

一生一屋上路 換屋節稅看招

【工商時報】

今(1/1)日上路的「一生一屋」適用土增稅10%優惠稅率，堪稱是不動產稅制的解放，且是換屋族的一大福音。目前土增稅優惠，包括：「重購退稅」、「一生一次」、「一生一屋」等3大項，都限於自用住宅買賣才適用，另外也有不同規定，以下依人生階段所產生的換屋需求，由專家傳授撇步，幫助換屋族更有效節稅：

一、新婚首購族未來由小換大、由郊區換市區，可善用「重購退稅」，相當於換屋免稅（土增稅）：「重購退稅」是指新買房子的土地公告現值，大於賣掉的舊房子，並在2年內完成換屋，就可全額退回土增稅。

民衆通常因結婚而買下生平第1間房子，也因經濟能力有限，所以先在市郊購屋，日後因孩子出生或經濟好轉，打算搬至市區，而市區新房子的公告現值大於郊區舊房子，且於2年內完成換屋，則不論採取「先賣再買」或「先買後賣」的換屋模式，都可申請「重購退稅」，符合資格的換屋族，土增稅一毛錢也不用繳。

二、享土增稅優惠稅率，必須先使用過「一生一次」，才可選擇「一生一屋」：雖然目前頒布的總統令中，未明確規定「一生一次」或「一生一屋」的使用順序，但財政部賦稅署仍指出，民衆必須優先使用「一生一次」後，再申請「一生一屋」。

以「一生一次」來說，雖然一輩子只限申請1次，但條件較寬鬆，例如名下的不動產戶數或持有不動產的時間等，皆不受限，只要賣掉房子的前1年，未用於出租或營業，皆可申請「一生一次」優惠稅率。

舉例，身為家中經濟支柱的劉先生，近年經濟能力較富裕，於是再買1間房子孝敬長輩，比鄰而居，未來2間房子於同1天出售時，可同時適用「一生一次」的優惠稅率。

三、人生巔峰時期遷居豪宅享受，或年老時因孩子長大離家，家中面臨空巢期，再將大屋換小屋，都可適用「一生一屋」：新上路的「一生一屋」沒有申請次數的限制，只要是居住且設籍6年以上的房子賣出，且名下只擁有一戶不動產，就可申請「一生一屋」優惠稅率。

由於「重購退稅」與「一生一屋」皆不限制申請次數，因此民衆若在2年內仍有買新房子打算，屆時可評估新舊房子的公告現值，若新大於舊，則又可享受「重購退稅」、也就是土增稅全額退回優勢。

扣繳新制 非居住者稅率大降

【經濟日報】

今年起，新版各類所得扣繳率標準已經實施，非居住者（在台無住所、未住滿 183 天）的稅率大幅下降，包括薪資、利息與營利所得的扣繳稅率都降至 20% 以下。

各類所得扣繳率				
所得人身分	所得種類	98.12.31以前 稅率(%)	99.1.1以後 稅率(%)	
居住者： 中華民國境 內有固定營 業場所者	營利所得	總機構在境外者：25 經核准投資：20	總機構在境外：20	
	利息所得	短票券：20 金融資產證券化及不 動產證券化：6	10	
	其他	-	結構型商品：10	
非居住者： 在中華民國 境內無固定 營業場所者	營利所得	個人：30 營利事業：25 經核准：20	20	
	薪資	20	18	
	利息	20	短期票券：15	金融資產證券化及不 動產證券化：15
		金融資產證券化及不 動產證券化：6	公債、公司債等：15	附條件交易：15
			其他：20	
退職所得	20	18		
其他所得	結構型商品：20	結構型商品：15		

資料來源：財政部、台北市國稅局 陳美珍／製表

財政部指出，為了配合 99 年起企業及個人的所得稅率下降，在台無住所且未住滿 183 天的個人，以及在台無固定營業場所的企業，因為免辦理結算申報，扣繳稅率即是其最終稅率，各類所得扣繳率下修，代表非居住者的稅負也會同步下降。

