



財富傳承 稅務治理

2026 家族企業暨財富傳承稅務指南

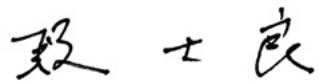


前言

資誠聯合會計師事務所（以下簡稱資誠）長期關注個人資產與企業傳承相關的稅務及法務議題，為協助個人稅務風險管理，每年撰擬關於個人資產管理租稅法令相關手冊。

本手冊將說明分析海外所得課稅、CFC 法規及常見疑義、國內反避稅規定、全球金融帳戶資訊自動交換機制和共同申報標準資訊更新、房地合一稅 2.0、個人稅相關之遺產贈與稅、所得稅、不動產傳承及有價證券傳承法令、房屋稅條例修正（俗稱囤房稅 2.0）、平均地權條例修正等高資產人士所關切的重要議題。

在面臨稅務法令及環境變動與全球金融帳戶資訊透明化的挑戰下，個人及家族企業必須事先做好了解與準備。希冀透過本精華手冊協助個人與家族企業了解臺灣家族企業傳承所面臨的問題及思考方向，同時，亦提醒近期相關稅務趨勢帶來的衝擊，以利制訂與時俱進的策略，並達成代代相傳、永續成長的家族企業與財富傳承，降低稅務風險，優化財富傳承工程。



資誠聯合會計師事務所
稅務法律服務營運長
暨兩岸商務及稅務諮詢會計師

2026 年

資誠專業團隊的聯絡方式

目前資誠在臺灣超過 4,000 位專業人員，其中 700 多名為稅務及法律專業人員協同提供專業服務，同時透過與 PwC 全球服務網路，將可為您提供全球租稅法律服務及解決方案。

家族企業傳承暨個人資產及稅務管理服務

許祺昌 副所長

(02)2729-5212 / jason.c.hsu@pwc.com

段士良 營運長

(02)2729-5995 / patrick.tuan@pwc.com

洪連盛 會計師

(02)2729-5008 / sam.hung@pwc.com

黃文利 會計師

(02)2729-6061 / jack.hwang@pwc.com

鄭策允 律師

(02)2729-5098 / alvin.cheng@pwc.com

歐陽泓 會計師

(02)2729-6666 分機 23941 / jefferson.ouyang@pwc.com

徐丞毅 兩岸商務及稅務諮詢會計師

(02)2729-6666 分機 25968 / cy.hsu@pwc.com

李南漢 副總經理

(02)2729-6666 分機 23993 / vincent.n.lee@pwc.com

王昱婷 協理

(02)2729-6666 分機 23125 / ariel.yw.wang@pwc.com

翁偉銜 協理

(02)2729-6666 分機 23875 / robert.w.weng@pwc.com

劉慧雯 經理

(02)2729-6666 分機 23772 / hui-wen.liu@pwc.com

王冠蘋 經理

(02)2729-6666 分機 22993 / karen.k.wang@pwc.com

張翊毫 經理

(02)2729-6666 分機 22521 / kyle.jhang@pwc.com

陳姿穎 經理

(02)2729-6666 分機 22066 / steffi.chen@pwc.com

蔡宜靜 經理

(02)2729-6666 分機 28232 / jennie.tsai@pwc.com

吳文傑 經理

(02)2729-6666 分機 28216 / brett.wu@pwc.com

李佩璇 會計師 (臺中)

(04)2704-9168 分機 25207 / pei-hsuan.lee@pwc.com

施松伯 會計師 (臺中)

(02)2729-6666 分機 40330 / sung-po.shih@pwc.com

江昀臻 經理 (臺中)

(02)2729-6666 分機 22931 / eunice.chiang@pwc.com

劉穎勳 會計師 (臺南、高雄)

(06)234-3111 分機 26258 / ying-hsun.liu@pwc.com

張芸鳳 協理 (臺南、高雄)

(06)234-3111 分機 70515 / yun-feng.chang@pwc.com

胡佩瑄 協理 (臺南、高雄)

(07)237-3116 分機 70505 / pei-husan.hu@pwc.com

陳筱娟 會計師 (臺南、高雄)

(07)237-3116 分機 25696 / audrey.chen@pwc.com

美國稅務諮詢與管理服務

蘇宥人 美國會計師

(02) 2729-5369 / peter.y.su@pwc.com

蔡怡歆 執業會計師

(02)2729-6666 分機 23747 / cynthia.tsai@pwc.com

目錄

壹、海外所得簡介	6
一、個人海外所得課稅簡介	6
二、個人海外資金匯回課稅—海外資金匯回解釋令	9
三、個人匯回海外資金應否課稅分析流程圖	15
四、資金回臺常見 Q&A	16
貳、臺灣反避稅法令	18
一、CFC 條文內容及對個人之影響	19
二、CFC 常見 Q&A	30
參、OECD 金融帳戶資訊自動交換及共同申報準則規範 (CRS)	32
肆、資產傳承相關稅務、法律議題	36
一、遺產及贈與稅法法令簡介	36
二、資產移轉時點稅負優缺點比較	41
三、不動產傳承子女	42
四、有價證券	44
五、中國大陸民法典下的婚姻房產歸屬釋疑	47
六、中國大陸不動產繼承問題	48

七、中國大陸不動產買賣與傳承應注意的稅務與資金議題	49
八、資產傳承常見違章類型及提醒	52
伍、個人綜所稅相關法令	64
一、2025 年度個人綜合所得稅申報應注意事項	64
二、所得稅法法令簡介	66
陸、房地合一稅 2.0 新制簡介	80
一、房地合一稅 2.0 修正重點	80
二、房地合一稅新舊制簡易判斷	83
三、房地合一稅修改前後影響對照說明	83
四、特定股權交易	85
五、房地合一所得稅常見類型及提醒	87
柒、近期有關不動產法令變動	92
一、平均地權條例修正重點	92
二、房屋稅條例修正重點	95
捌、近期有關擬制遺產的法令變動	98

壹、海外所得簡介

一、個人海外所得課稅簡介

(一)、個人海外所得概述

個人海外所得自 2010 年 1 月 1 日起納入基本稅額（又稱最低稅負制）中課稅，每年海外所得超過 100 萬元以上時，需於每年五月份個人申報綜合所得稅時，計入基本稅額計算及申報。應申報對象為在中華民國境內有住所（有戶籍）者或是在中華民國境內無住所但居住滿 183 天之本國籍人士及外國籍人士。

海外所得係指中華民國及大陸地區來源所得以外之所得，又細分成下列十種所得：

項目	說明
營利所得	指自被投資事業取得之股利、盈餘及個人一時貿易之盈餘
執行業務所得	指執行業務者之業務或演技收入，減除業務相關成本及必要費用後之餘額
薪資所得	薪金、俸給、工資、津貼、歲費、獎金、紅利及各種補助
利息所得	指公債、公司債、金融債券、各種票券、存款及其他貸出款項利息
租賃及權利金所得	財產出租之租金所得及供他人使用而取得之權利金所得
財產交易所得	指財產及權利因交易而取得之所得
自力耕作漁牧林礦所得	以收入減成本及必要費用後之餘額為所得額
競技（賽）及機會中獎之獎金或給與	收入得減其所支付之成本及必要費用
退職所得	退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸及養老金
其他所得	上述以外所得，以其收入減成本及必要費用後之餘額為所得額

計算海外財產交易所得額時，若能提供成本及費用證明者，應依照實際收入扣除成本及必要費用後為所得額；但 2009 年 12 月 31 日以前取得之有價證券或境外基金受益憑證，其原始取得成本低於下列收盤價或淨值者，得以該收盤價或淨值計算其成本：

項目	成本計算方式
上市有價證券	2009 年 12 月 31 日之收盤價
未上市股票	2009 年 12 月 31 日之淨值
境外基金受益憑證	2009 年 12 月 31 日之淨值

若無法提供證明文件，可依下表計算所得額：

財產交易項目	所得額
不動產	成交價之 12%
有價證券	成交價之 20%
專利技術授權部分	取得現金或股份之 70%
	取得認股權者，按執行日時價超過認股價差額 70%
其餘財產	成交價之 20%

(二)、國稅局可能稽查方式

國稅局可透過許多管道進行海外所得稽查，如中央銀行結匯資料、金融機構結匯投資國外有價證券的銀行資料、外國公開資訊、國稅局過去稽查的記錄、投審會對外投資核備相關資料及民眾檢舉等方式。

除了上述經由國內金融機構投資海外者，尚有許多國人過去多年在海外累積之所得或置產，其資金未曾進出臺灣，國稅局目前雖然無法掌握全部資料，但面對國際反避稅浪潮，財政部亦於 2017 年 11 月 16 日公布「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」。此辦法可視為臺灣版之金融帳戶資訊自動交換共同申報及應行注意標準，也就是 CRS 或俗稱國際版肥咖條款。此辦法制定有關適用範圍、執行方法、盡職審查之基準、提供資訊予締約他方之程序、時限及其他相關事項等，故未來國稅局也可以透過與各國資訊交換的方式掌握國人海外之金融資產。

經國稅局調查後，若發現個人未依法計算及申報基本稅額而有漏稅情事時，將面臨補漏稅額並加計一倍漏報稅額的罰鍰以及利息。

(三)、海外所得課稅對雙重國籍者之衝擊

臺灣的海外所得課稅制度可能使雙重國籍者面臨雙重課稅之風險，因此須了解各國對於他國已納稅額之相關扣抵規定並妥善運用，以維護自身權益。此外，擁有雙重國籍之國人在資產配置上亦須運用合規方式，降低違反兩國租稅規定之風險。另須注意，放棄臺灣國籍者不等於免除申報海外所得，若在中華民國境內無住所但居住滿 183 天以上者，還是須於臺灣申報其海外所得。

二、個人海外資金匯回課稅—海外資金匯回解釋令

境外資金回臺專法落日後，未來個人海外資金匯回仍可循財政部解釋令釐清境外資金性質、所得額及課稅時點，如果匯回資金屬於本金、減資退還投資款、借貸或償還債務款項等，自然沒有課稅的問題；但若屬於所得，則應按所得取得年度，依《所得基本稅額條例》規定計算、申報及繳納所得稅。

(一)、不需課稅的資金

1. 非屬海外所得的資金
2. 屬於海外所得但已課稅的資金
3. 已逾核課期間 (5 年 / 7 年) 的海外所得

(二)、個人匯回海外資金應否補報等及應備文件參考表

匯回資金性質			例示參考文件	
免補報及補繳所得基本稅額類型	非屬海外所得（第1點第2款第1目之1）	海外投資本金或減資退還款項	直接投資本金收回	<ol style="list-style-type: none"> 經濟部投資審議委員會核准文件、投資匯款證明或其他實際出資相關證明文件 被投資事業股東名冊、股東會會議資料、主管機關登記文件或其他足資證明被投資事業股權之文件
			被投資事業減資退還款項	<ol style="list-style-type: none"> 經濟部投資審議委員會核准文件、投資匯款證明或其他實際出資相關證明文件 被投資事業股東會會議資料、減資前後年度資產負債表、主管機關登記文件或其他足資證明被投資事業減資退還款項之文件
			投資金融商品本金收回	<ol style="list-style-type: none"> 投資匯款證明或其他投資資金相關證明文件 保管銀行、券商等機構出具之交易對帳單或其他投資證明文件
			原預計投資資金撤回	<ol style="list-style-type: none"> 經濟部投資審議委員會核准文件、投資匯款證明或其他原預計投資資金相關證明文件 因故撤回投資資金相關證明文件
	海外借貸或償還債務款項	借入款	向被投資事業借款（股東往來）	被投資事業貸放款前後年度資產負債表或其他足資證明借貸事實之文件
			向其他事業或個人借款	借貸契約書或其他足資證明借貸事實之文件
		貸放款收回	被投資事業償還債務款項（股東往來）	<ol style="list-style-type: none"> 個人借出資金匯款證明或其他原借出資金證明文件 被投資事業償還債務前後年度資產負債表或其他足資證明借貸事實之文件
			其他事業或個人償還債務款項	<ol style="list-style-type: none"> 個人借出資金匯款證明或其他原借出資金證明文件 借貸契約書或其他足資證明借貸事實之文件
	海外金融機構存款本金		<ol style="list-style-type: none"> 銀行存摺存入證明、存入資金匯款證明或其他存入資金相關證明文件 金融機構對帳單貨交易明細相關證明文件 	

匯回資金性質		例示參考文件	
免補報及補繳所得基本稅額類型	非屬海外所得	海外財產交易本金 (超過本金部分為所得)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原購買財產或權利之契約書及資金匯款證明或其他資金相關證明文件 2. 持股證明、不動產及車輛登記資料或其他財產及權利持有 (登記) 證明 (如無者免提供) 3. 財產或權利交易契約書、移轉證明、交易稅費、仲介費憑證等相關證明
		其他非屬海外所得之資金	足資證明非屬海外所得之文件
	海外所得	已課徵所得基本稅額之海外所得 (第 1 點第 2 款第 1 目之 2)	我國稅捐稽徵機關核發之納稅證明
		未課徵所得基本稅額, 惟已逾核課期間之海外所得 (第 1 點第 2 款第 1 目之 3)	參照下列「未課徵基本稅額且未逾核課期間之海外所得」檢附相關證明文件
應補報及補繳所得基本稅額類型	未課徵基本稅額且未逾核課期間之海外所得 (第 1 點第 2 款第 2 目)	直接投資事業獲配盈餘	來源地稅務機關核定之納稅證明, 或被投資事業分配盈餘相關股東會決議、股利發放通知書、盈餘分配表、銀行入帳資料或其他足資證明分配盈餘之文件
		投資金融商品獲配股利或盈餘	來源地稅務機關核定之納稅證明, 或保管銀行、券商等機構出具之交易對帳單、股利發放通知書、銀行入帳資料或其他分配股利及盈餘證明文件
		經營獨資或合夥事業盈餘	來源地稅務機關核定之納稅證明, 或下列文件: <ol style="list-style-type: none"> 1. 營業登記資料或其他經營不具法人資格之獨資或合夥事業相關證明文件 2. 經營事業財務報表或營利事業所得稅申報書 3. 持有經營事業之獨資或合夥比例證明文件
	海外執行業務所得	來源地稅務機關核定之納稅證明, 或下列文件: <ol style="list-style-type: none"> 1. 執業登記資料或其他執行業務相關證明文件 2. 執行業務所得收支報告表、損益計算表、收入明細表等相關證明文件 3. 執行業務之出資或盈餘分配比例證明文件 	
	海外薪資所得	來源地稅務機關核定之納稅證明, 或薪資明細表、銀行入帳資料等雇主給付薪資所得證明文件	

匯回資金性質			例示參考文件	
應 補 報 及 補 繳 所 得 基 本 稅 額 類 型	未 課 徵 基 本 稅 額 且 未 逾 核 課 期 間 之 海 外 所 得 (<u>第 1 點 第 2 款 第 2 目</u>)	投資金融商品獲配利息	來源地稅務機關核定之納稅證明，或保管銀行、券商等機構出具之交易對帳單、債券利息所得通知書、銀行入帳資料或其他分配利息證明文件	
		金融機構存款利息	來源地稅務機關核定之納稅證明，或金融機構對帳單等相關證明文件	
		海外利息所得	私人借貸利息 被投資事業給付利息	來源地稅務機關核定之納稅證明或下列文件： 1. 被投資事業借款前後年度資產負債表及利息所得計算約定 2. 個人借出資金匯款證明或其他原借出資金證明文件 3. 銀行入帳資料或其他取得利息所得證明文件
			其他事業或個人給付利息	來源地稅務機關核定之納稅證明或下列文件： 1. 借貸契約書(含利息所得計算方式) 2. 個人借出資金匯款證明或其他原借出資金證明文件 3. 銀行入帳資料或其他取得利息所得證明文件
		海外租賃所得	來源地稅務機關核定之納稅證明或下列文件： 1. 租賃契約書(含租賃所得計算方式) 2. 財產登記資料(如無者免提供) 3. 銀行入帳資料或其他取得租賃所得證明文件	
		海外權利金所得	來源地稅務機關核定之納稅證明或下列文件： 1. 授權契約書(含權利金所得計算方式) 2. 專利權、商標權等權利證明書(如無者免提供) 3. 銀行入帳資料或其他取得權利金所得證明文件	

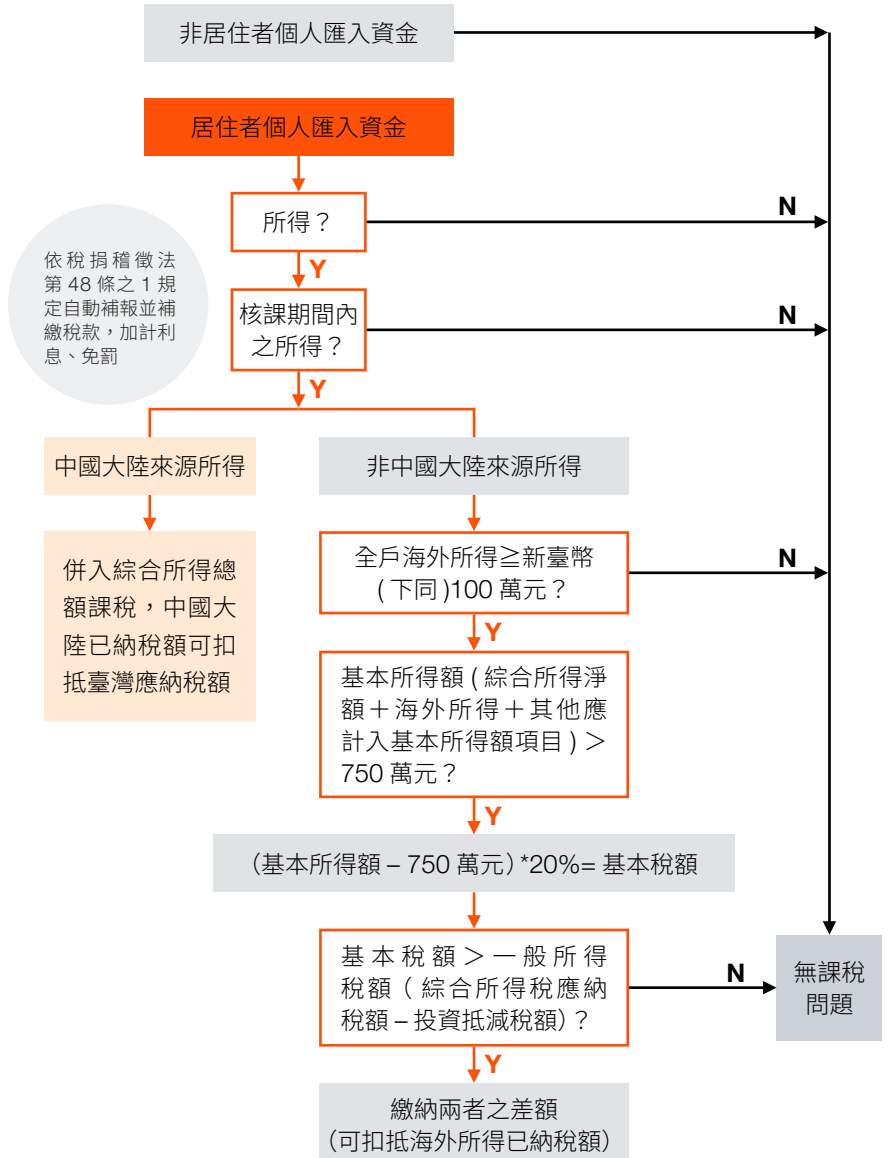
		匯回資金性質	例示參考文件
應 補 報 及 補 繳 所 得 基 本 稅 額 類 型	未課徵基本稅額且未逾核課期間之海外所得 (第1點第2款第2目)	海外自力耕作、漁、牧、林、礦之所得	來源地稅務機關核定之納稅證明，或個人從事耕作、漁、牧、林、礦等業獲取收益之相關證明文件
		海外財產交易所得	來源地稅務機關核定之納稅證明或下列文件： 1. 持股證明、不動產及車輛登記資料或其他財產及權利持有(登記)證明(如無者免提供) 2. 財產或權利交易契約書、移轉證明、交易稅費、仲介費憑證等相關證明
		海外競技、競賽及機會中獎	來源地稅務機關核定之納稅證明，或主辦單位給付獎金之相關證明文件
		海外退職所得	來源地稅務機關核定之納稅證明，或由雇主或個人退休金專戶撥付退職所得之相關證明文件
		海外其他所得	其他所得相關證明文件

