



## 租稅規劃的定義

### 壹、租稅的定義

租稅乃是取『租金』與『稅捐』兩個名詞的第一個字所組成，在民主政治尚未萌芽的君主獨裁的時代，曾有『普天之下莫非王土』的概念，故人民使用君王的土地要付租金給君王，此種型態的租金，是國家公權力的行使，與現代社會的租金，是私法上的權利義務關係大不相同，以現代的國際社會，絕大多數的國家均允許人民擁有私有財產，故此種型態的租金已不存在，現代國家雖然仍有將土地出租給人民，而向人民收取租金的行為，此種租金屬私法上的關係，而非公權力的行使，因為人民可擁有私有土地，不一定要使用國家的土地，縱使買不起土地的人，也可向私人租土地，不一定要向國家租土地，故國家並未強迫人民要租用國家的土地，國家將國有土地出租，與一般私人出租土地並有任何差異，非屬國家公權力的行使。『租稅』中的租字所指的租金，是指國家行使公權力的租稅，現今的社會幾乎已不存在，至少在臺灣的社會是有這種租金的。

稅捐則是較新的概念，人民為什麼有繳納稅捐的義務，一方面是因為人民享受政府提供的公共服務，另一方面則是為國家存續盡一份責任，按每個人的能力不同納稅。所以現代我們所繳納的都是『稅』而不是『租』，但因臺灣長期以來許多財稅專家學者一直都用『租稅』兩字<sup>[1]</sup>，故本書仍然用租稅兩字，但實際上內容所談涉及公權力的都是稅，若有談到租，都不是行使公權力的租金，而是私法上的租金。

[1] 採用租稅的有徐偉初、歐俊男、謝文盛，《財政學》，臺北，華泰，2012年8月，3版，第278頁；吳嘉勳，《租稅法》，2013年8月第35版，第9頁；葛克昌，《稅法基本問題—財政憲法篇》，臺北元照，2005年9月，2版，第4頁。不用租稅用稅捐者如黃茂榮，《稅法總論》，臺北：植根，2008年2月，2版；黃俊杰，《納稅者權利保護》，臺北：翰蘆，2004年2月。

稅捐具有無相對報償性的特質，人民於繳納稅捐時，並無權利要求國家給予相對的報償，以致人民對於納稅必然有抗拒的心理。但在租稅國家<sup>[2]</sup>，稅捐是國家最主要的財政收入來源，國家的各項出支均仰賴稅收，故法律賦予國家課稅的力，對於不依法律規定納稅者，得以公權力強制納稅人繳納。

## 貳、規劃的定義

規劃則是策略規劃的簡稱，在策略規劃首先必須瞭解被規劃的經濟主體（可能是個人或企業）所面臨的環境，與所設定的目標，接者必須針對經濟主體的內部與外部進行分析，內部分析主要是分析經濟主體所擁有的資源和能耐，找出強勢 (Strength) 與弱勢 (Weakness)，資源和能耐係指存在經濟主體內部，而且經濟主體具有相當掌控能力的因素。例如，經濟主體所擁有的財產是否具有流動性、變現能力的高低、財產報酬率的高低等。經濟主體的資源依其追求的目標，相對上較為有利的條件稱為強勢，而相對上較為不利的條件，則稱為弱勢。

外部分析則針對經濟主體所處的經營環境（例如法律制度），去尋找環境中所存在的機會與威脅。環境是在經濟主體的外部。通常，經濟主體對環境的掌控能力較低（例如經濟個體要改變相有的法律制度非常的困難）。環境中的因素雖然很多，但可區分為與經濟主體有

[2] 租稅國是指國家的財政收入主要來源於稅收，租稅國概念最早由著名經濟學家熊彼特與奧地利財政學者 Rudolf Goldscheid 論戰中所提出。Rudolf Goldscheid 面對一次大戰後奧地利的財政困境，提出“是國家資本主義？或是國家社會主義？”的問題，他認為：對於戰爭所帶來的財務負擔，國家的租稅制度已沒有能力承擔，需改造公共財的秩序，另外尋求一套財政系統，即在公共財政學的領域，必須將公共財 (public property) 的理論發揮到極致，進而成為法秩序的基礎，藉以保障、增益公共財，並提高其生產能。此外，Goldscheid 還認為，從財政社會學的觀點看，社會自然發展的結果，將會是國家向人民的需求愈趨減少，而給予人民者，卻愈益增加，因此一個規劃完善的公經濟體系，對於全體社會的所得來源而言，將是必要的。針對以上觀點，熊彼特認為，“一戰”後德國的財務危機是戰爭所引發，並非租稅國的危機，租稅國的體制，並不會因戰爭，而暴露它在本質上、結構上的缺陷，頂多只是突顯租稅國家受到了外在的衝擊而已。租稅國家在面對危機時的處理方式，自然是透過租稅的方式為之。因此，熊彼特力求經濟自由度的確保，主張運用租稅國家的體制，即足以應付得宜；反之，倘國家欲侵入私經濟領域攫取財貨，反而可能破壞市場機制，使經濟發展趨緩。引自 MBA 智庫百科，租稅國，<http://wiki.mbalib.com/zh-tw/%E7%A7%9F%E7%A8%8E%E5%9B%BD>。

