



SERVE TO CHANGE LIVES
以服務改善人生

2021-2022 年度

板橋扶輪社

ROTARY CLUB OF PANCHIAO

社長：汪忠平 Charles
秘書：饒吳冠 Tiger
糾察：羅國志 Wine、洪國恒 Nick
社刊主委：程萬全 Judge

每星期四中午 12:30 分
新北市板橋區縣民大道二段8號 台北新板希爾頓酒店 舉行例會



中華民國 111 年 6 月 2 日 第 55 卷 第 44 期

Vol.55 NO.44

敬祝生日快樂

洪學樑 前總監夫人(06.04)P.D.G.Carbon 夫人

敬祝結婚週年紀念日快樂

♥ 曹永央 社友(77.06.05)Schooling

江惠貞 女士(結婚三十四週年紀念日)

♥ 黃 檉 社友(93.06.06)Tech

賴怡君 女士(結婚十八週年紀念日)

地區領導人研討會

時間：111 年 6 月 11 日(星期六)

上午 8:30 註冊 9:00 開會

地點：台北圓山大飯店

(台北市中山區中山北路四段一號)

參加人員：Service 社長當選人、Mark

第五次讀書會

時間：111 年 6 月 18 日(星期六)

下午 13:00-15:00

方式：Line 線上視訊

讀書會主題：線上心得討論「自由的滋味」以及
新舊會長交接

※敬邀撥冗出席參加。

板橋北區扶輪社

授證 38 週年紀念典禮

時間：111 年 6 月 18 日(星期六)

下午 5:30 註冊 6:00 開會

地點：新板希爾頓宴會樓

(新北市板橋區縣民大道二段 10 號)

※敬邀踴躍出席參加。

例會演講

專題演講摘錄

房地合一稅 2.0 與遺贈稅節稅

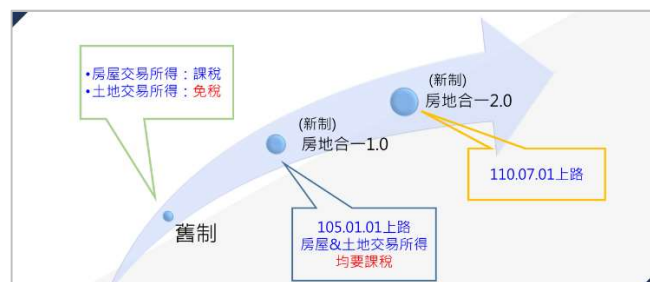
第 2881 次例會
(五月二十六日)



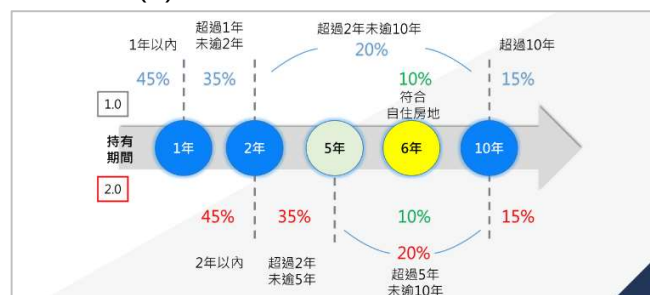
嘉威聯合會計師事務所 蔡佳峻 會計師

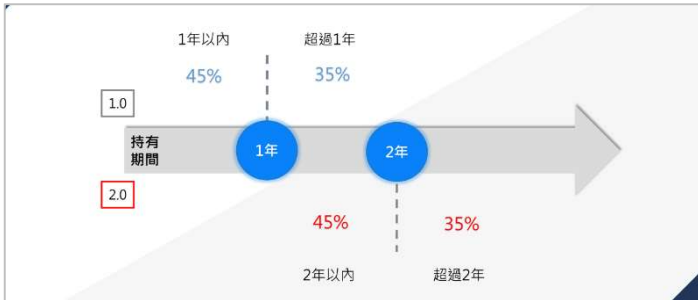
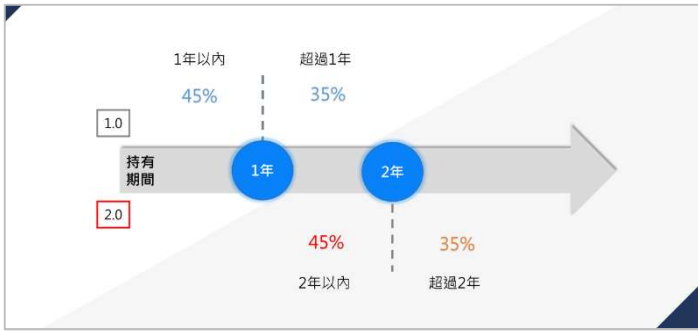
房地合一稅 2.0 修正重點與因應

