



房地合一稅2.0及CFC



KPMG安侯建業聯合會計師事務所

葉建郎執業會計師

2024/03/10 (越總)



葉建郎 Aaron Yeh

稅務投資部執業會計師
亞太業務發展中心
印尼區主持會計師
KPMG安侯建業

國家/地區服務經驗

- 台灣

學歷

- 東吳大學會計學系研究所碩士
- 台灣大學會計學系學士

個人經歷簡述

- KPMG台灣所稅務投資部副總
- 國立臺北商業技術學院/德明財經技術大學財金學院講師
- 經濟部協助越南台商專家服務團 (2014年)
- 經濟部「緬甸投資相關法規介紹」主講人 (2014年)
- 經濟部2015海外臺商輔導計畫執行人員 (2015年)
- 印尼租稅赦免講師/資策會境外電子商務租稅顧問 (2016年)
- 經濟部臺灣窗口建置計畫專案經理 (2017年)
- 經濟部臺灣窗口建置計畫印尼臺灣投資窗口管考人員 (2018年~2023年)

專長領域

- 稅務服務

行業專長

- 金融服務產業
- 健康照護與生技醫療
- 工業及消費性產品業
- 基礎建設與政府產業

專業資格

- 中華民國會計師

專業服務經歷

- 私人財富管理及家族傳承稅務諮詢
- 投資營運架構稅務諮詢
- 稅務機關調查協助諮詢
- 向主管機關申請稅務法令解釋
- 營業稅直接扣抵法查核簽證
- 各項租稅獎勵減免案件之申請

代表性客戶

- 富邦銀行
- 聯邦銀行
- 台灣銀行
- 三商美邦人壽
- 南山人壽
- 台大保險經紀人
- 英業達集團
- 台塑集團
- 孚思科技(越南)

聲明

- ◆ 本次演講所提供之資訊，是建立在對有限資訊了解的基礎上所提出之初步分析意見概述，並不承擔任何責任，且不對嗣後之法令或司法及行政機關之見解或解釋變更，提供更正或修正建議。
- ◆ 本次演講旨在提供部分特定領域的一般性資訊，並非詳盡的專業服務意見。因此，本次演講所提供之資訊，不得做為任何個案處理之專業意見或服務依據。
- ◆ 本文件內容，在未獲得安侯建業聯合會計師事務所書面同意前，不得將其內容之一部或全部為引用、參考、散佈、傳播或以其他任何方式向任何第三人揭露。
- ◆ 在此演講中所為之任何明示或暗示性的口頭敘述、觀點或意見，除經安侯建業聯合會計師事務所出具書面文件外，僅屬個人意見表達性質，並非安侯建業聯合會計師事務所之正式意見或立場。