註：

1. 表列海外被投資事業之資產負債表、盈餘分配表、損益表等財務報表，應檢附該事業向其所在地稅務機關申報或經其所在地或中華民國合格會計師查核簽證之財務報表。
2. 依非中華民國來源所得及香港澳門來源所得計入個人基本所得額申報及查核要點第15點規定，海外所得已依所得來源地法律規定繳納所得稅者，得提出所得來源地稅務機關核定該項所得之納稅證明，供稽徵機關認定其所得額。
3. 本表係供參考，納稅義務人可視個案情形提供其他足資證明其主張之相關文件供稽徵機關查核。
4. 上表資料來源為財政部。



三、個人匯回海外資金應否課稅分析流程圖



四、資金回臺常見 Q&A

Q1. 境外資金等於境外所得嗎？臺商將境外資金匯回要課稅嗎？

境外資金並不一定等於境外所得，臺商將境外資金匯回只有屬「所得」部分要課所得稅，其餘如「收回境外投資股本或財富管理本金」、「向境外金融機構之借款」、「撤回原預計境外投資之資金」及「收回存放境外財產」等資金運用因素匯回資金，非屬所得性質，無須課稅。

Q2. 個人海外所得之範圍？

海外所得係指所得稅法第 8 條規定中華民國來源所得及臺灣地區與大陸地區人民關係條例規定大陸地區來源所得以外之所得，亦即包括非中華民國來源所得及香港、澳門地區來源所得，均屬海外所得。

Q3. 常見屬境外所得之態樣有哪些？

境外所得係指臺商在境外從事各項投資、營運活動或提供勞務等所取得之所得，常見態樣如下：

- (1)「獲配」境外被投資企業盈餘或股利
- (2) 提供勞務「取得」的報酬
- (3)「處分」境外資產產生的所得

上開所得分別在「獲配」、「取得」或「處分」年度計入當年度所得額，依規定課徵所得稅或最低稅負。

Q4. 境外所得的核課期間為幾年？

依稅捐稽徵法第 21 條規定，依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為 5 年；若未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為 7 年。故境外所得核課期間最長為 7 年，逾核課期間之所得則無課稅問題。

稅捐之核課期間屆滿時，有下列情形之一者，其時效不完成：

- 一、納稅義務人對核定稅捐處分提起行政救濟尚未終結者，自核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定之日起算一年內。
- 二、因天災、事變或不可抗力之事由致未能作成核定稅捐處分者，自妨礙事由消滅之日起算六個月內。

Q5. 個人海外所得在海外繳納之所得稅於扣抵基本稅額時，是否有限額？

海外所得已依所得來源地法律規定繳納的所得稅，得扣抵基本稅額，扣抵金額不得超過因加計海外所得，而依規定計算增加的基本稅額。其限額計算如下：

$(\text{基本稅額} - \text{綜合所得稅應納稅額} - \text{股利及盈餘分開計稅應納稅額}) \times \left[\frac{\text{海外所得}}{\text{基本所得額} - \text{綜合所得淨額} - \text{分開計稅之股利及盈餘合計金額}} \right]$

Q6. 海外「利息所得」與「財產交易損失」，是否可互抵？

海外金融商品之配息為海外股利所得或利息所得，處分之利得則屬海外財產交易所得，海外財產交易應以交易時之成交價額，減除原始取得之成本及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之「餘額」為所得額；

若有損失，得自「同年度」之「海外財產交易所得」扣除，扣除數額以不超過該財產交易所得為限，「海外利息所得」與「海外財產交易損失」兩者間並無盈虧互抵之適用。

貳、臺灣反避稅法令

避免營利事業及個人藉由在低稅負區設立公司，透過控制境外公司使其盈餘不分配，以規避我國稅負，我國參考歐美國家與鄰近日本、韓國與大陸地區做法，於 2016 年及 2017 年間就「受控外國公司 (Controlled Foreign Company, 以下簡稱 CFC)」及「實際管理處所 (Place of Effective Management, 以下簡稱 PEM)」制定反避稅制度詳下表，俾與國際趨勢接軌。

個人 (CFC 制度)	公司 (CFC 制度)	公司 (PEM 制度)
所得基本稅額條例第 12 條之 1 (2017.5.10 總統公布)	所得稅法第 43 條之 3 (2016.7.27 總統公布)	所得稅法第 43 條之 4 (2016.7.27 總統公布)
個人計算受控外國企業所得適用辦法 (2017.11.14.)	營利事業認列受控外國企業所得適用辦法 (2017.9.22.)	實際管理處所適用辦法 (2017.5.23.)
		實際管理處所審查及登記作業要點 (2018.7.20.)

上述 PEM 法令生效時間，將視兩岸租稅協議、CRS 在國際間執行狀況及子法完成後實施，施行日期由行政院訂定。

行政院已於 2022 年 1 月 14 日核定營利事業 CFC 制度及個人 CFC 制度自 2023 年 1 月 1 日施行，並分別於 2023 年 12 月 21 日及 22 日發布修正營利事業認列受控外國企業所得適用辦法及個人計算受控外國企業所得適用辦法，以完備我國 CFC 制度相關執行細節。

一、CFC 條文內容及對個人之影響

(一)、法人之 CFC 條文內容

項目	內容
CFC 定義	自適用年度起，營利事業及其關係人直接或間接持有 CFC 股權合計達 50% 或對該關係企業具有重大影響力者（如人事、財務決定權） CFC 所在地為低稅負國家或地區，其法定營所稅稅率未逾臺灣所定稅率之 70% ($\leq 14\%$) 或僅對其境內來源所得課稅者
豁免門檻	<ul style="list-style-type: none"> • CFC 於所在國家或地區有實質營運活動；或 • 無實際營運但當年度盈餘在新臺幣 700 萬元以下
適用對象	<ul style="list-style-type: none"> • 僅適用於 CFC 之營利事業股東 • 個人股東或非關係人不適用
課稅效果	• 海外盈餘不論是否匯回，臺灣營利事業股東都要按持股比例繳稅
	• 核定之虧損在 10 年內可盈虧互抵
	• 未來實際獲配股利時，不再課稅，且可以扣抵外國股利扣繳稅款
施行日期	行政院已於 2022 年 1 月 14 日核定營利事業 CFC 制度自 2023 年度施行

註：

1. 表列CFC於所在國家或地區有實質營運活動，係指其必須同時符合二項條件，第一：設立登記地有固定營業所，聘僱員工並於當地實際經營業務，第二：消極收入占營業收入淨額及非營業收入總額合計數比例小於10%，消極收入包括投資收益、股利、利息、權利金、租金、出售資產利得等。
2. 表列當年度盈餘在新臺幣700萬元以下可豁免，惟為避免營利事業藉成立多家CFC分散盈餘，以取巧適用豁免規定，如屬中華民國境內同一營利事業直接持有股權且不具實質營運活動之CFC當年度盈餘或虧損合計為正數且逾700萬元者，各該當年度盈餘為正數之CFC，仍不能豁免申報。

(二)、個人之 CFC 條文內容 (所得基本稅額條例第 12 條之 1)

項目	內容
關係人共同持股比例 $\geq 50\%$	臺灣個人及其關係人 (含個人與營利事業) 對 CFC 持股合計達 50%，或未達 50% 但具有重大影響力 (例如：人事、財務決定權)
個人關聯持股比例 $\geq 10\%$	1. 臺灣個人股東持有 CFC 之股權達 10%，或 2. 臺灣個人股東及其配偶、二等親合計持有 CFC 之股權達 10%
低稅負區	CFC 所在地稅率未逾臺灣所定稅率之 70% ($\leq 14\%$)，或對境外所得不課稅或於實際匯回始計入課稅
豁免條款	1. CFC 有實質營運；或 2. CFC 無實質營運但當年度盈餘在新臺幣 700 萬元以下
課稅效果	<ul style="list-style-type: none"> 臺灣個人需依持股比例認列 CFC 之盈餘為海外所得，計入「最低稅負制」課稅
	<ul style="list-style-type: none"> 核定之虧損在 10 年內可盈虧互抵
	<ul style="list-style-type: none"> 未來實際獲配股利時，原已計入最低稅負中之海外所得額，不再計入獲配年度之海外所得中計算課稅；且外國股利扣繳稅款，於申報個人基本所得額年度之 5 年內，可提出扣抵
施行日期	行政院已於 2022 年 1 月 14 日核定個人 CFC 制度自 2023 年 1 月 1 日施行

註：

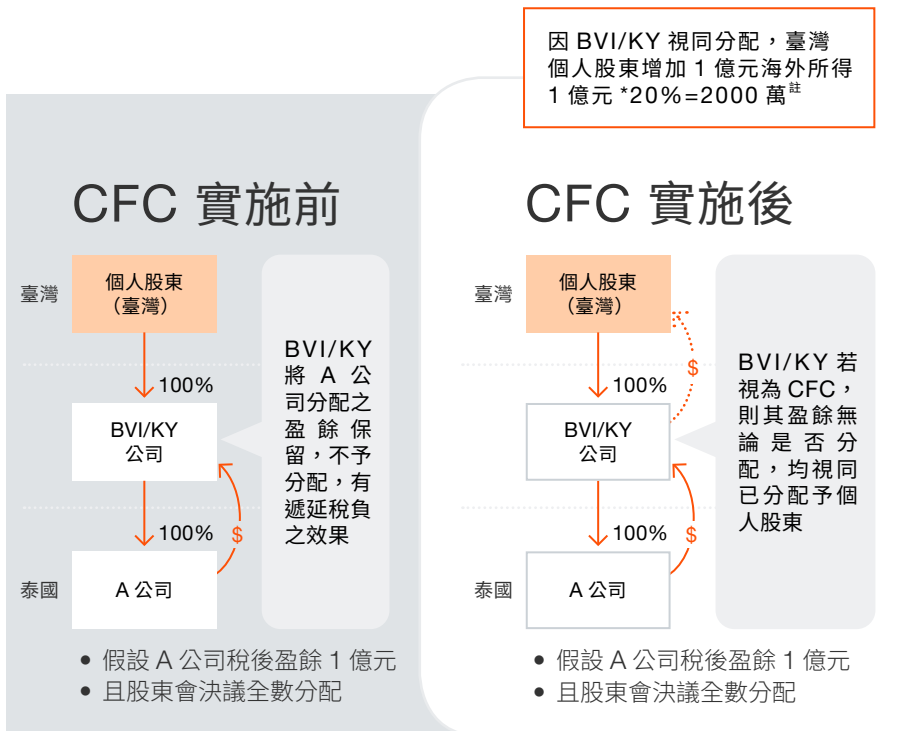
- 表列 CFC 於所在國家或地區有實質營運活動，係指其必須同時符合二項條件，第一：設立登記地有固定營業所，聘僱員工並於當地實際經營業務，第二：消極收入占營業收入淨額及非營業收入總額合計數比例小於 10%，消極收入包括投資收益、股利、利息、權利金、租金、出售資產利得等。
- 表列當年度盈餘在新臺幣 700 萬以下可豁免，惟為避免個人分散 CFC 盈餘以達豁免申報目的，因此規範當同一綜合所得稅申報戶中的個人、配偶及扶養親屬所直接持有且不具實質營運活動的 CFC 當年度盈餘或虧損合計為正數且超過新臺幣 700 萬元者，各該當年度盈餘為正數之 CFC，仍不能豁免申報。

(三)、CFC 對個人之影響

以下釋例簡要說明 CFC 法令實施後對個人之稅務影響：

當 BVI/KY 公司無實質營運且盈餘高於一定數額以上，若有盈餘將視同分配給個人股東（不論實際上是否有分配），計入最低稅負中之海外所得額課徵，稅率為 20%。但未來若有實際獲配股利時，原已計入最低稅負中之海外所得額，不再計入獲配年度之海外所得中計算課稅。

個人 CFC 制度自 2023 年 1 月 1 日施行，下面舉例之 A 公司稅後盈餘 1 億元，且股東會決議全數分配至 BVI/KY 公司，則無論 BVI/KY 公司是否再向上分配至個人股東，需須視為盈餘已分配給個人股東，並計入最低稅負中之海外所得課徵。



註：不考慮國內所得及 750 萬免稅額。

如何判斷「個人 CFC」：

下列「境外公司」係指在中華民國境外低稅負國家或地區之外國企業。

1. 股權控制

個人及其關係人直接或間接持有境外公司股份或資本額合計達 50%，舉例如下

2. 實質控制

個人及其關係人對境外公司的人事、財務或業務經營具有控制能力

情況一

三位沒有親屬關係的朋友共同持有一家 Y 境外公司持股比例為 A 個人 (40%)、B 個人 (30%)、C 個人 (30%)



沒有任何一人及其關係人持股合計 >50%，故 Y 境外公司非屬任何一人的 CFC。

情況二

A 個人 (40%)、A 的配偶 (30%)、C 個人 (30%)



A 及配偶持股合計 70% > 50%，故 Y 境外公司為 A 及配偶的 CFC。

情況三

A 個人 (40%)、B 個人 (30%)、甲公司 (30%) 且 A 擔任甲公司董事長



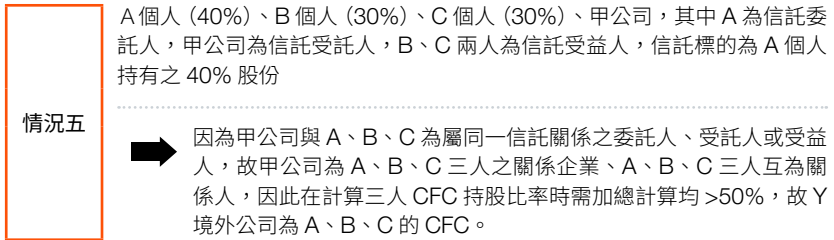
因為 A 對甲公司具有重大影響力，甲公司為 A 的關係人，A 在計算 CFC 持股比率時，需將甲公司持股比率合併計算，A 及甲公司持股合計 70% > 50%，故 Y 境外公司為 A 及甲公司的 CFC。

情況四

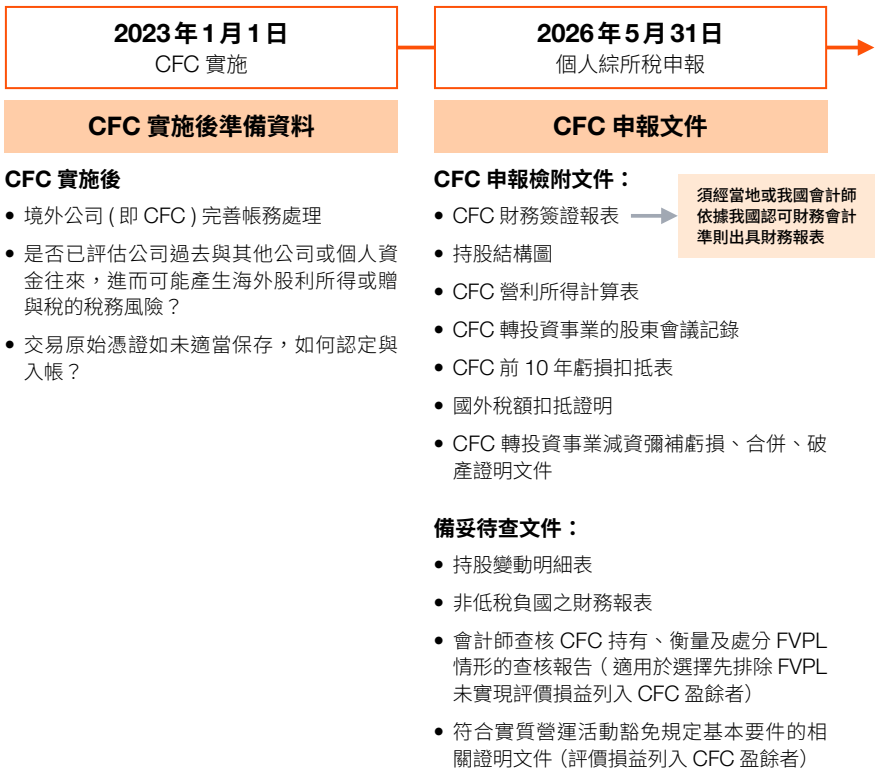
A 個人 (40%)、B 個人 (30%)、C 個人 (30%)，另 A 擔任甲公司的董事長，B、C 擔任甲公司的董事



因為 A、B、C 三人擔任甲公司的董事長及董事，故三人互為關係人，因此在計算三人 CFC 持股比率時需加總計算均 > 50%，故 Y 境外公司為 A、B、C 的 CFC。



「個人 CFC」實施後之時程及應注意事項：



「CFC 財務報表」之表達及課稅影響：

個人設立境外公司若主要做為境外投資控股、投資管理資產或投資金融商品者，且該境外公司被認為 CFC 時，每年必須提交 CFC 的財務報表並依此報表計算個人的海外營利所得。財務報表必須依我國認可之財務會計準則，計算 CFC 當年度盈餘。

