

預售紅單交易 將課房地合一稅

04:102022/04/25 中國時報 蘇秀慧、[王莫昀](#)



預售屋紅單交易將納入房地合一稅 2.0 課徵，最高課交易所得 45% 重稅。圖為新北市江翠北側重劃區工人正在搭建預售屋的銷售中心。(本報資料照片)

預售屋紅單轉售課稅變革

| 交易方式 | 紅單 | | 預售屋合約 |
|------|-----------|---|---|
| | 現制 | 新制 | |
| 課稅方式 | 綜合所得稅 | 房地合一稅2.0 | 房地合一稅2.0 |
| 適用稅率 | 5%~40% | <ul style="list-style-type: none">● 持有未滿2年45%● 持有2年以上未滿5年35%● 持有5年以上未滿10年20%● 持有10年以上15% | <ul style="list-style-type: none">● 持有未滿2年45%● 持有2年以上未滿5年35%● 持有5年以上未滿10年20%● 持有10年以上15% |
| 備註 | 仍待財長蘇建榮拍板 | | |

資料來源：採訪整理 製表：蘇秀慧



預售屋紅單轉售課稅變革

預售屋紅單交易將視同預售屋交易，納入房地合一稅 2.0 課徵，最高課交易所得 45% 重稅。據了解，內政部已認定紅單交易實際標的為「預售屋」，是實體物權、債權的移轉，屬於不動產交易類型，本周將函復財政部。在內政部認定紅單交易視同預售屋交易後，財政部近期可望以函釋方式，將紅單交易納入房地合一稅 2.0 課徵。

賦稅署長許慈美指出，將待收到內政部正式回覆後，簽報財長蘇建榮作成政策決定。知情官員透露，預售屋紅單交易改按房地合一稅 2.0 課徵，將以函釋方式處理，不需修法，同時會有緩衝期，讓已進行紅單交易案件可以改按房地合一稅 2.0 申報課徵。

台北市代銷公會理事長王俊傑表示，任何的交易賣買，只要有獲利都應該課稅，現在預售屋換約轉售，本就有課房地合一稅，未來紅單要適用也算合理，這是政府的行政考量。

但對內政部積極推動預售屋不能換約，王俊傑認為實有待商榷。他指出，政府一方面不准換約，一方面又訂了很多排除條款，如工作異動，經濟陷入困境等，這部分並不合理，應回歸市場機制，換約有賺錢，政府可課稅，稅率如何是可以討論的。

房地合一稅 2.0 自 2021 年 7 月 1 日上路後，預售屋交易視同不動產交易，而非原本財產交易，納入房地合一稅課徵範圍，短期交易、持有未滿 2 年交易所得重課 45%，惟預售屋紅單交易卻仍維持財產交易，所得併計綜合所得稅課徵，稅率在 5% 至 40%，出現「合法預售屋合約」與「非法紅單」課稅不同調。

為緊盯預售屋炒作哄抬房價，2021 年 7 月 1 日起也禁止預售屋紅單轉讓，全面圍堵預售屋炒作空間。不過，自行政院宣誓打炒房後，內政部先後已發動五波預售屋聯合稽查行動，今年 3 月稽查時仍發現有轉售預售屋紅單的情形，被查獲除了罰款，不法所得仍要課稅，皆是將紅單視為「財產交易所得」，併入綜合所得總額課稅。

防杜預售屋紅單轉售有炒作房價空間，蘇建榮月初在立法院表示，內政部已禁止預售屋紅單交易，但現行私底下仍有轉售紅單情形，此一情況要視為房地合一。