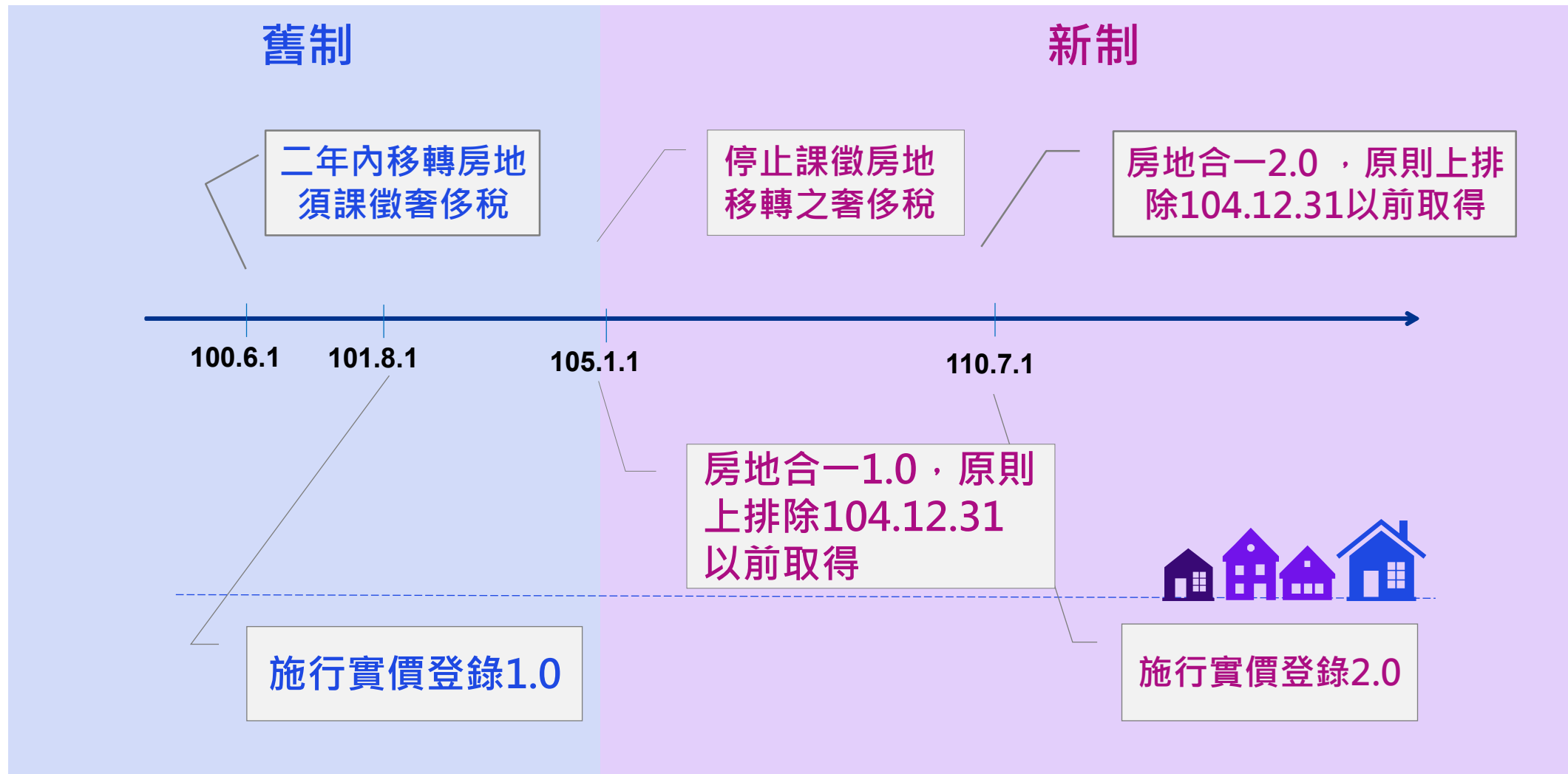
Agenda

- 壹、 房地合一稅制對不動產傳承之影響 05
- 貳、 個人CFC營利所得首年申報之因應 12
- 參、 Q&A 39
- 附件 個人申報CFC營利所得相關書表

房地合一稅制對不動產 傳承之影響




臺灣不動產課稅制度演進歷程



新制不動產（取得日在105年1月1日以後） 各傳承方式的稅負影響

買賣	贈與	繼承
<ul style="list-style-type: none">● 稅基較小，按原取得成本加計土地漲價總數額及相關費用自處分金額扣除；惟處分金額小於公告現價及評定標準價格部分，應課徵贈與稅● 衍生出售人取得大額資金之財富移轉傳承議題	<ul style="list-style-type: none">● 不動產贈與金額按公告現值及評定標準價格計算，較時價低（現行年度免稅額244萬）● 未來處分時，受贈人僅得減除受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值● 無死亡時之遺產稅問題	<ul style="list-style-type: none">● 不動產財產價值按公告現值及評定標準價格計算，較時價低（現行免稅額1,333萬）● 所得計算同左。惟持有期間得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算● 須確保每位法定繼承人取得特留分