新版所得稅各類所得扣繳稅率標準已自 1 日起生效，凡是今年 1 月 1 日以後的所得，都要按新的扣繳率扣稅。

根據新版的扣繳率標準，非居住者扣繳稅率調降部分包括：

一、營利所得的扣繳率，個人自 30% 降為 20%；營利事業則自 25% 降為 20%。國際運輸及承包工程等事業，依法按扣繳方式繳納者，稅率自 25% 降為 20%。

二、薪資所得扣繳率，原本是按給付額扣取 20%，今年起降為 18%。

三、利息所得扣繳率中，原本金融資產證券化及不動產證券化為 6%，其他利息則按 20% 扣稅，今年起包括短期票券、證券化商品、公債及公債債、金融債券及債券附買回交易的利息都按 15% 扣繳所得稅，其他利息則維持 20%。

四、退職所得比照薪資所得扣繳，扣繳率自今年起降為 18%。

五、其他所得中，非居住者的結構型商品交易所得按照 20% 申報納稅，今年起改按 15% 課稅。

居住者的所得扣繳稅率今年起也有些微變化，包括不分有無經核准投資所產生的營利所得，總機構在境外的營利事業，包含大陸地區法人團體機構，扣繳稅率都是 20%。

另外利息所得部分，配合金融商品全數改採分離課稅，包括短期票券、證券化商品及公債、結構型商品等，扣繳稅率均一致調整為 10%。

歲末年終舉辦尾牙摸彩發給獎金或獎品之扣繳問題

舉辦年終尾牙摸彩活動所發給中獎人之獎金或獎品，係屬所得稅法第 14 條第 1 項第 8 類之競技、競賽及機會中獎之獎金或給與，應依同法第 88 條規定，由扣繳義務人於給付時辦理扣繳，相關扣繳規定說明如下：

一、中獎人為我國境內居住之個人，應按照給付金額（中獎額）扣繳 10%，惟應扣繳稅額不超過新臺幣 2,000 元者，免予扣繳，但仍應依所得稅法第 89 條第 3 項規定向主管稽徵機關列單申報及填發免扣繳憑單；又扣繳義務人對同一所得人全年給付所得不超過新臺幣 1,000 元者，除免扣繳外，並得免填報免扣繳憑單。

二、中獎人非屬我國境內居住之個人，則不論中獎金額多寡，一律按給付金額扣繳 20%。

三、公司提供摸彩之獎品如係購入者，應按購買獎品之統一發票（含營業稅）或收據之金額為獎額，如該獎品係由公司自行生產製造，則按公司製造成本金額為獎額，再依照前揭規定扣繳率辦理扣繳。

新稅制上路，你不可不知

民國 99 年起，許多項稅制開始適用，請各位客戶多加留意，以下是整理後的資訊。

今年新稅制	
賦稅新政	影響
個人海外所得課稅	海外所得逾百萬，需申報最低稅負
綜所稅率自21%以下，各調降1個百分點	適用5%、12%及20%者稅負下降
營所稅稅率自25%降為20%	總降稅利益808億元
促產條例落日	產創條例取代，剩功能別租稅獎勵
金融商品分離課稅，稅率均為10%	除投資型保單外，金融商品稅負一致
「一生一屋」10%優惠土增稅實施	換屋族可無限次使用
噸位稅實施	大航商有利
反避稅條款施行	企業超額舉債利息支出會被剔除補稅
停徵公司債、金融債券千分之一交易稅	現行免稅優惠再延長七年
進口車關稅下降	配額內關稅降為17.5%，完稅價每百萬省稅2萬元，實施至今年底
超商、電話語音、晶片金融卡網路繳稅免手續費	剩信用卡繳稅者可能有手續費
個人所得稅列舉扣除憑證可上網查調	限保險支出、教育學費及房貸利息支出憑證
八大查稅措施啟動	個人消費支出報公帳會被查稅

資料來源：財政部、立法院
陳美珍／製表