房地合一稅作業要點修正
放寬特定股權交易認定

聯捷聯合會計師事務所 張育銘 會計師
台中市南區忠明南路760號23樓
電話 0921764440

目錄索引

內容	頁次
什麼是特定股權交易?	P. 3
符合特定股權交易之條件	P. 4~8
認定上與實務上的問題與困擾	P. 9~11
本次財政部修正作業要點:	P. 12
1. 分母可改用資產時價	P. 13~14
2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅	P. 15~20
3. 現行函令正式納入規範	P. 21~23
特別注意!排除不等於免稅!	P. 24
特定股權交易對營建業的影響及衝擊	P. 25~26
案例分享(口述)	P. 27
如何避免落入特定股權交易?	P. 28

什麼是特定股權交易?

「**特定股權**」指的是在**房地合一稅2.0**新制下，為了防止炒作不動產規避稅負，而被「**視同房地交易**」課稅的**未上市、上櫃及興櫃公司股票或出資額**。

政府為了防堵個人或企業利用「假賣股票、真賣房屋」的漏洞，規定只要股權交易同時滿足以下「**雙50%門檻**」，就屬於特定股權交易，**必須申報房地合一稅，而不是申報證券交易所得**：

- 持股比例過半（>50%）：交易日起算**前一年內**的任一日，**直接或間接**持有該國內外營利事業的股份或出資額**超過50%**。
- 資產價值過半（>50%）：交易時，該**被投資公司的股權價值**，有**50%以上**是由我國境內的**房屋、土地、房屋使用權或預售房地**所構成。

但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之

符合特定股權交易之條件

- 自110年7月1日起出售國內外營利事業之股份或出資額（不含上市、上櫃及興櫃公司股票），同時符合下列2要件，不論交易部分或全部持股，均屬個人及營利事業房地合一所得稅的課稅範圍:
- **條件:**

條件（一）交易日起算前一年內任一日直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額，超過其已發行股份總數或資本總額的50%。(交易日前一年內之期間末日以110.7.1為期間末日)。



條件（二）交易股份或出資額時，該被投資國內外營利事業的股權或出資額價值50%以上係由我國境內之房屋、土地、房屋使用權、預售房地價值所構成。

$$\text{股權價值判斷:}\ \frac{\text{被投資營利事業或其控制之事業在中華民國境內的房屋、土地、房屋使用權、預收房地}}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值}} \geq 50\%$$

備註：交易未上市櫃股票已課房地合一所得稅者免列入所得基本稅額課稅。
備註：排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易。

符合一定條件股權出資(條件一)

前揭直接或間接持有國內外營利事業股份或出資額過半數的認定，以下列各款計算的股份或出資額比率合計數計算：

（一）「直接持有」國內外營利事業股份或出資額者：依持有比率合併計算。

（二）「透過其關係企業而間接持有」國內外營利事業股份或出資額者。

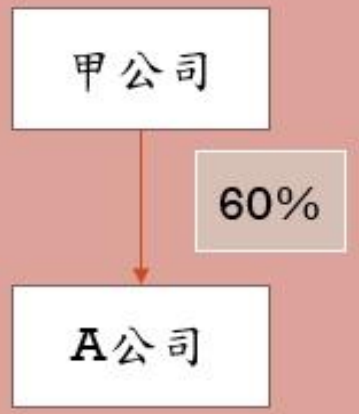
(1). 持有關係企業股份或出資額「超過 50%」或對關係企業的「人事、財務或營運政策具有直接控制或主導能力」：以該關係企業持有該國內外營利事業股份或出資額之比率合併計算。

(2). 持有關係企業股份或出資額「未超過 50%」：按關係企業各層持有股份或出資額比率相乘積合併計算。

（三）「透過符合規定之關係人及被利用名義之人而間接持有」國內外營利事業股份或出資額：比照前述（一）、（二）計算方式，將該關係人及被利用名義之人直接及間接持有該國內外營利事業股份或出資額的比率合併計算。