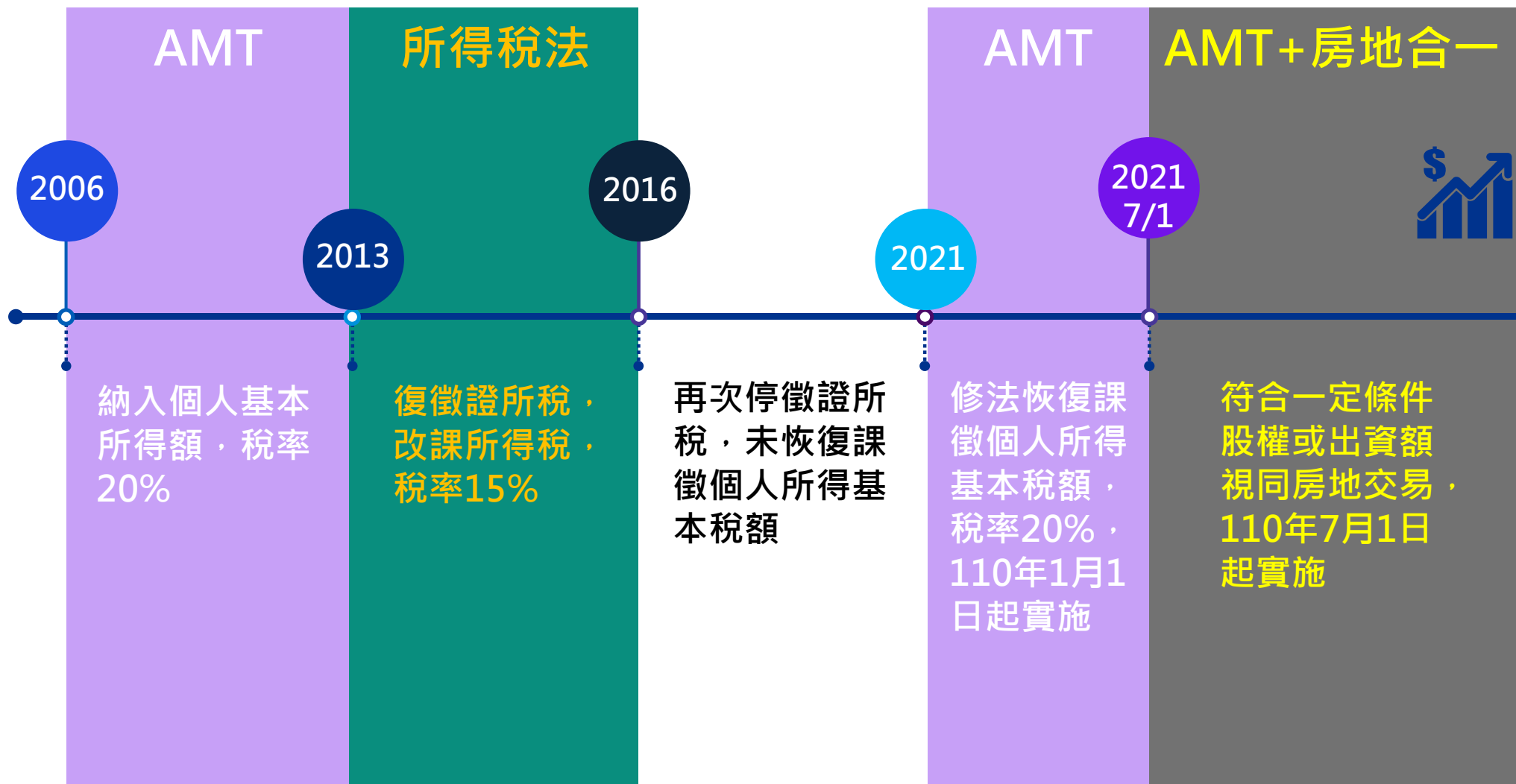
與舊制不動產（取得日在104年12月31日以前） 傳承有什麼不同

買賣	贈與	繼承
<ul style="list-style-type: none">● 稅負較低  <p>舊制土地免徵所得稅!!</p> <ul style="list-style-type: none">● 衍生出售人取得大額資金之財富移轉傳承議題	<ul style="list-style-type: none">● 不動產贈與金額按公告現值及評定準備價格計算，較時價低（現行年度免稅額244萬）● 取得日為完成所有權移轉登記之日，受贈人未來處分時應適用房地合一稅● 未來處分時，受贈人僅得減除受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值● 無死亡時之遺產稅問題	<ul style="list-style-type: none">● 不動產財產價值按公告現值及評定準備價格計算，較時價低（現行免稅額1,333萬）● 繼承人或受遺贈人處分時應按舊制計徵『房屋』財產交易所得稅，惟符合自用住宅者，『得』選擇新制課徵房地合一稅● 須確保每位法定繼承人取得特留分

取得日與交易日決定適用稅制 (營利事業為例)

新舊制	不動產取得日	課稅範圍	稅率	課徵方式
舊制	105年1月1日以前取得	房屋	20%	合併計稅、合併報繳
房地合一 1.0	105年1月1日以後取得~110年6月30以前出售	土地、房屋	20%	合併計稅、合併報繳
房地合一 2.0	105年1月1日以後取得~110年7月1日以後出售	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地、房屋 2. 房屋使用權 3. 預售屋及其坐落基地 4. 符合一定條件之股權交易 	按持有期間適用45%/35%/20% 稅率	<ul style="list-style-type: none"> - 原則：分開計稅、合併報繳 - 例外：合併計稅、合併報繳 (營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地之所得或損失)

個人未上市櫃股票交易所得課稅之演變



股權形態對所得稅課徵的影響

股東形態	財產交易所得	證券交易所得	房地合一稅2.0
適用形態	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有限公司 ■ 股份有限公司但未印製股票 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 股份有限公司且印製股票 	符合一定條件之股權及出資額
個人股東	併入綜合所得，最高按40%計徵綜合所得稅。	併入基本所得額，扣除670萬元後，按20%計算基本稅額，就高於一般稅額部分繳納。 (上市櫃股票交易不適用)	按持有期間適用之稅率(逾10年為15%)計算所得稅，並於交易次日起30日內報繳。 (上市櫃股票交易不適用)
營利事業股東	併入營利事業所得額，按20%計徵營利事業所得稅。	併入基本所得額(持股滿3年半數併計)，扣除50萬元後，按12%計算基本稅額，就高於一般稅額部分繳納。	按持有期間分開計算應納稅額，合併報繳。 (上市櫃股票交易不適用)

