

EY Taiwan JBS NEWSLETTER

December 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



EY Taiwan

JBS NEWSLETTER

- December 2024 -

台湾における不動産税制 ～新旧税制比較と事例を踏まえて～

▶ はじめに

台湾政府は、投資家の短期投機による住宅価格の高騰を抑制し公正な住宅売買事情を実現するため、2016年1月1日より「土地・建物の一体課税所得税制度」、通称「房地合一税1.0」を制定しました。また、2021年7月1日の改正法令は、通称「房地合一税2.0」と呼ばれ、特に販売前の住宅や特定企業の株式取引といった適用範囲の拡大を行い、この税制を補完しています。

今月のJBS NEWSLETTERでは、台湾の不動産税制の理解をより深めるため、房地合一税に関連する法令規定とともに、事例を用いて計算方法を説明します。

▶ 今回お伝えしたいポイント

- ▶ 房地合一税の新旧制度比較
- ▶ 房地合一税2.0が適用される場合の課税所得の計算方法
- ▶ 地価上昇総額部分の土地増値税の取り扱い
- ▶ 房地合一2.0に規定される特殊株式取引

本ニュースレターの内容は、一般的情報をご参考までに提供するものです。具体的な個別の案件に対するアドバイスが必要な場合は、EY台湾にご相談ください。本ニュースレターの内容について、ご不明な点などがございましたら、いつでもサポートをいたしますので、ご遠慮なくお申し付けください。

台湾における不動産税制～新旧税制比較と事例を踏まえて～



房地合一税の新旧制度比較

- ▶ 営利事業者がその保有する不動産を処分する場合、2015年12月31日以前に取得したものであれば、房地合一税1.0の課税対象に該当します。具体的には、建物については財産取引所得として、その他の営利事業所得と合わせて20%の営利事業所得税が課税され、一方、土地については、土地増値税が課せられますが、別途営利事業所得税は課されないことになっています。
- ▶ 2016年1月1日以降に取得したものであれば、房地合一税2.0の課税対象に該当し、土地については土地増値税の納付に加え、土地及び建物一体に対して営利事業所得税が課されます。
- ▶ 新旧制度の比較表は以下の通りです。

項目	房地合一税1.0	房地合一税2.0
税率	土地: 土地増値税20%-40% (営利事業所得税は課されない) 建物: 営利事業所得税20%	取得から処分の保有期間の年数に応じて税率が定められている
		台湾境内企業
		台湾境外企業
適用対象	2015年12月31日以前に取得した土地・建物	2016年1月1日以降に取得した土地・建物

以下の条件を満たす土地・建物は新制度の課税対象となりますが、特例によって、土地・建物一体に対する営利事業所得税には引き続き20%の税率が適用されます。

- ▶ 財政部より公表されている非自発的要因(不動産の強制執行等)によって保有期間が5年以下となった土地・建物。
- ▶ 所有する土地を活用し建設会社と共同で建物を建設した場合で、土地の取得から5年以内に完成・販売される土地・建物(前述の共同で建設した建物には、土地建物分離型共同販売、割当型共同販売、利益分配型共同販売が含まれます)。
- ▶ 土地、適法に建設された建物、その他の権利または資金の提供により、「都市再生条例(中文:都市更新條例)」に基づく都市再生に参画する、あるいは「都市危険建造物及び老朽建造物再開発促進条例(中文:都市危険及老舊建築物加速重建條例)」に基づく再建に参画することにより、新たに取得された土地建物で、初めての譲渡、かつ、保有期間が5年以下となったもの。

台湾における不動産税制～新旧税制比較と事例を踏まえて～



房地合一税2.0が適用される場合の課税所得の計算方法

- ▶ 不動産取引所得または損失(A) = 取引金額 - 取得費用 - 関連費用及び損失
- ▶ 不動産取引の課税所得の計算
 - 1) $A > 0$ 、かつ、 $A > \text{土地税法第 30 条第1項に記載される土地の時価に基づき計算された土地価格上昇総額}$ (以下、「地価上昇総額」とします)となる場合
当該不動産取引の課税所得 = $A - \text{地価上昇総額} - \text{当年度または過去10年間の不動産取引による損失}$
 - 2) $A > 0$ 、かつ、 $A \leq \text{地価上昇総額}$ となる場合
当該不動産取引の課税所得 = 0
 - 3) $A \leq 0$ となる場合、当該不動産取引による損失(A)は不動産取引の課税所得から控除可能