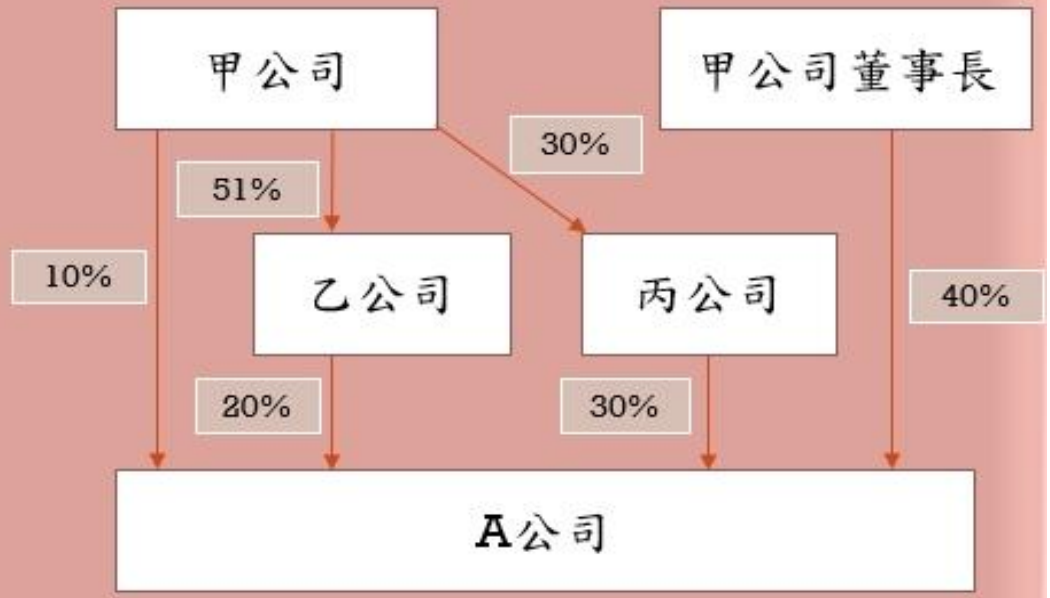
符合一定條件股權出資(條件一)

(一)直接持有:



甲持有A公司=60%

(二)透過其他關係企業而間接持有:



甲持有A公司=10%+20%+30%*30%+40%=79%

符合一定條件股權出資（條件二）

股權價值判斷： $\dfrac{\text{{被投資營利事業或其控制之事業在中華民國境內的房屋、土地、房屋使用權、預售房地}}}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值}} \geq 50\%$

中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售房地之價值應參酌：

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

被投資營利事業股權或出資額之價值以時價計算：

分母依下列各款規定認定。但稽徵機關查得該營利事業之淨值、資產價值者，得依該查得資料認定：

- (一)以該營利事業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計算。
- (二)無前款經會計師查核簽證之財務報告者，以該營利事業交易日之淨值計算。
- (三)該營利事業之各項資產價值經會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者，以各項資產時價總額計算，不適用前二款規定。

符合一定條件股權出資

股權

- 個人及營利事業交易符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。
- 個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。
- 營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

認定上與實務上的問題與困擾

在房地合一稅2.0新制上路初期（110年7月1日發布舊版作業要點），由於「特定股權交易」的認定與計算方式過於一刀切，在實務上引發了巨大的爭議與問題，特別是對深耕多年的傳統家族企業及正常的企業併購造成嚴重的衝擊。

1. 溯及既往與信賴保護原則的爭議:

舊法最被詬病的是完全不看「股權取得時間」與「房地取得時間」。

問題：許多中小型家族企業可能早在1990年代（舊制時期）就成立，且持有的土地早已超過30年。股東們原本預期未來轉讓股權時適用較低的證券交易所得稅（或免稅）。

代價：只要在新制實施後出售股權，舊法一律「溯及既往」，強行將數十年前的歷史獲利全部拉入房地合一稅，適用高達15%～45%的重稅，嚴重違反法治國家的信賴保護原則。

認定上與實務上的問題與困擾

2. 錯誤的資產計價公式，產生「虛增不動產比例」的冤稅:

