

台灣租稅及投資法令要聞

2026 年 5 月

所得稅法令

財政部 4 月 21 日修正發布「房地合一課徵所得稅作業要點」，即日生效

「房地合一課徵所得稅作業要點」（簡稱作業要點）修正重點包括特定股權價值認定方式及適用範圍，另綜整納入現行相關解釋函令等：

1. 修正特定股權價值認定方式--分母增列按資產時價認定：

自 110 年 7 月 1 日起，個人及營利事業出售特定股權，視同出售房屋、土地，應依規定課徵房地合一稅（排除上市、櫃及興櫃股份交易）。所謂特定股權指同時成就下列 2 要件者：（1）、直接或間接持有被投資事業股份或出資額過半數，且（2）、被投資事業股份或出資額之價值 50% 以上係由境內之房屋、土地、房屋使用權或預售房地所構成，即修正前 $\% = \text{境內房地價值} \div \text{淨值}$ 。

此次修正增列分母得按資產時價認定，修正後 $\% = \text{境內房地價值} \div \text{資產時價或淨值}$ 。

說明：

分子 = 境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋，參酌各種時價資料認定之價值（未修正）

分母 = （1）交易日前一年內最近一期 CPA 簽證財報之淨值；或

（2）交易日之淨值；或

（3）以各項資產時價總額計算---各項資產價值需經 CPA 按時價查核簽證或有其他證明時價之資料（增訂）。

2. 修正特定股權適用範圍--新增排除條款：

排除條款

特定股權交易符合下列2要件，出售損益排除適用房地合一稅：
 • 110年6月30日以前取得之股權（舊股權），
 • 股權價值源自持有104年12月31日以前取得之房地（舊制房地）

排除損益計算

特定股權交易損益 * $\frac{\text{交易之舊股權}}{\text{交易之全部股權}}$ * $\frac{\text{境內舊制房地價值}}{\text{境內全部房地價值}}$

例釋：甲公司 104 年 9 月 1 日購買 A 公司 30% 股份，110 年 10 月 1 日再購買 40% 股份，114 年 12 月 20 日 A 公司資產總額 1,000 萬元，包含：

境內房地	500 萬元	（境內舊制房地 300 萬元）
境外房地	400 萬元	
其他資產	100 萬元	
資產總額	1,000 萬元	

情境一：甲公司 114 年 12 月 20 日出售 A 公司 20% 股份（先進先出），交易所得 100 萬元。

特定股權 交易損益	$\frac{\text{交易之舊股權}}{\text{交易之全部股權}}$	$\frac{\text{境內舊制房地價值}}{\text{境內全部房地價值}}$	排除適用房地 合一稅之所得	課徵房地合 一稅之所得
情境一： 100萬元	* 20% / 20%	* 300萬元 / 500萬元	= 60萬元	40萬元

情境二：甲公司 114 年 12 月 20 日出售 A 公司 50% 股份（股份流動採先進先出，成本估價採加權平均法），交易所得 100 萬元。

特定股權 交易損益	$\frac{\text{交易之舊股權}}{\text{交易之全部股權}}$	$\frac{\text{境內舊制房地價值}}{\text{境內全部房地價值}}$	排除適用房地 合一稅之所得	課徵房地合 一稅之所得
情境二： 100萬元	* 30% / 50%	* 300萬元 / 500萬元	= 36萬元	64萬元