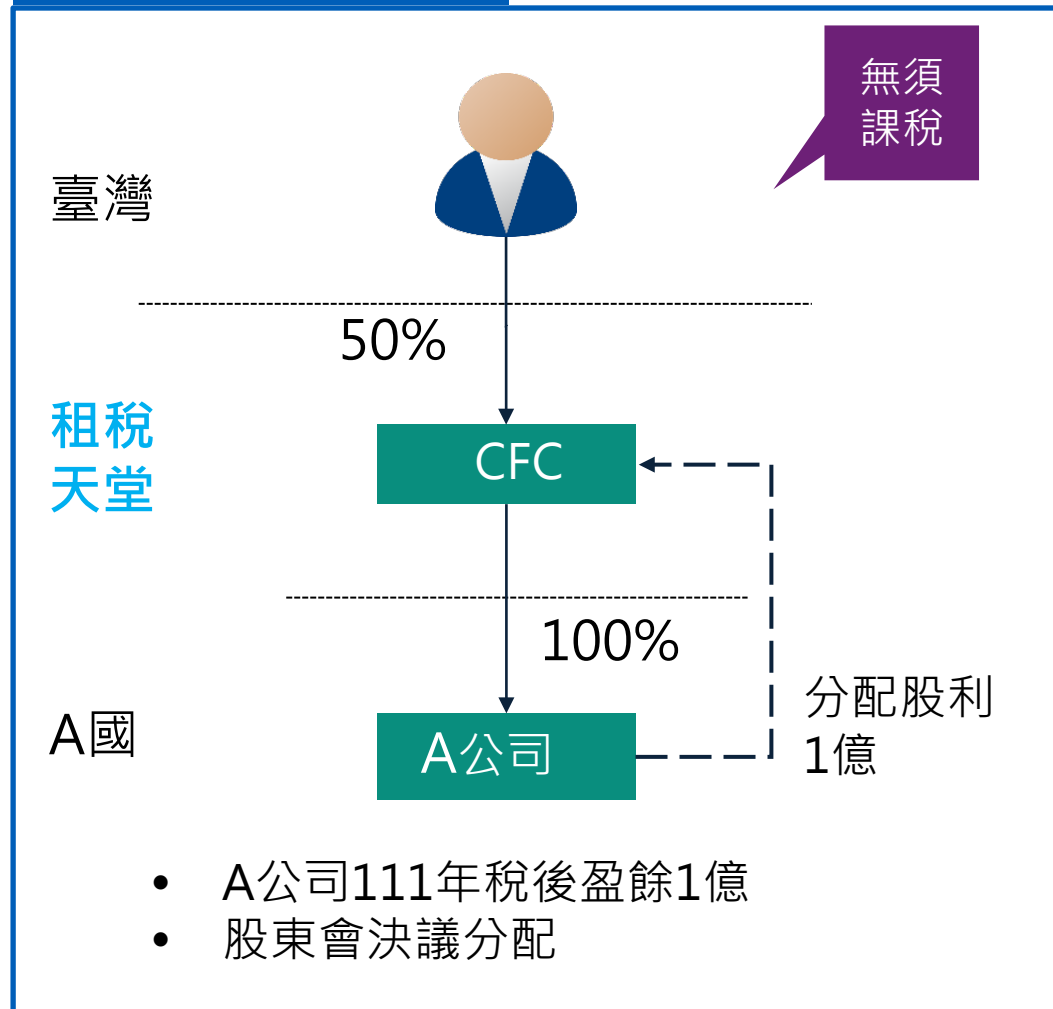


個人CFC營利所得首年 申報之因應

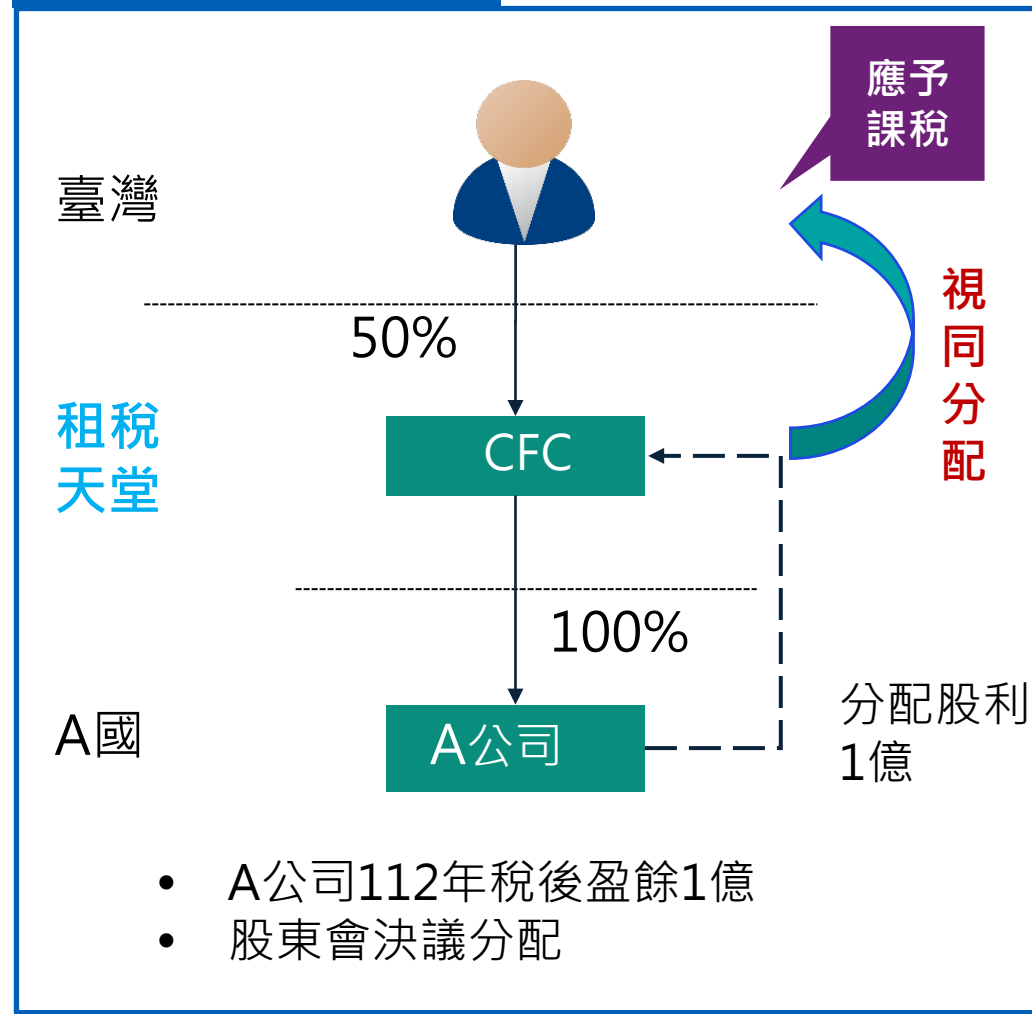
個人計算受控外國企業（CFC）所得疑義解答

CFC制度稅負效果

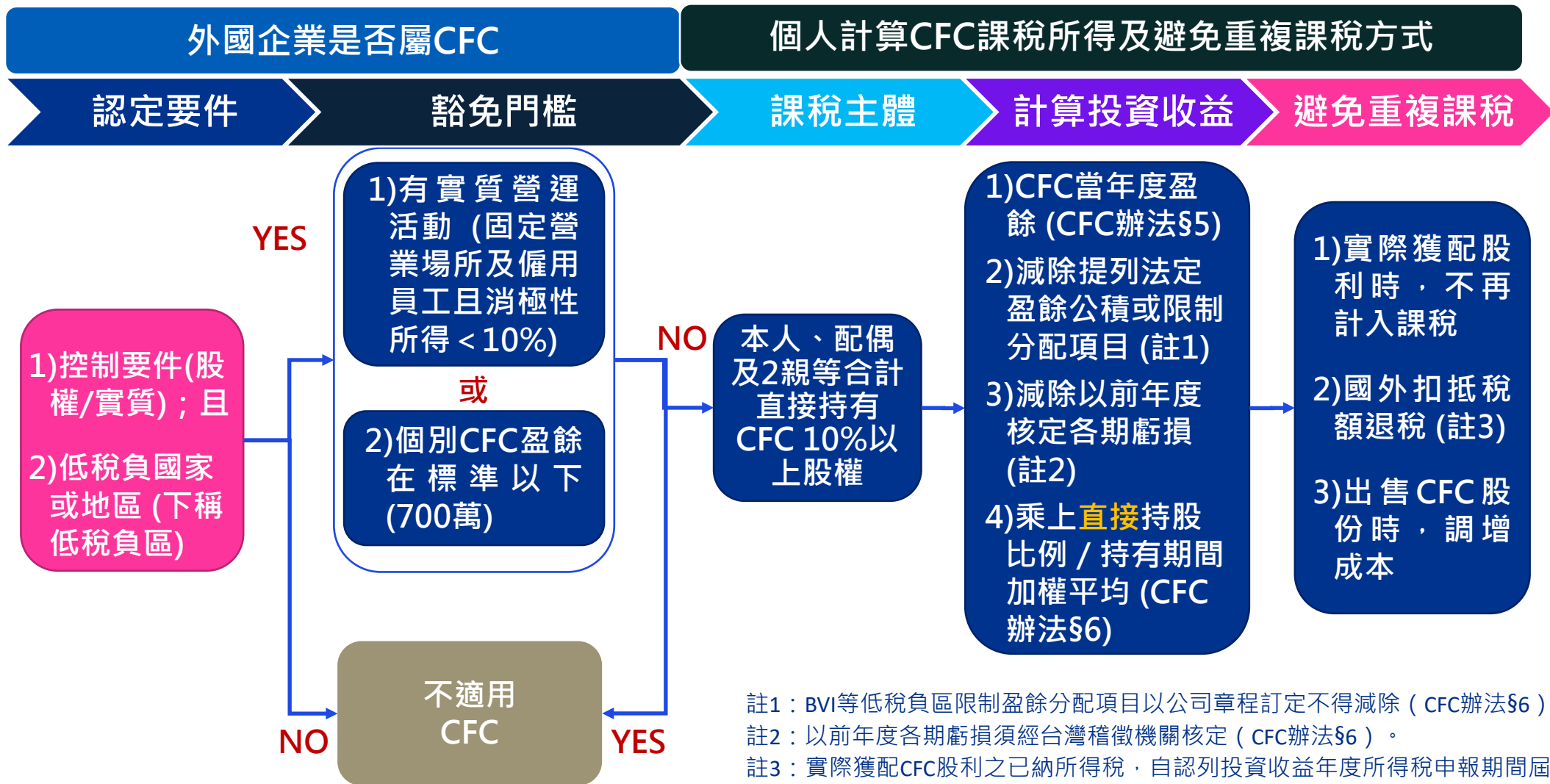
CFC實施前



CFC實施後



個人CFC制度簡圖



註1：BVI等低稅負區限制盈餘分配項目以公司章程訂定不得減除(CFC辦法§6)。

註2：以前年度各期虧損須經台灣稽徵機關核定(CFC辦法§6)。

註3：實際獲配CFC股利之已納所得稅，自認列投資收益年度所得稅申報期間屆滿之翌日起5年內得申請更正。