事例による計算方法の説明-地価上昇額の一筆ごとの計算方法

- ▶ A社の202X年度における不動産取引(全て新築とします)より、営利事業者の不動産取引所得は以下の通り計算されます。

(単位:NTD万)

番号	取引金額	取得費用	必要経費	取引所得	地価上昇総額	控除可能地価上昇総額	地価上昇総額差引後の残額
	(A)	(B)	(C)	(D) = (A) - (B) - (C)	(E)	(F)	= (D) - (F)
1	300	100	20	180	20	20	160
2	700	600	60	40	60	40	0
3	400	380	40	(20)	30	0	(20)
合計	1,400	1,080	120	200	110	60	140

- ▶ 営利事業者が当年度に行った不動産取引が二筆以上ある場合、規定に従い申告書には一筆ごとの不動産取引所得を記載し、それぞれ対応する地価上昇総額を区分して控除する必要があります。



上記A社の当年度の不動産取引所得はNTD140万とする必要があります。不動産取引所得NTD200万から土地増値税納税書に記載される地価上昇総額NTD110万の全てを減算して算出されるNTD90万とはなりません。

台湾における不動産税制～新旧税制比較と事例を踏まえて～



事例による計算方法の説明-地価上昇総額部分の土地増値税の取得費不算入について

- ▶ 所得税法第24条の5の規定では、営利事業者の当年度における不動産取引所得の計算にあたって、所得から関連する取得費用、経費または損失を控除した残額を所得金額とすることが定められています。
- ▶ ただし、土地税法の規定に従い納付された土地増値税の金額は、地価上昇総額のうち不動産取引所得額から控除されなかった税額を除き、取得費用に含めることはできません。
- ▶ 甲社は2022年10月1日に、2019年1月10日に取得した土地1件を売却しました。その保有期間は3年を超えています。営利事業者が算出した不動産取引所得の計算結果は以下の通りです。
- ▶ 甲社の当初の所得計算方法(誤って計算してしまった例)

(単位:NTD万)

取引金額	取得費用	必要経費	取引所得	地価上昇総額	地価上昇総額差引後の残額
(A)	(B)	(C) ^注	(D)= (A)-(B)-(C)	(E)	(D)-(E)
1,800	1,400	80	320	100	220

注:この必要経費には、土地増値税NTD40万及び支払手数料NTD40万が含まれています。

- ▶ しかし、当該土地の地価上昇総額(NTD100万)は不動産取引所得から控除されるため、納付した土地増値税NTD40万を必要経費に算入することはできません。したがって、本来、甲社が計算すべきであった正しい不動産取引所得は、以下の通りとなります。

(単位:NTD万)

取引金額	取得費用	必要経費	取引所得	地価上昇総額	地価上昇総額差引後の残額
(A)	(B)	(C)	(D)= (A)-(B)-(C)	(E)	(D)-(E)
1,800	1,400	40	360	100	260



甲社は、土地増値税を不動産取引所得計算の減算項目としてしまった結果、税務調査によって不動産取引所得NTD40万が追加され、NTD14万〔NTD40万×税率35%（保有期間2年以上5年以下）〕の追徴課税に加えて、所得税法第100条の2の規定に従って、追加延滞利息も併せて徴収されました。

台湾における不動産税制～新旧税制比較と事例を踏まえて～



房地合一2.0に規定される特殊株式取引

営利事業者の株式取引が房地合一税2.0の課税対象となる場合

- ▶ 営利事業者が不動産を保有する企業の株式を売却することで、房地合一税の税負担を回避することを防ぐため、営利事業者は取引日からさかのぼって一年以内の任意の日において、株式または出資のうち直接あるいは間接的に過半数を保有する台湾境内外営利事業者の株式または出資を売却した場合で、かつ、当該営利事業者の株式または出資の評価額の50%以上が台湾境内の土地及び建物で構成される場合、当該取引は本条第一項に規定する土地及び建物取引とみなされます。
- ▶ 上記の規定は、エマージング企業、店頭公開企業及び上場企業には適用されません。すなわち、非公開会社のみが前述の株式売却規制の対象となります。