CFC 會因為對轉投資的股權比率、有無影響力等因素，在帳上列為合適的會計科目，因為不同會計科目記帳及評價等方式不同，因此反應在財務報表的金額也不同。

下面舉例「CFC 公司的轉投資」若採用透過損益按公允價值衡量之金融工具（下稱 FVPL）之會計處理，對個人海外營利所得的影響。CFC 持有 FVPL，係考量公允價值變動數短期波動幅度較大且非企業所能操控，故新增「個人 CFC 第 7 條」規定，即年底之未實現評價損益，可選擇先排除，俟處分或重分類時再將已實現損益計入 CFC 盈餘課稅。CFC 當年度盈餘與所得之計算公式如下：

CFC 稅後淨利 (財報)

- + 稅後淨利以外項目計入當年度未分配盈餘數額
- 非低稅負區採權益法認列的投資損益
- + 非低稅負區盈餘分配數
- ± 處分非低稅負區採權益法認列轉投資事業股權之調整數

若 CFC 持有 FVPL 金融商品時，得選擇採用第 7 條：

- ± 透過損益按公允價值衡量之金融工具 (FVPL) 的未實現評價損益

選擇【採用】或【不採用】第 7 條，
將未實現 FVPL 損益排除

當年度盈餘

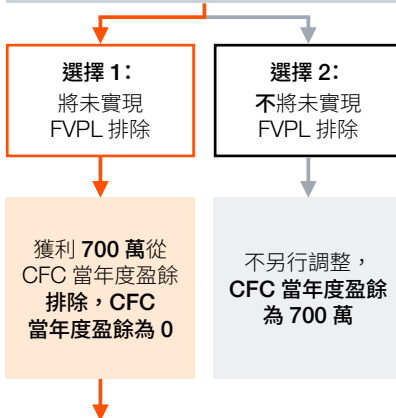
- 法定盈餘公積 or 限制分配項目
- 以前年度 CFC 虧損核定數

CFC 計算所得

情況一

林董 CFC 公司在 2023 年元旦以成本 100 萬購入 F 股，2023 年 12 月底漲到 800 萬，但林董未賣出，帳面獲利有 700 萬元，若林董 CFC 公司當年度稅後淨利為 700 萬，2024 年林董申報 CFC 盈餘時，可以怎麼選？

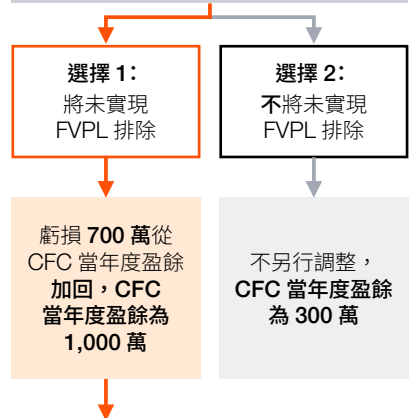
計算 CFC 當年度盈餘



情況二

林董 CFC 公司在 2023 年元旦以成本 800 萬購入 F 股，2023 年 12 月底跌到 100 萬，但林董未賣出，帳面損失有 700 萬元，若林董 CFC 公司當年度稅後淨利為 300 萬，2024 年林董申報 CFC 盈餘時，可以怎麼選？

計算 CFC 當年度盈餘



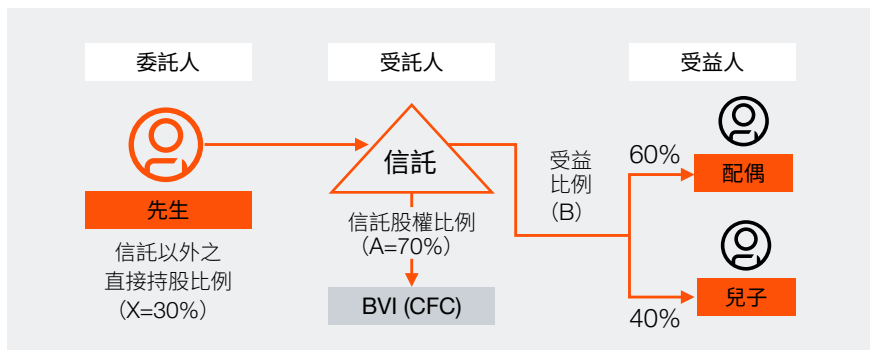
若林董選擇採用，應注意：

- CFC 當年度盈餘排除其 FVPL 評價損益，待處分或重分類（重分類至按攤銷後成本衡量或 FVOCI）時以實現數再計入 CFC 當年度盈餘，但僅限第一層 CFC 持有的 FVPL 適用
- 應備妥會計師查核 CFC 持有、衡量及處分 FVPL 情形的查核報告（此報告有別於 CFC 個體財報）
- 應就全部第一層 CFC 持有的 FVPL 選擇相同計算方式

建議個人先行試算 CFC 當年度盈餘的影響，以作為採用「個人 CFC 第 7 條」之參考依據。

以 CFC 為信託財產適用受控外國企業制度規定：

財政部於 2024 年 1 月 4 日發布台財稅字第 11204665340 號解釋令，進一步說明信託股權在 CFC 制度下的課稅方式。



孳息受益人已確定且特定者

1. 孳息受益人直接持有該 CFC 之股權比率，以委託人成立信託之信託股權比率 (A) 及該孳息受益人之受益比例 (B) 相乘積計算**信託股權直接持股比例**【 $C=A*B$ 】
2. 加計該孳息受益人信託以外之直接持股比例【 X 】

情況一

總直接持股比例【 $C+X$ 】

- 兒子直接持股比例 =28% 【= $70%*40%$ 】
- 配偶直接持股比例 =42% 【= $70%*60%$ 】
- 先生直接持股比例 =30%

→本人配偶及二親等持股大於 10%，若無落入豁免，應按各自持股比例計算 CFC 盈餘，並申報納稅

情況二

孳息受益人未確定者，該未確定部分，應以委託人為孳息受益人

- 例如：信託契約未明定特定之受益人，亦未明定受益人之範圍及條件；或委託人保留變更（指定）受益人或分配、處分信託利益之權利】
- 直接持股比例算方式同情況一

以上之 CFC 信託課稅函釋，係依循境內信託穿透課稅概念，信託財產所產生的各項收益，應由信託所得的實質歸屬人，於信託所得發生的年度申報繳納所得稅。

財政部於 2024 年 7 月 10 日發布針對以上函釋進行補充之第 11304525870 號解釋令，委託人若有以中華民國境外低稅負國家或地區之關係企業股份或資本額為信託財產者，信託行為之受託人依所得稅法第 92 條之 1 規定辦理 113 年度及以後年度信託所得申報時，除應就同一信託之全數信託財產（含低稅負區關係企業股權以外之財產）予以申報，亦應按受託人之不同身分向各該稽徵機關申請配發信託專用扣繳義務人統一編號。

委託人

應就同一信託之全數信託財產（含低稅負區關係企業股權以外之財產）

- 依所得稅法第 6 條之 2（設置帳簿、詳細記載收支項目及取得憑證）
- 第 89 條之 1（免扣繳或扣繳差額稅款及開具扣繳憑單）及
- 第 92 條之 1（填具財產目錄、收支計算表、列單申報應計算或分配予受益人之所得額、扣繳稅額資料等相關文件、及填發扣繳憑單或免扣繳憑單）規定辦理

財政部於 2025 年 2 月 4 日進一步發布台財稅字第 11304678970 號解釋令，指出受控外國企業若因為需要編製財務報表及委託會計師查核簽證或取得其他足資證明 CFC 財務報表真實性並經個人戶籍所在地及營利事業所在地稽徵機關確認之文據，至未能如期申報，得先以自結數申報，嗣於所得稅申報期間屆滿（5/31）前更正。如發生未依限或未據實辦理信託所得申報情事，稽徵機關應依所得稅法處罰受託人。

有鑑於 CFC 制度之相關規定已日益細緻與繁複，個人若擬透過或已經透過境外信託架構安排其境外低稅負關係企業的股權，應該盡快尋求專業人士協助，針對境外信託架構與信託契約內容進行全面性評估與分析，以辨認委託人或受益人是否存有 CFC 的稅務議題。

隨著 CFC 及 CRS 等反避稅規定日趨完備及實施，個人擁有境外公司和海外帳戶之申報責任更大，因為未來在面臨國稅局查核時，可能須檢附下列文件：

- 會計師簽證之 CFC 財報
- 持股結構圖
- CFC 前 10 年虧損扣抵表
- CFC 營利所得計算表
- 會計師查核 CFC 持有、衡量及處分 FVPL 情形的查核報告（適用於選擇先排除 FVPL 未實現評價損益列入 CFC 盈餘者）
- CFC 之轉投資股東會議紀錄
- 持股變動明細
- 非低稅負區之財務報表
- 盈餘減免之相關證明文件
- 符合實質營運活動豁免規定基本要件的相關證明文件（評價損益列入 CFC 盈餘者）

故面對國稅局對個人海外資產的查核，建議諮詢專業人士開始進行下列因應準備：

進行境外金融資產稅務健檢

評估持有資產型態、方式、資產累積歷程，依據臺灣稅務法規更新與可能的實施進程，量化可能的稅務成本與風險

完備海外投資有利的資產證據與明細

整理投資架構個人及公司的帳務、金流明細、進行報表簽證、CFC 文件準備

規劃重組海外資產投資架構

因應 CRS 和 CFC，以達到資產保全、資產隱私、資金調度彈性、資產傳承及合法管理稅負成本的目的



二、CFC 常見 Q&A

Q1. CFC 倘在我國設有分公司，是否仍應適用 CFC 制度？

(一) CFC 在我國設立分支機構，該分支機構在我國營運產生之營利事業所得額而繳納營利事業所得稅，與 CFC 之股東因獲配 CFC 之股利或盈餘（縱該股利或盈餘包含前開 CFC 分支機構在我國營運產生之盈餘）須繳納稅款，係屬二事，納稅主體與所得性質均不同，且 CFC 當年度盈餘係以當年度「稅後」淨利及稅後淨利以外項目為計算基礎，CFC 在我國設立之分支機構向我國繳納稅款不含在 CFC 當年度盈餘中，尚無重複課稅問題。

(二) 在我國設有分公司之 CFC 倘不符合豁免規定（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 仍應依所得基本稅額條例第 12 條之 1 規定辦理。另不論分公司盈餘是否匯回 CFC，均屬 CFC 當年度盈餘之一部分，不得自 CFC 當年度盈餘排除。

Q2. CFC 轉投資事業有實質營運活動，是否得豁免適用 CFC 制度？

CFC 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小於 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 仍應依規定辦理。

Q3. 可否以 CFC 於 2022 年度 (含) 以前發生之虧損抵減其 2023 年度 (含) 以後發生之盈餘？

個人 CFC 制度自 2023 年 1 月 1 日施行，CFC 當年度盈餘之權責發生年度於 2022 年度 (含) 以前者，不予追溯適用個人 CFC 制度；基於衡平，CFC 於 2022 年度 (含) 以前發生之虧損，亦不得用於抵減 2023 年 1 月 1 日以後發生之盈餘。

Q4. 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 750 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？

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。

Q5. 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？

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。

Q6. 如果個人持有 CFC 股權，並以該 CFC 名義在我國開立國際金融業務分行 (OBU) 帳戶，該 OBU 帳戶金額是否即視為 CFC 盈餘並按本條例第 12 條之 1 規定辦理？

CFC 於 2023 年度（含）以後發生之當年度盈餘才須適用 CFC 制度，且該盈餘係以中華民國認可財務會計準則計算之當年度稅後淨利為計算基礎，非以 OBU 帳戶金額認定之。

參、OECD 金融帳戶資訊自動交換及共同申報準則規範 (CRS)

CRS 主要是因為各國政府為了打擊避稅行為，依據經濟合作暨發展組織 (Organisation for Economic Co-operation and Development, 以下簡稱 OECD) 提出的稅基侵蝕與利潤移轉計劃 (Base Erosion and Profit Shifting (BEPS) Action Plan)，持續推出新的反避稅規範。OECD 於 2014 年 7 月發布「共同申報及盡職審查準則 (Common Standard on Reporting and Due Diligence for Financial Account Information)」(簡稱 CRS)，作為各國執行金融帳戶資訊交換之標準，目的在建立稅務用途資訊自動交換機制，由各國政府取得金融機構之金融帳戶持有人的特定資訊，並與帳戶持有人的稅務居住國進行稅務資訊交換，以防堵跨國逃漏稅，被稱之為「全球版的 FATCA 法案」。

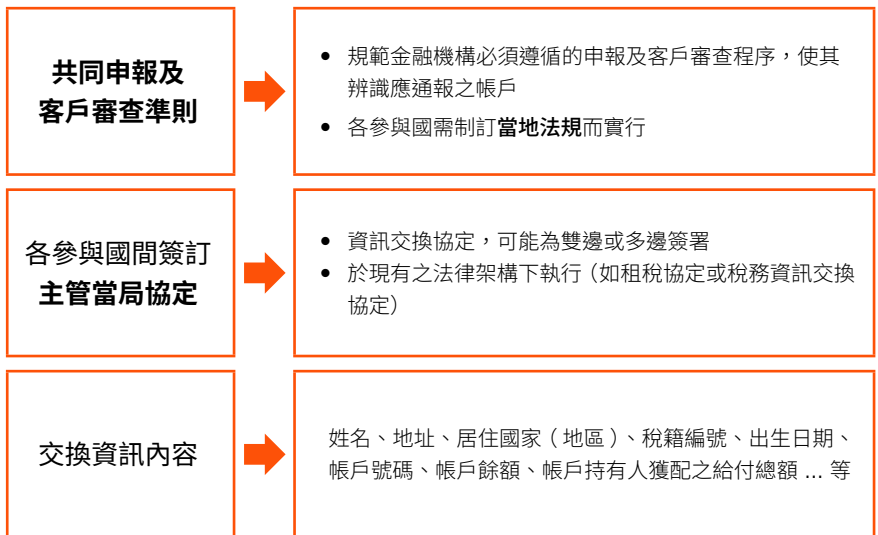
國際資訊自動交換，大多數國家採用「多邊主管當局協定」進行自動資訊交換，少數國家採用「雙邊主管當局協定」。目前有超過百國簽署多邊主管當局協定。透過多邊協定方式參與資訊自動交換，須有下列三項必要程序：

1. 加入多邊稅收行政互助公約 (臺灣暫無法加入互助公約)
2. 簽署多邊協定 (CRS)
3. 依多邊協定向 OECD 申報下列資訊
 - 確認國內立法已完成
 - 資訊傳輸與加密方式、資料保護方法符合要求、已有適當的保密與資料防護措施
 - 希望交換的國家或地區別對象清單

(一)、CRS 條文內容及對個人之影響

由 OECD 於 2014 年 7 月發布之 CRS 及自動資訊交換機制 (Automatic Exchange of Information, 以下簡稱 AEOI)，係一套嶄新的全球準則，主要是要求金融機構對其管理的金融帳戶進行盡職審查 (due diligence procedures) 並蒐集特定資訊，辨視各帳戶持有人之稅務居住者身分，再由主管機關依據多邊公約、雙邊租稅協定或稅務資訊交換協定，每年定期將該等帳戶資訊自動交換予締約他方主管機關，藉此提供各參與國之間標準化及低成本的資訊交換模式。

(二)、CRS 之組成要素



(三)、承諾參與 CRS 之國家 / 地區

已有超過百個國家 / 地區承諾參與 CRS 下之資訊交換。其中 49 個國家 / 地區為首波參與國，於 2017 年開始首次資訊交換，包含國人常設立境外公司之地區，即百慕達、英屬維京群島、開曼群島、澤西島等國家。另 51 個國家 / 地區為次波參與國，於 2018 年開始首次資訊交換，次波參與 CRS 國家包含日本、香港、中國、新加坡及瑞士等。臺灣則已於 2020 年 9 月跟日本及澳洲進行首次交換，並於 2021 年 9 月與英國進行首次稅務用途金融帳戶資訊交換。

2024 年度稅務用途金融帳戶資訊 (CRS) 網路申報於 2025 年 6 月 30 日順利完成。依據財政部財政資訊中心統計，申報之金融機構計 1,842 家，申報屬澳洲、日本或英國稅務居住者持有或控制之金融帳戶資料計 203,336 筆。整體而言，帳戶筆數穩定增長，有助增進稅務資訊透明 (詳下表)：

年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
帳戶筆數	203,336 筆	183,542 筆	165,428 筆
帳戶餘額	1,719 億元	1,608 億元	1,466 億元
收入金額	464 億元	369 億元	332 億元

財政部強調，國際間交換 CRS 資訊僅供稅捐稽徵機關評估逃漏稅風險及選案參考，不會將交換資訊直接用於課稅，依法誠實申報納稅義務人無須擔憂 CRS 資訊增加租稅負擔。稅捐稽徵機關若依帳戶資訊認定具逃漏稅風險案件，仍應在依法蒐集並查得事證，確認涉及逃漏稅情事後才能核課，維護納稅者權益。



肆、資產傳承相關稅務、法律議題

一、遺產及贈與稅法法令簡介

(一)、贈與稅

1. 贈與稅免稅額為 220 萬，2022 年起調整為 244 萬，贈與稅率自 2017 年 5 月 12 日新法施行後，從單一稅率 10% 改為 10%、15% 與 20% 三級制累進稅率，並於 2025 年 1 月 1 日起上調課稅級距金額，調整前後如下表所示：

單位：新臺幣

施行期間	贈與行為發生於 2017 年 5 月 12 日 ~ 2024 年 12 月 31 日			贈與行為發生於 2025 年 1 月 1 日後(現行規定)		
	贈與淨額(元)	稅率	累進差額	贈與淨額(元)	稅率	累進差額
贈與稅	< 2,500 萬元	10%	—	< 2,811 萬元	10%	—
	2,500 萬~5,000 萬元	15%	125 萬元	2,811 萬~5,621 萬元	15%	140.55 萬元
	> 5,000 萬元	20%	375 萬元	> 5,621 萬元	20%	421.6 萬元

2. 納稅義務人

贈與稅之納稅義務人為贈與人，但贈與人有下列情形之一者，以受贈人為納稅義務人：

- (1) 行蹤不明者
- (2) 逾遺產及贈與稅法規定繳納期限尚未繳納，且在中華民國境內無財產可供執行者
- (3) 死亡時贈與稅尚未核課

3. 贈與稅計算公式

贈與總額：贈與人每年贈與之財產全部（扣除不計入贈與總額之財產）

課稅贈與淨額 = 贈與總額 - 免稅額（目前為 244 萬元）- 扣除額

應納贈與稅額 = 課稅贈與淨額 × 稅率（10%、15%、20%）- 累進差額

（二）、遺產稅

- 遺產稅之免稅額為 1,200 萬元，自 2022 年起調整為 1,333 萬元，遺產稅率自 2017 年 5 月 12 日新法施行後，從單一稅率 10% 改為 10%、15% 與 20% 三級制累進稅率，並於 2025 年 1 月 1 日起上調課稅級距金額，調整前後如下表：