倘CFC亦符合PEM，個人是否仍應依CFC辦理

依本條例第12條之1第7項規定，個人投資之CFC經認定PEM在我國境內者，應適用所得稅法第43條之4有關PEM規定，將其視為總機構在中華民國境內之營利事業，不適用CFC制度。

惟目前所得稅法第43條之4 PEM制度規定尚未施行，縱該CFC有PEM在我國境內之情形，個人仍應依本條例第12條之1規定辦理。

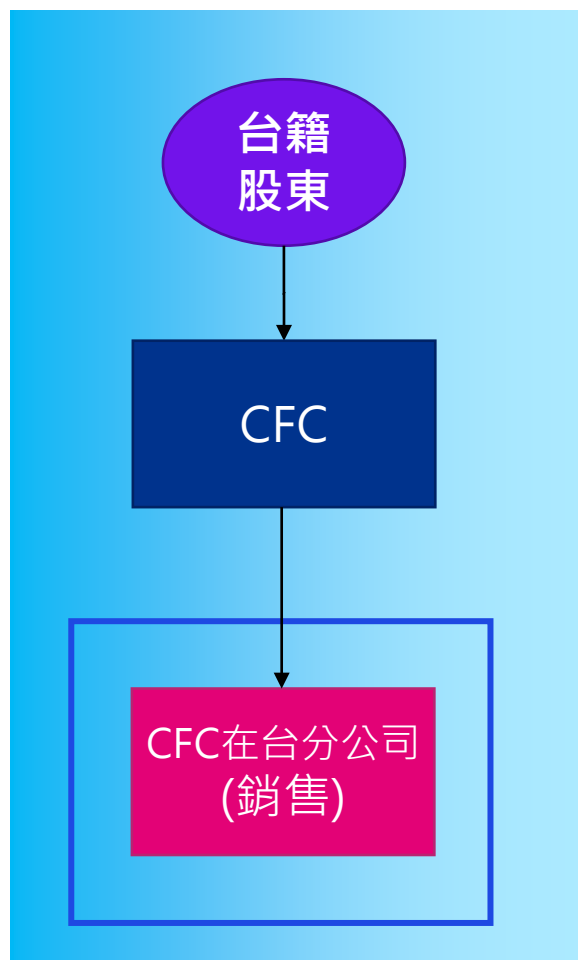


配偶為非居住者，應如何申報CFC之營利所得

非中華民國境內居住之個人（下稱非居住者）不適用本條例規定，免依CFC制度辦理，惟倘非居住者選擇與中華民國境內居住之配偶合併申報綜合所得稅，參照本條例第 14 條規定，該非居住者仍應依CFC制度計算營利所得，一併計入基本所得額