被投資営利事業者の株式または出資額の価値の評価方法

- ▶ 「不動産と土地の一体課税に関する所得税申告作業の要点(中文:「房地合一課税所得税申告作業要点規範)」によると、台湾境内外の営利事業の株式または出資額の総価値は、取引日からさかのぼって一年以内に会計士によってレビューされた最新の財務報告書の純額に基づいて計算されます。もし、取引日からさかのぼって一年以内に会計士によってレビューされた財務報告書がない場合は、取引日の当該企業の純資産額に基づいて計算されます。ただし、徴税機関が株式または出資額が純資産額より高いと判断した場合、調査資料に基づいて評価するものとします。
- ▶ 台湾境内の建物、土地、建物使用权、販売前の建物及びその所在する土地の価値について、以下の時価データを参照し評価する必要があります。
 - 1) 金融機関による融資審査の価格。
 - 2) 不動産鑑定士による評価資料。
 - 3) 大手仲介会社の売買データから手数料を差し引いた推定販売価格。
 - 4) 裁判所の競売あるいは財政部国有財産署などによって売却された公営住宅、土地の価格。
 - 5) 新聞・雑誌に掲載される市場価格。
 - 6) その他の参照可能な時価資料。
 - 7) 同時に複数の時価データがある場合は、平均値で評価。

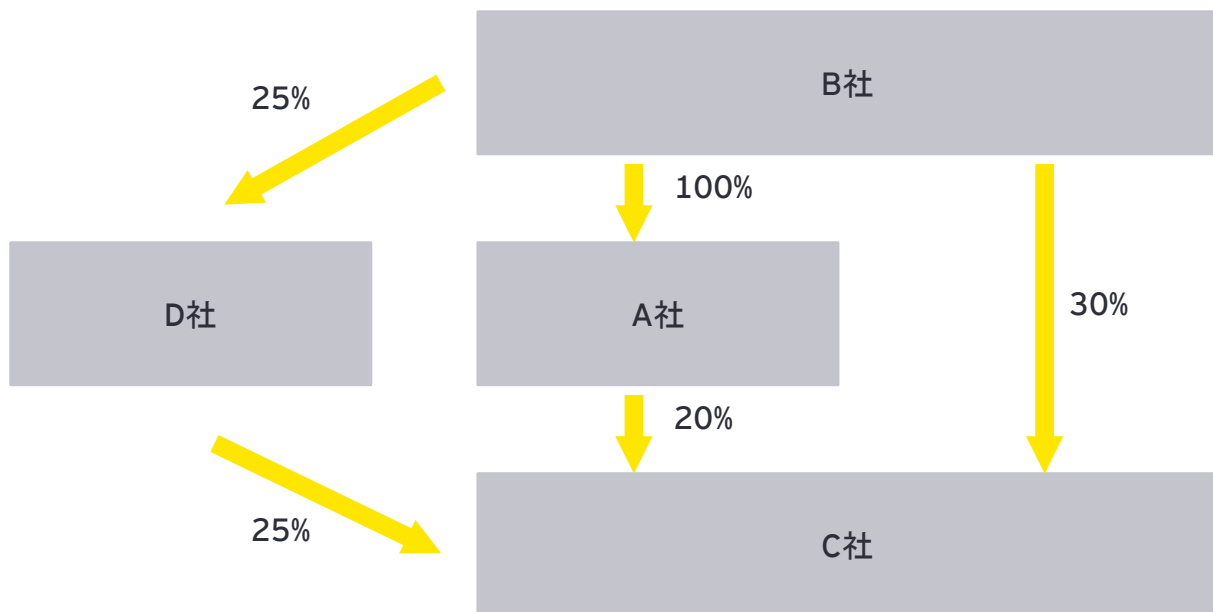
台湾における不動産税制～新旧税制比較と事例を踏まえて～



房地合一2.0に規定される特殊株式取引(続)

