



國泰世華銀行
Cathay United Bank

2025

ESSENTIAL TAX GUIDE

重要稅負指南

理財稅務 守富傳家

2025 ESSENTIAL TAX GUIDE

2025重要稅負指南

序 言

國泰世華商業銀行為協助客戶瞭解近期相關稅務趨勢，特別委任資誠聯合會計師事務所家族及企業永續辦公室協助編製本稅務手冊，彙整金融投資商品、美國金融投資商品、海外所得、不動產稅務課徵規定、綜合所得稅申報，以及資產傳承相關的遺贈稅重點提醒，希望透過實用的稅務資訊，提供客戶做好資產配置與調整的準備，達到守富傳家的理財目標。

本稅務手冊所載之金融投資商品課稅說明，適用於國泰世華商業銀行承銷之金融投資商品為主。國泰世華商業銀行從事業務範圍未包含個人稅務規劃，客戶如有相關需求，建議諮詢會計師事務所等相關專業機構或人士協助。



A.

金融投資商品稅務課徵規定	02
一 基金	03
二 ETF	05
三 海外債券	07
四 結構型商品	07
五 保障型保險	08
六 投資型保險	10
七 儲蓄型保險	11
八 年金保險	11
九 壽險的實質課稅風險	12

C.

海外所得稅務課徵規定	22
一 個人最低稅負制如何計算	23
二 台灣稅務居民身分判定	24
三 個人CFC實務解析	25
四 海外資金回台課稅判斷	27
五 個人出售海外不動產	30

E.

綜所稅申報實務	43
一 綜所稅申報重點介紹與提醒	44
二 所得稅免稅額及扣除額 (2025年及2026年5月報稅適用)	48

B.

投資美國金融商品課稅規定	14
一 美國稅務居民身分判定	15
二 以身分別判定稅負一覽	16
三 以美國金融商品別判定稅負一覽	17
四 台灣個人投資美國金融投資商品的方式	18
五 2025年美國遺產與贈與稅介紹 (適用於非美國稅務居民)	19
六 2025年美國遺產與贈與稅率級距	20
七 海外遺產繼承程序比較 (海外券商 VS. 複委託)	21

D.

不動產稅務課徵規定	32
一 買賣不動產留意房地合一稅	33
二 出售不動產所得稅如何計算	35
三 出售舊制房屋須留意豪宅認定標準	36
四 出售預售屋如何報稅	38
五 特殊股權交易當心房地合一稅	39
六 自住不動產優惠稅率總整理	40
七 多屋族要懂的囤房稅2.0	42

F.

資產傳承相關稅務	50
一 台灣遺贈稅稅務居民判定	51
二 遺產稅	52
三 贈與稅	53
四 資產移轉時稅負優缺點比較	55
五 傳承不動產稅負比較	56

A

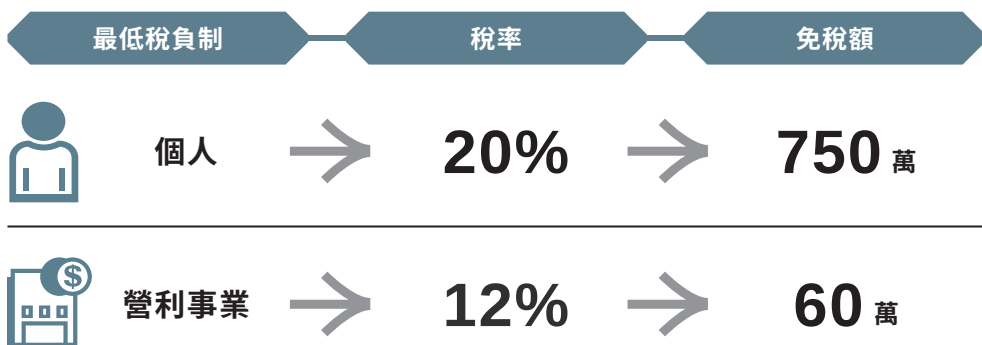
金融投資商品 稅務課徵規定

- 一 基金
- 二 ETF
- 三 海外債券
- 四 結構型商品
- 五 保障型保險
- 六 投資型保險
- 七 儲蓄型保險
- 八 年金保險
- 九 壽險的實質課稅風險



一 | 基金

- ◎ 基金交易所得看註冊地，配息看收益來源地
- ◎ 基金註冊地在台灣為境內基金，反之則是境外基金
- ◎ 投資人可善用最低稅負制之免稅額來做資產配置：



個人持有基金稅負一覽

個人				
基金註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	併計綜所稅：5%~40% 或分開計稅：28%	停徵
		利息所得 (債券型基金)	分離課稅：10%	
	海外市場	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬		
境外	海外市場	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬		

本國公司持有基金稅負一覽

本國公司 (DBU)				
基金註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	免稅	最低稅負制 稅率：12% 免稅額：60萬
		利息所得 (債券型基金)	營所稅20%	
	海外市場	營所稅20%		
境外	海外市場	營所稅20%		

境外公司持有基金稅負一覽

境外公司 (OBU) ^註				
基金註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	就源扣繳21%	停徵
		利息所得 (債券型基金)	就源扣繳15%	
	海外市場	非我國課稅範圍		
境外	海外市場	非我國課稅範圍		