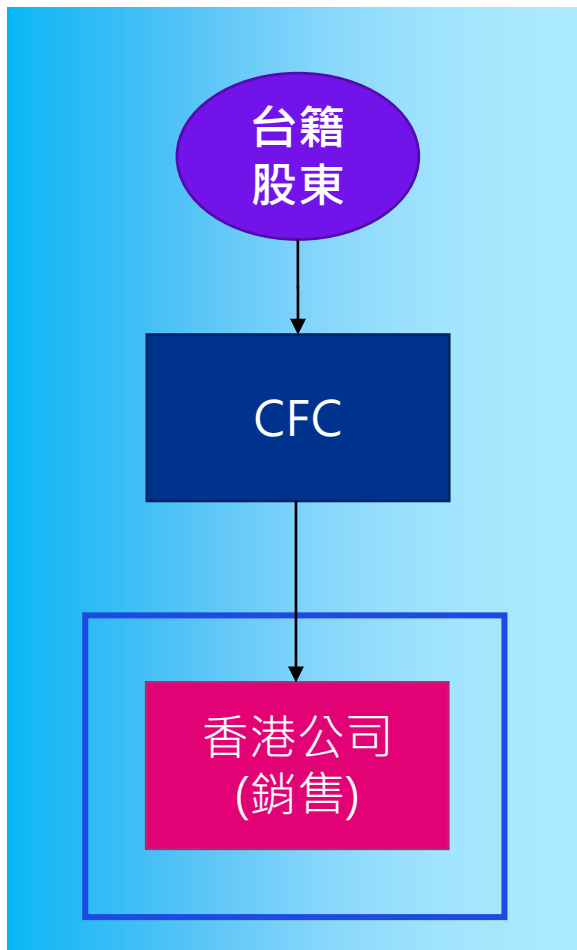
CFC倘在我國設有分公司，是否仍應適用CFC制度？



A：CFC在我國設立之分支機構因在我國營運產生之營利所得而繳納稅款，與其股東因獲配股利須繳納稅款，係屬二事，納稅主體與所得均不同，且CFC當年度盈餘係以當年度「稅後」淨利為計算基礎，**CFC在我國設立之分支機構而在我國繳納稅款已自CFC當年度盈餘中減除，尚無重複課稅問題。**

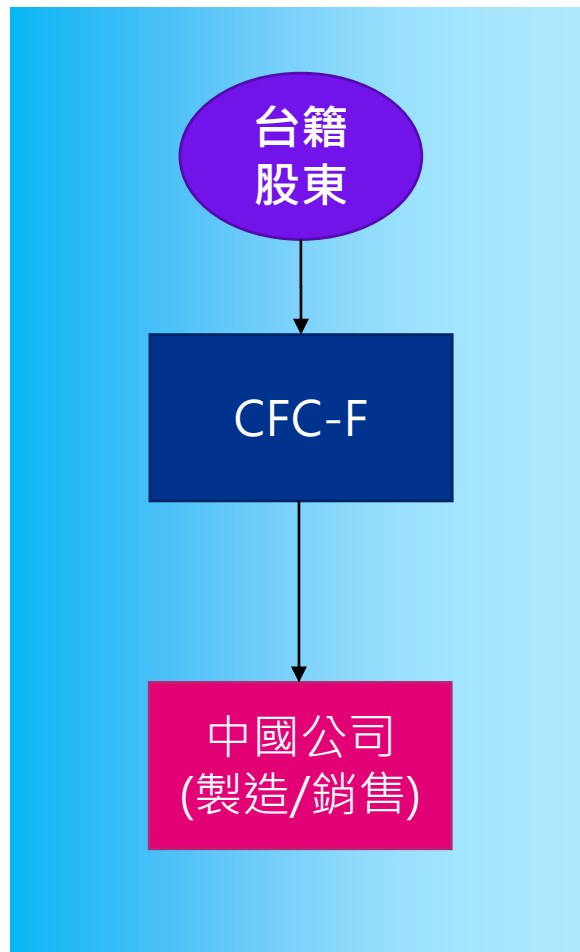
綜上，CFC倘在我國設有分公司但不符合本辦法第5條第1項之豁免規定（於CFC設立登記地有實質營運活動或CFC當年度盈餘符合微量門檻），該CFC仍應依所得稅法第43條之3規定辦理。**另不論該分公司盈餘是否匯回CFC，均屬CFC當年度盈餘之一部分，尚不得自CFC當年度盈餘排除。**

CFC轉投資事業有實質營運活動，是否得豁免適用CFC制度？



A：本辦法第5條第1項豁免規定所稱有實質營運活動，CFC須同時符合於其設立登記地設有固定營業場所、僱用員工於當地實際經營業務且消極性所得占總收入比率低於10%；倘CFC於設立登記地無實質營運活動且當年度盈餘大於700萬元，**無論其轉投資事業是否有實質營運活動**，該CFC仍應依所得稅法第43條之3規定辦理。

CFC倘在我國或其他國家或地區IPO，是否得豁免適用？



A：個人 CFC 制度納稅主體係對 CFC 具控制力之個人股東，考量 CFC 在我國或其他國家或地區公開發行且上市(櫃)，具控制力之股東仍可透過股利政策之操控，將盈餘保留於 CFC 不分配，產生遞延股東稅負效果，爰倘該公開發行且上市(櫃)之 CFC 於設立登記地無實質營運活動且當年度盈餘大於 700 萬元，個人持有該 CFC 仍應依本條例第 12 條之 1 規定辦理。

符合實質營運活動豁免規定之CFC當年度盈餘應否納入？

案例：A 公司、B 公司及 C 公司均為個人甲之 CFC，當年度盈餘分別為 200 萬元、400 萬元及 200 萬元。其中 A 公司具實質營運活動？

說明：A 公司符合實質營運活動豁免規定，依 CFC 辦法第 5 條第 1 項規定，個人甲免依同辦法第 6 條第 1 項規定計算 A 公司歸課之營利所得；於依 CFC 辦法第 5 條第 3 項但書規定計算全部 CFC 當年度盈餘或虧損合計數時，亦免納入符合實質營運活動豁免規定之 A 公司當年度盈餘。本例 B 公司及 C 公司當年度盈餘 = 400 萬元 + 200 萬元 = 600 萬元，未逾 700 萬元，是個人甲免依 CFC 制度計算 A 公司、B 公司及 C 公司歸課之營利所得。