單位：新臺幣

施行期間	被繼承人死亡日為 2017年5月12日～2024年12月31日			被繼承人死亡日為 2025年1月1日後(現行規定)		
	遺產淨額(元)	稅率	累進差額	遺產淨額(元)	稅率	累進差額
遺產稅	< 5,000 萬元	10%	—	< 5,621 萬元	10%	—
	5,000 萬 ~1 億元	15%	250 萬元	5,621 萬 ~1 億 1,242 萬元	15%	281.05 萬元
	> 1 億元	20%	750 萬元	> 1 億 1,242 萬元	20%	843.15 萬元

2. 納稅義務人

遺產稅之納稅義務人如下：

- 有遺囑執行人者，為遺囑執行人^註
- 無遺囑執行人者，為繼承人及受遺贈人
- 無遺囑執行人及繼承人者，為依法選定之遺產管理人

註 本書截稿時，財政部2026年1月22日預告《遺產及贈與稅法》修法草案，未來新法將刪除「遺囑執行人」為首要納稅義務人，改為「繼承人」及「受遺贈人」

3. 遺產稅計算公式

(1) 遺產總額：被繼承人死亡時，全部遺產加上死亡前二年內贈與配偶、依民法第 1138 條及第 1140 條規定之各順序繼承人及上述各順序繼承人之配偶之財產，再扣除不計入遺產總額之財產後之金額。

(2) 遺產免稅額、扣除額

單位：新臺幣

項目	繼承發生日(死亡日) 在 2014 年 1 月 1 日 ~ 2021 年 12 月 31 日者	繼承發生日(死亡日) 在 2022 年 1 月 1 日 ~ 2023 年 12 月 31 日者	繼承發生日(死亡日) 在 2024 年 1 月 1 日 以後者 ^{註1}	
免稅額	1,200 萬	1,333 萬	1,333 萬	
扣除額	配偶扣除額	493 萬	493 萬	553 萬
	直系血親 卑親屬扣除額 ^{註2}	50 萬	50 萬	56 萬
	父母扣除額	123 萬	123 萬	138 萬
	重度以上 身心障礙 特別扣除額	618 萬	618 萬	693 萬
	受被繼承人 扶養之兄弟 姊妹、祖父母扣 除額	50 萬	50 萬	56 萬
	喪葬費扣除額	123 萬	123 萬	138 萬

註1：上表為2023年11月23日財政部公告適用於2024年以後發生之繼承案件。

註2：其有未成年者，得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣56萬。

(3) 課稅遺產淨額 = 遺產總額 - 免稅額 - 扣除額

應納遺產稅額 = 課稅遺產淨額 × 稅率 (10%、15%、20%) - 累進差額

4. 各地區國稅局及六都地方稅稽徵機關同步提供受理查詢金融遺產服務

遺產稅之納稅義務人可就近至任一國稅局及六都地方稅稽徵機關查詢被繼承人金融遺產，不受被繼承人戶籍所在地限制，國稅局受理後，將申請資料通報金融機構，並由金融機構將查得資料以電子傳輸方式匯回國稅局，統一由國稅局擔任回復窗口。此單一窗口查詢金融遺產便民服務措施，服務內容如下：

- (1) 查詢金融遺產種類：存款、基金、上市（櫃）及興櫃有價證券、短期票券、人身保險、期貨（2024 年查詢範圍新增期貨保證金專戶存款、期貨商受託從事國外期貨交易的開戶及部位餘額）、保管箱及金融機構貸款及信用卡債務等。
- (2) 查詢方式：就近洽任一國稅局臨櫃申請。
- (3) 申請人資格：遺產稅納稅義務人（包括繼承人、遺囑執行人、遺產管理人）。
- (4) 應檢附文件：申請人身分證明文件、被繼承人死亡證明文件、與被繼承人關係證明文件。委託他人申請者，另檢附代理人身分證明文件及委託書。

5. 「遺產稅申報稅額試算服務」自 2022 年 1 月 1 日上線

為擴大大便服務，協助納稅義務人辦理遺產稅申報，自 2022 年 1 月 1 日起，國稅局將提供遺產稅申報稅額試算服務，對於符合一定條件之遺產稅案件，將由國稅局提供申報稅額試算通知書，納稅義務人於確認試算內容無誤後，可選擇以線上登錄，或簽章後掛號郵寄至被繼承人戶籍所在地國稅局，或就近洽任一國稅局臨櫃遞送，以完成遺產稅申報。此項稅額試算服務適用對象、適用條件及申請方式之重點如下：

- (1) 適用對象：遺產稅納稅義務人為被繼承人之配偶、子女，有身分證統一編號，且未辦理拋棄繼承者。
- (2) 適用條件：
 - 被繼承人為經常居住中華民國境內，且有身分證統一編號之中華民國國民。
 - 遺產總額在新臺幣 3,500 萬元以下，且被繼承人無不計入遺產總額之財產。
 - 遺產種類限於不動產、存款、投資理財帳戶、電子支付帳戶、記名式儲值卡、基金、上市（櫃）及興櫃之有價證券、已終止上市（櫃）買賣之有價證券（公司登記已註銷、廢止（撤銷）或破產，其資產淨值為零或負值者）、短期票券、保險及汽車，並符合相關條件者。
 - 扣除額限於配偶、子女、父母、身心障礙、死亡前未償債務、公共設施保留地及喪葬費扣除額，並符合相關條件者。
 - 沒有不適用稅額試算服務之情形（如：已申報遺產稅、被繼承人在金融機構租有保管箱等）。
- (3) 申請方式：納稅義務人可經由網際網路線上申請或洽任一國稅局、各直轄市地方稅稽徵機關臨櫃申請查詢被繼承人金融遺產資料，併同申請延期申報遺產稅及申請稅額試算服務。

二、資產移轉時點稅負優缺點比較

不同資產會因移轉方式不同而稅負負擔不同，舉例來說，若以考量繳納各種可能之稅負（如遺產稅、土增稅、未來出售利得之所得稅等）下，長期持有的不動產，其移轉以繼承方式可能為稅負最優。但因繼承另需考量民法有關應繼分、特留分及夫妻剩餘財產差額分配請求權等的規定，故股權透過繼承方式，其分配結果可能影響家族企業的控制權與經營權。生前贈與或死後繼承各有其優缺點，詳下圖之比較：

		優點	缺點
資產移轉方式	分年贈與	<ul style="list-style-type: none"> • 每年贈與價值在 3,055 萬元以下（含免稅額 244 萬元），超過免稅額部分適用 10% 之贈與稅率，若夫妻合贈 6,110 萬元以下，仍適用 10% 稅率 • 二代擁有財力 • 不用考慮民法特留分 	<ul style="list-style-type: none"> • 財產贈與後，無法後悔收回 • 二代可任意處分 • 資產分散
	未來繼承	<p>第一代於生前擁有財產掌控權</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 遺產稅率調高，若遺產淨額大於 5,621 萬，稅負成本 >10% • 二代繼承後，可能任意處分 • 資產分散 • 需考慮民法特留分

針對上述之缺點，目前可以透過專業人士協助進行信託規劃來解決上述缺點，因委託人於信託成立後，於信託契約可設計將財產所有權（掌控權）與財產受益權分離，且委託人仍得保留調整特定受益人間分配他益信託利益之權利。

三、不動產傳承子女

常有富人購入不動產贈與子女，將現金轉換為不動產再贈與的優點是，不動產係以公告現值（指土地公告現值及房屋評定現值，下同）計入遺產及贈與總額，而公告現值多半低於市價許多，故富人們可藉此加速分年贈與（適用較低之稅率級距）的腳步，如未及時贈與不動產，百年時計入遺產之金額亦遠低於現金存款，可有效降低遺產稅。

但這類節稅的作法，須注意於未來出售時付出更多的房地合一交易所得稅，主因繼承及受贈取得之不動產，當子女出售時，其計算所得稅之原始取得成本將為繼承或受贈當時之公告現值，而非當初該富人實際對外購入之成本，因此墊高了未來的出售所得，高所得再乘上房地合一稅最高稅率 45%，可能使遺贈稅及所得稅二者相加後之總稅負增加。

以下從遺贈稅率最高 20%；不動產所得稅制於 2021 年 7 月 1 日起適用房地合一 2.0 新制規定，舉例說明如後：

吳先生身價約新臺幣 6 億元，為因應遺贈稅率調升，考慮以 5,000 萬元購入一筆不動產並立刻贈與其獨子（土地公告現值 2,811 萬、房屋評定現值 244 萬），其各類稅負比較（2021 年 7 月 1 日起受贈取得之不動產採用房地合一 2.0 新制）如下：



單位：新臺幣

情境	贈與稅	未來出售動不動產之所得稅	總稅負
(一) 直接贈與 5,000 萬元現金	572.85 萬 (5,000 萬 - 免稅額 244 萬) x 稅率 15% - 累進差額 140.55 萬	0	572.85 萬
(二) 子於受贈不動產 2 年後，以 5,000 萬元出售	281.1 萬 (土地公告現值 2,811 + 房屋評定現值 244 萬 - 免稅額 244 萬) x 稅率 10%	680.75 萬 (售價 5,000 萬 - 受贈時現 值 3,055 萬) x 新制稅率 35% 假設不考慮現值調升、物價 變動及其他必要費用	961.85 萬
(三) 子於受贈不動產 6 年後，以 5,000 萬元出售並符合 自用住宅規範	281.1 萬 (土地公告現值 2,811 + 房屋評定現值 244 萬 - 免稅額 244 萬) x 稅率 10%	154.5 萬 (售價 5,000 萬 - 受贈時現 值 3,055 萬 - 免稅額 400 萬) x 新制稅率 10% 假設不考慮現值調升、物價 變動及其他必要費用	435.6 萬



四、有價證券

(一)、所得稅法第 4 條之 1 及第 126 條條文修正，2016 年 1 月 1 日起個人證券交易所恢復停止課徵所得稅；立法院於 2020 年 12 月 30 日三讀通過所得基本稅額條例第 12 條、第 18 條修正草案，自 2021 年 1 月 1 日起個人未上市櫃股票交易所計入個人基本所得額課稅。

1. 修改內容

- (1) 未上市櫃股票指的是未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司所發行或私募之股票、新股權利證書股款繳納憑證及表明其權利之證書。但其發行或私募公司，屬中央目的事業主管關核定之國內高風險新創事業公司，且交易時該公司設立未滿五年者，其交易所得免予計入個人之基本所得額課稅，以兼顧租稅公平及居住正義與優化新創投資環境。
- (2) 所得基本稅額條例第十二條高風險新創事業公司認定辦法配合培植新創事業帶動產業轉型政策，將符合一定條件之國內高風險新創事業公司股票排除適用個人之基本所得額課稅。所稱高風險新創事業公司，指自設立登記日起算未滿五年，並經中央目的事業主管機關核定符合下列各款條件之股份有限公司：
 - 其技術、創意或商業模式具創新性及發展性。
 - 可提供目標市場解決方案或創造需求。
 - 開發之產品、勞務或服務，具市場化之潛力。

又，股份有限公司符合下列各款情形之一，視為符合高風險新創事業公司，免另外提出申請：

設立登記日起算未滿五年，符合下列條件之一之登錄創櫃板者：

- 經創新創意審查委員審查過半同意。
- 經推薦單位出具之公司具創新創意意見書或主管機關出具敘明公司具創新創意理由之推薦函。

設立登記日起算未滿二年，符合產創條例高風險新創者。

為防杜個人藉由移轉新創事業公司股權方式實質交易不動產，將應稅之公司財產交易所得及股東營利所得轉換為免稅證券交易所得，前經核定或視為核定之高風險新創事業公司，個人交易該公司所發行或私募之未上市櫃股票時，該公司持有之境內房屋、土地時價合計不得超過其實收資本額百分之五十。

- (3) 納入最低稅負計算之有價證券交易所得，其交易有損失者，得自當年度交易所得中扣除；當年度無交易所得可資扣除，或扣除不足者，得於發生年度之次年度起三年內，自其交易所得中扣除。
- (4) 營利事業之證券交易所得維持按所得基本稅額條例規定課徵基本稅額（亦即適用最低稅負制），且持有滿三年者，可減半計算。
- (5) 證交稅徵收率仍維持 0.3%。

2. 個人出售未上市櫃股票或股份，小心被以「財產交易所得」課徵綜所稅

項目	公司型態	股份有限公司		
		有限公司	沒印股票	有印股票 ^註
所得種類		財產交易所得	財產交易所得	證券交易所得
適用稅率		5%~ 40%	5%~ 40%	20%

註：(1) 公司須依公司法第162條規定經銀行簽證印製股票，出售該股票產生的價差，才可視為證券交易所得或損失，否則，一律視為財產交易所得或損失。

(2) 個人買賣未上市櫃證券之交易所得，併入最低稅負制計算，現行每一申報戶每年有750萬免稅額。

(二)、原股東放棄公司現金增資，可能要繳贈與稅

父母放棄未上市櫃公司現金增資新股的認購權，改由子女或其他二親等親屬以其自有資金繳納增資股款，如新股每股的認購價格低於增資時每股的資產淨值，致子女或其他二親等親屬取得的公司股權淨值大於其所支付的認股金額時，應以該差額為贈與金額。

實際案例：甲君係未上市公司之董事，該公司決議按每股面額 10 元現金增資發行新股，甲君及部分股東放棄增資新股認購權，轉由甲君之子依每股 10 元認購增資發行新股。事後國稅局認定甲君以迂迴方式無償轉讓現金增資新股認購權予其子，以該公司增資基準日每股淨值與新股每股認購價 10 元之差額，核課甲君贈與稅，並裁處罰鍰。

五、中國大陸民法典下的婚姻房產歸屬釋疑

隨著臺商第二代跨國與跨境婚姻日益普及，婚姻風險已成為兩岸資產傳承的重大變數。依據 2024 年統計，臺灣每 100 對結婚即有約 43.5 對離婚，中國大陸該比例更高達 57.5%。

在此高離婚率背景下，中國大陸《民法典》對「父母出資購房」的認定堪稱隱形地雷：若無明確書面協議，婚後父母出資的房產將優先推定為「夫妻共同財產」。為協助釐清產權盲區，下表簡要說明婚姻維度下的房產歸屬，以作為臺商評估購房策略、築起家庭財富防火牆的指引。

購房維度	自行出資 (含夫妻共同出資) 購房	父母出資購房
婚前購房	<ul style="list-style-type: none"> • 登記在誰名下，房產便歸屬於誰 • 登記在夫妻共同名下，房屋產權便是共同擁有^註 	<ul style="list-style-type: none"> • 一方父母出錢，且登記在一方子女名下，歸屬一方產權 • 若登記在夫妻雙方名下或能證明夫妻雙方之父母均有出資，房屋產權便是共同擁有
婚後購房	<ul style="list-style-type: none"> • 若能證明由婚後收入支付，無論登記如何，均屬共同財產 • 若能證明為婚前存款「全款」購房，且只登記一方名下，歸屬一方產權 	<ul style="list-style-type: none"> • 若沒有簽署明確的書面協議，則優先推定房屋產權為夫妻共同擁有

註：婚後一起還貸款的部分，離婚時拿房的一方要給另一方補償。

六、中國大陸不動產繼承問題

- **法定繼承的產權爭端風險：**許多早期赴陸臺商持有大幅增值的房地產。若生前未設立遺囑或信託，一旦發生繼承，依據大陸《民法典》，房產將由第一順位的繼承人（即配偶、子女、父母）均分，此與臺灣的法規不同，因此極易引發家族爭產。
- **繁複的繼承公證程序：**辦理大陸房產繼承需提交被繼承人醫學死亡證明、遺產憑證（房產證、購房合同等）、被繼承人與繼承人之身分證件（台胞證）、臺灣戶籍謄本、親屬關係證明及所有繼承人發表的聲明書等。上述需先經臺灣公證人進行文書公證，再分別經由「海基會」與「海協會」驗證遺囑，方能在中國大陸辦理不動產變更登記。另提醒注意，如果繼承人擁有外國身分（例如美國、加拿大或澳洲籍），且臺商在該國也書立遺囑，則還得向中國大陸的駐外使館辦理被繼承人與繼承人的身分，以及該遺囑的公認證，方能辦理不動產變更登記。
- **疑難雜症處理：**若家族涉及多次婚姻、繼子女、養子女，或被繼承人留有遺囑，將牽涉兩岸甚至境外法律的適用性，需要提供額外的法律依據材料，办理流程與手續會大幅增加難度。另外房屋用途（例如：辦公室、工廠等多歸類為非住房）及房產移轉對象均可能會導致無法滿足贈與 / 繼承免稅條件，致使受贈人 / 繼承人須於中國大陸申報按偶然所得繳納 20% 的個人所得稅及其他稅費。

七、中國大陸不動產買賣與傳承應注意的稅務與資金議題

- **大陸端稅費：**臺商轉讓大陸的住宅類房產會依持有時間、房產座落位置而產生個人所得稅與增值稅。另外，若為繼承或贈與行為，雖目前中國大陸未實施遺產贈與稅法，但仍需注意房產（尤其是辦公室或廠房）移轉若不符合免稅條件，受贈人或繼承人可能會面臨按「偶然所得」課徵 20% 的個人所得稅及其他附帶稅費。房產買賣與繼承的相關稅負影響整理如下：

稅種	買賣		繼承 / 遺贈 / 無償贈與	
	賣方	買方	轉讓方	受讓方
個人所得稅	<ul style="list-style-type: none"> ● 「據實徵收」：轉讓所得 @ 20%； ● 「核定徵收」：轉讓收入 @ 1%~3%； ● 夫妻自用五年以上唯一住房：免徵 	X	X	符合 特定贈與 情況方免徵
增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ● < 2 年，住房：售價 @ 5%； ● ≥ 2 年，一級城市^註非普通住房：所得額 @ 5%； ● ≥ 2 年，一級城市普通住房：免徵； ● ≥ 2 年，非一級城市住房：免徵 ● 個人銷售自建自用房者：免徵 	X	符合 特定贈與 情況方免徵	X
附加稅	減半徵收 (2023.1.1-2027.12.31 期間)	X	同買賣之賣方	X
土地增值稅	個人銷售住房暫免徵收	X	符合繼承、贈與直系親屬或贍養義務人情況方免徵	X