註：如境外公司符合CFC之定義，個人股東之課稅規定，請詳P.25介紹

二 | ETF

ETF課稅方式與基金類似，依境內外投資標的區分，ETF交易所得看註冊地，配息看收益來源地

個人持有ETF稅負一覽

個人				
ETF註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	併計綜所稅：5%~40% 或分開計稅：28%	停徵
		利息所得 (債券型基金)	分離課稅：10%	
	海外市場	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬		
境外	海外市場	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬		

本國公司持有ETF稅負一覽

本國公司 (DBU)				
ETF註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	免稅	最低稅負制 稅率：12% 免稅額：60萬
		利息所得 (債券型基金)	營所稅20%	
	海外市場	營所稅20%		
境外	海外市場	營所稅20%		

境外公司持有ETF稅負一覽

境外公司 (OBU) ^註				
基金註冊地	投資標的	配息		資本利得
境內	國內市場	股利所得 (股票型基金)	就源扣繳21%	停徵
		利息所得 (債券型基金)	就源扣繳15%	
	海外市場	非我國課稅範圍		
境外	海外市場	非我國課稅範圍		

註：如境外公司符合CFC之定義，個人股東之課稅規定，請詳P.25介紹



三 | 海外債券

個人、本國公司、境外公司持有債券的稅負一覽

收益類別	金融商品種類	個人	本國公司 (DBU)	境外公司 (OBU) ^註
配息	海外債券	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬	營所稅：20%	非我國課稅範圍
	國內債券	分離課稅：10%	先預扣稅款10%， 於後續繳納20%營 所稅時可予以抵繳	就源扣繳15%
資本利得	海外債券	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬	營所稅：20%	非我國課稅範圍
	國內債券	停徵	最低稅負制 稅率：12% 免稅額：60萬	停徵

註：如境外公司符合CFC之定義，個人股東之課稅規定，請詳P.25介紹

四 | 結構型商品

投資結構型商品「境內」跟「境外」課稅方式有所不同

金融商品種類	所得類型	個人	本國公司 (DBU)	境外公司 (OBU) ^{註1}
境外機構發行	海外所得	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬	營所稅：20%	非我國課稅範圍
境內機構發行	其他所得	交易完結時就所得 額之10%分離課稅 免課徵綜所稅	交易完結時先就所得 額預扣10%稅款，後 續繳納20%營所稅時 可予以抵繳	原則上 免予扣繳 ^{註2}

註：

1. 如境外公司符合CFC之定義，個人股東之課稅規定，請詳P.25介紹
2. 國際金融業務分行支付金融機構、中華民國境外個人、法人或政府機關利息及結構型商品交易之所得時，免予扣繳所得稅，非前述對象則須課徵15%營所稅

五 | 保障型保險

- ◎ 一般終身壽險或定期壽險、意外險、醫療險都是廣義的保障型保險
- ◎ 人壽保險之死亡給付於其所指定受益人者，其金額不得為被保險人之遺產，惟每一申報戶合計全年超過3,740萬元之部分須計入最低稅負制計算，規劃保單前務必注意以下事項：

投保情況	認定原則	追繳課稅
要保人與被保險人非同一人	非自用的壽險保單 有財產移轉空間需課稅	遺產稅 10%~20%
死亡前兩年變更要保人		
違反實質課稅原則	包括高齡投保、鉅額投保、密集投保、短期投保、重病投保、躉繳投保、舉債投保、保費略高八種型態，有刻意隱瞞之疑慮，應視為遺產	
變更要保人	保單是要保人的財產，假設父母變更要保人為子女視同贈與	贈與稅 10%~20%
保險死亡給付超過免稅額	每一申報戶全年合計超過免稅額之部分須計入最低稅負制	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬 死亡給付免稅額：3,740萬





