工具，可照顧自己又關愛家人，這也是投資型保單具備的優勢。

(本文由法國巴黎人壽台灣分公司總經理戴朝暉提供，記者陳怡慈整理)

戴朝暉的退休規劃觀點

1. 及早準備，累積退休基金並非難事
2. 事先設算，退休金要準備多少金額才夠
3. 投資型保單是不錯的選項之一



金融房產與實體房產之比較

項目	金融房產(保險)	實體房產
資產特性	隱性資產	顯性資產
成本	每年保費支出	裝潢費、水電費、瓦斯費、修繕費、仲介費、折舊、二代健保.....
收益	每年年金(不會中斷)	每年租金(可能中斷)
報酬率	大於定存	負報酬
相關稅賦	免所得稅、免贈與稅、免遺產稅、免二代健保	契稅、地價稅、空地稅、房屋稅、囤屋稅、豪宅稅、租賃所得稅、財產交易所得稅、房地合一稅、土地增值稅、印花稅、贈與稅、遺產稅、二代健保
列舉扣除節稅	可(每年每人\$24,000保費支出)	否
分散風險	可	否(火災、地震、土壤液化...)
預留稅源	可	否