房地合一稅歷史演進



修正重點(1)：境內個人稅率





修正重點(2): 擴大課稅範圍

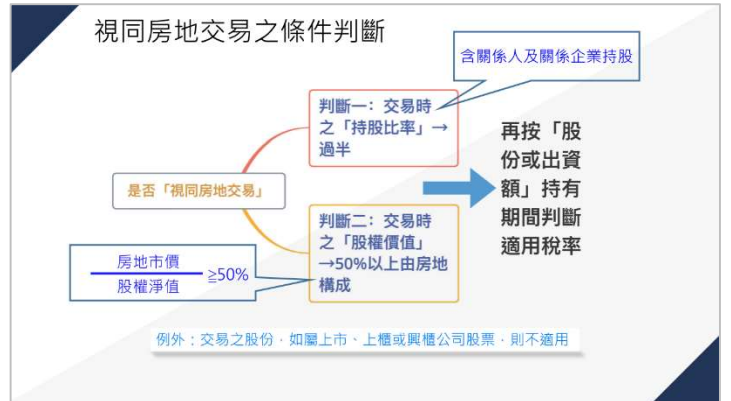
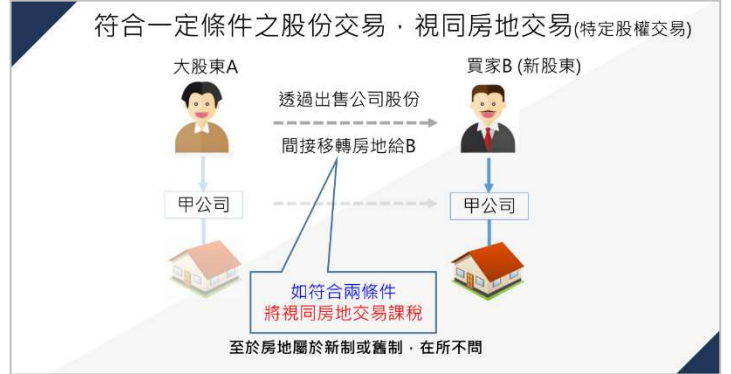
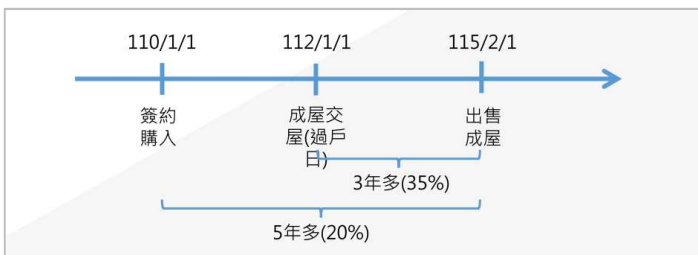
取得日	交易標的	個人	營利事業
105年1月1日以後	房屋、土地	✓	✓
	設定地上權方式之房屋使用權	✓	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額	新增	新增

✓: 1.0版原已納入
視同房地交易

預售屋買賣之持有期間如何認定

原則: 以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算

例外: 預售屋倘持有至成屋始出售, 持有期間重新計算



視同房地交易之釋例說明

林先生持有甲股份有限公司 80% 股份(未上市櫃), 林先生持有超過 10 年, 於今年將其股份全數出售

- 甲公司股權價值過半數由我國境內房地組成
- 售價 1 億元、取得成本 6 千萬元, 假設無其他必要成本費用

符合兩條件, 故林先生出售甲公司之股份, 視同房地交易課稅

$$\text{收入(售價)} - \text{取得成本} = \text{課稅所得} \times \text{稅率} = \text{稅額}$$

1億元 - 6,000萬 = 4,000萬

逾10年: 15%
5-10年: 20%
2-5年: 35%
2年內: 45%

600萬

修正重點(3): 調降必要費用率, 且有上限

修正前(1.0)	修正後(2.0)
<ul style="list-style-type: none"> 可自行列舉費用 無法列舉者, 可按成交金額5%計算 推計5%金額無上限 	<ul style="list-style-type: none"> 可自行列舉費用 無法列舉者, 可按成交金額3%計算 推計3%有上限30萬

個人、營利事業皆適用



不受修法影響之情形

- ◆維持20%稅率者
 - ◎個人非自願性因素(如離職)之短期(5年)房地交易
 - ◎個人以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
 - ◎建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
 - ◎營利事業非自願性因素之短期(5年)房地交易
 - ◎營利事業以自有土地與建商合建之短期(5年)房地交易
 - ◎個人及營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易
- ◆個人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400萬元(非居住者個人不適用)

新增

房地合一稅2.0 重點小結

必須抱更久
2年→5年

列舉更重要
成交價3%
上限30萬

預售也納入

賣股要注意
持股過半
房地價值過半

20

因應策略

1. 拉長持有期間
2. 盡量舉證成本、費用
3. 善用自住優惠
4. 重購可以退稅

1. 拉長持有期間-個人



22

1. 拉長持有期間-公司



例外：
建設公司興建房屋完成後第一次移轉之房地交易，仍維持併計營利事業所得額計算(合併計稅，20%)