稅種	買賣		繼承 / 遺贈 / 無償贈與	
	賣方	買方	轉讓方	受讓方
印花稅	個人銷售或購買住房暫免	免徵	0.05% (2023.1.1-2027.12.31 期間 減半徵收)	
契稅	X	<ul style="list-style-type: none"> 面積 $\leq 90\text{m}^2$: 減按 1% 面積 $> 90\text{m}^2$: 減按 1.5% 	X	<ul style="list-style-type: none"> 婚姻關係存續期間夫妻贈與、法定繼承人通過繼承承受：免徵 個人無償贈與：全額 @ 3% ~ 5%

註：

- 一級城市指北京、上海、廣州及深圳
- 上述課稅規定以當地政府公告施行之規定為準

資料來源：資誠聯合會計師事務所自行整理

- **臺灣端稅費：**許多臺商認為處分不動產後資金放在海外不匯回臺灣就享免稅。實際上，依據臺灣《所得稅法》處分大陸房產的「大陸地區來源所得」，必須併入臺灣當年度「綜合所得稅」計算，最高稅率可達 40%，與一般海外所得（最低稅負制）的申報方式完全不同。惟若原始取得房產的成本無法舉證，有機會跟臺灣稅局申請適用核定徵收，按轉讓價款的 12% 核定為房產轉讓所得，課徵綜合所得稅。
- **委託專業機構處理：**有些臺商在疫情過後不願意再過去中國大陸，實務上可以辦理「公證授權委託書」由專業受託人代為處分房產。但提醒注意，授權委託書內容細節極度嚴格，必須以簡體字為準，且絕對不能出現「R.O.C.」、「中華民國」、或「民國」等相關文字。此外，授權內容最好事先與購匯銀行確認，避免因內地銀行要求不同而衍生問題。

- **售房後購匯匯出資金細節：**臺商順利處理大陸房產後，應到房產所屬區的稅務所辦理《服務貿易等專案對外支付稅務備案表》，並在6個月內將售房資金匯出。一般而言，匯款金額上限為合同成交金額減去個人稅費（增值稅及附加與個人所得稅），且當地銀行不一定能接受多筆匯出。實務上，也碰過有些地方在審理資料時，要求提供當初資金匯入紀錄，確認是否為第一套房產，或者有按時交納相關稅費等，否則不允許購匯匯出。



八、資產傳承常見違章類型及提醒

(一)、二等親以內親屬間財產之買賣

案例

甲君於 2025 年將其所持有未上市之 A 股份有限公司股票以每股 10 元價格移轉予其兄乙君。經稽徵機關查得交易雙方為二親等親屬關係，因未能提示支付價款之證明文件，核認涉有遺產及贈與稅法第 5 條第 6 款視同贈與情事，經發函通知補申報贈與稅，惟甲君仍未依限辦理贈與稅申報。稽徵機關乃以贈與日該 A 公司之每股淨值 25 元計算其贈與總額，並依法核定應納稅額並依同法第 44 條規定加處罰鍰。

提醒

二親等以內親屬間財產之買賣，除備妥已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得之外，亦應依交易財產之種類正確估算其價值，並於規定期限內依法申報贈與稅。

(二)、保單變更要保人，小心贈與稅！

案例

甲君於 2016 年至 2024 年間以本人為要保人陸續購買多張終身壽險，並持續繳納保費多年，於 2025 年間甲君將要保人變更為其子 A 君及 B 君，且另外於當年度各贈與現金 100 萬元予 A 君及 B 君由其繼續繳保費，因甲君認為贈與金額未達 244 萬故未申報贈與稅，而遭稽徵機關查獲後予以補稅並依規定處以罰鍰。

提醒

依保險法規定，要保人所繳納保費累積之權利價值屬於要保人所有，若將要保人變更他人，相當於把以前年度繳納保險費累積之權利價值無償移轉予他人，屬於贈與行為，若當年度贈與財產總額累計超過 244 萬元者，應注意辦理贈與稅申報，避免因短漏報遭補稅加罰。

(三)、非被繼承人本人為被保險人之人壽保險，死亡時仍應計入遺產總額

案例

甲君於 2024 年度向保險公司投保壽險保單，以本人為要保人，配偶為被保險人，受益人為其子女，2025 年甲君過世後，因其子女未實際收到保險理賠金，而漏申報為甲君之遺產，而遭稽徵機關查獲處以罰則。

提醒

被繼承人生前以他人為被保險人投保壽險保單，該保單價值在被繼承人死亡時則符合遺產及贈與稅法第 4 條規定之財產，應按同法規定依死亡日之保單價值併入遺產總額課稅。

(四)、被繼承人與公司間之股東往來債權，應列入遺產申報

案例

甲君生前為 A 公司之負責人，甲君死亡後經稽徵機關查核遺產稅時發現，甲君死亡日之 A 公司資產負債表中，其流動負債下尚有「股東往來」餘額約數百萬元（借貸對象為甲君），惟繼承人未於規定期限內申報該項債權，故遭稽徵機關依法處以罰鍰。

提醒

若股東借給公司資金，則該股東往來之性質屬股東對公司之應收債權，依遺產及贈與稅法規定屬被繼承人之財產，應於被繼承人死亡之日起六個月內（必要時可申請延期）檢附相關文件辦理申報，避免因短漏報遺產而受罰。

(五)、個人出售屬受贈取得依新制課徵所得稅之房屋、土地，應留意之相關規定

案例

甲君於 2025 年 6 月 1 日出售其於 2016 年 1 月 31 日受贈取得之 A 房地，於計算個人房地交易所得時，其成本係以該房地之原始取得成本，後經稽徵機關調查發現有誤，予依其受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按物價指數調整後之價值，核定張君之應納稅額，除補徵稅額外，並依所得稅法第 108 條之 2 規定處以罰鍰。

提醒

個人出售因繼承或受贈取得依新制課徵所得稅之房屋、土地，其財產交易所得之計算，應以交易時之成交價額減除繼承或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，與相關必要費用後之餘額為所得額，再減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，按規定稅率計算應納稅額，申報個人房屋土地交易所得稅。

(六)、利用交叉移轉規避贈與稅，將受補稅風險

案例

甲乙兄弟 2 人因年歲已大，為將財產過戶給子女，又圖免被課徵贈與稅，乃規劃透過甲將不動產出售給乙之小孩，而乙將不動產出售給甲之小孩，實際買賣雙方並未收付價金，被查獲補徵 1 千多萬元贈與稅。

提醒

二親等以內親屬間財產之買賣，須向稽徵機關申報贈與稅並提供買賣交付價金資料，以供審查，而甲乙兄弟 2 人卻透過交叉移轉，以買賣方式將不動產過戶與三親等旁系血親，以形式意圖規避應課徵的贈與稅，仍會遭國稅局補稅。

(七)、申報遺產稅常見短漏報之狀況如下：

1. 死亡前二年內贈與配偶之財產；
2. 被繼承人銀行保管箱內物品價值；
3. 被繼承人重病期間領取之現金（無法證明用途者）；
4. 被繼承人死亡日之應收利息、股利（已除權除息者）等債權；
5. 以被繼承人本人為要保人，他人為被保險人之保單價值；
6. 被繼承人生前買入但死亡時尚未辦妥所有權移轉登記之不動產。

提醒

依遺產及贈與稅法規定，被繼承人死亡時遺有財產者，納稅義務人應於規定期間內辦理遺產稅申報，避免受罰。



(八)、立法院 2020 年 12 月 30 日三讀通過民法第 1030 條之 1 修正草案修正 夫妻剩餘財產差額分配請求權

我國民法將夫妻財產制種類區分成「法定財產制」及「約定財產制」兩大類，實務上，大部分臺灣的夫妻都沒有約定財產制，因此「法定財產制」是現行夫妻財產制中最普遍的種類。立法院會 2020 年 12 月 30 日三讀通過「民法第 1030 條之 1 修正草案」，主要就是針對實務上最多人適用的「法定財產制」進行修正。

民法第 1030 條之 1 規定，夫妻法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產（不包括繼承、無償取得之財產及慰撫金），扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。

剩餘財產分配請求權原在保護婚姻中經濟弱勢之一方，使其對婚姻之協力、貢獻，得以彰顯，並於財產制關係消滅時，使弱勢一方能有最低限度之保障。

此次修法增列法院調整或免除剩餘財產分配額之審酌標準及要件，使實務上適用時更具體明確：夫妻之一方對於婚姻生活無貢獻或協力，或有其他情事，致平均分配有失公平者，法院得調整或免除其分配額。法院為前項裁判時，應綜合衡酌夫妻婚姻存續期間之家事勞動、子女照顧養育、對家庭付出之整體協力狀況、共同生活及分居時間之久暫、婚後財產取得時間、雙方之經濟能力等因素。

提醒

1. 白手起家的夫妻，原則上，法定財產制消滅時（譬如離婚或一方死亡等），財產較少的一方，可以跟較多的一方請求差額的一半。例如夫妻白手起家，夫離婚時財產剩 1 億，妻財產剩 5,000 萬，夫妻離婚時，妻可以跟夫請求差額 5,000 萬的一半，也就是 2,500 萬，但在計算時，如有下述 2 的財產，則須排除計算。
2. 不是所有財產都需納入剩餘財產差額分配計算，在計算時，須扣除婚前財產、繼承、無償取得財產以及慰撫金。例如，夫離婚時財產剩 1 億，妻財產剩 5,000 萬，但夫的 1 億財產中，8,000 萬是來自於繼承的不動產，妻的 5,000 萬則全數為創業收入時，在計算剩餘財產差額分配時，夫只有 2,000 萬的財產要列入計算（1 億 - 8000 萬），夫妻離婚時，夫反而可以跟妻請求差額 3,000 萬的一半，也就是 1,500 萬。

提醒

3. 婚前財產、繼承、無償取得財產雖然不須納入計算，但前述財產在婚後所生的孳息，則須納入計算。本次「民法第 1030 條之 1 修正草案」中，原本有多位立委提案，針對婚前財產在婚後所產生的孳息，以及繼承、受贈等財產在婚後所產生的孳息，基於他方對於孳息或所得並無貢獻或協力，而提案主張應修法不納入計算，但最終在黨團協商後未被採用。因此，按照以往法令見解，假設夫離婚時財產剩 1 億，妻財產剩 5,000 萬，但夫的 1 億財產中，8,000 萬是來自於婚後繼承的不動產，另外 2,000 萬是屬於所繼承不動產的租金收入，妻的 5,000 萬則全數為創業收入時，在計算剩餘財產差額分配時，夫繼承的不動產 8,000 萬不計入，但 2,000 萬的不動產租金收入仍要列入計算，夫妻離婚時，夫可以跟妻請求差額 3,000 萬的一半，也就是 1,500 萬。
4. 夫或妻各自擁有的資產，如果分不清是婚前還是婚後財產時，會被納入婚後財產計算。實務上，金錢最容易混在一起，而分不出是婚前還是婚後財產，如果有想要在未來離婚時，不想人、財兩失，仍保留自己婚前金錢的人，可以考慮將婚前的金錢，單獨存放一個專戶並與婚後的金錢帳戶加以區隔使用。
5. 本次修法後，對不務正業、不負擔家庭責任的配偶，想透過離婚分配高額的財產致富，將變困難。依本次修法內容，夫妻之一方對於婚姻生活無貢獻或協力，致平均分配有失公平者，法院得調整或免除其分配額。法院為裁判時，會綜合衡酌夫妻婚姻存續期間之家事勞動、子女照顧養育、對家庭付出之整體協力狀況、共同生活及分居時間之久暫、婚後財產取得時間、雙方之經濟能力等因素作考量。
6. 如果夫妻雙方未來不想有上述剩餘財產差額分配的困擾時，則可選用約定分別財產制，讓各自的財產，依照各自的金錢觀念管理，以後即使離婚，也不會有剩餘財產差額分配請求權的問題。

(九)、符合自住要件之房地遺囑信託可申請適用自住用稅率課徵房屋稅及地價稅

依稅法規定，個人所有房地供本人、配偶或直系親屬使用及符合自住用要件，才能按自住用稅率課徵房屋稅及地價稅，以往委託人將房地做為遺囑信託財產後，財產因登記在受託人名下，不符合自住優惠規定。財政部於 2021 年 1 月 4 日發布解釋令，明定以土地及其地上房屋為信託財產之遺囑信託，符合以下三大要件，房地所有權可視同為受益人（繼承人）所有，申請適用地價稅和房屋稅的自用住宅稅率，第一、信託受益人必須是繼承人，且是委託人的配偶或子女；第二、信託關係消滅後，信託財產所有權會回到受益人手中；第三、須符合土地稅法第 9 條及第 17 條、房屋稅條例第 5 條的自住規定要件。

提醒

此則解釋令僅適用於遺囑信託，其他種類的他益信託無法一概適用；至於自益信託，財政部過去則已發布解釋令，符合自住條件也同樣可申請適用自住稅率。

(十)、立法院於 2020 年 12 月 25 日三讀通過民法部分條文修正草案，將民法第 12 條成年年齡下修為 18 歲，並自 2023 年 1 月 1 日施行

配合民法修正未成年年紀認定並使適用納稅義務人，2020 年 12 月 29 日修正所得稅法第十七條扶養親屬涉及 20 歲之文字，修正為未成年；遺產及贈與稅法第十七條關於未滿 20 歲之親屬扣除額，亦因應修正為未成年。

綜所稅列報扶養的規定，依照過去版本，納稅人的子女未滿 20 歲，或年滿 20 歲但仍在校就學、身心障礙或無謀生能力者，可以由家人列報扶養，增加申報戶所享有的免稅額（2025 年度為每人 97,000；2026 年度為每人 101,000）；修法之後，稅法不再定義受扶養年齡，而是以成年與否，回歸民法規定。

遺產稅「直系血親卑親屬扣除額」，自 2023 年 1 月 1 日修法施行之後，遺贈稅法已不再定義親屬扣除額年齡，而同樣依成年與否定義，在施行後，若死者留下子女等輩份較低的直系親屬，依照未滿 18 歲的人數計算，每人可從遺產總額當中扣除 56 萬元（2024 年後發生之繼承案件），節省遺產稅的負擔；再依照每人距離屆滿 18 歲所相差的歲數，每差一年還可多扣 56 萬元。

(十一)、繼承人應儘速辦理遺產繼承過戶，以免遺產所生孳息課徵鉅額稅負

案例

甲君為 A 公司股東，其於 2023 年 2 月 15 日死亡，甲君之繼承人乙君遲至 2025 年向 A 公司辦理股票繼承過戶，並領取該股票孳息 (包含 2023 至 2025 年度分配之股利)。乙君應全數列報為 2025 年度股利所得，惟經稽徵機關查得乙君漏報該股利所得，故核定補稅並依規定處以罰鍰。

提醒

被繼承人死亡日後遺產所生之孳息，係屬繼承人之所得，惟繼承人按遺產分割協議向公司或金融機構辦理遺產過戶前，因未受領遺產所生之孳息，尚無須就該孳息課徵繼承人綜合所得稅，俟繼承人依法辦妥遺產過戶時，繼承人就被繼承人死亡日起至繼承人完成遺產過戶期間累積之孳息，全數併入遺產過戶年度之所得，依法課徵所得稅。

(十二)、贈與財產價值未超過免稅額但須辦理產權移轉登記者，仍應辦理贈與稅申報

案例

甲君 2025 年度欲將名下房屋價值 (即評定標準價格) 新臺幣 (下同) 100 萬元贈與子女，雖甲君本年度僅贈與本筆房屋，贈與金額未超過贈與稅免稅額，仍應檢附相關資料向國稅局申報贈與稅，於取具免稅證明書，再持向地政機關辦理房屋過戶登記。

提醒

依遺產及贈與稅法第 42 條規定，地政機關及其他政府機關或公私事業於辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之贈與稅繳清或免稅證明書等，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。

因此，如財產須辦理產權移轉登記，納稅義務人即應依遺產及贈與稅法規定申報贈與稅，取具相關證明書後，再行辦理移轉登記。

(十三)、高爾夫球證遺產價值之認定

案例

甲君於 2025 年 4 月間死亡，繼承人辦理遺產稅申報，列報甲君所遺未上市櫃及非興櫃之 A 育樂公司股票 1 股，經國稅局查得該公司股票兼具高爾夫球會員證性質，即持有該股票之股東享有擊球權，故股票價值除表彰公司資產淨值外，尚含有以會員身分入場擊球之權利價值，乃按被繼承人死亡日當月市場之成交價參考行情，估算 A 育樂公司股票之財產價值列入遺產總額核課遺產稅。

提醒

被繼承人死亡時遺有高爾夫球證，依遺產及贈與稅法第 1 條及第 4 條規定，應列入遺產申報課徵遺產稅，其遺產價值依同法第 10 條及施行細則第 41 條規定，應以被繼承人死亡時之時價為準，即按該球證於被繼承人死亡日市場價值予以估定。

部分經營高爾夫球場之公司除發行股票外，並未另行發售球證，係採股東制招募會員，股票除表彰該公司資產淨值外，積極價值尚含有以會員身分於球場打高爾夫球之資格，非僅止於股權而已，其客觀價值當在公司資產淨值之上，故此類兼具高爾夫球會員證性質之股票，仍應以市場價值估算遺產價值。

(十四)、修正「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」遺產及贈與稅法第 44 條及第 45 條規定部分

自 2021 年 9 月 1 日起，財政部提供單一窗口回復金融遺產資料服務，納稅義務人依「稽徵機關單一窗口受理查詢被繼承人金融遺產資料作業要點」（下稱作業要點）規定，申請查詢金融遺產，並同意授權國稅局單一窗口回覆者，稽徵機關已得掌握查復之金融遺產，為進一步促進徵納和諧，並利實務運作，該部主動檢討稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表，就遺產稅及贈與稅違章情形及裁罰倍數表整理如下：