關與無關的兩類因素。攸關環境因素又可再分為機會 (Opportunity) 與威脅 (Threats)。機會是指對經濟主體在達成目標，有助力及有幫助的環境因素。例如，稅率的調降，對負有納稅義務的經濟主體而言，是一種機會。而威脅則是指對於經濟主體在達成目標上，有可能造成阻力及妨礙的因素，例如新增加的課稅法律，對經濟主體就是一種威脅。

在瞭解面臨的內部與外部環境後，則必須根據不同的環境，選擇不同的策略，故策略規劃就是一種選擇的科學，選擇不同的策略去因應不同的環境。此種分析方法稱 SWOT 分析，茲以下圖表示：

外部 \ 內部	內部	優勢	劣勢
機會		策略的選擇	策略的選擇
威脅		策略的選擇	策略的選擇

### 參、納稅義務人的策略規劃

租稅規劃就是負有納稅義務的經濟主體（包括企業及個人），在他所面對的租稅法律環境，以減輕納稅義務為目標，所進行的策略規劃。故租稅規劃是在課稅事實尚未發生前，選擇最有利的略，以達到未來租稅負擔最小的效果。

租稅規劃的內部環境，就是經濟主體對於租稅客體的轉變能力，轉變能力較高者較具有優勢，轉變能力較低者較為劣勢。例如，地價稅的租稅客體是土地，對土地所有權人課稅，若土地屬自用性質，無法任意的出售，當地價稅上漲時較無轉變能力，必須承受上漲的稅負，相對的投資性土地，隨時可以出售，當預期到地價稅會大幅度上漲，可以將土地出售，以避免被課重稅。

租稅規劃的外部環境，則是經濟主體所應依循的各項稅法，當法律的修正減輕經濟主體的納稅義務，就是一種機會，相對的若是有新的稅目，或者加重原有稅負，對經濟主體而言就是一種威脅。

故納稅義務人要進行租稅規劃，首先必須認清楚自己所面臨的內外部環境，例如要投資不動產，在內部環境必須先瞭解，有多少可動用的自有資金、資金不足向金融機構貸款的利息、不動產的使用價值或報酬率（例如出租可出取的租金）等因素。在外部環境則必須瞭解投資不動產相關的稅法，現在的課稅規定，以及未來的變動可能性。



### 證所稅鬧劇再現？柯 P 本周末的關鍵決策

2016-03-04 天下雜誌 作者：陳一姍

據多位北市市政顧問透露，3月2日台北市市政顧問會議上，第一次披露房屋稅課稅調整方案，引發所有財政組市政顧問一致反對。柯文哲將在本周末做出決策，「這次一改，以後的房屋稅改革就不要談了」財政學者，前立法委員曾巨威警告：「這很可能是土地稅改第一張被推倒的骨牌，最後有可能像證所稅一樣徒勞無功。」

台北市財政局局長蘇建榮證實，因為房屋稅稅單三月底要送出，市長本周的確必須決策，而市政顧問的確一致反對。他解釋，此次爭議重點是，台北市在2014年調高房屋稅課稅的依據一房屋標準單價，為了降低衝擊，因此明定只有2014年7月1日以後取得「使用執照」的新房子，才適用新單價。之前的還是用舊單價。新屋是舊屋的1.6倍。

一刀切的結果，引發後遺症。譬如：差一天完工的房子，房屋稅就差1.6倍。台北市又是全國唯一一個調高房屋評定現值，針對擁有超過三戶非自用住宅課3.6%懲罰性稅率的地方，加上豪宅稅。因此，成為建商陳情、遊說的壓力點。

蘇建榮說，許多人要求台北市修改遊戲規則，改以取得103年7月1日前取得建照者，不論房子什麼時候蓋好，都用舊的評定現值。去年已經採用的新評定現值，更要延後到2017年再用。北市稅捐稽徵處預估，這等於是幫1.1萬新成屋戶減稅，稅收預估損失13億，9.42%。

