# 【入門篇】合建分屋基本模式與稅務差異

*發布日期：2025-07-17*

## 前言

合建分屋是現今不動產開發常見的模式，許多地主與建設公司合作，透過土地與建物的交換達成互利。然而，不同的合建模式在稅務處理上有顯著差異，若未能正確理解，可能導致稅負增加甚至衍生稅務爭議。本文將介紹合建的基本模式及其稅務差異，協助您在參與合建案時做出明智決策。

## 合建常見模式

合建案主要分為三種模式：合建分屋、合建分售及合建分成。各有其特色及稅務考量：

**1. 合建分屋**

合建分屋是指地主提供土地，建商負責興建房屋，完工後依約定比例分配房屋產權。此模式下，地主與建商間進行房地互易，屬於資產交換行為。

**稅務處理重點**：

* 地主與建商應於換出房屋或土地時，按時價從高認定開立發票或收據
* 地主取得房屋後出售，應依房地合一稅規定課稅，房屋持有期間以土地持有期間為準
* 若地主取得房屋價值高於換出土地，差額部分應計入取得成本

**2. 合建分售**

合建分售是指地主提供土地，建商興建房屋後，雙方共同出售並依比例分配銷售利潤。在此模式下，地主實際銷售的是土地，建商銷售的是房屋。

**稅務處理重點**：

* 地主出售土地適用房地合一稅規定
* 銷售契約應明確區分土地款及房屋款
* 廣告費等銷售費用應按房地售價比例分攤
* 地主如屬營利事業，出售土地所得應適用房地合一稅2.0

**3. 合建分成**

合建分成是指地主提供土地，建商興建完成後，按約定比例分配銷售總金額。此模式下，地主實質上是出售土地並按比例分配銷售利潤。

**稅務處理重點**：

* 地主取得的銷售收入應扣除土地成本計算所得
* 如地主為個人，適用房地合一稅；如為營利事業，適用房地合一稅2.0
* 銷售費用應按分配比例計算，無法全部由建商負擔

## 房地合一稅2.0對合建案的影響

自房地合一稅2.0實施後，合建案的稅務處理更加複雜：

1. **持有期間級距擴大**：稅率從45%到15%不等，持有期間愈長稅率愈低
2. **特殊稅率規定**：以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起5年內完成並銷售，一律適用20%稅率
3. **自住優惠規定**：個人合建分屋若符合自住條件，可享優惠稅率

## 合建模式選擇考量因素

選擇何種合建模式應考慮：

* 地主的身分（個人或營利事業）
* 土地取得時間（舊制或新制）
* 未來是否有自用需求
* 資金需求與稅負考量

## 結論

合建案的稅務處理複雜且影響重大，地主在簽訂合建契約前，應審慎評估不同模式的稅務影響。建議尋求專業會計師協助，依據個人或企業的特定情況，選擇最適合的合建模式，以合法節省稅負。

下期預告：【個人稅務I】個人地主房地合一稅規定重點，我們將深入探討個人地主參與合建分屋時適用的房地合一稅稅率與持有期間認定方式，敬請期待！