

國稅局再出招！ 預售換約認定加嚴 30 萬免稅額沒了

2022/03/29 14:39 文/記者朱語蕎自由時報



國稅局近日針對預售屋換約，不接受總價 3%或 30 萬取其低當作成本，

只認定已付款項加上獲利的 3%作為成本，未來轉售要繳的稅將變得更多。(資料照)

國稅局近日針對預售換約的移轉費用有新的認定，預售屋換約不接受總價 3%或 30 萬取其低當作成本，只認定已付款項加上獲利的 3%作為成本，對於自售或仲介費用不到 30 萬元的個案，要繳的稅將變得更多。

舉例假設購買 1000 萬元的預售案，已經支付給建商 100 萬元的款項，換約轉手獲利 100 萬元，若不提供費用證明，以前可以有 30 萬做為費用扣除，現在只能扣除 200 萬的 3%，只剩下 6 萬塊可以扣除，在 45%的房地合一稅率下，原本要繳 31.5 萬元的房地合一稅，現在則要繳 42.3 萬元的房地合一稅。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，此次國稅局對於成本認定更為嚴謹，限縮市場上利用 30 萬免稅額的操作空間，先前官方統計，預售換約房地合一稅適用 20%以下稅率，加上賠本賣屋免課稅案件合計共 3006 件，平均每件課稅金額僅 2329 元，由於過去一段時間房價有一定漲幅，預售換約不太可能出現賠售狀況，因此認為應該是有些案子利用 30 萬的節稅空間，小賺就跑。

此次預售換約房地合一稅費用認定部分，主要針對移轉費用不提出證明文件，過去市場認知是以總價的 3%或者 30 萬取其低，等於有 30 萬的免稅空間，因此有

些投資客利用此空間短線操作，不過新的認定方法，則是按已付款項加上獲利的3%，等於關掉利用3%費用免稅的操作空間。

曾敬德表示，雖然新的認定方式不見得是為了打炒房，但可以看得出各部會都想盡辦法避免市場出現投機空間，預售市場在短期投機退場後，整個市場會漸趨穩定。

預售換約未提供移轉費用證明試算

項目	原本算法	新認定
算法	總價3%或30萬元取其低	(已付款項+獲利) *3%
1000萬出售 獲利100萬案例	費用 1000萬*3%=30萬	費用 (100萬+100萬)*3%=6萬元
房地合一稅	$(100-30)*0.45=31.5$ 萬	$(100-6)*0.45=42.3$ 萬

註：本案例僅供參考，稅務問題請洽各稅務機關

資料來源：信義房屋不動產企研室整理