23

2. 盡量舉證成本、費用

賣價	- 成本	×	持有期間	稅率
	- 費用		2年內	45%
	- 土漲		2-5年	35%
	= 稅基		5-10年	20%
			超過10年	15%

2. 盡量舉證成本、費用

- 成本
 1. 原始購入房地價格
 2. 購入房地之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)
 3. 房地過戶完成前，向金融機構借款之利息
 4. 增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費
 - 費用

出售房地之相關費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除
- 如未舉證，按出售總價3%計算，上限30萬

25

3. 善用自住優惠



4. 重購可以退稅



111年起贈與免稅額為244萬元

分年贈與vs. 超額贈與

贈與淨額	220萬內分年贈與	超額贈與	節稅稅員
10,000 (1倍)	贈與稅: 10,000-(220x10)=7,800 遺產稅: 7,800x15%=1,170	贈與稅: (50,000-220)x10%=2,780 遺產稅: 10,000-(500x10)=5,000 5,000x10%=500	140
30,000 (3倍)	贈與稅: 30,000-(220x10)=7,800 遺產稅: 27,800x20%=5,560	贈與稅: (2,500-220)x10%=2,280 遺產稅: 30,000-(2,500x10)=5,000 5,000x10%=500	2,030
50,000 (5倍)	贈與稅: 50,000-(220x10)=7,800 遺產稅: 47,800x20%=9,560	贈與稅: (3,000-220)x10%=2,780 遺產稅: 50,000-(3,000x10)=20,000 20,000x20%=4,000	2,280
		贈與稅: (5,000-220)x10%=4,780 遺產稅: (5,000-220)x15%=725	2,640
		贈與稅: (5,000-220)x15%=725 遺產稅: 50,000-(5,000x10)=0	2,890

31

扶輪之宗旨

四大考驗



扶輪之宗旨在於鼓勵並培養以服務之理想為可貴事業之基礎，尤其著重於鼓勵並培養：

- 一、藉增廣相識為擴展服務之機會。
- 二、在各種事業及專門職務中提高道德之標準，認識一切有益社會的業務之價值；及每一扶輪社員應尊重其本身之業務，藉以服務社會。
- 三、每一社員能以服務之理想應用於個人、事業及社會之生活。
- 四、透過結合具有服務之理想之各種事業及專門職務人士，以世界性之聯誼，增進國際間之瞭解，親善與和平。

遇事反省然後言或行

- 一、是否一切屬於真實？
- 二、是否各方得到公平？
- 三、能否促進信譽友誼？
- 四、能否兼顧彼此利益？

辦事處：236023新北市土城區裕生路21巷6弄37號B1-2 電話：02-8966-2246
傳真：02-8966-2234 E-mail: pccrc@ms53.hinet.net www.pccrc.org.tw

例會事項報告

第 2881 次例會
(五月二十六日)

一、出席報告

社友人數：88 名 補出席人數：26 名
出席人數：36 名 免計出席：13 名
缺席人數：13 名 出席率：85%

二、本次例會我們想念您！

Archi,Care,Construction, Frank, Food, Infinity
Joe, Judge, Pipe, Printer, Recycle, Schooling, Stock

三、來賓與友社社友

姓名	所屬社	邀請人
蔡佳峻 會計師	嘉威聯合會計師事務所	本社
莊淑全 負責人	雅御建築師事務所	本社

四、捐款報告

分攤捐款

承上期		1,585,167
Franklin	第四期	4,250
Young	第四期	4,250
Base	第四期	4,250
小計		12,750
合計		1,597,917

一般捐款

蔡佳峻 主講費回捐	3,000
合計	3,000

一般捐款(IOU)

Charles	1.感謝蔡佳峻會計師精彩演講 2.恭喜 PP Bank 與清月姐結婚四十週年紅寶石紀念日快樂，祝永遠幸福,平安健康 3.6/2(下星期四)第 2882 次例會舉辦第五十六屆線上視訊擴大理事會，歡迎大家踴躍參加，service 社長當選人精彩規劃第五十	3,000
---------	--	-------

	六屆工作計劃及預算，預祝圓滿成功 4.疫情嚴峻，祝福每一位社友，閤家平安健康	
Bank	6/1 結婚四十週年快樂	12,000
Steven	歡喜蔡會計師精彩演講	1,000
Max	代理糾察，謝謝蔡會計師精彩演講	1,000
Life	5/30 夫人生日快樂	1,000
Trust	6/1 夫人生日快樂	1,000
Nick	6/1 夫人生日快樂	1,000
Printer	5/27 結婚週年快樂	1,000
Construction	6/1 結婚週年快樂	1,000
合計		22,000

本週節目

第 2882 例會

111 年 06 月 02 日

- 線上舉行(google meet)
- 第五十六屆擴大理事會

節目預告

第 2883 例會

111 年 06 月 09 日

- 線上舉行(google meet)
- 新社友 Tree、Tile 自我介紹
- 召開 6 月份理事會

節目預告

第 2884 例會

111 年 06 月 16 日

- 因新冠肺炎疫情，休會乙次。