在判斷公司資產是否有「50%以上由房地構成」時，舊法規定的分母計算公式不合理。

問題：舊法在計算公司資產總額（**分母**）時，是以「**帳面淨值**」來計算，而**分子**（**房地產價值**）卻是以國稅局核定的「**時價**」或**評定現值**計算。

代價：許多實質營運的公司，其生財設備或庫存隨時間折舊，導致帳面淨值很低；但名下的工廠土地因通膨大幅增值。

在「分子用時價、分母用帳面淨值」的扭曲計算下，**導致大批非炒房的實業公司，其不動產比例莫名破表（超過50%）**，無辜落入特定股權課稅陷阱。

認定上與實務上的問題與困擾

3. 扼殺正常的企業併購與家族股權傳承:

因為上述的計算漏洞與過重稅負，導致市場上正常的商業活動完全卡死。

問題：許多中小型製造業、傳產業名下都有廠房，若因二代不接班而想引進外部併購，或是想調整家族控股公司的股權結構，都會因為舊法的高額稅負而望之卻步。

代價：正常的產業結構調整與家族傳承規劃被嚴重扼殺，企業主面臨「不敢賣、動彈不得」的困境。

本次財政部修正作業要點，就是針對這個規定的適用範圍與計算方式進行放寬調整。

本次修正區分成三大重點:

1. **分母**可改用**資產時價**，計算更有彈性，對納稅人更有利。

2. 舊股權出售，舊制房地部分**可排除**房地合一稅(適用基本所得稅or財產交易所得稅)。

3. 現行函令正式**納入規範**，實務操作更有依據。

1.分母可改用資產時價，計算更有彈性，對納稅人更有利。

修正重點項目	修正前	修正後
特定股權 增訂日出條款	無。 個人及營利事業於110年7月1日以後交易特定股權及適用房地合一稅。	特定股權交易改採「股權取得日」+「不動產取得日」二階段判斷: 1.股權取得日判斷是否適用2.0新制: 交易110年7月1日以後取得之股權，一律適用房地合一2.0稅新制課稅。 2.交易110年6月30日以前取得股權，再按所持有新舊制不動產比例計算房地合一稅: 於104年12月31日以前取得台灣境內房屋、土地、房屋使用權及預售房地價值(簡稱境內舊制房地)佔境內全部房屋、土地、房屋使用權及預售房地價值之比例計算之損益，不是用房地合一稅。

1. 分母可改用資產時價，計算更有彈性，對納稅人更有利。

判斷被投資公司「境內房地是否占股權價值50%以上」，需要計算一個比率，**分子**是「**境內房地價值**」，**分母**則是「**公司股權價值**」。

原本舊法中規定分母只能用財務報表中的「**淨值**」（＝資產－負債）來認定，但淨值是帳面數字，可能會低估實際資產價值，導致房地占比偏高，讓原本不應該適用特定股權課稅規定的股權交易，因而被納入房地合一稅課稅適用範圍。

本次修正新增：若**被投資公司能合理客觀衡量其「全部」資產時價**（例如**由會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者**），**分母**可改用「**各項資產時價總額**」認定。

分母不再是「淨值」，而是「所有資產時價總額」，如此分母變大，可預期房地占比就會降低，讓股權交易從「視同房地交易」課稅回到「一般股權交易」來課稅，對納稅人來說才會是相對公平且合理的。

★這邊要注意的是，必須「**全部**」資產（包含應收帳款、存貨、機器設備、無形資產等）都按**時價**衡量，不能只有房地用時價衡量，其他資產卻維持用帳面價值衡量。

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

修正重點項目	修正前	修正後
股權價值 分母之計算	原分母價值之認定: 1. 依最近一期經會計師查核簽證財務報表之淨值。 2. 未經會計師查核簽證財務報表者，案交易日之淨值。 3. 但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，案查得資料認定。	修正後分母價值之認定: 1. 依最近一期經會計師查核簽證財務報表之淨值。 2. 未經會計師查核簽證財務報表者，案交易日之淨值。 3. 新增:營利事業之各項資產價值經會計師按時價查核簽證或有其他證明時價之資料者，以各項資產時價總額計算，不適用前二款規定。 4. 但稽徵機關查得該營利事業之淨值、資產價值者，得依該查得資料認定。