常見的保障型保險解約及理賠課稅規定如下：

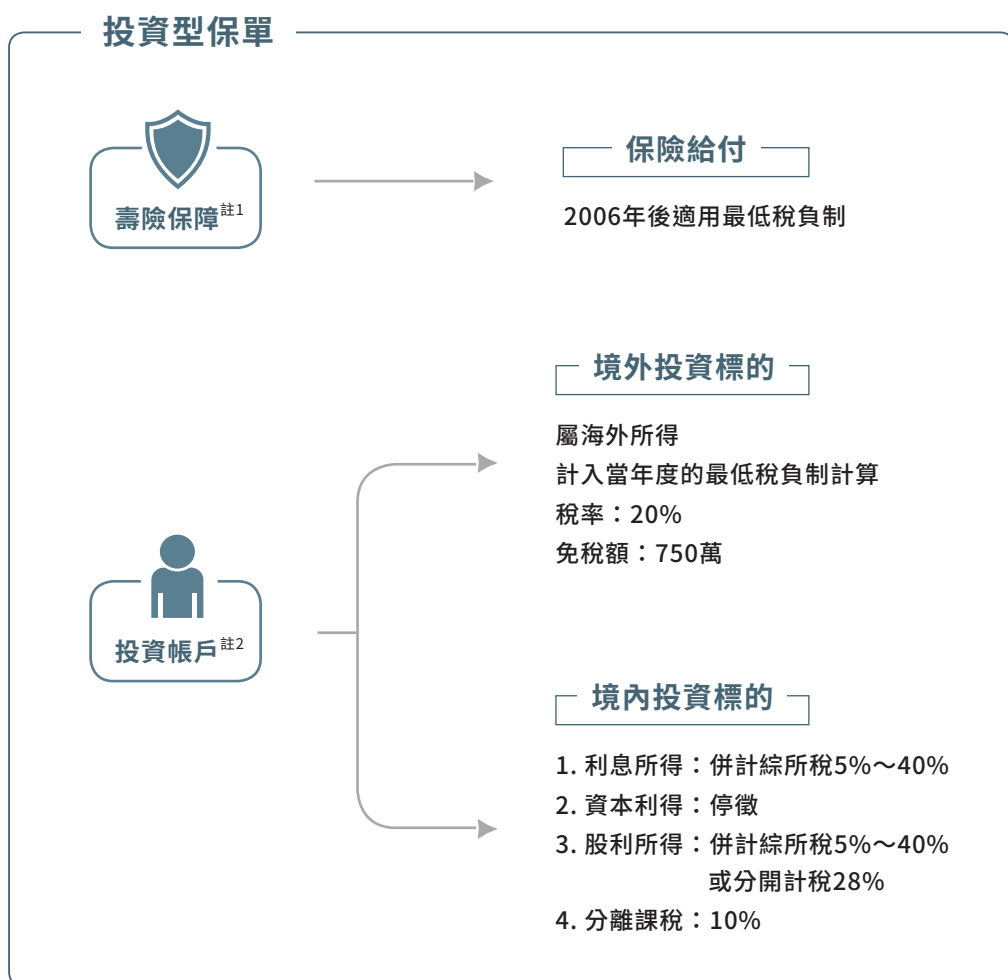
		要保人=受益人	要保人≠受益人
保單解約		當解約金>已納保費 其差額為其他所得，併計要保人綜所稅 ^{註1}	
理賠	人壽保險 年金保險	無須課稅	最低稅負制 稅率：20% 免稅額：750萬 死亡給付免稅額：3,740萬
	健康保險 ^{註2}		不適用
	傷害保險 ^{註3}		

註：

1. 若曾以此保費列舉扣除，則減收之所得稅金應予追回
2. 依財政部2019年2月所發布新聞稿之說明，健康險如醫療險、癌症險等，因保險金是給付予被保險人本人，故若保險公司給付保險金時被保險人已經身故，而由繼承人取得，該保險金為被保險人的遺產，繼承人應依規定列入遺產課稅
3. 傷害保險之保險金額約定於被保險人死亡時給付於其所指定之受益人者，不列入遺產

六 | 投資型保險

- ◎ 投資型保險兼具「投資收益」與「壽險保障」兩種功能
- ◎ 實務上，投資型保險的投資標的多為「境外」，由專家規劃定期配置資產撥回的機制，但「撥回資產」不等同要保人當年度的海外所得
- ◎ 投資型保單通常會分成兩個帳戶，依投資標的所得類型來課稅：



註：

1. 壽險保障之保險金若無實質課稅風險，不會計入遺產總額
2. 投資帳戶實務上有課徵遺產稅風險

七 | 儲蓄型保險

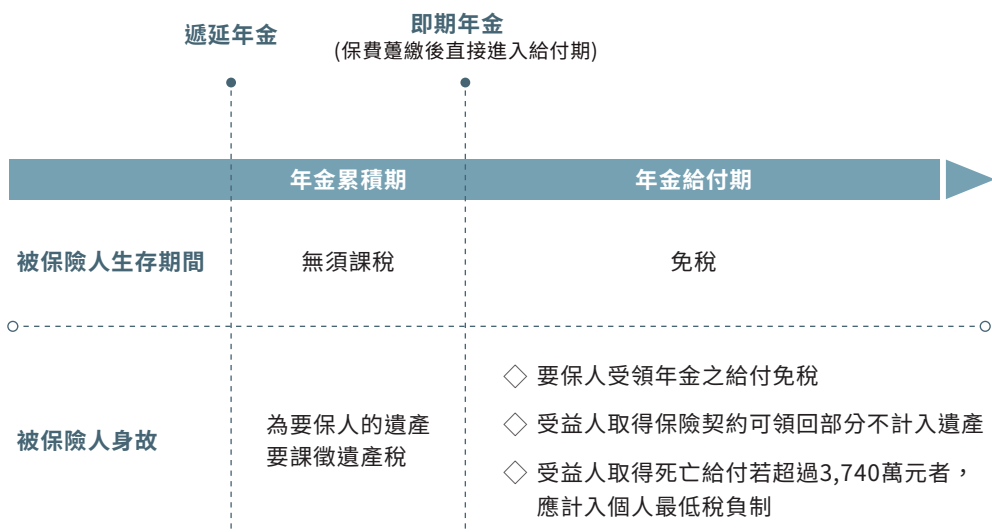
- ◎ 儲蓄型保險涵蓋「儲蓄」與「壽險」兩大面向
- ◎ 規劃時須留意國稅局判定為「非人壽保險」的性質而課徵遺產稅
- ◎ 當要保人與被保險人相同，且與受益人不同時：

