

# 不動產稅務診斷報告

委託人：王大明（範例）

報告日期：2026年05月02日

出具單位：群立資產管理顧問有限公司 熊尚毅顧問

## 不動產稅務診斷報告

### 客戶基本資訊摘要

項目	內容
客戶姓名	王大明（範例）
物件位置	台北市大安區信義路三段100號
物件類型	住宅大樓（住宅區）
取得方式	購買（2018年）
取得價格	NT\$2,800萬（土地600萬+房屋350萬，其餘1,850萬未明確分配）
改良費用	NT\$150萬
目前市價	NT\$4,500萬
持有狀況	單獨所有，無共有
自住設籍	已設籍自住超過6年
主要關切	出售（買賣方式移轉）
適用稅制	房地合一新制（2018年取得，2016/1/1之後）

### 一、稅務風險總覽

風險項目	風險等級	預估稅負影響	說明
房地合一稅		NT\$ 約 88 萬（適用自住優惠後）	持有約8年（屆滿6年自住），可適用400萬免稅額+10%優惠稅率
土地增值稅		NT\$ 約 30~60 萬（估算）	缺前次移轉現值資料；可適用一生一次10%自用住宅優惠
贈與稅風險		—	本案為自行出售，非親屬間移轉，風險低
實質課稅風險		—	市價交易、無頻繁移轉

風險項目	風險等級	預估稅負影響	說明
囤房稅2.0		NT\$ 0/年	自住房屋，不適用囤房稅
契稅/印花稅（買方）		NT\$ 約 25~30 萬	由買方負擔，賣方不受影響

## 二、稅制適用判斷

### 2-1 房地合一新制 vs. 舊制認定

取得日期：2018年（購買取得）→ 適用：新制（2016年1月1日後）

法條依據：所得稅法§4-4第1項、所得稅法施行細則§17-2

持有期間試算：自2018年至2026年5月，約 7年4個月（持有 5~10 年區間）

一般稅率：20%（所得稅法§14-4第3項第1款第3目）

本案符合「自住優惠」條件（持有並設籍 ≥ 6年），優先適用§4-4第3項自住優惠稅率10%、課稅所得400萬免稅

### 2-2 稅制選擇影響試算

本案無新舊制選擇空間（單純新制），但存在「一般稅率20% vs. 自住優惠10% + 400萬免稅」之適用差異，詳見第三節試算。

## 三、移轉相關稅費全試算

### 3-1 賣方稅費

#### 房地合一稅精算

取得成本認定（所得稅法§14-4第1項）：

購入價金：NT\$2,800萬

改良費用（需單據）：NT\$150萬

推估購入相關費用（契稅、仲介、代書約2%）：NT\$56萬

取得成本合計：約 NT\$3,006萬

移轉費用（推估，仲介4% + 代書雜費）：約 NT\$185萬

課稅所得計算：

項目	金額 (NT\$萬)
出售收入	4,500
減：取得成本	(3,006)
減：移轉費用	(185)
減：依法扣除土增稅（估）	(50)

項目	金額 (NT\$萬)
課稅所得 (估算)	約 1,259

註：實際課稅所得需扣除「土地漲價總數額」（所得稅法§14-4第3項），此處先以土增稅50萬估算後扣除，詳實際計算應另減土地漲價總數額。

### 自住優惠評估 (§4-4第3項) — 本案重點

條件核查：

持有期間 ≥ 6年

出售前1年內未供營業或出租 (請客戶確認)

本人、配偶或未成年子女在該地設籍滿6年 (已確認)

一生以1次為限 (請客戶確認過往未使用)

