# 【營利事業I】營利事業地主稅率與持有期間認定EP5

發布日期：2025-08-14

## 前言

營利事業參與合建分屋時，適用的稅務規定與個人地主有明顯差異。房地合一稅2.0實施後，營利事業出售房地的稅率結構、持有期間認定及申報方式更趨複雜。本文將針對營利事業作為地主參與合建分屋時適用的稅率與持有期間認定進行解析，協助企業掌握稅務規定，進行有效的稅務規劃。

**營利事業地主適用的稅率結構**

房地合一稅2.0下，總機構在中華民國境內的營利事業出售房地，適用的稅率如下：

* 持有房屋、土地在2年以內者：45%
* 持有房屋、土地超過2年未逾5年者：35%
* 持有房屋、土地超過5年者：20%

此外，符合下列條件之一者，一律適用20%稅率：

1. 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起5年以內完成並銷售該房地
2. 提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新或依危老重建條例參與重建，建屋完成後取得房屋及坐落基地第一次移轉且持有在5年以內

**營利事業合建分屋的取得日認定**

營利事業參與合建分屋取得房地的取得日認定，對於稅率適用及持有期間計算至關重要：

**土地取得日**

原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、參與都市更新或重建所分配取得之土地，其取得日為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

**房屋取得日**

實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得房屋土地，以都市更新事業計畫核定之日為取得日。

新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，完成重建所取得房屋、土地，以重建計畫核准之日為取得日。

## 持有期間的計算方法

營利事業出售合建分屋取得的房地，持有期間計算有特殊規定：

**標準計算**

自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。

**合建分屋特殊規定**

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋，或以自有土地依都市更新條例參與都更，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建所分配取得之房屋，計算房屋持有期間時，應以該土地之持有期間為準。

這一規定對於長期持有土地的營利事業是有利的，因為即使房屋是新建的，也可以依土地持有的時間長短適用較低的稅率。

## 營利事業房地合一稅課稅所得計算

營利事業的房地合一稅課稅所得計算方式如下：

**交易所得計算公式**

交易所得(A) = 成交價額 - 相關成本 - 可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失。

但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用減除。

**課稅所得計算**

A > 0，(A - 土地漲價總數額) ≥ 0，課稅所得 = A - 土地漲價總數額  
A > 0，(A - 土地漲價總數額) < 0，課稅所得 = 0元  
A ≤ 0，不得減除土地漲價總數額

**課稅方式**

課稅所得不併計營利事業所得額，按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳。

**虧損扣抵順序**

若交易所得為負數(A ≤ 0)，該交易損失(A)的減除順序：

1. 當年度適用相同稅率房地交易所得
2. 當年度適用不同稅率房地交易所得
3. 交易之次年度起10年內之房地交易所得

## 獨資合夥組織的特殊規定

獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，有特殊的課稅規定：

* 應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得
* 依個人交易房地合一課徵所得稅規定申報及課徵所得稅
* 該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額

這意味著，獨資或合夥組織的房地交易所得不適用營利事業稅率，而是由資本主或合夥人按個人房地合一稅規定申報納稅。

## 案例說明

**案例一：營利事業合建分屋持有期間認定**

甲公司於民國95年取得土地與乙建設公司合建分屋，於111年完工取得房屋，嗣後出售。

分析：

* 房屋持有期間應以土地持有期間計算：95年至出售日
* 持有期間超過5年，適用20%稅率

**案例二：都市更新權利變換取得房地的稅率認定**

甲公司以90年取得之土地參與都市更新，該都市更新採權利變換方式進行，於112年1月取得應分配權利價值1,000萬元與差額找補800萬元之房地。

分析：

1. 應分配權利價值部分：
   * 土地：以原始取得成本認定；取得日為原取得參與都市更新前土地之日
   * 房屋：以時價為取得成本；取得日為移轉登記日，持有期間以土地之持有期間為準
2. 差額找補部分：
   * 視同新購入，以實際成本為房屋、土地之成本，取得日為移轉登記日

## 營利事業合建與建商首次出售的不同申報方式

房地合一稅2.0下，營利事業應留意兩種情況雖都適用20%稅率，但申報方式不同：

1. **營利事業以自有土地與建商合建分屋後出售**：
   * 適用稅率20%
   * 採分開計稅方式
   * 本業虧損不能抵減房地交易所得
2. **建商首次出售房地**：
   * 同樣適用稅率20%
   * 採合併計稅方式
   * 若有營業虧損可抵減房地交易所得

不同的申報方式可能影響最終稅額，因此營利事業應注意區分這兩種情況。

## 結論

營利事業參與合建分屋時，正確認定稅率與持有期間是稅務規劃的關鍵。長期持有土地的營利事業在合建分屋後出售房地時，可能因持有期間較長而適用較低稅率。然而，與個人地主不同的是，營利事業的房地交易所得採分開計稅，本業虧損不能抵減房地交易所得。

同時，獨資合夥組織的房地交易所得適用個人房地合一稅規定，這是營利事業在組織形態選擇時需要考慮的因素。建議營利事業在參與合建案前，應審慎評估各種稅務影響，並諮詢專業會計師的意見，以制定最佳的稅務策略。

下期預告：【營利事業II】營利事業成本認定與課稅所得計算，我們將深入探討營利事業參與合建分屋的成本認定方式及課稅所得計算方法，敬請期待！