身故保險金	
存款及利息	要保人繳納保險費，等於將錢放在保險公司，期滿後，連本帶利取回資金。因與人壽保險本質不同，較類似存款及利息的概念，因此需要計入要保人(被繼承人)遺產總額 ^註
定額給付	人壽保險身故給付是一筆固定的金額，此部分符合人壽保險之本質，若無實質課稅風險就不計入遺產總額課稅

註：最高行政法院 2013 年判字第 227 號行政判決意旨參照

八 | 年金保險

年金的要保人與被保險人為同一人時：





九 | 壽險的實質課稅風險

保險給付會不會被列入遺產稅？

◎ 遺產稅申報核定時，將依照保險理賠明細給付項目進行分類，舉例：

是否列入遺產	身故時保險給付項目
	身故保險金 保證最低身故給付 喪葬費用保險金
	返還保單價值 保單紅利 增值回饋分享金 利息



◎ 在要保人、被保險人一樣的情況下被課遺產稅的風險比較



◎ 保費繳費年期被實質課稅的風險比較



! 符合實質課稅八大樣態

B

投資美國金融商品 課稅規定

- 一 美國稅務居民身分判定
- 二 以身分別判定稅負一覽
- 三 以美國金融商品別判定稅負一覽
- 四 台灣個人投資美國金融投資商品的方式
- 五 2025年美國遺產與贈與稅介紹（適用於非美國稅務居民）
- 六 2025年美國遺產與贈與稅率級距
- 七 海外遺產繼承程序比較（海外券商VS.複委託）

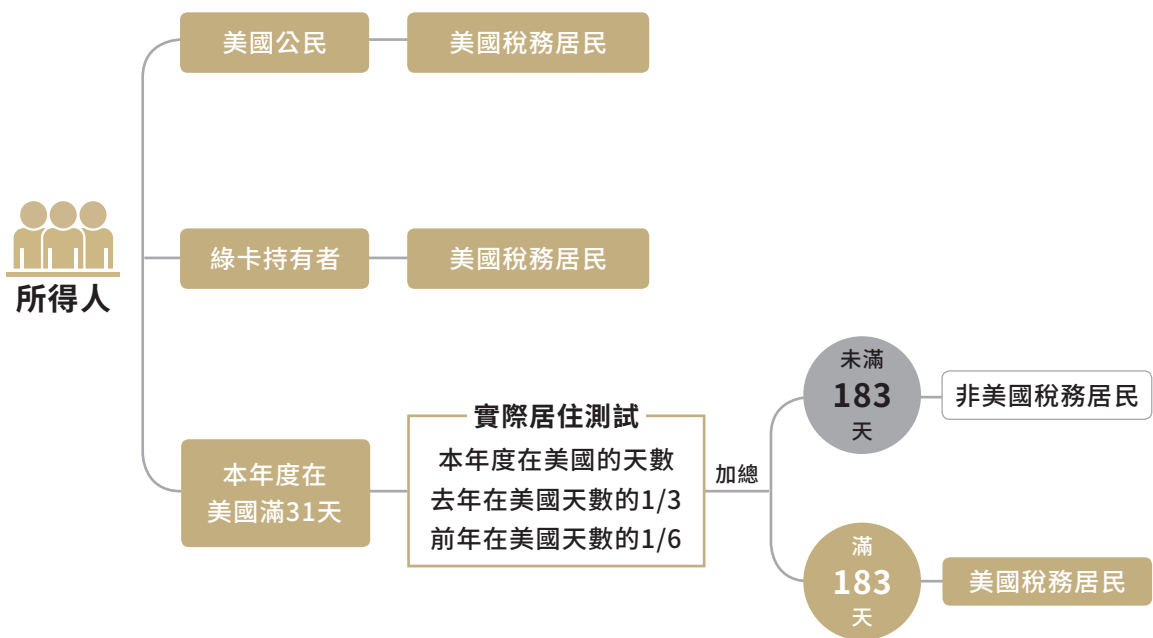
若透過具有美國國家稅務局「合格中介機構（Qualified Intermediary，簡稱QI）」資格之國內券商（例如：國泰證券）從事美股、美債、美國基金或美國ETF等交易：

債息（Interest）： 當客戶取得美國國稅局認可具債息（Interest）性質的配息，原則上無須扣繳30%的稅款

股利（Dividend）： 原則上會預先扣繳30%的稅款

以下說明台灣個人投資美國金融商品於美國聯邦層次的稅負課徵情形，不涉及州稅或其他地方稅：

一 | 美國稅務居民身分判定



註：台灣稅務居民及海外所得課稅規定，請詳P.24介紹



本單元涉及美國當地稅務，僅供參考，如有相關需求，建議諮詢會計師事務所等相關專業機構或人士協助



二 | 以身分別判定稅負一覽

	股利所得	利息所得	資本利得
非美國稅務居民 (如：台灣個人 ^{註1})	30% 扣繳稅款	原則上 無須扣繳 ^{註2&3}	原則上 無須扣繳 ^{註4}
美國稅務居民 (如：美國公民、持有綠卡)	併計美國個人所得稅 聯邦稅率：10~37%		