個人可否以CFC於111年度以前之虧損抵減其112年度以後發生之盈餘

個人 CFC 制度自 112 年 1 月 1 日施行，CFC 當年度盈餘之權責發生年度於 111 年度（含）以前者不予追溯適用個人 CFC 制度；基於衡平，CFC 於 111 年度（含）以前發生之虧損，亦不得用於抵減 112 年 1 月 1 日以後發生之盈餘。



因CFC制度計入海外營利所得未繳納AMT，嗣後實際獲配時應否計入？

問：個人按其直接持有CFC股權比率計算之營利所得與其他應計入基本所得額項目合計未達 670 萬元，嗣實際獲配 CFC 股利或盈餘時，是否應計入當年度基本所得額？

答：個人於實際獲配 CFC 股利或盈餘時，得先減除以前年度已依 CFC 制度計算 CFC 歸課之營利所得並計入「基本所得額」部分，再以餘額計入獲配年度基本所得額。



CFC申報時應檢附文件內容

CheckList

申報時應檢附：

- ✓必備 1. 營利事業 (個人) 及其關係人之結構圖
- ✓必備 2. 經CPA簽證之受控外國企業財務報表
- 3. 受控外國企業前十年虧損扣除表。(虧損扣抵者適用)
- ✓必備 4. 受控外國企業營利所得計算表
- 5. 已納稅部分，經我國認可之所得來源地稅務機關發給之納稅憑證。(如有已納)
- ✓必備 6. 轉投資事業股東同意書 (有限公司) 或股東會議事錄 (股份有限公司)。
- 7. 轉投資事業之減資彌補虧損、合併、破產或清算證明文件。(特殊情況適用)

備查文件 (免申報，備查)：

- 1. 營利事業 (個人) 及其關係人持股變動明細。
- 2. 非低稅負區轉投資事業財務報表。



有CFC一定要檢附文件嗎？

46、適用個人CFC制度者，於申報基本所得額時，應檢附哪些文件，供稽徵機關查核？

- 答：依據CFC辦法第8條第1項規定，個人依本條例第12條之1規定計算及申報基本所得額時，應檢附下列文件：.....

48、CFC如符合豁免規定，個人是否仍應申報及檢附CFC相關資訊及文件？

- 答：個人辦理綜合所得稅結算申報時，應依規定格式揭露CFC相關資訊，倘CFC符合豁免規定，個人須檢附CFC符合CFC辦法第5條第1項豁免規定適用要件之相關文件。

03

個人申報CFC營利所得 相關書表

個人所得基本稅額申報表

配合CFC制度自112年1月1起實施，修正或新增科目內容：

- 增列：CFC營利所得
- 修正：海外已繳納所得稅可扣抵稅額 (個人實際獲配CFC的股利或盈餘，已依所得來源地稅法規定繳納的股利或盈餘所得稅，於計入個人基本所得額年度申報期間屆滿翌日起5年內，得自各該計入個人基本所得額年度的基本稅額中扣抵，其有溢繳稅額者，得申請退稅。扣抵金額不得超過因加計該營利所得，而依規定計算增加的基本稅額)。

1	所得類別	所得人姓名	所得來源國家及給付單位名稱	收入總額 (1)	成本及必要費用 (2)	所得額(3)=(1)-(2)或 所得來源地稅務機關核發納稅 證明之核定所得額		小計	合計	稽徵機關 審核
						若為 負數 請填“0”				
海外 所得 總 額	財產交易所得 【請看背面說明三之(一)3】							A	A5 ₁ (=A+B+C)	A5 ₂
								B(若為負數，請填寫“0”)		
	CFC營利所得【請看 背面說明一之一及 三之(一)2】	所得人 姓名	所得來源國家(地 區)	受控外國企業名稱				C		
※適用外國特定專業人才租稅優惠者，免填報海外所得，請看背面說明三之(一)6。										

個人及其關係人持股明細表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增個人及其關係人持股明細表

序號	低稅負區關係企業			112年12月31日股權控制							申報戶成員與其配偶及二親等以內親屬112年12月31日合計直接持有該CFC股份或資本額達10% (FC13)	
	中文名稱 (FC1 ₁)	稅務識別碼/其他識別碼 (FC2)		申報戶成員	關係人			申報戶成員直接及間接持有低稅負區關係企業比率(%) (FC10) 【詳說明六】	實質控制 (FC11) 【詳說明七】	申報戶之申報員受控外國企業 (CFC) (FC12)		
		英文名稱 (FC1 ₂)	國家(地區) (FC3 ₁)		國家代碼 (FC3 ₂)	直接持有低稅負區關係企業比率(%) (FC4)	中文名稱 (FC5 ₁)					身分證統一編號/稅務識別碼/其他識別碼(FC6)

個人及其關係人持股明細表之附表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增個人及其關係人持股明細表之附表

樣張

附表、112 年度個人及其關係人結構圖 (請將本表裝訂於個人及其關係人持股明細表後，一併申報)

納稅義務人姓名		國民身分證統一編號										
---------	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

關係人結構圖：

個人CFC營利所得計算表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增計算CFC營利所得計算表：

第一部分：CFC 基本資料

中文名稱(FC1 ₁)		
英文名稱(FC1 ₂)		
稅務識別碼/其他識別碼 (FC2)		
所屬低稅負國家(地區)代碼(FC3)		
實質營運 活動檢視	設立登記地是否有固定營業場所(F1)	<input type="checkbox"/> 是，地址：_____； <input type="checkbox"/> 否
	設立登記地是否有僱用員工實際經營業務(F2)	<input type="checkbox"/> 是，人數：_____； <input type="checkbox"/> 否
	依 CFC 辦法第 5 條第 2 項第 2 款計算之所得占比 < 10% (F3)	<input type="checkbox"/> 是，比率：_____； <input type="checkbox"/> 否
CFC 財務報表是否經會計師簽證(F4)		<input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否，提供其他文據：_____
是否申請延期提示經會計師簽證之財務報表或替代該財務報表之其他文據(F5)		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 已申請，申請日期：____年____月____日；申請文號：_____； 核准日期：____年____月____日；核准文號：_____； <input type="checkbox"/> 併同本次申報案件申請延期至 113 年 11 月 30 日前提示文據； 理由：_____ <input type="checkbox"/> 否