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>第四十四條 納稅義務人違反第二十三條或第二十四條規定，未依限辦理遺產稅或贈與稅申報者，按核定應納稅額加處二倍以下之罰鍰。</p>	<p>遺產稅</p> <p>一、未依限申報之財產屬不動產、車輛、上市或在證券商營業處所買賣之有價證券者。</p> <p>二、未依限申報之財產屬存款、基金、短期票券、人身保險、期貨、記名式儲值卡、電子支付帳戶及已會同主管稽徵機關點驗及登記內容物之保管箱，且納稅義務人於遺產稅申報期限屆滿前，已依稽徵機關單一窗口受理查詢被繼承人金融遺產資料作業要點規定申請查詢並同意由國稅稽徵機關統一回復金融遺產資料者。</p> <p>三、未依限申報之財產屬前二點財產以外者。</p> <p>四、未依限申報之財產同時有前三點之二點以上情形者。</p>	<p>處應納稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>處應納稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>處應納稅額一倍之罰鍰。</p> <p>應納稅額之處罰倍數分別按各該財產價值比例計算。</p>
	<p>贈與稅</p> <p>一、未依限申報之財產屬不動產、車輛、上市或在證券商營業處所買賣之有價證券者。</p> <p>二、未依限申報之財產屬前點財產以外者。</p> <p>三、未依限申報之財產同時有前二點情形者。</p>	<p>處所漏稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>應納稅額一倍之罰鍰。</p> <p>應納稅額之處罰倍數分別按各該財產價值比例計算。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>第四十五條</p> <p>納稅義務人對依本法規定，應申報之遺產或贈與財產，已依本法規定申報而有漏報或短報情事者，應按所漏稅額處以二倍以下之罰鍰。</p>	<p>遺產稅</p> <p>一、短、漏報之財產屬不動產、車輛、上市或在證券商營業處所買賣之有價證券者。</p> <p>二、短、漏報之財產屬存款、基金、短期票券、人身保險、期貨、記名式儲值卡、電子支付帳戶及已會同主管稽徵機關點驗及登記內容物之保管箱，且納稅義務人於遺產稅申報期限屆滿前，已依稽徵機關單一窗口受理查詢被繼承人金融遺產資料作業要點規定申請查詢並同意由國稅稽徵機關統一回復金融遺產資料者。</p> <p>三、短、漏報之財產屬前二點財產以外者。</p> <p>四、短、漏報之財產同時有前三點之二點以上情形者。</p>	<p>處所漏稅額○·四之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·四之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·八倍之罰鍰。</p> <p>所漏稅額之處罰倍數分別按各該財產價值比例計算。</p>
	<p>贈與稅</p> <p>一、短、漏報之財產屬不動產、車輛、上市或在證券商營業處所買賣之有價證券者。</p> <p>二、短、漏報之財產屬前點財產以外者。</p> <p>三、短、漏報之財產同時有前二點情形者。</p>	<p>處所漏稅額○·四倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·八倍之罰鍰。</p> <p>所漏稅額之處罰倍數分別按各該財產價值比例計算。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>第四十六條 納稅義務人有故意以詐欺或其他不正當方法，逃漏遺產稅或贈與稅者，除依繼承或贈與發生年度稅率重行核計補徵外，並應處以所漏稅額一倍至三倍之罰鍰。</p>	<p>納稅義務人有故意以詐欺或其他不正當方法，逃漏遺產稅或贈與稅者。</p>	<p>處所漏稅額二倍之罰鍰。</p>
<p>第五十二條 違反第四十二條之規定，於辦理有關遺產或贈與財產之產權移轉登記時，未通知當事人繳驗遺產稅或贈與稅繳清證明書，或核定免稅證明書，或不計入遺產總額證明書，或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書等之副本，即予受理者，其屬民營事業，處一萬五千元以下之罰鍰；其屬政府機關及公有公營事業，由主管機關對主辦及直接主管人員從嚴議處。</p>	<p>民營事業辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，未通知當事人檢附稽徵機關核發之證明文件。</p>	<p>處新臺幣五千元罰鍰。</p>

伍、個人綜所稅相關法令

一、2025 年度個人綜合所得稅申報應注意事項

(一)、個人申報 2025 年度綜合所得稅重點提醒

1. 同婚合法化，需合併申報

2019 年 5 月 24 日同婚專法上路，結婚當年度可試算最有利方式，再決定選擇分開或合併申報，但結婚第 2 年之後應採用合併申報。相關報稅申報書表及軟體說明，已看不到夫妻字眼，全面修正為「納稅義務人及配偶」。

2. 受扶養親屬「無謀生能力」認定原則如下：

所得稅法第 17 條第 1 項第 1 款規定所稱「無謀生能力」，應符合下列條件之一：

- 納稅義務人及配偶列報受扶養親屬（直系尊親屬、子女、兄弟姐妹或其他親屬）符合身體障礙、精神障礙、智能障礙、重大疾病就醫療養或須長期治療等，經取具醫院證明，且不能自謀生活或無能力從事工作者；或
- 須長期照顧之身心失能者、且不能自謀生活或無能力從事工作者；或
- 受監護宣告、尚未撤銷者等，即屬符合「無謀生能力」，享有扶養親屬之免稅額及符合規定之扣除額。

納稅義務人及配偶扶養未滿 60 歲直系尊親屬有下列條件之一，亦屬前述所稱「無謀生能力」之範圍：

- 年度所得額小於基本生活所需費用金額（2025 年度 21.3 萬元）者；或
- 領有身心障礙證明、身心障礙手冊者等，亦屬無謀生能力。

3. 選舉捐贈如何申報列舉扣除

列報列舉扣除額時，個人對同一擬參選人每年捐贈總額不得超過 10 萬元，且每一申報戶對各政黨、政治團體及擬參選人捐贈的扣除總額，不得超過各該申報戶當年度申報的綜合所得總額 20%，其金額並不得超過 20 萬元。

對政黨之捐贈若政黨全國不分區立委、區域及原住民立委得票率均小於 1%，或取得之收據格式不符者，則不能列報對其捐贈。

若不確定捐贈之政黨是否符合上述得票率標準，可參考國稅局新聞稿公告之名單或中央選舉委員會公告之選舉結果。

4. 個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承貸款餘額所得稅課徵規定

財政部於 2020 年 7 月 15 日核釋個人繼承房屋及土地（下稱房地）時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額（下稱貸款餘額）者，嗣交易該房地，依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 2 款（下稱舊制）規定計算房屋之財產交易所得或依同法第 14 條之 4 第 1 項（下稱房地合一新制）規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數（下稱房地現值），且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。

因此，個人繼承房地時，如併同繼承被繼承人所遺貸款餘額，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該貸款餘額超過因繼承而無償取得之房地價值（即繼承時之房地現值）部分，屬其因繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，無論係依舊制或房地合一新制規定計算交易所得，該額外負擔得自交易所得中減除，以核實計算交易所得。

二、所得稅法法令簡介

(一)、2025 年度綜合所得稅 (2026 年申報) 相關免稅額及扣除額 (如下表)

單位：新臺幣

項次		2025 年度 (2026 年申報)
免稅額	70 歲以下 (每人)	101,000
	70 歲以上之本人、配偶、直系親屬 (每人)	151,500
標準扣除額	單身者 (每戶)	136,000
	納稅義務人及配偶 (每戶)	272,000
薪資所得特別扣除額 (每人)		以下列兩種方式擇優適用： A. 定額減除 227,000 B. 特定費用減除
儲蓄投資特別扣除額 (每戶)		270,000
幼兒學前特別扣除額 (每人) 註 1		150,000
教育學費特別扣除額 (每人)		25,000
身心障礙特別扣除額 (每人)		227,000
長期照顧特別扣除 (每人)		180,000
房屋租金支出特別扣除額 (每戶) 註 2		180,000

註1：幼兒學前特別扣除額擴大適用年齡至6歲，納稅義務人申報扶養6歲以下子女，第1名子女扣除額度由現行新臺幣(下同)12萬元提高為15萬元，第2名及以上子女加成50%，即每人扣除22.5萬元，並取消排富規定，適度減輕所有育兒家庭之經濟負擔。

註2：房屋租金支出特別扣除額由列舉扣除改列特別扣除項目，申報戶無論採標準或列舉扣除方式，納稅義務人與配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內無自有房屋而需租屋自住，所支付之租金(減除接受政府補助部分)得列報特別扣除，每一申報戶每年扣除上限由12萬元提高至18萬元，並訂定排除適用規定，當年度綜合所得稅申報適用稅率在20%以上，包括適用累進稅率20%以上、股利按28%稅率分開計稅，或基本所得額超過750萬元者，不適用之。

(二)、納稅者權利保護法之基本生活費用免稅規定

基本生活費所需費用比較基礎項目為「免稅額、標準(或列舉)扣除額與身心障礙、教育學費、幼兒學前、儲蓄投資、長期照顧及房屋租金支出特別扣除額」8項，納稅者基本生活所需費用總額超過上開比較基礎各項目合計數之差額，得自綜合所得總額中減除。

單位：新臺幣

項次	2024 年度	2025 年度
基本生活費(每人)	210,000	213,000

(三)、2025 年度課稅級距所得稅速算公式一覽表(如下表)

單位：新臺幣

2025 年度綜合所得淨額(2026 年申報)		稅率		累進差額
0 ~ 610,000	×	5%	—	0
610,001 ~ 1,380,000	×	12%	—	42,700
1,380,001 ~ 2,770,000	×	20%	—	153,100
2,770,001 ~ 5,190,000	×	30%	—	430,100
5,190,001 以上	×	40%	—	949,100

(四)、股利所得課稅新制

1. 個人居住者(內資股東)

舊制度	2018 年 1 月 1 日起新制 ^註
個人稅：5%~45% 採用兩稅合一 設算減半扣抵制	<ul style="list-style-type: none"> 取消兩稅合一設算扣抵制 股利所得課稅，以下列兩種方式擇優適用： <ul style="list-style-type: none"> A. 合併計稅+抵減稅額：股利所得併計綜合所得累進課徵，但給予股利金額 8.5% 抵減稅額，上限 8 萬元 B. 單一稅率分離課稅：稅率為 28%

註：(1) 若股利屬於86年或以前年度的盈餘分配，就不能採分開計稅，仍要併入綜合所得，以累進級距5%~40%計稅(不適用二擇一)。

(2) 股利所得選擇分開計稅者，列舉之捐贈金額無法抵扣股利所得。

新制的兩種股利所得課稅方式，在以下舉例狀況，可思考選擇適用單一稅率 28% 分離課稅：

單位：新臺幣

案例	若非股利所得淨額為		股利淨額大於下列金額
一	0	且	7,909,167
二	610,000	且	6,130,000
三	1,380,000	且	4,333,333
四	2,770,000	且	2,016,667
五	5,190,000	且	0

若含股利之所得淨額適用稅率在 30% 以上者，建議應需經試算後再考慮就股利所得應採合併計稅或單一稅率分離課稅之課稅方式。

2. 外資股東

舊制度	2018 年 1 月 1 日起
<ul style="list-style-type: none"> 就源扣繳單一稅率 20% 有租稅協定適用者，依協定扣繳 	<ul style="list-style-type: none"> 就源扣繳單一稅率 21% 協定扣繳率仍得適用
<ul style="list-style-type: none"> 未分配盈餘加徵稅額可抵繳股利匯出扣繳稅款 	<ul style="list-style-type: none"> 未分配盈餘加徵稅額不得抵繳股利匯出扣繳稅款

3. 不同持股架構下實質稅負之差異

(1) 臺灣個人直接持股臺灣公司

個人持股方式		直接持股臺灣公司	
未分配盈餘稅		不加徵	加徵
舊制	個人綜所稅 45%	49.68%	51.96%
新制	分開計稅 28%	42.40%	45.28%

(2) 臺灣個人間接透過臺灣公司持股

個人持股方式		間接持股 (透過臺灣公司持股)	
未分配盈餘稅		加徵 (未分配給個人)	加徵 (最終分配給個人)
舊制	個人綜所稅 45%	25.30%	51.96%
新制	分開計稅 28%	24.00%	45.28%

(五)、薪資所得特別扣除額可擇一擇優減除

為符合平權保障原則與兼顧租稅平等，考量薪資所得者之稅負及簡政親民原則，2019年7月24日所得稅法經總統公布新修訂案，增訂「名模條款」薪資扣除額，其修正重點為薪資所得者之薪資特別扣除額計算採定額減除或特定費用減除二者擇一，且不分行業類別，均得擇優適用。

單位：新臺幣

薪資所得特別扣除額 (二擇一)		金額
定額減除	薪資所得特別扣除額 (每人)	2025 年度：227,000
特定費用 減除 ^註	職業專用服裝費 (每人)	薪資收入 3% 為限
	進修訓練費 (每人)	薪資收入 3% 為限
	職業上工具支出 (每人)	薪資收入 3% 為限

註：有關得舉證減除之特定費用項目，應符合(1) (與提供勞務直接相關且必要)、(2) (實質負擔)、(3) (重大性及) (4) (通性四大原則)。

(六)、「長期照顧特別扣除額」設有排富條款規定

財政部配合政府推動長照政策，因應高齡化社會的長照需求，減輕身心失能者家庭的租稅負擔，立法院於 2025 年 12 月 9 日三讀通過所得稅法修正案，將長期照顧特別扣除額提高至每人每年定額 18 萬元，但訂有排除對象。應符合資格、應檢附證明文件及排除對象，說明如下：

1. 適用對象及應附證明文件

<p>聘僱外籍家庭看護工資格者</p>	<p>課稅年度有效之聘僱許可函影本</p>				
<p>長照失能第級第 2 級至第 8 級且使用長照給付及支付基準服務者</p>	<p>課稅年度使用指定服務機構繳費收據影本</p> <ul style="list-style-type: none"> • 須註記特約服務單位名稱、失能者姓名、身分證字號及失能等級 • 免部分負擔無收據者檢附長照管理中心公文或相關證明文件 				
<p>入住宿式服務機構全年達 90 日者</p>	<p>課稅年度入住適格機構之繳費收據影本</p> <ul style="list-style-type: none"> • 須註記機構名稱、住者姓名、身分證字號、入住期間及床位類型 • 受全額補助無收據者檢具地方政府公費安置公文或相關證明文件 				
<p>在家自行照顧者</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="193 1046 505 1134"> <p>經指定機構進行醫療評估，符合聘僱外看資格</p> </td> <td data-bbox="505 1046 943 1134"> <p>課稅年度病症暨失能診斷證明書及巴式量表影本</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1142 505 1248"> <p>符合聘僱外看之特定重度身心障礙以上等級項目或鑑定向度之一者</p> </td> <td data-bbox="505 1142 943 1248"> <p>課稅年度有效之身心障礙證明影本</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<p>經指定機構進行醫療評估，符合聘僱外看資格</p>	<p>課稅年度病症暨失能診斷證明書及巴式量表影本</p>	<p>符合聘僱外看之特定重度身心障礙以上等級項目或鑑定向度之一者</p>	<p>課稅年度有效之身心障礙證明影本</p>
<p>經指定機構進行醫療評估，符合聘僱外看資格</p>	<p>課稅年度病症暨失能診斷證明書及巴式量表影本</p>				
<p>符合聘僱外看之特定重度身心障礙以上等級項目或鑑定向度之一者</p>	<p>課稅年度有效之身心障礙證明影本</p>				

資料來源：衛生福利部

2. 排除對象

- (1) 經減房屋租金支出特別扣除額及長照扣除額後，全年綜所稅適用稅率在 20% 以上，或採本人或配偶之薪資所得或各類所得分開計算稅額適用稅率在 20% 以上。
- (2) 選擇股利及盈餘按 28% 單一稅率分開計算應納稅額。
- (3) 依所得基本稅額條例計算之基本所得額超過規定之扣除金額 750 萬元。

須長期照顧的身心失能者，如同時領有身心障礙證明，除可扣除身心障礙特別扣除額 22.7 萬元外，尚得再扣除長期照顧特別扣除額 18 萬元，合計可扣除 40.7 萬元。



(七)、個人出售房屋之財產交易所得計算規定

財政部於 2026 年 3 月 4 日訂定發布「一百一十四年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。

我國自 2016 年起實施房地合一課徵所得稅新制，個人交易之房地如屬新制課稅範圍，應以實際成交價格為基礎計算房地交易所得課稅；個人出售之房屋如非屬新制課稅範圍，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定適用舊制之財產交易所得申報課稅。

個人出售適用舊制之房屋，未申報財產交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

1. 稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之 20%^(註 1) 計算其出售房屋之所得額：

- 臺北市，房地總成交金額（含車位，下同）新臺幣（以下同）6,000 萬元以上，或每坪單價^(註 2) 120 萬元以上
- 新北市，房地總成交金額 4,000 萬元以上，或每坪單價 75 萬元以上
- 桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市及高雄市：房地總成交金額 3,000 萬元以上，或每坪單價 50 萬元以上

其他地區，房地總成交金額 2,200 萬元以上，或每坪單價 35 萬元以上

2. 除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例計算其房屋交易所得額。該比率由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，2025 年度考量部分地區交易熱絡帶動當地整體房價上揚或為期與經濟發展程度相當鄰近地區衡平，分別調增該等地區之所得額標準 1% 至 5%，以反映地區差異及市場行情

註1: 獲利率自109年度調整為17%，多年未再調整，為如實反映出售舊制房屋之獲利情形，113年度獲利率調高至20%，且考量高單價之房屋通常獲利率高，為使設算所得更趨近實際所得，故2024年度新增將每坪單價納入適用標準1之門檻。

註2: 每坪單價以不含車位房地總成交金額除以不含車位房屋所有權登記總坪數計算。

2025 年度個人財產交易所得標準簡表 (摘要)

單位：房屋評定現值之百分比

		2025 年度
臺北市	中山區、松山區、中正區、大安區及信義區	50
	士林區、內湖區、大同區及南港區	48
	北投區、萬華區及文山區	47
新北市	板橋區、永和區、中和區、三重區、新店區、蘆洲區、新莊區、土城區及林口區	47
	汐止區及樹林區	46
	泰山區	41
	五股區	39
	三峽區	34
	淡水區	31
	八里區	27
桃園市	桃園區及中壢區	38
	八德區	37
	龜山區及蘆竹區	35
	楊梅區及大園區	27
	龍潭區及大溪區	23
新竹市	全區	32
新竹縣	竹北市	42
臺中市	西屯區	40
	南屯區	38
	北屯區	34
	西區及東區	32
臺南市	東區	32
	安南區、北區、中西區及安平區	30
	永康區及南區	28
高雄市	左營區、鼓山區及三民區	38
	前金區	37
	新興區及前鎮區	36
	苓雅區	35
	楠梓區及小港區	33

個人 2025 年出售適用舊制課稅之房屋，始有上開標準之適用。

(八)、稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表 (綜合所得稅)

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
所得稅法 第一百零八條之二第一項個人違反第十四條之五規定，未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。	一、裁罰日前一年內經第一次裁罰者。 二、裁罰日前一年內經第二次裁罰者。 三、裁罰日前一年內經第三次以上裁罰者。	處新臺幣三千元罰鍰。 處新臺幣九千元罰鍰。 處新臺幣二萬元罰鍰。
所得稅法 第一百零八條之二第二項個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。	一、漏稅額在新臺幣十萬元以下者。 二、漏稅額超過新臺幣十萬元，在新臺幣二十萬元以下者。 三、漏稅額超過新臺幣二十萬元者。 四、利用他人名義交易房屋、土地，或其他經查屬故意漏報或短報依本法規定應申報課稅之所得額者。 五、依第一點至第三點處罰案件，於一百零五年一月一日後經第一次裁罰者。 六、依前五點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。 七、逾期辦理申報，符合稅捐稽徵法第四十八條之一規定，惟嗣後經查明有短漏報所得情事者。	處所漏稅額○·二倍之罰鍰。 處所漏稅額○·五倍之罰鍰。 處所漏稅額○·八倍之罰鍰。 處所漏稅額一倍之罰鍰。 依第一點至第三點規定之倍數酌減百分之五十處罰。 依前五點規定之倍數酌減百分之二十處罰。 按本條第二項規定之倍數處罰。