3. 綜整納入現行相關解釋函令：

項目	修訂說明
配偶間贈與 取得日認定	因配偶間贈與取得房屋、土地、房屋使用權、預售房地及股權等，適用遺贈稅法「配偶相互贈與之財產不計入贈與總額」規定者，取得日認定為配偶間第一次相互贈與前，配偶原始取得該財產之日。
連續繼承持 有期間併計	個人因繼承或受遺贈取得之房屋、土地、房屋使用權、預售房地、股權等，依規定計算持有期間，如屬連續繼承或受遺贈，得將連續各次繼承或受遺贈之被繼承人、遺贈人持有該財產期間合併計算。
增列獨資合 夥組織建商 優惠稅率	獨資、合夥組織營利事業與地主合建房屋，取得之房屋及其坐落基地第一次移轉，持有期間在 5 年以下者，得比照個人地主相關課稅規定，適用 20% 稅率。
放寬建商適 用 20% 稅率 認定標準	營利事業出售其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指下列情形之一： (1) 營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。(未修正) (2) 營利事業交易其因受法規限制或有其他正當理由，無法以起造人名義登記取得之房屋及其坐落基地，提示確有實際從事興建活動之相關證明文件，經稽徵機關查明屬實。(增列)

資誠說明：

1. 特定股權交易認定要件之一：股權價值 50% 以上係由境內房屋、土地、房屋使用權或預售房地所構成。修正前股權價值比率計算公式的分子為房地時價、分母為淨值，兩者評價基礎不一致，無法反應真實的房地價值占比。修正後得以資產時價總額為分母，除反應真實比率並可擴大分母、降低房地價值占比，屬有利納稅人之修正，且依增訂之過渡條款，尚未核課或尚未核課確定案件均適用，即特定股權交易在 115 年 4 月 21 日尚未核課確定案件，均適用修正後規定。
2. 提醒個人及營利事業，若取得特定股權的時間落在 110 年 6 月 30 日之後者，無法適用房地合一稅排除條款，即使被投資事業名下仍有舊制不動產，未來出售特定股權時仍應課徵房地合一稅。

資誠觀點：

房地合一稅 2.0 於 110 年 7 月 1 日增列特定股權交易視為出售房地產規定，不排除舊制期間取得之股權與房地，對許多國內家族企業的傳承與控股整合規劃，增加稅負影響因素；此次修正增列排除條款，個人與企業可評估運用此一次性豁免機會，妥善股權調整方案。另提醒，排除適用之股權交易所得，仍需依規定計入基本所得額或財產交易所得，計算徵免稅額。

財政部、經濟部 5 月 13 日修正發布「外國營利事業收取製造業技術服務業與發電業之權利金及技術服務報酬免納所得稅案件審查原則」，即日生效。

外國營利事業收取製造業、技術服務業與發電業的權利金及技術服務報酬，可依所得稅法第 4 條規定申請適用免納所得稅；修正重點如下：

1. 修正使用產業範圍：除既有產業外，增列氫能燃料電池產業、航空及無人機產業、船艦產業等。（相關產業使用經專案核准之外國專利權、或洽請外國營利事業提供建廠所需之技術服務報酬，外國營利事業取得之權利金或技術服務報酬，可免納所得稅）
2. 增列適用限制：外國營利事業收取權利金或技術服務報酬，依該國法律規定，對該權利金或技術服務報酬課徵所得稅之法定稅率未達 15% 者，不得申請適用。但修正前已提出申請之案件，不適用此項規定。

資誠提醒：

外國營利事業應於契約簽訂後生效前或契約有效期間內，先向經濟部產業發展署或能源署提出申請，經核准後再向稽徵機關申請適用免納所得稅，核准免稅適用期間原則為 3 年，但不得逾契約有效期間；免稅適用期間屆滿，契約仍屬有效者，可再提出申請。