結論：符合自住優惠

自住優惠稅額試算：

課稅所得：約 NT\$1,259萬

減：免稅額 NT\$400萬

應稅所得：NT\$859萬

稅率：10%

估算房地合一稅：約 NT\$ 86 萬

vs. 一般稅率 (20%) 試算：

$NT\$1,259萬 \times 20\% = NT\$ 252 萬$

自住優惠節省：約 NT\$ 166 萬

### 重購退稅評估 (§14-8)

若客戶於出售後2年內重購自住房地，且重購價 ≥ 出售價，可全額退稅。

退稅公式： $\min(\text{已繳稅額}, \text{重購價}/\text{出售價} \times \text{已繳稅額})$

可行性：待客戶提供重購計畫

### 土地增值稅精算

缺乏關鍵資料：前次移轉土地公告現值、目前公告現值、土地面積

保守情境 (漲價較高)：

假設漲價倍數約1倍 → 適用30%稅率

估算土增稅：約 NT\$ 60 萬

樂觀情境 (適用自用住宅優惠§34)：

一生一次自用住宅優惠稅率10%

條件：地上房屋為本人或配偶、直系親屬所有，設籍且無出租營業，都市土地3公畝以內

估算土增稅：約 NT\$ 20~30 萬

建議優先申請一生一次10%優惠

節稅效果：約 NT\$ 30~40 萬

### 3-2 買方稅費估算（供買方參考，非賣方負擔）

契稅（契稅條例§3）：房屋評定現值估 NT\$350萬 × 6% = 約 NT\$ 21 萬

印花稅（印花稅法§7）：成交金額 4,500萬 × 0.1% = NT\$ 4.5 萬

地價稅（自用住宅2‰）：依公告地價計算（待補資料）

房屋稅（自住1.2%）：350萬 × 1.2% = 約 NT\$ 4.2 萬/年

買方移轉時一次性稅費合計：約 NT\$ 25.5 萬

---

## 四、贈與稅風險分析

### 4-1 三親等間買賣推定贈與風險（遺贈稅法§5）

交易對象：本案為對外出售，非親屬間移轉

風險：低，無推定贈與適用問題

### 4-2 借名登記風險

本案無借名登記情形，無風險

### 4-3 不動產贈與稅試算（替代方案參考）

若改採贈與子女方式：

贈與標的公告現值（估）：約 NT\$1,500萬（公告現值通常為市價30~40%）

減：年度免稅額 244萬

應課贈與稅稅基：約 NT\$1,256萬

適用稅率10%（5,664萬以內）

估算贈與稅：約 NT\$ 126 萬

但子女未來再出售時，房地合一稅將以「公告現值」為成本，未來稅負將大幅增加

---

## 五、囤房稅2.0 影響評估（2024年7月1日起）

本案為自住房屋（已設籍6年以上）

適用房屋稅自住稅率1.2%，不適用囤房稅2.0

估算年額外稅負：NT\$ 0

建議：無需調整

---

## 六、節稅方案比較

方案	說明	房地合一稅	土增稅	合計稅負	備註
方案A	立即出售（適用自住優惠）	NT\$ 86萬	NT\$ 20~30萬（10%優惠）	約 NT\$ 106~116萬	最推薦
方案B	立即出售（不申請自住優惠）	NT\$ 252萬	NT\$ 60萬	NT\$ 312萬	多繳200萬，不建議
方案C	持有至10年以上再出售	稅率15%，約 NT\$ 129萬	約 NT\$ 30萬	NT\$ 159萬	喪失自住400萬免稅，反而增加
方案D	贈與子女	—	NT\$ 30萬	NT\$ 156萬（含贈與稅126萬）	子女未來出售稅負高
方案E	出售後2年內重購自住	全額退稅	NT\$ 20~30萬	約 NT\$ 20~30萬	須有重購計畫

建議最佳方案：

無重購需求 →

方案A：立即出售並同時申請「房地合一自住優惠」+「土增稅一生一次自用住宅優惠」，預估稅負 NT\$106~116萬

有重購需求 → 方案E：可主張重購退稅，幾乎全額退還房地合一稅，最終僅負擔土增稅約 NT\$20~30萬

## 七、實質課稅風險提示

查核觸發標準與本案評估

1. 成交價 vs 公告現值80%：安全（市價交易4,500萬遠高於公告現值）
2. 頻繁移轉（3年內）：否（持有8年）
3. 親屬間低價移轉：否
4. 短期高頻炒房：否

整體查核風險：低風險

建議備妥文件清單

買賣契約書（含價款支付憑證）

取得時購買憑證（2018年契約、付款證明）

改良費用單據（150萬裝修收據）— 若無單據，將無法列報扣除

設籍及居住證明（戶籍謄本、水電費單據佐證實際居住）

土地登記謄本、建物謄本

前次移轉現值通知書

仲介費、代書費發票（移轉費用扣除憑證）

## 八、三維評比表（最終決策參考）

方案	預估節稅金額	執行成本（費用+時間）	緊急度	建議優先度
方案A（立即出售 + 自住優惠）	NT\$ 196 萬（vs 不申請優惠）	申請文件成本約 NT\$1萬，2~3個月	高	5/5
方案E（出售 + 重購退稅）	NT\$ 86 萬（房地合一全退）	重購搜尋成本，2年內須完成	中	4/5（限有重購需求）
方案C（持有至10年）	-NT\$ 43 萬（反增稅）	機會成本 + 市場風險	低	1/5
方案D（贈與子女）	-NT\$ 50 萬（含贈與稅）	公證、過戶費約3萬	低	2/5

最優先建議：方案A（立即出售並申請自住優惠），預估節稅 NT\$ 196 萬，應於出售時同步申請：

1. 房地合一稅自住優惠（所得稅法§4-4第3項）— 400萬免稅 + 10%優惠稅率
2. 土增稅一生一次自用住宅優惠（土地稅法§34）— 10%優惠稅率

理由：本案完美符合自住優惠所有條件（持有8年、設籍6年以上），且無頻繁買賣紀錄，為一生一次絕佳節稅時機。

## 九、後續行動清單

### 立即執行（1個月內）

1. 整理改良費用單據：核對150萬裝修費發票/收據是否齊全（無單據則無法列報，將增加稅負15萬）
2. 向地方稅務局申請「土地增值稅試算書」：取得前次移轉現值與目前公告現值，精確計算土增稅
3. 確認「一生一次自用住宅優惠」未曾使用：至國稅局查詢個人申報紀錄
4. 確認房屋稅籍為自住稅率1.2%：稅籍紀錄佐證自住事實

### 需顧問深度協助事項

1. 出售合約稅務條款設計：避免買方違約導致稅負爭議
2. 房地合一稅自住優惠申請文件準備：含設籍證明、居住事實舉證
3. 若有重購計畫：規劃方案E重購退稅時程與金額配置
4. 委任申報自願性所得稅及土增稅：避免漏報遭罰（所得稅法§108-2，最高3倍罰鍰）

### 所需補充資料（以精化計算）

資料項目	取得管道
土地公告現值（前次/現次）	地方稅務局或地政事務所
土地面積、持分	土地登記謄本
房屋評定現值	房屋稅單

資料項目	取得管道
2018年取得時契約、契稅單、仲介費單據	客戶自行整理
150萬改良費用單據明細	客戶自行整理
是否已使用「一生一次」自用住宅優惠	國稅局查詢
出售前1年內是否有出租或營業使用	客戶確認
是否有重購自住計畫	客戶確認

---

本報告由 AI 輔助生成，試算數字均為估算值，以主管機關最終核定為準。本報告不構成法律意見，如需正式專業諮詢，請洽群立資產管理顧問有限公司 熊尚毅顧問。

報告日期：2026年05月02日

---

免費診斷您的投資組合風險 → <https://ads.group-li.com>