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>所得稅法 第一百零八條之二第三項個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。</p>	<p>一、漏稅額在新臺幣十萬元以下者。</p> <p>二、漏稅額超過新臺幣十萬元，在二十萬元以下者。</p> <p>三、漏稅額超過新臺幣二十萬元者。</p> <p>四、利用他人名義交易房屋、土地，或其他經查屬故意未申報依本法規定應申報課稅之所得額者。</p> <p>五、依第一點至第三點處罰案件，於一百零五年一月一日後經第一次裁罰者。</p> <p>六、依前五點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p>	<p>處所漏稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>所漏稅額○·八倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一·五倍之罰鍰。</p> <p>依第一點至第三點規定之倍數酌減百分之五十處罰。</p> <p>依前五點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p>
<p>所得稅法 第一百十條第一項納稅義務人已依本法規定辦理結算、決算或清算申報，而對依本法規定應申報課稅之所得額有漏報或短報情事者，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。</p>	<p>一、短漏報所得屬裁罰處分核定前已填報扣免繳憑單及股利憑單之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p> <p>二、短漏報所得屬應填報緩課股票轉讓所得申報憑單之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p> <p>三、短漏報屬前二點以外之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p> <p>四、配偶所得分開申報逃漏所得稅，且該配偶關係屬稽徵機關可透過戶政系統查得者。</p> <p>五、虛報免稅額(含因虛報該免稅額所減除之扣除額)，且該親屬關係屬稽徵機關可透過戶政系統查得者。</p> <p>六、有下列情形之一者：(一)配偶所得分開申報逃漏所得稅，且不符合第四點情形。(二)虛報免稅額，且不符合前點情形。(三)虛報扣除額。(四)以他人名義分散所得。(五)其他經查屬故意漏報或短報依本法規定應申報課稅之所得額。</p>	<p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
	<p>七、同時有前開各點二種以上情形者。</p> <p>八、依前七點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p> <p>九、逾期辦理結算申報，符合稅捐稽徵法第四十八條之一規定，惟嗣後經查明有短漏報所得情事者。</p>	<p>就各點情形所漏稅額分別按規定之倍數處罰。</p> <p>依前七點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p> <p>按本條第一項規定之倍數處罰。</p>
<p>所得稅法 第一百十條第二項納稅義務人未依本法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稽徵機關調查，發現有依本法規定課稅之所得額者，除依法核定補徵應納稅額外，應照補徵稅額，處三倍以上之罰鍰。</p>	<p>一、未申報所得屬裁罰處分核定前已填報扣免繳憑單及股利憑單之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>二、未申報所得屬應填報緩課股票轉讓所得申報憑單之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>三、未申報所得屬前二點以外之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>四、以他人名義分散所得，或其他經查屬故意未申報依本法規定應申報課稅之所得額者。</p> <p>五、同時有前開各點二種以上情形者。</p> <p>六、依前五點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p>	<p>處所漏稅額○・四倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○・四倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一・五倍之罰鍰。</p> <p>就各點情形所漏稅額分別按規定之倍數處罰。</p> <p>依前五點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>所得稅法</p> <p>第一百十條第五項綜合所得稅納稅義務人有下列情形之一，致虛增第十五條第四項規定可抵減稅額者，處以所漏稅額或溢退稅額一倍以下之罰鍰：</p> <p>一、未依第十五條第四項規定之抵減比率或上限金額計算可抵減稅額。</p> <p>二、未依實際獲配股利或盈餘金額計算可抵減稅額。</p> <p>三、無獲配股利或盈餘事實，虛報可抵減稅額。</p>	<p>一、漏稅額或溢退稅額在新臺幣三萬元以下者。</p> <p>二、漏稅額或溢退稅額超過新臺幣三萬元者。</p> <p>三、經查屬故意虛增可抵減稅額者。</p> <p>四、依前三點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p>	<p>處所漏稅額或溢退稅額○・一倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額或溢退稅額○・二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額或溢退稅額一倍之罰鍰。</p> <p>依前三點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p>
<p>所得基本稅額條例</p> <p>第十五條第一項個人已依本條例規定計算及申報基本所得額，有漏報或短報致短漏稅額之情事者，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。</p>	<p>一、短漏報所得屬裁罰處分核定前已填報扣免繳憑單及股利憑單之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p> <p>二、短漏報所得屬應填報緩課股票轉讓所得申報憑單之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p>	<p>處所漏稅額○・二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○・二倍之罰鍰。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>所得基本稅額條例</p> <p>第十五條第一項個人已依本條例規定計算及申報基本所得額，有漏報或短報致短漏稅額之情事者，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。</p>	<p>三、短漏報屬前二點以外之所得，且非屬第六點(四)或(五)情形者。</p> <p>四、配偶所得分開申報逃漏所得稅，且該配偶關係屬稽徵機關可透過戶政系統查得者。</p> <p>五、虛報免稅額(含因虛報該免稅額所減除之扣除額)，且該親屬關係屬稽徵機關可透過戶政系統查得者。</p> <p>六、有下列情形之一者：(一)配偶所得分開申報逃漏所得稅，且不符合第四點情形。(二)虛報免稅額，且不符合前點情形。(三)虛報扣除額。(四)以他人名義分散所得。(五)其他經查屬故意漏報或短報依本條例規定應申報之基本所得額。</p> <p>七、同時有前開各點二種以上情形者。</p> <p>八、依前七點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p> <p>九、逾期辦理結算申報，符合稅捐稽徵法第四十八條之一規定，惟嗣後經查明有短漏報所得情事者。</p> <p>十、有所得稅法第一百十條第五項違章情形者。</p>	<p>處所漏稅額○·五倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·二倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p> <p>就各點情形所漏稅額分別按規定之倍數處罰。</p> <p>依前七點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p> <p>按本條第一項規定之倍數處罰。</p> <p>按所得稅法第一百十條第五項規定之倍數處罰。</p>

稅法條次級內容	違章情形	裁罰金額或倍數
<p>所得基本稅額條例 第十五條第二項 個人未依本條例 規定計算及申報 基本所得額，經 稽徵機關調查， 發現有依本條例 規定應課稅之所得 額者，除依規定 核定補徵應納稅 額外，應按補徵 稅額，處三倍 以下之罰鍰。</p>	<p>一、未申報所得屬裁罰處分核定前已填報扣免繳憑單及股利憑單之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>二、未申報所得屬應填報緩課股票轉讓所得申報憑單之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>三、未申報所得屬前二點以外之所得，且非屬第四點情形者。</p> <p>四、以他人名義分散所得，或其他經查屬故意未申報依本條例規定應申報之基本所得額者。</p> <p>五、同時有前開各點二種以上情形者。</p> <p>六、依前五點處罰案件，於裁罰處分核定前已補繳稅款者。</p> <p>七、已依所得稅法規定辦理綜合所得稅結算申報，惟未依本條例規定辦理基本所得額申報者。</p> <p>八、有所得稅法第一百十條第五項違章情形者。</p>	<p>處所漏稅額○·四倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額○·四倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一倍之罰鍰。</p> <p>處所漏稅額一·五倍之罰鍰。</p> <p>就各點情形所漏稅額分別按規定之倍數處罰。</p> <p>依前五點規定之倍數酌減百分之二十處罰。</p> <p>屬短漏報依所得稅法規定應申報課稅之所得額，依本條第一項規定之倍數處罰；屬未依本條例規定申報之所得額，依本條第二項規定之倍數處罰。</p> <p>按所得稅法第一百十條第五項規定之倍數處罰。</p>

陸、房地合一稅 2.0 新制簡介

一、房地合一稅 2.0 修正重點

為防杜短期炒作不動產，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，並穩定產業經濟及金融，財政部擬具「所得稅法部分條文」修正草案（下稱房地合一稅 2.0），於 2021 年 4 月 9 日經立法院三讀通過，自 2021 年 7 月 1 日起施行。

房地合一稅 2.0 修正重點如下：

1. 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%，以抑制個人短期炒作不動產。應於完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起 30 日內申報。
2. 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有 2 年以內房地，稅率 45%；持有房地超過 2 年，未逾 5 年，稅率 35%；持有房地超過 5 年，稅率 20%，以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。於年度營利事業所得稅結算申報時分開計算稅額，合併報繳。

3. 修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，明定得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。
4. 納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。
5. 推計費用率由 5% 調降為 3%，並增訂上限金額為新臺幣 30 萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
6. 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。

7. 下列各項不受修法影響：

(1) 維持 20% 稅率者

- 個人及營利事業非自願因素交易^註持有期間在 5 年以下之房地。
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在 5 年內之交易。
- 建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
- 個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。

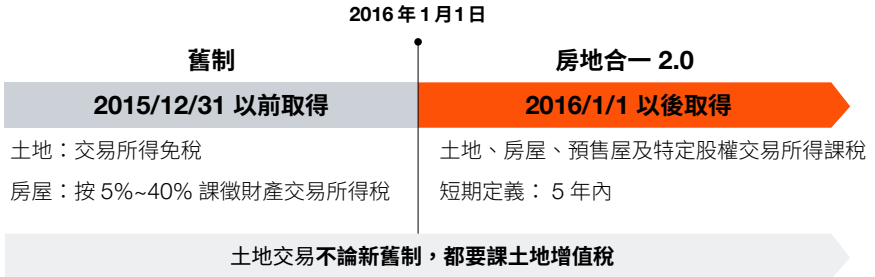
(2) 個人及營利事業交易其持有超過 5 年之房地。

(3) 自住房地持有並設籍滿 6 年之交易，維持稅率 10% 及免稅額度新臺幣 400 萬元。

註：依據台財稅字第11004575360號函公告，非自願因素交易包含下列情形：

- 個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 個人因無力清償債務(包括欠稅)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

二、房地合一稅新舊制簡易判斷



三、房地合一稅修改前後影響對照說明

(一)、我國境內居住之個人

持有期間	適用稅率	修正前	修正後
1 年以內		45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年		35%	
超過 2 年，未逾 5 年		20%	35%
超過 5 年，未逾 10 年			20%
超過 10 年		15%	15%
申報方式		次日起 30 日內申報	同修正前
<p>1. 維持適用 20% 稅率情形</p> <p>(1) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。</p> <p>(2) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者</p> <p>(3) 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。</p> <p>2. 符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在新臺幣 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分適用 10% 稅率。</p>			

(二)、非我國境內居住之個人

持有期間 \ 適用稅率	修正前	修正後
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年		35%
申報方式	次日起 30 日內申報	同修正前

(三)、總機構在我國境內之營利事業

持有期間 \ 適用稅率	修正前	修正後
2 年以內	20%	45%
超過 2 年，未逾 5 年		35%
超過 5 年		同修正前
申報方式	合併計算稅額及報繳	分開計算稅額，合併報繳

1. 維持適用 20% 稅率情形：

- (1) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。
- (2) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者
- (3) 營利事業提供後土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後的第一次移轉且持有期間在 5 年內交易。

2. 營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅，稅率為 20%。【申報方式維持合併計算稅額及報繳】

(四)、總機構在我國境外之營利事業

持有期間 \ 適用稅率	修正前	修正後
1 年以內	45%	45%
超過 1 年，未逾 2 年	35%	
超過 2 年		35%
申報方式	分開計算稅額，合併報繳	同修正前

四、特定股權交易

房地合一 2.0 稅制自 2021 年 7 月 1 日起施行，其中所得稅法第 4 條之 4 第 3 項的規定，符合特定條件下，個人及營利事業交易國內外營利事業之股份或出資額時，該交易將視同房屋、土地交易，須納入房地合一稅的課稅範圍，不適用有價證券交易所課徵基本稅額，及非有價證券之股份或出資額交易屬財產交易所課徵所得稅之規定，具體要件彙總如下：

(一)、持股比例條件：

個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

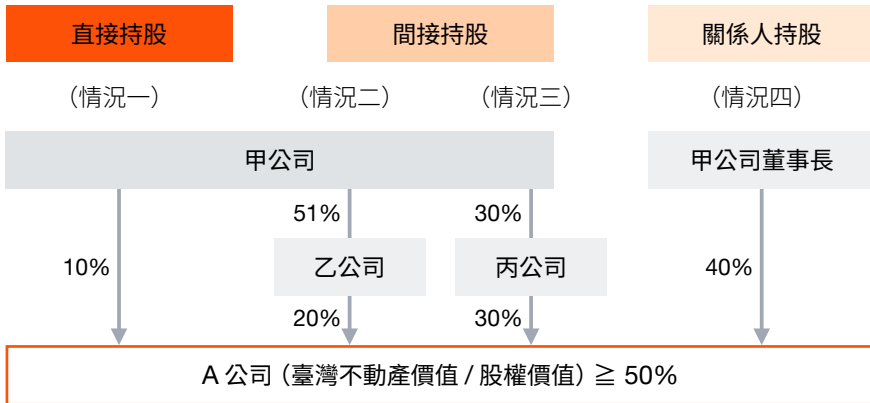
(二)、股權或出資額價值條件：

該營利事業股權或出資額之價值 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，其中：

- 國內外營利事業全部股權價值：得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定；
- 境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值：應參酌下列時價資料認定：
 - (1) 金融機構貸款評定之價格。
 - (2) 不動產估價師之估價資料。
 - (3) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
 - (4) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
 - (5) 報章雜誌所載市場價格。
 - (6) 其他具參考性之時價資料。
 - (7) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人出售其直接或間接持有股權過半數之國內外營利事業之出資額，以其交易日起算前一年內任一直接或間接持有之股份或資本額，超過其資本總額 50% 認定。交易日起算前一年之期間末日在 2021 年 6 月 30 日以前者，以 2021 年 7 月 1 日為期間末日，關於股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，採先進先出法認定。

此外，財政部於 2022 年 1 月 25 日發布函釋，將關係人持股納入房地合一稅 2.0「特定股權交易」之持股計算，彙整各可能持股情況及持股比率計算方式如下：



1、直接持股 (圖示情況一)：依持股比率計算

2、間接持股

- 持有關係企業股權 >50%、或具有重大影響力 (圖示情況二)：依關係企業持股比率計算
- 持股 ≤ 50% (圖示情況三)：按關係企業各層持有比率相乘積合併計算

3、關係人持股 (圖示情況四)：比照上述直間接情況計算持股比率後併計。

以上圖為例，甲公司持有 A 公司股權比率 = 10% + 20% + 9% (30% * 30%) + 40% = 79%，持股比率過半數。因此，甲公司出售 A 公司股權將被視為房地交易，須納入房地合一稅的課稅範圍。

五、房地合一所得稅常見類型及提醒

(一)、個人出售房地，應核實申報房地取得成本

案例

甲君與某建商簽訂房屋土地買賣合約書，價格為新臺幣 1,345 萬，惟地政士辦理實價登錄時誤申報成交價額為新臺幣 1,650 萬，又甲君出售時因原始合約已遺失，依實價登錄所載成交價額申報取得成本，以致漏報所得額新臺幣 305 萬，遭稅務機關核定應補稅額新臺幣 11 萬並處罰。

提醒

適用房地合一所得稅之買賣案件，其房屋、土地交易損益計算，應以出售時房屋、土地之成交總價，減除取得成本及費用後的餘額為所得額。如取得房地之原因為買賣，取得成本為買入房地之價格，包含實際支付予賣方之成交價款、達可供使用狀態之必要費用及非 2 年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

納稅義務人申報房地合一所得稅時，應依實際付款金額據實申報出售房地之取得成本，並檢附買入及賣出的買賣契約書、收付價款證明、成本及必要費用相關合法支付憑證等，切莫僅依買入契約總價或實價登錄資料申報，以免短漏報個人房地交易所得額，遭補稅處罰。

(二)、個人出售預售屋應如實申報所得

案例

甲君向建設公司購買 1 戶大安區預售屋及坐落基地，2019 年出售，甲君不諳法令而漏申報該筆交易所得，經主動洽詢稽徵機關後，因交易日係在 2021 年 6 月 30 日之前，屬所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定之財產交易所得，甲君自動補申報 2019 年度財產交易所得。

提醒

個人於 2021 年 6 月 30 日以前交易預售屋及其坐落基地之所得，屬權利移轉之財產交易所得，應併入年度綜合所得稅辦理結算申報；但自 2021 年 7 月 1 日起交易 2016 年 1 月 1 日以後取得預售屋及其坐落基地，視同房屋、土地交易，應於訂定買賣契約書之次日起 30 日內，向國稅局辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

彙整相關規定如下：

交易日	2021 年 6 月 30 日以前	2021 年 7 月 1 日以後
取得日	-	2016 年 1 月 1 日以後
課稅規定	所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類 財產交易所得	所得稅法第 4 條之 4 第 2 項 房地合一交易所得
課稅所得額	實際成交價額 - 取得成本 - 相關費用	
課稅方式	計入交易日所屬年度 綜合所得總額申報	交易日之次日起算 30 日內 申報繳納
稅率	5%-40% (累進稅率)	15%-45% (依持有期間遞減)

(三)、個人交易新制之房屋、土地，不論有無應納稅額，均應依限辦理申報

案例

甲君於 2019 年買賣取得 A 房地，買入總成本 1,600 萬元，嗣於 2020 年出售，出售總收入 1,500 萬元，雖該房屋、土地交易為虧損，惟甲君未於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內，向該管稽徵機關辦理申報，經所轄稽徵機關查獲並處罰。

提醒

個人交易新制之房屋、土地，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內辦理申報。如有漏未申報之情形，應儘速於稽徵機關查獲前自動補報，若有應納稅額應加計利息自動補繳。

依所得稅法第 14 條之 5 規定，房地交易所得或損失，不論有無應納稅額，都必須於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算 30 日內辦理申報房地合一稅；但依同法第 4 條之 5 規定，交易符合農業發展條例第 37 條及第 38 條之 1 規定得申請不課徵土地增值稅的土地、被徵收或被徵收前先行協議價購的土地及其土地改良物、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定的公共設施保留地，可免納房地合一所得稅。

(四)、營利事業之資產交換，應以時價入帳，如有資產交換損益，應予認列

案例

甲公司與乙公司互換土地，甲公司誤以為資產交換尚無損益實現，帳載記錄皆未揭露表達，經深入查核，甲公司以帳面價值 100 萬元之 A 地與乙公司交換 B 地，經查核 B 地之時價為 150 萬元，核算甲公司應有交換資產利益。惟甲公司未將該交換利益計入全年所得額，致短漏該年度稅後純益，遭稅務機關依所得稅法相關規定補徵稅額。

