# 【實務策略】合建分屋稅負優化與常見錯誤EP9

發布日期：2025-09-11

## 前言

合建分屋涉及複雜的稅務規定，稍有不慎可能導致不必要的稅負增加或稅務爭議。透過適當的稅務規劃，地主和建設公司可在合法範圍內優化稅負結構，降低整體稅務成本。本文將分享合建分屋的稅負優化策略，並剖析實務中常見的稅務錯誤，協助參與合建分屋的各方避開稅務陷阱，達成優化稅負的目標。

## 地主合法節稅技巧與實務建議

地主參與合建分屋，可考慮以下合法節稅策略：

**1. 持有期間規劃**

地主可善用房地合一稅制下持有期間越長稅率越低的特性：

* 個人地主持有超過10年，稅率降至15%
* 營利事業地主持有超過5年，稅率降至20%

**實務建議**：

* 評估原土地持有時間，若接近降低稅率的門檻，可考慮延後合建時間
* 合建分屋取得房地後，若非急需資金，可考慮持有至適用較低稅率後再出售

**2. 自住優惠策略**

個人地主可利用自住優惠稅率：

* 符合自住條件者，課稅所得超過400萬元部分按10%計算
* 拆除自住房屋參與合建，可合併計算持有期間

**實務建議**：

* 符合自住需求的地主，優先考慮採用合建分屋而非合建分售模式
* 若有自住房屋，可考慮拆除重建方式參與合建，以利用持有期間合併計算的優惠

**3. 舊制土地優勢利用**

地主持有舊制土地（105年1月1日前取得）參與合建分屋：

* 土地交易仍適用舊制免稅
* 房屋部分適用新制，但取得成本可按換入時的市價認定，有助降低未來出售的課稅所得

**實務建議**：

* 持有舊制土地的地主，可優先考慮合建分屋方式
* 確保房地互易時取得正確市價的統一發票，作為未來計算房屋成本的依據

**4. 正確規劃土地與房屋分配比例**

在合建契約中妥善規劃土地與房屋的分配比例：

* 地主分配房屋比例過低，可能需收取差價而產生當期稅負
* 分配比例過高，可能需支付差價增加成本負擔

**實務建議**：

* 依市場行情及實際需求，協商合理的分配比例
* 若有差價產生，應考量對稅負的即時影響

## 建設公司合法節稅技巧與實務建議

建設公司參與合建分屋，可考慮以下稅務策略：

**1. 銷售模式選擇**

不同銷售模式對建設公司的稅負影響不同：

* 首次銷售房地採合併計稅，可與營業虧損互抵
* 合建分屋採分開計稅，營業虧損不得抵減

**實務建議**：

* 評估公司整體經營狀況，若有其他業務虧損，可考慮以自建自售模式
* 若預期合建案獲利較高，則合建分屋模式可能更有利於控制風險

**2. 土地成本認定策略**

建設公司取得合建土地的成本認定影響未來出售的獲利：

* 合建分屋土地成本應以換出房屋所分攤之建造成本為準
* 實際操作時應避免高估建造成本

**實務建議**：

* 正確分攤建造成本至地主分配部分
* 保存完整的成本分攤資料，以備稽徵機關查核

**3. 合理分攤費用**

建設公司可合理分攤各項費用，降低稅負：

* 銷售費用、廣告費等應按實際合約規定分攤
* 銷售合建房地的廣告費若約定全數由建設公司負擔，其進項稅額可全數扣抵

**實務建議**：

* 在合建契約中明確約定各項費用的分攤方式
* 確保費用分攤符合營利事業所得稅查核準則的規定

## 不同合建模式的稅負比較與選擇

不同合建模式的稅負差異顯著，參與方應根據自身情況選擇：

**1. 合建分屋 vs. 合建分售**

**合建分屋**：

* 優點：地主可依土地持有期間認定房屋持有期間，享有較低稅率
* 優點：自住房屋拆除重建可合併計算持有期間
* 缺點：營業稅負擔易產生爭議

**合建分售**：

* 優點：各自銷售各自負擔稅負，界限明確
* 優點：地主出售土地可能適用較低稅率
* 缺點：不適用自住優惠

**選擇建議**：

* 地主有自住需求：優先選擇合建分屋
* 地主持有舊制土地：優先選擇合建分屋
* 建設公司有其他業務虧損：優先考慮合建分售

**2. 合建分成 vs. 權利變換**

**合建分成**：

* 優點：契約彈性大，雙方可自行協商分配比例
* 缺點：銷售費用分攤可能產生爭議