第 F1 欄至第 F3 欄任一欄位勾選「否」，應填第二部分至第四部分。

第 F1 欄至第 F3 欄均勾選「是」，免填第二部分至第四部分，但 CFC 當年度虧損且以後年度欲適用虧損扣除，或 CFC 以前年度核定之各期虧損尚有未扣除餘額者(即上一年度 H6 欄合計大於 0 者)，仍應填第二部分及第三部分(詳填表說明五)。

個人CFC營利所得計算表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增計算CFC營利所得計算表 (A)：

第二部分：當年度盈餘

單位：新臺幣元

項目		金額
當年度稅後淨利(損)(G1)		
稅後淨利(損)以外純益(損)項目計入當年度未分配盈餘之數額(G2)		
源自非低稅負區採權益法認列轉投資事業之調節項目	投資損益(G3)	
	投資損益已實現數	決議盈餘分配數(G4)
		投資損失已實現數(G5)
	處分股權之調整數(G6)	
CFC 當年度盈餘(虧損) [G8=G1+G2-G3+(G4-G5)+G6]		

個人CFC營利所得計算表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增計算CFC營利所得計算表 (B)：

第二部分：當年度盈餘

單位：新臺幣元

項目		金額
當年度稅後淨利(損)(G1)		
稅後淨利(損)以外純益(損)項目計入當年度未分配盈餘之數額(G2)		
源自非低稅負區採權益法認列轉投資事業之調節項目	投資損益(G3)	
	投資損益已實現數	決議盈餘分配數(G4)
		投資損失已實現數(G5)
	處分股權之調整數(G6)	
FVPL 調節項目	FVPL 公允價值變動數(G7a)	
	處分 FVPL 調整數(G7b)	
	重分類 FVPL 調整數(G7c)	
CFC 當年度盈餘(虧損) [G8=G1+G2-G3+(G4-G5)+G6-G7a+G7b+G7c]		

個人CFC營利所得計算表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增計算CFC營利所得計算表：

第三部分：10年虧損扣除申報表

單位：新臺幣元

年度	申報盈餘 (H1)	申報虧損 (H2)	截至上年度已扣除金額 (H3)	本年度減資彌補虧損 (H4)	本年度扣除金額 (H5)	未扣除餘額(H6)= (H2- H3- H4- H5)
112						
合計						

說明：CFC於111年度(含)以前發生之虧損，不得用於抵減112年度(含)以後發生之盈餘。

符合下列之一，免填第四部分

- 第 G8 欄 ≤ 新臺幣 0 元
- 「新臺幣 0 元 < 第 G8 欄 ≤ 新臺幣 700 萬元」且「個人與其合併申報綜合所得稅之配偶及受扶養親屬直接持有股份或資本額且不符合實質營運活動要件之各 CFC 各表第 G8 欄合計數 _____ 元 ≤ 新臺幣 700 萬元」

第四部分：歸課所得計算

單位：%、新臺幣元

項目				金額/百分比
CFC 當年度盈餘(J1=G8)				
法定盈餘公積或限制分配項目(J2)				
CFC 以前年度經稽徵機關核定之各期虧損，於當年度扣除之金額(J3，請依本表第三部分第 H5 欄合計數填入)				
序號	所得人姓名	國民身分證統一編號	個人直接持有比率按持有期間加權平均計算(J4)	CFC 營利所得 [J=(J1-J2-J3)×J4]

說明：各所得人之 J 欄，請填至第五部分第 K1 欄之 112 年度欄位及個人所得基本稅額申報表之「營利所得(F)」欄。

個人CFC營利所得計算表

配合CFC制度自112年1月1日起實施，新增計算CFC營利所得計算表：

第五部分：個人計入 CFC 營利所得及海外可扣抵稅額明細表

單位：新臺幣元

序號	所得人姓名					國民身分證統一編號		
本年度實際獲配該 CFC 之股利或盈餘(不含 111 年度及以前年度)(K)						本年度實際獲配該 CFC 之股利或盈餘於其來源地已繳納之所得稅(L)		
CFC 盈餘所屬年度	已計入基本所得額之 CFC 營利所得					本年度實際獲配該 CFC 之股利或盈餘屬未曾計入基本所得額之金額 (K6)	已計入基本所得額之 CFC 營利所得 (K3) 於其來源地已繳納之所得稅 (L1)	未曾計入基本所得額之金額 (K6) 於其來源地已繳納之所得稅 (L2)
	已計入基本所得額之 CFC 營利所得 (K1)	截至上年度累積已實際獲配(或已交易)之金額【K2=截至上年度 (K2+K3+K4)】	本年度實際獲配股利或盈餘之金額 (K3)	本年度交易日已計算 CFC 營利所得餘額按交易比率計算之金額 (K4)	尚未實際獲配(或交易)之餘額 (K5=K1-K2-K3-K4；若為負數，請填寫 0)			
112								
合計			(K3A)			(K6A=K-K3A)	(L1A)	(L2A=L-L1A)



Thankyou



KPMG



本文所提及之一部分或全部服務，依相關獨立性規範，可能無法對KPMG之審計客戶及其關係企業提供服務。
Some or all of the services described herein may not be permissible for KPMG audit clients and their affiliates or related entities.



kpmg.com/tw

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

©2024 KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Document Classification: KPMG Confidential