

房地合一之特殊股權交易

最近處理股權移轉的案件有點多，自從房地合一 2.0 之後，移轉股權還要多一個注意，就是處分股權的所得，有沒有房地合一稅的問題，也就是現在常講的『特殊股權交易』的問題。當然，處分股權有沒有牽扯到房地合一稅有兩個判斷標準，一個是直接或間接持有公司股權的比例是否超過 50%，另一個是國內不動產價值，是否佔公司股權淨值 50% 以上，兩條件具備，則移轉股權需優先適用房地合一稅的規定課稅。

但今天我想講的是，已經確定適用房地合一稅的規定了，那要如何來計算課稅呢？蓋因最近財政部修了『房地合一課徵所得稅申報作業要點』，對特殊股權交易做出了修正。知識點為若移轉的股權屬於 110.06.30 (含) 以前取得 (稱 **舊制股權**)，且帳列國內房地是 104.12.31 (含) 以前取得者 (稱 **舊制房地**)，則不視為『特殊股權交易』，不適用房地合一稅的規定。如果移轉的股權有 110.06.30 以前跟以後取得者 (採**先進先出法認定**)，且帳列國內房地有 104.12.31 以前跟以後取得者，那就採兩者各自比例相乘計算。修正前，對於股權的取得與房地的取得是沒有取得時間點的區別，一律視為房地交易課稅，但現在改啦！

以下是財政部的釋例，可以供讀者更加理解計算的邏輯。關於比例的計算過程是兩段式計算，先計算不視為房地交易的比例，再算出視為房地交易的比例。整理如下：

- **不視為房地交易之出售股權所得比例** = [**舊制股權** (股) / 出售股權總數 (股)] X (境內**舊制房地**價值 / 境內新舊制房地總額)

- 視為房地交易之出售股權所得比例 = (1 - 不視為房地交易之出售股權所得比例)

【釋例一】

甲公司104年9月1日購買乙公司30%股份，110年10月1日再購買40%股份，交易時乙公司資產總額 1,000萬元。

項目	金額 (萬元)	境內舊制房地	
境內房地	500 萬元	300 萬元	
境外房地	400 萬元		
其他資產	100 萬元		
資產總額	1,000 萬元		

甲公司114年12月20日出售乙公司20%股份 (先進先出)，交易所得 100萬元。

單位：%，萬元

該次交易舊股占比 A	境內舊制房地占比 B		股份交易所得 C	不視為房地交易 所得 $D=C \times A \times B$	視為房地交易所得 $E=C-D$
100%	境內舊制房地占境 內全部房地比	60% (=300/500)	100	60	40

註1：出售乙公司20%股份均為110年6月30日以前取得(104年9月1日購入)，爰該次交易股份均可適用本要點第2點第4項規定。

註2：舊制房地係指104年12月31日以前取得之房地。

【釋例二】

甲公司114年12月20日出售乙公司50%股份(股份採先進先出法；成本採加權平均法)，交易所得100萬元。

單位：%，萬元

該次交易舊股占比 A	境內舊制房地占比 B		股份交易所得 C	不視為房地交易 所得 $D=C \times A \times B$	視為房地交易所得 $E=C-D$
60% (=30%/50%)	境內舊制房地占境 內全部房地比	60% (=300/500)	100	36	64

註1：出售乙公司50%股份，其中30%為110年6月30日以前取得(104年9月1日購入)，爰該次交易中30%股份可適用本要點第2點第4項規定。

註2：舊制房地係指104年12月31日以前取得之房地。

會計師提醒



房地合一稅確實是一個複雜的稅制，真可謂博大精深，單從母法或作業要點尚不足以全盤了解，尚有相關函釋需要注意。建議讀者若有處份房地或處份股權的交易，還是要諮詢專業會計師喔！

✦ 提醒：以上說明是基於現有法令的規定，若爾後遇有法令變更，可能會造成內容上需要調整與更新。

會計師 | 呂仁琦 Chuck Lu

鴻勤聯合會計師事務所

鴻勤管顧及評價有限公司

Tel：(03) 6577-967 分機 222

Email：chuck.joan@msa.hinet.net

LINE 官方帳號 | @666iwicp

302 新竹縣竹北市勝利三街 77 號 2 樓

讓會計師用實務經驗

把複雜的財稅問題說清楚

這篇內容對您有幫助嗎？

歡迎下載保存，或分享給需要的朋友。