取引される株式の株式比率または出資額の出資比率の決定方法

- ▶ 財政部1110125台財政字第11000633640号令「所得税法第4条の4第3項の規定する、営利事業者が直接または間接的に台湾境内外営利事業者の過半数の株式または出資額を保有する場合の認定基準(中文:「所得税法」第4條之4第3項規定, 有關營利事業直接或間接 持有國內外營利事業過半数股份或出資額之認定)」を図を使って説明します。

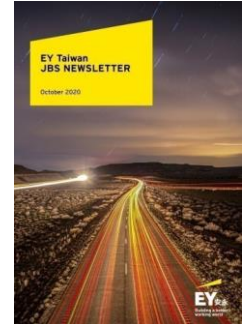
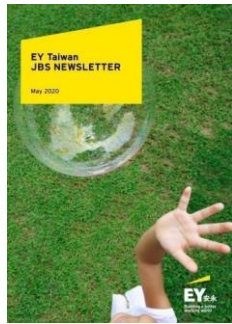


- ▶ 前提:C社の株式価値の50%以上は台湾境内の不動産により構成されています。A社は保有するC社の株式を売却したいと考えています。
 - 1) A社はC社株式の20%を直接保有しています。
 - 2) A社はB社を通して間接的にC社株式を保有しています。B社はA社の株式の50%以上を保有しており、関係会社であるB社がC社株式の30%を直接保有していることから計算すると、A社はB社を通して間接的にC社株式を保有していることとなります。
 - 3) A社はB社を通してD社株式を保有し、また間接的にC社株式を保有しています。B社はD社株式の25%を保有し、D社はC社株式の25%を保有しているため、前述の規定に照らすと、A社は間接的にC社株式の6.25%(25%*25%)を保有しているとみなされます。
- ▶ 以上より、A社はC社株式の56.25%(20%+30%+6.25%)を直接及び関係会社を通じて間接的に保有しており、これはC社株式の半数を超えているため、A社がC社株式を売却する場合、所得税法の関連規定に従い、不動産取引とみなされ、房地合一税の課税対象となります。

JBS NEWSLETTER バックナンバーのご案内

JBS NEWSLETTERについて

EY台湾では、JBS NEWSLETTERとして、台湾における日系企業向けに、その時々々の会計、税務、法令にかかるトピックに応じた内容を、日文と中文にてお届けしています。



バックナンバー

発行月	タイトル
2024年11月	研修目的の台湾滞在に関連するよくある誤解と留意事項
2024年10月	営利事業者の解散、廃業、合併、譲渡時の決算・清算申告の要点
2024年9月	旅費、広告宣伝費及び交際費の定義と計上基準～事例を踏まえて～
2024年8月	期限内申告の重要性～申告の基本と過去の判例を踏まえて～
2024年7月	台湾における資本剰余金について～その応用と税務分析～
2024年6月	産業創新条例による投資租税優遇の基本事項と対応の整理
2024年5月	未処分利益の追加課税の申告に係る基本規定と留意事項
2024年4月	外国籍従業員の個人所得税の申告に関するよくある質問～免税・控除額や各種優遇措置及び申告実務～
2024年3月	外国籍従業員の個人所得税の申告に関するよくある質問及び外国特定専門人材の租税優遇の適用について
2024年2月	会計年度の変更に係る基本的対応及び留意事項
2024年1月	営利事業所得税審査準則の一部改正
2023年12月	所得税法第25条第1項の適用と検討
2023年11月	従業員の給与・インセンティブの税務上の費用計上に係る規定整理

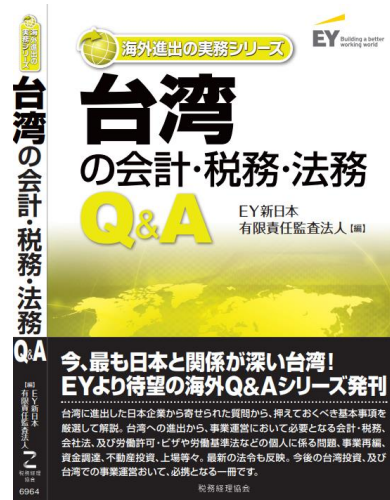
バックナンバーの購読のご要望は、ご遠慮なく、当NEWSLETTER最終ページの連絡先、またはEY担当者までご連絡ください。