跟國際比，台北市實際房屋稅是否太高？蘇建榮指出，103年7月以後買一、二億的新房子，每年房屋稅可能會到百萬，實質稅率約1%，跟國際稅率差不多。「這次如果改了，以後台北市房地產稅制合理化更不用談了，」曾巨威預言。

曾巨威說，就像證所稅一樣，房地產景氣不好，建商又把過錯怪到房地合一實價課稅、房屋稅合理化。利益團體的壓力正在集中，由地方開始。

由上述案例可知，納稅義務人隨時處在租稅法律變動的風險中，租稅劃規除了要對現行的法律作靜態的規劃，更要隨時注意法令變動，隨時調整策略，若法令已變動，還抱持著原有的觀念規劃，必定要遭受到租稅風險的衝擊。



## 房地合一後 贈與恐難節稅

2015-06-22 04:10 中時電子報 記者黃惠聆／台北報導

「房地合一稅」明年開始實施後，代表國內房地產開始走向「實價課稅」，在明年之後，買賣房地產獲利，民眾會繳更多的稅。除此之外，租稅專家表示，在房地合一稅實施後，透過贈與房產以節稅方式恐不管用了。

根據內政部的資料，去年贈與移轉房屋棟數達 5.5 萬棟，已創下新高。永慶房產集團總經理廖本勝表示，在房地合一稅從明年開始實施之後，透過贈與房屋節稅已經行不通了，反而以直接用現金贈與給子女再以子女名字購買不動產會比直接贈與房產更為有利。

舉例來說，邱爸若用價值 1,200 萬元大樓贈與給小邱，假設 6 年後，小邱再以 1,800 萬元出售，因為贈與時課贈與稅的稅基是用購買時土地公告現值和房屋評定現值計算，計價成本為 200 萬元，所以，贈與房屋會比贈與現金所繳的贈與稅少很多。

但是假設這棟房屋未來再出售時，即使只賺 600 萬元 (1800-1200)，在房地合一稅實施後，政府認定獲利則將是 1,600 萬元 (1800-200) 來計算房地合一稅。

永慶房產集團契約部經理陳俊宏表示，不動產贈與不管是今年贈與或者明年贈與「均用前次移轉現值當成本再計算獲利課房地合一稅」。以上例來說，如果小邱未來終有一天會將該棟房屋賣出，經實際計算後，邱爸用現金 1,200 萬元贈與給小邱，會比用房地贈與，總繳稅額會更低些。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨也表示，現用房地贈與後轉手，會比直接給現金，在贈與稅上省很多，即使未來出售贈與房子，由於目前土地免課資本利得稅，在計算財產交易所得稅時，可以有「打折」空間；但是在房地合一稅實施之後，就沒有任何節稅空間。

因此，「贈與房產給子女」已非節稅最佳方式，雖然有人會再用「附帶負債」，也就是連房貸一起贈與，製造扣除成本，但不管如何，贈與房子的節稅管道，已不如之前「通暢」。



## 租稅規劃的重要性

### 壹、瞭解未來的租稅負擔

租稅規劃是一種事前的概念，在納稅義務人的經濟行為尚未發生前，就預先瞭解各項經濟行為所應負擔的租稅，以做好未來的財務規劃。不動產的投資管理而言，租稅決對是不可忽略的重要因素，因為不動產的交易金額大，涉及的租稅種類多，若再加上複雜具爭議性的法律關係，要釐清未來的租稅負擔，當然必須在事前做好細密的規劃，以免被課以未預期到的稅，甚至被主管稅務機關處以罰鍰。

### 貳、預先準備繳納稅款的資金

租稅規劃可以讓納稅義務人瞭解，在完成一定的法律或事實行為後，有繳納稅捐的義務，且不同的稅捐有不同的繳納時點，例如出租房屋的所得，在承租人給付租金時會先扣繳 10% 的稅款，在隔年度申報所得稅時要將全額的租金列入申報，已經扣繳的稅款可以扣抵應納的綜合所得。但出售不動產適用房地合一稅的條件，則必須在完成登記後 30 日內申報繳納稅款。

因為不動產所涉及的稅捐，很可能金額極大，故必須預先規劃繳納稅款的資金，例如遺產稅是對自然人死亡時全部的財產課稅，應納稅款的金額可能很大，預先做租稅規劃，即可對未來應繳納的稅款作準備。