註：

1. 台灣個人投資美國金融商品買賣所賺的資本利得、配息是海外所得，皆須申報最低稅負
2. 此扣繳稅率適用於台灣個人或公司「投資組合利息」(Portfolio Interest)，與美國營業行為或其他非投資行為有關之利息收入無法適用
3. 投資人持有利息來源公司股權需小於10%，且已提交在效期內之“W-8”系列表格，方可適用投資利息免稅。原則上ETF利息會先扣繳30%，再由國泰世華商業銀行代為申請退稅，其他類型之利息可直接扣繳
4. 若標的為房地產控股公司股票，其處分損益扣繳率為15%，且應主動申報所得。房地產控股公司係指美國公司50%以上之市值係由美國不動產所構成，即為美國房地產控股公司 (U.S Real Property Holding Corporation, USRPHC)



三 | 以美國金融商品別判定稅負一覽

	美股／股票型ETF	美債	債券型ETF	基金 ^{註4}
股利所得	30% 扣繳稅款	不適用	不適用	30% 扣繳稅款
利息所得	不適用	原則上 無須扣繳 ^{註1}	30% 扣繳稅款 ^{註2}	原則上 無須扣繳 ^{註1}
資本利得	原則上無須扣繳 ^{註3}			

註：

1. 此扣繳稅率適用於台灣個人或公司「投資組合利息」(Portfolio Interest)，與美國營業行為或其他非投資行為有關之利息收入無法適用。投資人持有利息公司股權須小於10%，且已提交在效期內之W-8系列表格，方可適用投資利息免扣繳；若未提交或直接間接持有股權超過10%，仍須按30%扣繳
2. 若該配息具債息性質，原則上會先扣繳 30%，再由國泰世華商業銀行代為申請退稅。若非債息性質，則無法退稅
3. 若標的為房地產控股公司股票，其處分損益扣繳率為15%，且應主動申報所得。房地產控股公司係指美國公司50%以上之市值係由美國不動產所構成，即為美國房地產控股公司 (U.S Real Property Holding Corporation，USRPHC)
4. 此處討論之基金係指投資美國標的之美國基金，若基金有投資海外公司，則須依實際個案狀況討論

四 | 台灣個人投資美國金融投資商品的方式

	國內複委託		海外券商
	合格QI機構	非合格QI機構	
開戶便利性	臨櫃辦理或線上開戶皆可		只能網路開戶
交易費用	通常較高 (買進與賣出有手續費)		通常較低 (有電匯手續費)
金管會管轄	是 投資人較有保障	是 投資人較無保障	非金管會管轄範圍 投資人沒有保障
定期定額	有	有	無
繼承程序 ^註	較簡易 (國內金融機構可直接協助客戶辦理 移轉程序-繼承/贈與)		較複雜 (須自行辦理美國當地 法院認證程序)

註：繼承程序請詳 P.21 介紹



五 | 2025年美國遺產與贈與稅介紹 (適用於非美國稅務居民)

		遺產稅	贈與稅
免稅額		USD 60,000	USD 19,000
資產類型	無形資產	銀行帳戶的現金	美股、美債、 美國ETF、美國基金 ^{註1}
	有形資產	不動產、美股、美債、 美國ETF、美國基金	不動產、 銀行帳戶的現金
申報項目		「非美籍身分者」如 超出 免稅額： ◇須申報：美國「有形資產」 ◇無須申報：「無形資產」或「外國資產」	
納稅時間		被繼承人死亡日後9個月內	2026年4月15日
申報時間		被繼承人死亡日後9個月內 向美國國稅局申報並繳納遺產稅，得申請延期6個月	2026年4月15日 得申請延期6個月
申報提醒		◇遺產總額低於美國規定的免稅額，無須申報 ◇美國不像台灣有民法規定的繼承資格及順序，須視各州是否有相關規定，以及客戶生前是否有設立遺囑或信託	贈與是以「受贈人」來計算，贈與人可贈送給無數人，個別受贈人獲贈金額未超過免稅額都無須申報 ^{註2}