その他刊行物・セミナー

台湾に関連する書籍について



これから台湾に進出する場合や既に台湾に進出している場合に備えて、EY台湾より「台湾投資ガイド（日本語・中文）」、及びEY新日本有限責任監査法人より『台湾の会計・税務・法務Q&A』（税務経理協会、2024年）といった書籍を発刊しています。



EY Taiwan JBS セミナー



EY台湾JBSでは、年2回、日系企業向けにセミナーを開催しています。夏のセミナーでは、主に台湾の新任赴任者向けの基本制度を、冬のセミナーでは決算直前に押さえておきたいポイントを解説しています。また、共に最新の法令アップデートもご紹介しています。

時期	場所	セミナー内容
2024年12月12日 2024年12月10日	台北（WEB同時配信） 高雄	決算直前事例セミナー／台湾法令アップデート
2024年8月22日 2024年8月20日	台北（WEB同時配信） 高雄	台湾制度基礎セミナー／台湾法令アップデート
2023年12月14日 2023年12月12日	台北（WEB同時配信） 高雄	決算直前事例セミナー／台湾法令アップデート
2023年8月2日 2023年7月28日	台北（WEB同時配信） 高雄	台湾制度基礎セミナー／台湾法令アップデート

弊所連絡先

関連する情報をご希望の方はお付き合いをさせていただいておりますEY担当にご連絡をいただくか、または以下のいずれかの関連サービス専門担当までご連絡ください。

安永聯合會計師事務所

公司稅務諮詢服務

林志翔 稅務服務部營運長

02 2728 8876
michael.lin@tw.ey.com

林宜賢 執業會計師

02 2728 8870
yishian.lin@tw.ey.com

周黎芳 執業會計師

02 2728 8872
sophie.chou@tw.ey.com

楊建華 執業會計師

02 2728 8875
chienhua.yang@tw.ey.com

蔡雅萍 執業會計師

02 2728 8873
anna.tsai@tw.ey.com

孫孝文 執業會計師

04 3608 8681
jimmy.hw.sun@tw.ey.com

吳文賓 執業會計師

07 9688 8990
ben.wu@tw.ey.com

JBS

橋本 純也 副總經理

02 2757 8888 88867
junya.hashimoto@tw.ey.com

持木 直樹 協理

02 2757 8888 20652
naoki.mochigi1@tw.ey.com

川口 容平 協理

02 2757 8888 21191
yohei.kawaguchi2@tw.ey.com

竹之内 真美 經理

02 2757 8888 20821
takenouchi.mami@tw.ey.com

EY | Building a better working world

EYは、「Building a better working world ～より良い社会の構築を目指して」をパーパス(存在意義)としています。クライアント、人々、そして社会のために長期的価値を創出し、資本市場における信頼の構築に貢献します。

150カ国以上に展開するEYのチームは、データとテクノロジーの実現により信頼を提供し、クライアントの成長、変革および事業を支援します。

アシュアランス、コンサルティング、法務、ストラテジー、税務およびトランザクションの全サービスを通して、世界が直面する複雑な問題に対し優れた課題提起(better question)をすることで、新たな解決策を導きます。

EYとは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。EYによる個人情報の取得・利用の方法や、データ保護に関する法令により個人情報の主体が有する権利については、ey.com/privacyをご確認ください。EYのメンバーファームは、現地の法令により禁止されている場合、法務サービスを提供することはありません。EYについて詳しくは、ey.comをご覧ください。

EY台湾は台湾の法律に基づき設立登記された組織であり、安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及び財団法人台北市安永文教基金會を含んでいます。詳しくは、ey.com/zh_twをご覧ください。

© 2024 EY Taiwan.
All Rights Reserved.

04079-226Jpn
ED None

本資料は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務及びその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。

ey.com/zh_tw

EY LINE@

最新情報を入手できます。QR codeをご利用ください。