PwC Taiwan Contacts

服務項目	姓名	職稱	電話	E-mail
公司稅與間接稅服務 (含初次上市櫃稅務諮詢服務)	許祺昌	副所長暨執業會計師	886-2-2729-5212	Jason.C.Hsu@pwc.com
	黃文利	執業會計師	886-2-2729-6061	Jack.Hwang@pwc.com
	范書華	執業會計師	886-2-2729-6077	Rosamund.Fan@pwc.com
	李佩璇	執業會計師	886-4-2729-5207	Pei-hsuan.Lee@pwc.com
	洪連盛	執業會計師	886-2-2729-5008	Sam.Hung@pwc.com
	周莉莉	執業會計師	886-2-2729-6566	Li-Li.Chou@pwc.com
	劉穎勳	執業會計師	886-6-2729-6258	Ying-Hsun.Liu@pwc.com
	林巨峯	執業會計師	886-2-2729-5028	Alvis.Lin@pwc.com
	蔡晏潭	執業會計師	886-2-2729-6997	Yen-Tan.Tsai@pwc.com
	黃清衍	執業會計師	886-2-2729-5955	Luke.Huang@pwc.com
	陳筱娟	執業會計師	886-2-2729-5696	Audrey.Chen@pwc.com
	洪麗雀	執業會計師	886-2-2729-6773	Li-chui.Hung@pwc.com
	歐陽泓	執業會計師	886-2-2729-5280	Jefferson.ouyang@pwc.com
	邱奕銜	執業會計師	886-2-2729-6516	paul.c.chiu@pwc.com
	國際稅務暨全球移轉訂價服務	段士良	稅務法律服務營運長	886-2-2729-5995
徐麗珍		執業會計師	886-2-2729-6207	Lily.Hsu@pwc.com
廖烈龍		執業會計師	886-2-2729-6217	Elliot.Liao@pwc.com
謝淑美		執業會計師	886-2-2729-5809	Elaine.Hsieh@pwc.com
蘇宥人		執行董事	886-2-2729-5369	Peter.y.Su@pwc.com
曾博昇		執業會計師	886-2-2729-5907	Paulson.tseng@pwc.com
劉欣萍		執業會計師	886-2-2729-6661	Shing-Ping.Liu@pwc.com
徐丞毅		執業會計師	886-2-2729-5968	Cy.hsu@pwc.com
范香琴		執業會計師	886-2-2729-6669	Hsiang-chin.fan@pwc.com
鮑敦川		執業會計師	886-2-2729-6666 ext. 23928	Tim.pao@pwc.com
鍾佳縈		執業會計師	886-2-2729-6665	Chia-ying.chung@pwc.com
林瑩甄		執業會計師	886-2-2729-6585	Jillian.lin@pwc.com
周依潔		執業會計師	886-3-5780205 ext. 35356	alianna.chou@pwc.com
謝仲仁		執行董事	886-2-2729-6520	jr.shie@pwc.com
併購服務		謝淑美	執業會計師	886-2-2729-5809

	劉欣萍	執業會計師	886-2-2729-6661	Shing-Ping.Liu@pwc.com
金融業稅務諮詢服務	吳偉臺	執業會計師	886-2-2729-6704	Richard.Watanabe@pwc.com
	陳麗媛	執業會計師	886-2-2729-5360	Jessie.Chen@pwc.com
股東權益暨投資管理服務	黃文利	執業會計師	886-2-2729-6061	Jack.Hwang@pwc.com
	張舒淳	執業會計師	886-3-5780205 ext. 35352	Shu-chun.jhang@pwc.com
家族企業傳承暨財富管理服務	洪連盛	執業會計師	886-2-2729-5008	Sam.Hung@pwc.com
	鄭策允	執業律師	886-2-2729-5098	Alvin.Cheng@pwc.com
	施松柏	執業會計師	886-2-2729-6666 ext. 40330	Sung-po.shih@pwc.com
稅務救濟	林巨峯	執業會計師	886-2-2729-5028	Alvis.Lin@pwc.com
www.pwc.com/tw				



Thank you

版權聲明：本台灣租稅及投資法令要聞僅提供參考使用，非屬資誠聯合會計師事務所暨其關係企業（以下簡稱「資誠」）對相關特定議題表示的意見，閱讀者不得據以作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。其內容未經資誠同意不得任意轉載或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，資誠保留修正本台灣租稅及投資法令要聞內容之權。

© 2026 PricewaterhouseCoopers Taiwan (PwC Taiwan). All rights reserved. PwC Taiwan refers to the Taiwan group of member firms, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details. This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.