要申報

註：

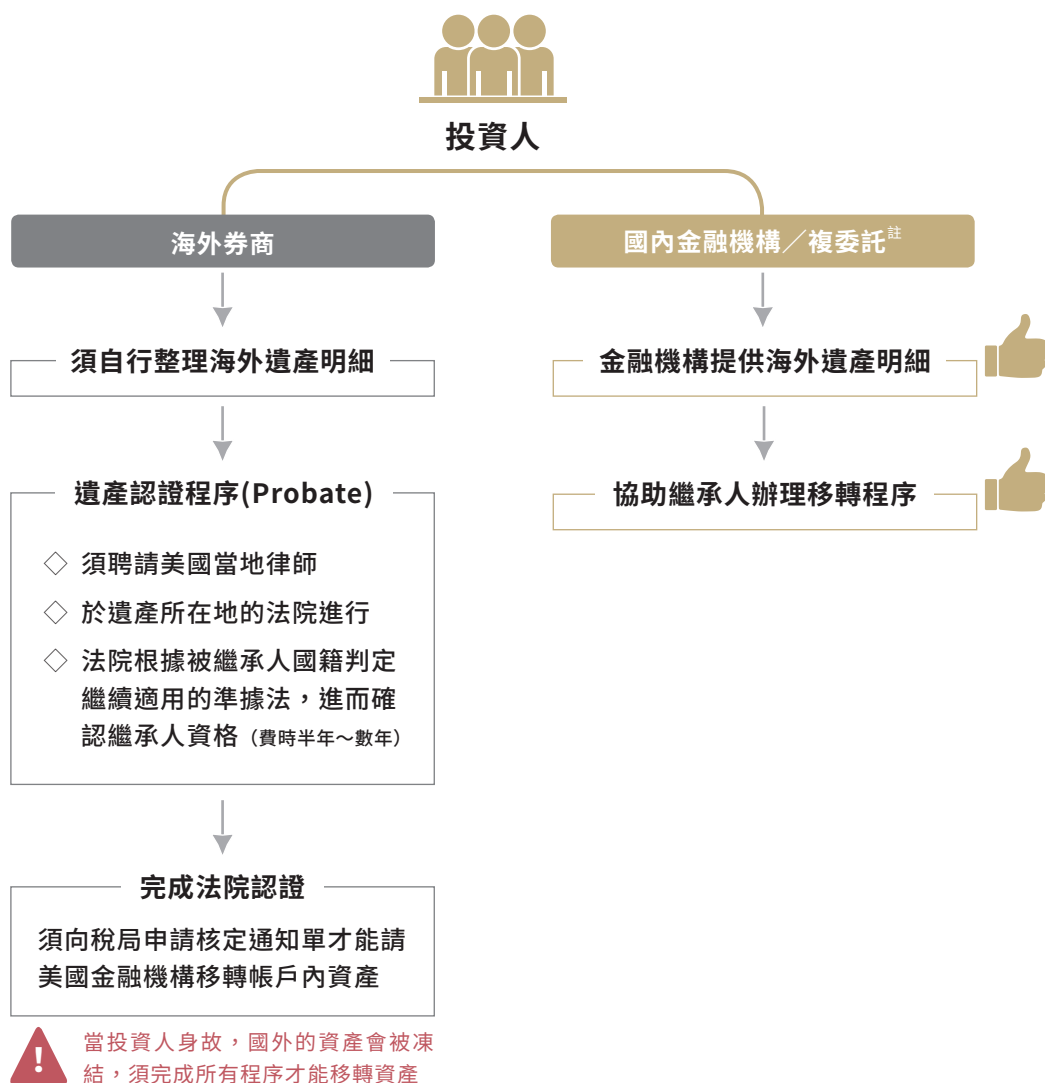
1. 若投資標的涉及房地產投資，則須依實際個案狀況討論
2. 在贈送外國資產的情況下，雖然贈與人無須申報美國贈與稅，如果贈與市價超過一定價值，則美籍受贈人需要申報受贈給美國國稅局（申報門檻視贈與方式會有所不同），鑒於投資人對於美國稅法較為陌生且申報事項因人而異，若有實際需求，應向相關專業人士諮詢，以免申報錯誤或漏報受罰

六 | 2025年美國遺產與贈與稅率級距

遺產或贈與總額區間 (USD)	稅率	遺產或贈與總額區間 (USD)	稅率
0 – 10,000	18%	100,001 – 150,000	30%
10,001 – 20,000	20%	150,001 – 250,000	32%
20,001 – 40,000	22%	250,001 – 500,000	34%
40,001 – 60,000	24%	500,001 – 750,000	37%
60,001 – 80,000	26%	750,001 – 1,000,000	39%
80,001 – 100,000	28%	1,000,001 以上	40%



七 | 海外遺產繼承程序比較 (海外券商vs.複委託)



註：此處僅討論實務上之移轉程序，不涉及應在美國進行之遺產稅程序。鑒於投資人對於美國稅法較為陌生且申報事項因人而異，若有實際需求，應向相關專業人士諮詢，以免申報錯誤或漏報受罰

無論是第一代還是第二代擁有美國身分，只要一方涉及到美國稅務，其實都會面臨相當複雜的資產及稅務申報問題，如果未提前做好資產配置，謹慎處理傳承事宜並事先進行稅務籌劃，將可能產生龐大的稅務影響，留給子女的不是財富，而是一連串的負擔及稅務問題。

(台灣稅務居民及遺贈稅課稅規定，請詳P.51介紹)