### 參、減少被稅務機關的調查

有人喜歡被稅務機關查稅，因為要花很多的時準備資料到稅務機關說明，在此一過程中納稅人常處於心理不安的狀態，因為不知道



要被補多少稅。但稅務機關也不會任意的去查稅，一定是對於那些涉及到漏稅，且有跡可循的納稅義務人進行調查。租稅規劃應作出合法合理的安排，不要讓稅務機關認為是異常的納稅義務人，減少被調查的機會。



### 魏家兄弟爆逃稅逾億 國稅局：媒體揣測

2015-07-31 11:35 自由時報 記者邱柏勝／台北報導

頂新魏家 4 兄弟遭爆逃稅逾億元，台北國稅局今嚴正澄清，表示本次專案查稅屬每年例行個案調查，選案數達 80 件，並非只針對魏家查稅，且補稅金額完全是媒體推估，強調選案查核結果不能作為逃漏稅事實憑據。

台北國稅局副局長王玠琛表示，國稅局每年會針對全年度財產大幅增減的個人進行選案調查，清查是否有透過財產移轉避稅情況；由於清查工作費時，每年只選案 80 件，由大至小依序查核，結案時間於每年七月底。

王玠琛指出，早在頂新爆發毒油事件前，稅局就將頂新魏家列入選案查核對象；針對此類個案，清查結果大多需要補稅，因此國稅局會發單給納稅義務人，若該名納稅義務人繳清稅款即可結案；納稅義務人如有不服，可申請復查，不接受復查結果，則可提訴願，「但在案件確定之前，都不能說該民眾逃漏稅捐」。

國稅局官員也強調，媒體指魏家 4 兄弟逃稅逾億元，是不正確的說法，「數字根本不對」；至於魏家兄弟應補多少稅，官員僅表示，個案查稅結果屬機密，無法揭露。



## 租稅規劃的策略考量

### 壹、考量各項稅法之間的關係

要為納稅義務人租稅規劃，必須瞭解他的所得及財產配置情況，才能做出正確的策略，因為各項稅法之間並非獨立不相關，而是互有

高度的關聯性，例如設立公司經營不動產買賣，涉及到營業稅、營利事業所得稅、股東個人綜合所得稅、土地增值稅、契稅等，所以在租稅劃時，不能僅考慮到公司的稅負，還必須考量到公司的盈餘該如何課稅的問題。



## 房地合一避稅就開「一人公司」？ 專家試算：不划算

好房網 News 記者賈蓉／整理報導

房地合一才剛確定上路，已有投資客摩拳擦掌想好招數，就要破解短期交易的重稅！知名投資客帥過頭表示，只要「找人頭當員工」就能避重稅，甚至連 17% 的營業所得稅都不用繳。不過專家提醒民眾，別輕信投資客的撇步，開公司避稅並不是一個好方法，和三年後售出的 20% 稅率相比，並沒有太大差距。

房地合一稅打擊短期交易，針對二年內交易的房產課以 45% 的利得稅，但投資客並沒有因此而大受打擊。好房網報導，知名投資客帥過頭透過 Youtube 表示，房地合一稅跟法人完全沒有關係，法人在一年內買賣還是依照營所稅 17% 來課稅，所以現在想避稅就趕緊開「一人公司」就好了。不過安永會計師楊建華向自由時報說明，雖然房地合一稅仍維持營所稅 17% 稅率，可能吸引投資客成立「一人公司」炒房，但經過詳細計算後，除了營所稅 17% 之外，還要負擔盈餘未分配加徵的 10% 稅負，以實際獲利 400 萬元為例，其實仍須繳交 25.3% 的稅率。楊建華認為，其實持有兩年以上再出售房子，稅率就可直接降為 20%，比營利事業的實質稅率還要低，且目前房市交易不景氣、成交時間拉長，成立公司來出脫房產未必划算。永慶房產集團契約部資深經理陳俊宏則提醒民眾，「千萬別誤信」這樣的節稅方式。陳俊宏分析，以獲利 1,000 萬元的房產為例，除了需要繳交 170 萬元的房地合一稅外，其餘的 830 萬元也要依照 45% 的所得稅申報，這樣的避稅方式「並不是很好」。房屋專家 SWAY 則在臉書上批評，買房三年後售出的稅率為 20%，和成立公司再買賣「甘有差」，且種種計算都是以「賣房有獲利為基礎」，提醒民眾別輕易相信這樣的「傻話」。

原文網址：房地合一避稅就開「一人公司」？專家試算：不划算 | 好房網 News | 最在地化的房地產新聞 <https://news.housefun.com.tw/news/article/18165899823.html>