**權利變換（都更或危老）**：

* 優點：有明確的法規依據
* 優點：可能享有稅務減免或優惠
* 缺點：程序較為繁複

**選擇建議**：

* 老舊社區改建：優先考慮權利變換
* 單一地主合建：可考慮合建分成

## 契約條款撰寫的稅務考量

合建契約的條款設計直接影響稅務處理：

**1. 明確約定稅負責任**

* 明確約定土地增值稅、契稅、營業稅等各項稅負的負擔方
* 明確約定廣告費、銷售費用等的分攤方式

**建議條款**： 「本合建案房屋與土地互易產生之營業稅由建設公司負擔，不得向地主收取。地主應分擔之廣告費依房地售價比例計算，為銷售總金額之\_\_\_%。」

**2. 明確約定房地價值認定方式**

* 約定房地互易時價值認定的標準
* 約定差額補貼的計算方式

**建議條款**： 「本合建案房屋與土地互易之價值，應以鄰近地區同期市場行情為準，並由雙方共同委託不動產估價師評估認定。」

**3. 約定發票開立事宜**

* 明確約定發票開立時點、金額及方式
* 避免後續因發票開立產生爭議

**建議條款**： 「建設公司應於房屋使用執照核發日起3日內，依法開立統一發票予地主。統一發票金額應按房屋時價加計5%營業稅。」

## 實務中常見的稅務錯誤與案例解析

合建分屋實務中常見以下稅務錯誤：

**1. 錯誤認定房地持有期間**

**常見錯誤**：

* 誤以為房屋實際取得日作為計算持有期間的起點
* 忽略合建分屋房屋持有期間應以土地持有期間為準的規定

**案例解析**： 甲君108年取得土地與建商合建，112年取得房屋後立即出售。甲君誤以為持有期間僅幾個月，適用45%稅率，實際上應以土地持有期間計算，適用35%稅率。

**2. 錯誤處理差額補貼**

**常見錯誤**：

* 收取差價金額未申報房地合一稅
* 以淨額方式開立房地互易發票

**案例解析**： 乙君以土地與建商合建並收取補貼款570萬元，未申報房地合一稅。經國稅局查獲，依土地持有期間課徵35%稅率，並裁處罰鍰。

**3. 錯誤適用稅率**

**常見錯誤**：

* 誤以為合建分屋一律適用20%稅率
* 未考慮不同情境下的稅率適用條件

**案例解析**： 丙公司以自有土地與建商合建分屋後出售，將交易所得併入營利事業所得額，並利用營業虧損抵減。經國稅局查核，認定應採分開計稅，不得與營業虧損互抵，補稅480萬元。

**4. 營業稅負擔爭議**

**常見錯誤**：

* 合建契約未明確約定營業稅負擔方
* 建商事後向地主收取營業稅

**案例解析**： 建商與地主合建分屋，合約未明確約定營業稅負擔方。完工後建商向地主收取營業稅100萬元，地主拒付並訴諸法院。法院判決地主勝訴，認為房屋定價已內含營業稅。

## 風險管理與稽徵實務應對策略

面對稅務風險，參與合建分屋的各方應有適當的應對策略：

**1. 事前風險評估**

* 參與合建前進行全面的稅務評估
* 考量各類稅負如房地合一稅、營業稅、土地增值稅、契稅等
* 模擬不同合建模式下的稅負結果

**2. 完整保存交易資料**

* 保存合建契約、發票、收據等完整資料
* 留存時價認定的佐證資料
* 準備成本計算的完整文件

**3. 稅務專業諮詢**

* 重大合建案應諮詢專業會計師意見
* 在契約簽訂前即尋求專業協助
* 特殊情況下考慮申請稅務解釋函令

**4. 稽徵查核應對**

* 接獲稅務稽查時保持冷靜
* 提供完整的交易資料
* 必要時尋求專業協助進行說明或申復

## 結論

合建分屋的稅負優化需要周全的規劃與正確的執行。地主和建設公司都應充分了解各種合建模式的稅負差異，正確選擇適合自身情況的合建方式。同時，在契約條款中明確約定稅負責任，避免後續爭議。

最重要的是，稅負優化必須在合法範圍內進行，切勿為了短期利益而觸犯稅法。透過專業諮詢、風險評估及妥善的資料保存，參與合建分屋的各方可以在享受合建分屋帶來商業利益的同時，也合理控制稅務成本。

下期預告：【熱門問答】合建分屋稅務十大常見問題，我們將整理實務中最常見的疑難問題，並提供明確的解決方案與建議，敬請期待！