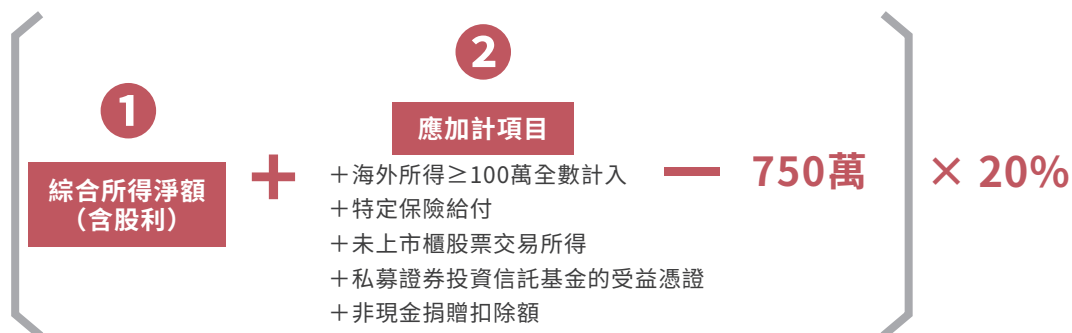
A person is seen from the side, climbing a steep, light-brown rock face. They are wearing a grey t-shirt, dark pants, and a helmet. A rope is visible running down the side of the cliff. The background is a solid, clear blue sky.