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

本次作業要點修正中，最關鍵的調整，也是對納稅義務人影響最直接的部分。

修正的邏輯是，房地合一稅2.0的特定股權交易視同房地交易規定，本來就是110年7月1日才開始實施；同時，房地合一稅的課稅範圍，也只適用於105年1月1日以後取得的房地。這兩個「日出條款」疊加在一起，在法理上應給予**舊股權**與**舊制房地**相應的**排除**空間。

簡單來說，如果**股權都是舊股權，房地也是舊制，兩個條件同時符合**，那就**可以排除**適用特定股權交易核課房地合一稅。

但若**股權是新股權**，就不用討論房地是舊制或新制，**須適用特定股權交易**核課房地合一稅。

但**若非兩個條件都滿足**，那就按照比例來排除(**詳下頁**)。需注意的是排除部分不代表免稅或是不課稅，而是排除適用，但仍要依照一般股權交易來課徵基本所得稅或是財產交易所得稅。

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

兩個關鍵定義:

●**舊股權**：股東於110年6月30日以前取得的股份或出資額（以下簡稱舊股權）。

●**舊制房地**：被投資公司持有的境內房地，屬104年12月31日以前取得者（以下簡稱舊制房地）。

排除計算公式:

符合條件的部分，依以下公式計算可排除的所得金額：

計算項目	說明
舊股占比（A）	該次交易中，屬舊股權的股份占出售總股份的比例。
境內舊制房地占比（B）	境內舊制房地價值 ÷ 境內全部房地價值。
不適用房地合一稅的所得（D）	股份交易所得（C）× A × B
視為房地交易所得（E）	股份交易所得（C）－D，此部分仍適用房地合一稅。

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

以下兩個釋例直接取自財政部新聞稿。

背景設定：

甲公司持有乙公司股份共70%，分別是104年9月1日購入30%，110年10月1日再購入40%。

乙公司資產總額1,000萬元，其中境內房地500萬元（舊制房地300萬元）、境外房地400萬元、其他資產100萬元。（如下圖）

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。

境內房地	500	萬元	（境內舊制房地	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		

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

釋例一: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

計算項目	金額計算	說明
舊股占比（A）	100%	出售股份全部為110年前取得
境內舊制房地占比（B）	300/500＝60%	舊制房地300萬÷境內全部房地500萬
股份交易所得（C）	100萬	—
不適用房地合一稅的所得（D）	60萬元（100萬×100%×60%）	此部分排除課稅
視為房地交易所得（E）	40萬元（100－60）	此部分仍課房地合一稅

說明：甲公司114年12月20日出售乙公司20%股份，採先進先出法認定的話，均認屬104年9月1日買入的那一批，為舊股權。

2. 舊股權出售，舊制房地部分可排除房地合一稅。

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

計算項目	金額計算	說明
舊股占比（A）	60%（30%/50%）	出售的50%股份中，30%為舊股，換算占比60%。
境內舊制房地占比（B）	300/500＝60%	舊制房地300萬÷境內全部房地500萬。
股份交易所得（C）	100萬	—
不適用房地合一稅的所得（D）	36萬元（100萬×60%×60%）	此部分排除課稅。
視為房地交易所得（E）	64萬元（100萬－36萬）	此部分仍課房地合一稅。

3. 現行函令正式納入規範，實務操作更有依據。

本次修法同時彙整財政部過去已發布的解釋函令，明文納入申報作業要點，讓以下情況有清楚的法規依據：

1. 配偶相互贈與取得房地之取得日與取得成本認定:

✅**取得日**：因配偶贈與取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，其取得日為配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該財產之日。

✅**取得成本**：因配偶贈與取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，其取得成本以配偶間第一次相互贈與前配偶之原始取得成本為準。

2. 連續繼承取得房地之持有期間計算:

個人因繼承或受遺贈取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股份或出資額，如屬連續繼承或受遺贈取得之情形，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人、遺贈人持有該財產期間合併計算。