提醒

交換就是交易，交換房地不論有無收付價金，仍應申報房地合一所得稅；但如係個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋，以及個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地，且均無因價差而收取價金之情形，即可免辦理房地合一所得稅申報。

(五)、個人及營利事業自 2021 年 7 月 1 日起交易預售屋紅單適用房地合一稅 2.0

財政部於 2022 年 5 月 26 日核釋預售屋買受人於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項所定之書面契據（即購屋預約單，下稱紅單），係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為，自 2021 年 7 月 1 日起轉售紅單與第三人者，屬所得稅法（下稱本法）第 4 條之 4 第 2 項規定之預售屋及其坐落基地交易，應課徵房地合一所得稅。

財政部說明，考量外界迭有反映藉短期炒作或哄抬預售屋價格，獲取高額利潤卻繳納低額或未繳納所得稅之不合理情形，2021 年 7 月 1 日起實施房地合一稅 2.0，將納稅義務人交易預售屋及其坐落基地視同房地交易，納入房地合一所得稅制課稅範圍。

有關紅單交易性質，經洽詢內政部意見，不動產業者與預售屋買受人不論簽訂預售屋紅單（買賣預約）或買賣契約書（本約），兩者均係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為，預售屋買受人將紅單轉售他人，且依民法相關規定仍屬有效者，其交易日期在 2021 年 7 月 1 日以後，應依法課徵房地合一所得稅，以符租稅公平，並有效落實房地合一稅 2.0 抑制短期投機炒作之立法意旨。另預售屋買受人因違反平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項規定轉售紅單，經主管機關依規定科處之罰鍰，於計算交易所得時，不得自該課稅所得額減除。

(六)、放寬個人交易因連續繼承（受遺贈）取得的房屋、土地，課徵房地合一所得稅持有期間計算規定

案例

102 年 1 月甲君的爺爺買入 A 房地，111 年 1 月爺爺身故，由甲君的爸爸繼承 A 房地，未料爸爸於 112 年 1 月身故，由甲君繼承 A 房地並於同年 11 月出售，依本令規定，計算房地合一所得稅之持有期間與適用稅率說明如下：

1. 甲君持有 A 房地期間得併計爺爺及爸爸的持有期間後，合計超過 10 年（102 年 1 月至 112 年 11 月），適用稅率為 15%。
2. 如甲君、爸爸及爺爺持有 A 房地時都是自住使用（即所有權人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記及居住，且無出租、供營業或執行業務使用），且甲君與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用過該自住優惠，甲君出售 A 房地還可以適用自住優惠，享有 400 萬元免稅額及 10% 稅率。

提醒

個人因繼承（受遺贈）而取得的房地，可能具有照顧遺屬或繳納遺產稅等需求，須於短期內將該房地出售，如因持有期間較短而適用高稅率，未盡合理，爰所得稅法第 14 條之 4 第 4 項規定繼承人（受遺贈人）於計算上開期間時，得併計被繼承人（遺贈人）持有期間。

由於房地如果連續發生 2 次以上（含當次）繼承（受遺贈）而移轉所有權者，同樣具有前述情形，且對各次繼承人（受遺贈人）而言，其取得時點及原因具有非人為所能操控的特性，故放寬將「各次」被繼承人（遺贈人）持有期間均納入併計範圍，以利適用較低稅率或自住優惠。

個人出售在 105 年 1 月 1 日以後繼承或受遺贈取得之房屋、土地，若適用房地合一課稅新制，在計算持有期間時，得將連續各次繼承的被繼承人持有期間（受遺贈的遺贈人持有期間）合併計算，有利於納稅人。

提醒

四點提醒：

1. 個人出售房地若欲適用自住優惠稅率，應於該房屋辦竣戶籍登記並居住連續滿 6 年（個人或其配偶、未成年子女），且 6 年內無出租、供營業或執行業務使用。
2. 若欲適用自住優惠稅率，併計被繼承人持有期間時，被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女亦應在該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用。受遺贈時亦同。
3. 若被繼承人在 105 年 1 月 1 日以前取得房地，個人出售時可適用舊制課稅（僅房屋交易所得課稅），但若適用新制自住優惠稅率較為有利，此時亦可選擇適用新制。
4. 經稽徵機關如果查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，將不可適用併計持有期間規定。

(七)、在臺無戶籍的外籍人士，如何適用房地合一所得稅自住優惠

案例

外籍人士甲君與配偶於 105 年 3 月購屋自住，並以該屋為外僑永久居留證的居留地址，持有期間滿 6 年均居住於該屋，且無出租、供營業或執行業務使用的情形，甲君嗣於 111 年 5 月出售該屋，因符合前開自住房地租稅優惠條件，且計算課稅所得為 380 萬元，在 400 萬元以內，於申報個人房地合一所得稅時，得以免納所得稅。

提醒

外籍人士在臺購買自住房地，如未能申請歸化中華民國國籍，無法辦理戶籍登記，只要該外籍人士的外僑居留證或永久居留證記載的居留地址，與供自住房地的地址相同，並有居住的事實，出售該房地即可適用前揭房地合一自住房地租稅優惠所稱「辦竣戶籍登記並居住」的條件。

柒、近期有關不動產法令變動

一、平均地權條例修正重點

為引導不動產市場正常發展，遏止不動產炒作，防杜虛報價格，阻斷契約轉售牟利等行為，以維護市場交易秩序，保障消費者權益，內政部擬具「平均地權條例」部分條文修正草案，於 2023 年 1 月 10 日經立法院三讀通過，自 2023 年 7 月 1 日起施行。

平均地權條例修正五大重點如下：

1. 限制換約轉售

為簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受，或符合內政部公告的特殊情形，例如簽約後因非自願失業等重大事故，並經地方政府核准外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售；違規者將按戶（棟）處罰 50 萬至 300 萬元。

2. 重罰炒作行為

明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，將按交易戶（棟、筆）數處罰 100 萬至 5,000 萬元。

3. 建立檢舉獎金制度

民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具事證向地方政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

4. 私法人購買住宅許可制

免經許可

- (1) 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人，如台糖、北捷、法扶基金會等。
- (2) 金融機構轉投資的資產管理公司(AMC)，如臺灣金聯，買受不良債權擔保品，以及政府公開標售的住宅。
- (3) 不動產經紀業買回其代理銷售的瑕疵物件，如海砂屋、輻射屋及凶宅。
- (4) 參與法院拍賣。
- (5) 買受文化資產保護法所定私有古蹟、歷史建築、紀念建築等。
- (6) 依法律規定具有優先購買權者。
- (7) 都市更新整合階段的迅行劃定地區(具急迫重要性)，以及在公展、完成階段，計劃實施者、出資者及所有權人可交易計劃範圍內的住宅。
- (8) 危老重建的起造人、所有權人，可交易計劃範圍內的住宅。
- (9) 私法人與土地所有權人簽訂合建契約，而買受住宅。

需經內政部許可

- (1) 宿舍使用，但不得超過員工人數：
 - A. 以成屋為原則
 - B. 總金額不得逾央行辦理房貸標準所定義之高價住宅金額
 - C. 購置員工宿舍之公司須成立滿一年，且員工人數五人以上
- (2) 具規模的出租經營使用，持同一使用執照內有 5 戶以上。
- (3) 衛生福利機構使用，如長照機構。
- (4) 合作社購買住宅供社員使用。
- (5) 參與都更或危老者，在整合階段購入屋齡 30 年以上、未達安全或耐震標準住宅，以及在公展或核准階段，非計劃內所有權人、實施者、出資者買受該該計劃範圍內的住宅。
- (6) 其他經內政部公告之用途。

購屋許可程序及移轉限制：

比較項目	免經許可之購屋	需經許可之購屋
購屋程序	檢附登記應備文件及免經許可相關證明文件至地政事務所辦理登記。	檢附申請書及使用計畫書、法人資格證明、符合用途等文件，向內政部申請許可後，檢附登記應備文件及許可函至地政事務所辦理登記。
許可文件效期	無需許可文件	成屋 ：許可之次日起算 1 年。 預售屋及新建成屋 ：辦竣建物所有權第一次登記之日起算 1 年。
轉讓限制	無轉讓限制	需經許可取得之房屋，自登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

5. 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報實價登錄；違規者將按戶(棟)數處罰 3 萬至 15 萬元。

二、房屋稅條例修正重點

為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負，財政部擬具「房屋稅條例」部分條文修正草案（以下稱囤房稅 2.0），於 2023 年 12 月 19 日經立法院三讀通過，其中涉非自住住家用房屋之歸戶方式由按縣市改為全國歸戶，且各地方政府必須訂定差別稅率（目前已有 19 個縣市訂定各該地方之差別稅率）等相關規定，自 113 年 7 月 1 日起施行，並自 114 年 5 月 1 日起開始繳納。

本次囤房稅 2.0 修正重點如下：

囤房稅 2.0 修法重點	舊制	新制
1. 提高多屋持有成本^{註1} 加重持有 multiple 戶且未作有效利用者的房屋稅負擔，合理化房屋稅負	1.5%~3.6%	法定稅率 2%~4.8% 直轄市稅率^{註2} 3.2%~4.8% 非直轄市稅率 2.6%~4.8%
	各縣市分開歸戶	全國歸戶
	「可」制定	「必須」制定
2. 全國單一自住減稅 減輕全國僅持有單一房屋且供自住的家戶房屋稅負擔	1.2%	1%
3. 出租申報所得減稅 鼓勵釋出空（閒）置房屋，促進房屋有效利用、增加租賃市場供給	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%
4. 繼承非自願共有減稅 適度減輕非自願持有共有房屋者的稅負	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%
5. 鼓勵建商釋出餘屋 訂建商合理銷售期間，促使建商加速釋出餘屋	1.5%~3.6%	2%~3.6%

註1：因房屋稅屬於地方稅，故稅率依各縣市地方政府實際制定之稅率為準

註2：直轄市：雙北、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市

說明：

1. 非自住住家用房屋法定稅率由 1.5%~3.6% 調整為 2%~4.8% (特定房屋除外)；住家用房屋 (指未提供營業、執業所使用之房屋)可區分為自住與非自住，符合下列情形者為自住之住家用房屋：

- 房屋無出租使用。
- 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。

不符合上列情形者為非自住之住家用房屋，為本次行政院修正囤房稅重點對象。

舉例說明

以臺北市為例，假設個人持有 5 戶評定現值均為 20 萬的房屋，以往多屋族最高稅率為 $20\text{萬} \times 5\text{戶} \times 3.6\%$ (3戶以上最高稅率) = 36,000。按照修法通過後，假設個人持有的房屋全國一共這 5 戶，則稅率將可能提高到最高 $20\text{萬} \times 5\text{戶} \times 4.8\%$ (修法後最高稅率) = 48,000。

2. 本人、配偶及未成年子女在全國僅持有 1 戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下^(註)屬全國僅有單一自住房屋者，稅率從 1.2% 調降至 1%。
3. 非自住住家用房屋法定稅率調高為 2%~4.8%，但如果將房屋出租，申報租賃所得達租金標準，可適用較低的 1.5%~2.4%。透過稅率差距，鼓勵多屋族將空屋提供出租，若將房屋供社會住宅 (包租代管) 或公益出租使用，仍適用 1.2%，稅負更輕。
4. 因繼承成為共有房屋所有人，在房屋處分及利用上較難與其他共有人達成共識，致房屋未能有效利用，與自願購入房屋有所不同，應適度減輕非自願持有共有房屋者的稅負。
5. 參酌縣市差別稅率 1.0 訂建商合理銷售期間，促使建商加速釋出餘屋，針對建商持有餘屋在 2 年以內者，法定稅率調整為 2%~3.6%。

註：房屋稅2.0之單一自住稅率優惠須排除豪宅。財政部對於「豪宅」定義，六都及新竹縣市為轄內房屋現值排名前1%、其餘縣市為排名前0.3%。各縣市將會公布各自豪宅基準。

資誠五大提醒事項：

1. 此次行政院修正房屋稅，法令設計是中央制定區間、授權地方政府制定細節，故後續仍應留意各地方政府對於差別稅率的適用戶數如何同步。
2. 有關地主與建商合建、參與都更或危老重建等，依規定分回房地，是否也屬特定住家用房屋而可適用較輕稅率，尚待後續立法院審議討論。
3. 因房價高漲，長輩為照顧下一代居住，又擔心提早將房屋過戶在子女名下被變賣，透過不動產信託來照顧下一代子女生活，這類型的房屋稅會以什麼稅率課徵，也應留意後續相關細節是否調整。
4. 新增房屋若要適用「自住」稅率，除了本人、配偶或直系親屬需實際居住，並「應辦竣戶籍登記」；同時新增房屋稅納稅基準日為每年 2 月底，變更使用情形申請期限為每年 3 月 22 日。
5. 原供住家用房屋，若僅作為從事網路銷售貨物或勞務的營業登記場所，實際交易均在網路交易平台完成者，仍可適用自用住宅優惠稅率。

高資產人士在進行不動產傳承時，重心除了放在稅負成本外，也應進一步考慮到晚輩承接財產後的風險，以及如何有效利用財產協助家族成員永續發展。此外，鑒於現行多樣化的傳承工具與外部專家，如何透過外部專家整合及有效率的使用各項工具，是高資產人士須正視的重要課題。建議可尋求稅務專家的協助，不同的傳承方式及使用的工具，將產生不同的效果，提早擬訂傳承計畫，可順利將不動產完成傳承，降低不動產傳承過程中的稅務及法律風險。

捌、近期有關擬制遺產的法令變動

憲法法庭在 113 年作成憲判字第 11 號判決，指出遺產及贈與稅法的部分規定違憲。為了符合該判決之意旨，財政部於 115 年 1 月 22 日發布預告修正的《遺產及贈與稅法》條文草案，主要修改內容如下：

一、誰拿錢、誰繳稅

解決「代人繳稅」的憤怒

本修正草案將遺產稅納稅義務人的範圍擴大。針對被繼承人「死亡前 2 年贈與」的財產，國稅局會按比例計算這部分增加的稅額，直接以「各受贈人」為納稅義務人發單課徵。本修正草案徹底解決了憲法判決指出的不平等問題，例如配偶因拿到被繼承人贈與之財產所產生的稅負，不再是由全體繼承人共同負擔，而是由受贈的配偶自行負擔。

原規定與修正草案之比較釋例：

A 君死亡前兩年曾贈與 500 萬予配偶^{註 1}。於死亡日，A 君及配偶應納入剩餘財產分配的財產分別為 6,000 萬與 4,000 萬。

	原規定	修正草案
A 君的現存財產	6,000 萬	6,000 萬
A 君死亡前兩年內贈與配偶之財產 (擬制遺產)	500 萬	500 萬
配偶的剩餘財產差額分配請求金額	1,000 萬 (6,000-4,000)/2	1,250 萬 [(6,000+500)-4,000]/2
遺產稅額^{註2}	550 萬 (6,500-1,000)*10%=550	525 萬 (6,500-1,250)*10%=525
遺產稅單^{註3}	合併開立一張稅單： 550 萬	<ul style="list-style-type: none"> • 全體繼承人稅單：485 萬 • 配偶稅單：40 萬

註1：假設此為A君非慰撫金或因繼承或其他無償取得之婚後財產

註2：未考量不計入遺產總額、免稅額、扣除額及累進差額

註3：525*(6,000/6,500)=485；525*(500/6,500)=40

二、剩餘財產差額分配請求權 擬制遺產現在可以扣除了，但有「限制」

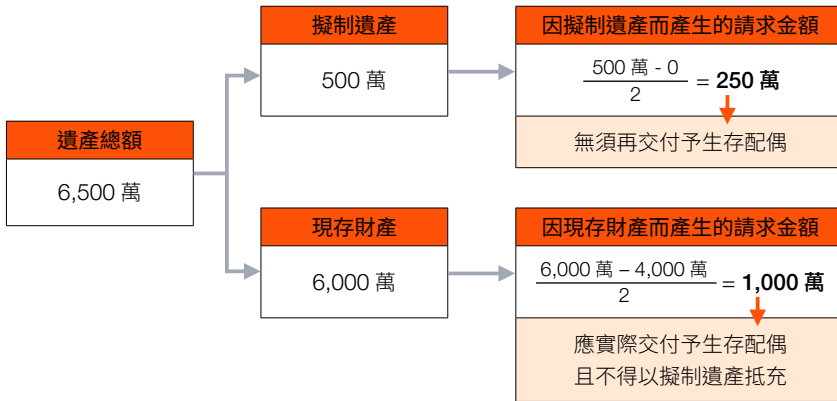
過去，因擬制遺產並非被繼承人的現存財產，故不得納入配偶剩餘財產差額分配請求權扣除額之計算。而本修正草案規定，計算遺產稅扣除額時，應將擬制遺產視為被繼承人的現存財產，與其他遺產併同判斷是否列入剩餘財產差額分配之計算。

雖然計算時可以增加扣除額來節省遺產稅，但依草案規定，繼承人在給付這筆分配款時，不能用配偶已經拿到的那筆「贈與財產」來抵銷，必須從「其他遺產」中額外撥出錢來給配偶。

舉例說明：

A 君死亡前兩年曾贈與 500 萬予配偶^註。於死亡日，A 君及配偶應納入剩餘財產分配的財產分別為 6,000 萬與 4,000 萬。

$$\text{剩餘財產差額分配請求權 (遺產稅扣除額)} = \frac{(500 \text{ 萬} + 6,000 \text{ 萬}) - 4,000 \text{ 萬}}{2} = 1,250 \text{ 萬}$$



註：假設此為A君非慰撫金或因繼承或其他無償取得之婚後財產

三、特定親屬受贈繳不起稅怎麼辦？

- **現金繳納：**可申請分期繳納，且本修正草案刪除「應納稅額在新臺幣 30 萬以上始可申請」之限制，受贈人只要難以一次以現金繳納全額稅負，便可向稽徵機關申請分期繳納。
- **實物抵繳：**若欲以「遺產」來抵繳受贈人因擬制遺產應自行負擔的稅額，必須經過全體繼承人同意，不適用由繼承人多數決之規定。

本次預告的修正草案凸顯「跨世代稅務治理」的重要性。家族傳承不是「最後一刻」的事，而是從資產布局、贈與時點就要全盤考量。建議高資產人士善用信託、逐年贈與、預立遺囑等工具，並與具跨境視野的稅務團隊合作，才能把複雜的稅法，轉化為安心的傳承策略，讓財富真正永續。



www.pwc.tw

© 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.