但依所得稅法第4條之5第1項第1款規定（自住400萬免稅優惠）計算持有期間，得併計之期間，應以各次被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女符合已於該房屋、房屋使用權辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

3. 現行函令正式納入規範，實務操作更有依據。

3. 防堵故意拆分交易以規避稅負行為:

費用認定上，個人無法提示費用證明、或營利事業查無費用資料者，仍按成交價額3%計算費用，上限 30萬元，這部分維持不變。

要特別注意的是，本次新增了一條防鑽漏洞規定：有些人會故意把一筆房地交易拆成好幾次，每次只賣一部分持分，試圖用這種方式讓每次交易都適用30萬元的費用上限，達到少繳稅的目的。

新規定直接堵住這個做法，30萬元上限會依照該次交易的持分比例或約定範圍比例來折算，拆幾次就按幾次的比例算，無法透過分拆來重複享有好幾個30萬元上限。

4. 獨資合夥組織營利事業與地主合建:

獨資或合夥型態的營利事業，若與土地所有權人合作蓋房子，房屋蓋好後第一次出售房屋及其坐落的土地，這筆所得由獨資資本主或合夥人依規定申報個人所得稅。只要持有期間在五年以內，可以適用 20%的優惠稅率計算應繳稅額。

3. 現行函令正式納入規範，實務操作更有依據。

5. 營利事業實際從事興建因故未能擔任起造人，提示相關證明經查核屬實者，得適用合併計稅:

有些公司實際上出錢、出力蓋了房子，但因為法規限制或其他正當原因，無法擔任起造人，起造人掛的是別人。

這種情況下，只要公司能提出確實有參與興建的相關證明文件，經稽徵機關查核屬實，就可以比照一般起造人的方式，適用合併計稅的相關規定，不會因為名義上不是起造人就被剝奪這項權利。

生效日期:本要點115年4月21日修正生效時，尚未核課或尚未核課確定之案件均可適用，不限於修正後的新案。

特別注意!排除不等於免稅!

本次修法排除的是「房地合一稅」的課稅範圍，股權交易所得並非完全不課稅。

依所得基本稅額條例，**個人或公司交易未上市櫃股權之證券交易所得仍須納入基本所得額計算，評估是否達到最低稅負門檻**。換句話說，排除房地合一稅之後，還有另一道稅負需要評估，兩者是不同的稅制。

特定股權交易對營建業的影響及衝擊

1.建設公司在推案期間，名下的「存貨（土地與待售房屋）」價值極高，極容易超過公司總資產的50%。這意味著營建業大股東如果在此期間想要調整持股、退出合資，或是進行家族股權調整，都會被認定為「特定股權交易」，進而面臨高達35%或45%的高稅率，而非一般證券交易所得稅，大幅拉高交易成本。

2.建設公司如每案結束後未做盈餘分配時，往往帳上都會產生巨額的保留盈餘，並且建設公司的股東可能都還是自然人股東，此時為了未來降低之後產生的盈餘分配稅，會將自然人股東移轉給法人股東(投資公司)，此時有可能因為公司帳上還有房地的關係，在股權移轉的時候，進而落入「特定股權交易」。

2026年最新鬆綁：改採「時價基準」帶來營建業傳承、併購利多

1. **改採時價計價**：分母改採「資產時價總額」，若公司的非房地資產（如現金、其他投資）時價極高，將有機會將房地價值稀釋至50%以下，從而豁免特定股權交易的重稅。

2. **營建業受益**：這一項修法對於面臨世代傳承、家族股權移轉，或是計畫進行企業併購的上市櫃/中大型建設公司而言是極大解套，讓營建業內部的資本重組與併購交易重新獲得活絡的空間。

這條法規影響的是建商的「股權架構與資本運作」，而非日常的「推案銷售」也非「稅務優惠」。

案例分享

1. 傳承:

第一代→第二代

2. 盈餘:

自然人股東→法人股東(投資公司)

如何避免落入特定股權交易?

避免落入特定股權交易的方法有……(口述)

謝謝聆聽~

聯捷聯合會計師事務所　張育銘　會計師