C 海外所得稅務 課徵規定

- 一 個人最低稅負制如何計算
- 二 台灣稅務居民身分判定
- 三 個人CFC實務解析
- 四 海外資金回台課稅判斷
- 五 個人出售海外不動產

一 | 個人最低稅負制如何計算

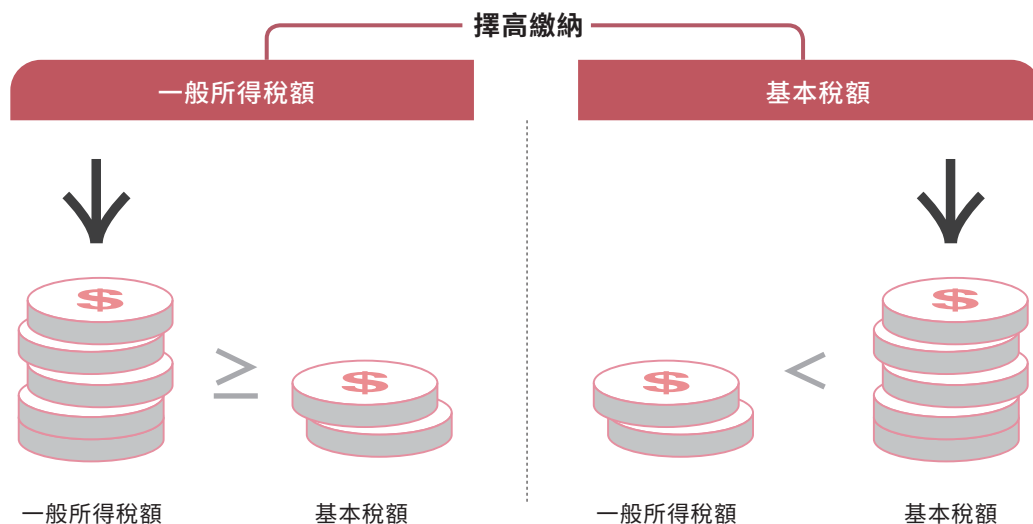
基本稅額 = (① + ② - 750萬扣除額) × 20%稅率



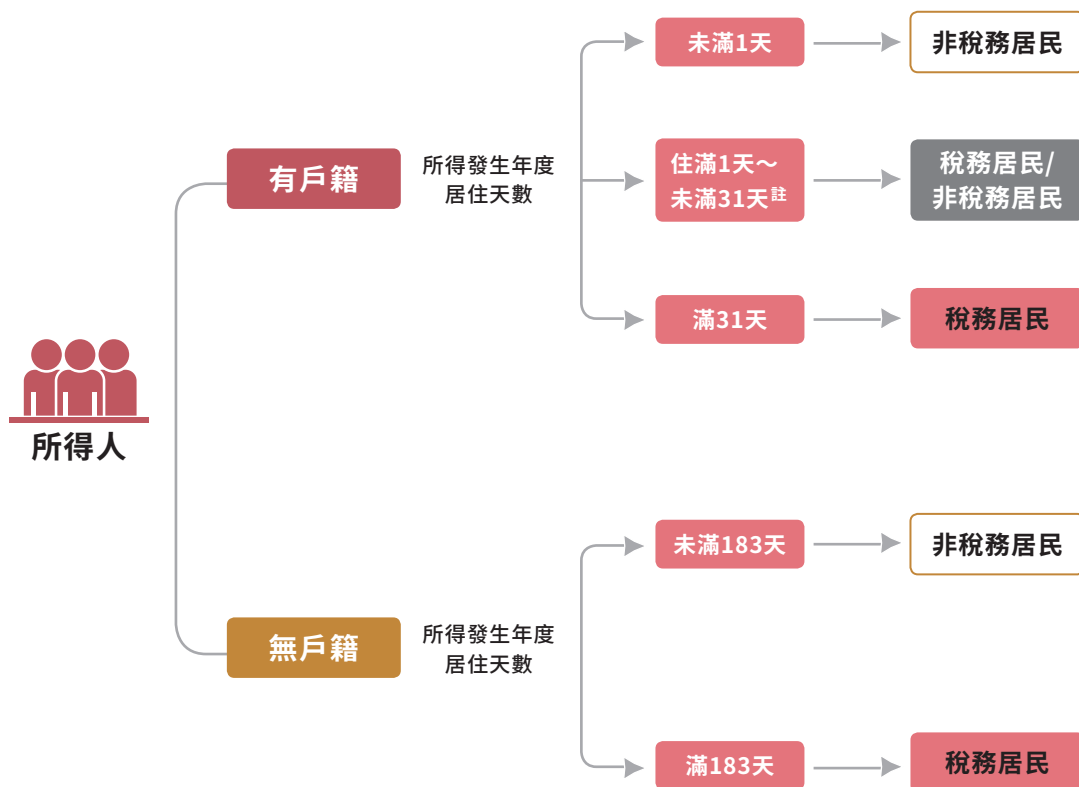
應加計項目小提醒

- ◎ **海外所得**：包含港澳及其他國家來源所得，一申報戶全年合計數未達100萬元者，免予計入；在100萬元以上者，應全數計入。
- ◎ **特定保險給付**：受益人與要保人非屬同一人之人壽保險及年金保險，受益人受領之保險給付。但死亡給付在3,740萬元以下部分，免予計入。

一般所得稅額 vs 基本稅額



二 | 台灣稅務居民身分判定



註：

財政部2012年9月27日台財稅字第10104610410號令「中華民國境內居住之個人認定原則」，依四原則綜合判斷其生活經濟重心，若符合下列任一項，視為台灣稅務居民：

1. 享健保、勞保、國民年金等社會福利
2. 配偶或未成年子女居住境內
3. 境內經營事業、執行業務、管理財產、受雇或擔任董監事、經理人
4. 其他生活情況及經濟利益足資認定生活及經濟重心在境內

三 | 個人CFC實務解析

CFC（受控外國企業）於2023年元旦起施行，個人透過境外公司持有海外資金者自2024年5月起申報，在此簡要說明重點條文內容、應如何判斷以及對個人的影響。

個人CFC自我檢核表

TIPS

若您符合以下所有條件，原則上將需要申報CFC

- ☒ 您為台灣綜所稅的稅務居民
- ☒ 您、配偶、二親等以內親屬及其他關係人^{註1}控制（含直接或間接持有超過50%以上）某一境外公司
- ☒ 您、配偶及二親等以內親屬合計直接持有上述境外公司達10%以上
- ☒ 上述境外公司設立於低稅負國家或地區^{註2}
- ☒ 上述境外公司當年盈餘超過新台幣700萬元^{註3}以上
- ☒ 上述境外公司在其「設立地」沒有實質營運^{註4}，或有實質營運但消極性收入（例如股利、租金、利息等）超過總收入10%

註：

1. 定義繁複，請參照《個人計算受控外國企業所得適用辦法》
2. 例如：香港、新加坡、開曼群島、英屬維京群島、薩摩亞等，請參照《受控外國企業制度所稱低稅負國家或地區參考名單》
3. 當年度盈餘在700 萬以下可豁免，惟為避免個人分散CFC 盈餘以達豁免申報目的，因此規範當同一綜所稅申報戶中的個人、配偶及扶養親屬所直接持有且不具實質營運活動的CFC 當年度盈餘或虧損合計為正數且超過700 萬元者，各該當年度盈餘為正數之CFC，仍不能豁免申報
4. CFC 於所在國家或地區有實質營運活動，係指其必須同時符合二項條件，第一：設立登記地有固定營業所，聘僱員工並於當地實際經營業務，第二：消極收入占總收入比例小於10%，消極收入包括投資收益、股利、利息、權利金、租金、出售資產利得等

CFC金融投資可選擇出售後就已實現損益課稅

1. 個人透過CFC投資金融商品，CFC帳上金融資產原則上須以「損益按公允價值衡量之金融工具（FVPL）」計算當年度損益。財政部於2023年底增訂條款：透過FVPL之評價損益，得選擇遞延至出售損益實現時才計算損益。
2. 需特別注意的是，該條款僅限第一層CFC持有的FVPL適用且須選擇相同計算方式，並備妥會計師查核CFC持有、衡量及處分FVPL情形的查核報告（此報告有別於CFC個體財報），且一經選定不得變更。
3. 建議先行試算金融投資對CFC當年度盈餘的影響，以作為參考依據。

申報個人CFC時該準備哪些資料

- 會計師簽證之CFC財報
- 持股結構圖
- CFC前10年虧損扣抵表
- CFC營利所得計算表
- CFC轉投資股東會議紀錄
- 國外稅額扣抵證明
- CFC之轉投資事業減資彌補虧損、合併、破產或清算證明文件

備妥下列文件，如面臨國稅局查核亦須檢附：

- 持股變動明細表
- 非低稅負區之財務報表
- 會計師查核CFC持有、衡量及處分FVPL情形的查核報告
【適用於選擇先排除損益按公允價值衡量金融工具（FVPL）
的未實現評價損益列入CFC盈餘者】
- 符合實質營運豁免之相關證明文件

如您要評估適用狀況與因應CFC申報，建議尋求專業機構進一步評估，避免因錯估而發生漏稅等情形

四 | 海外資金回台課稅判斷



需課稅的資金

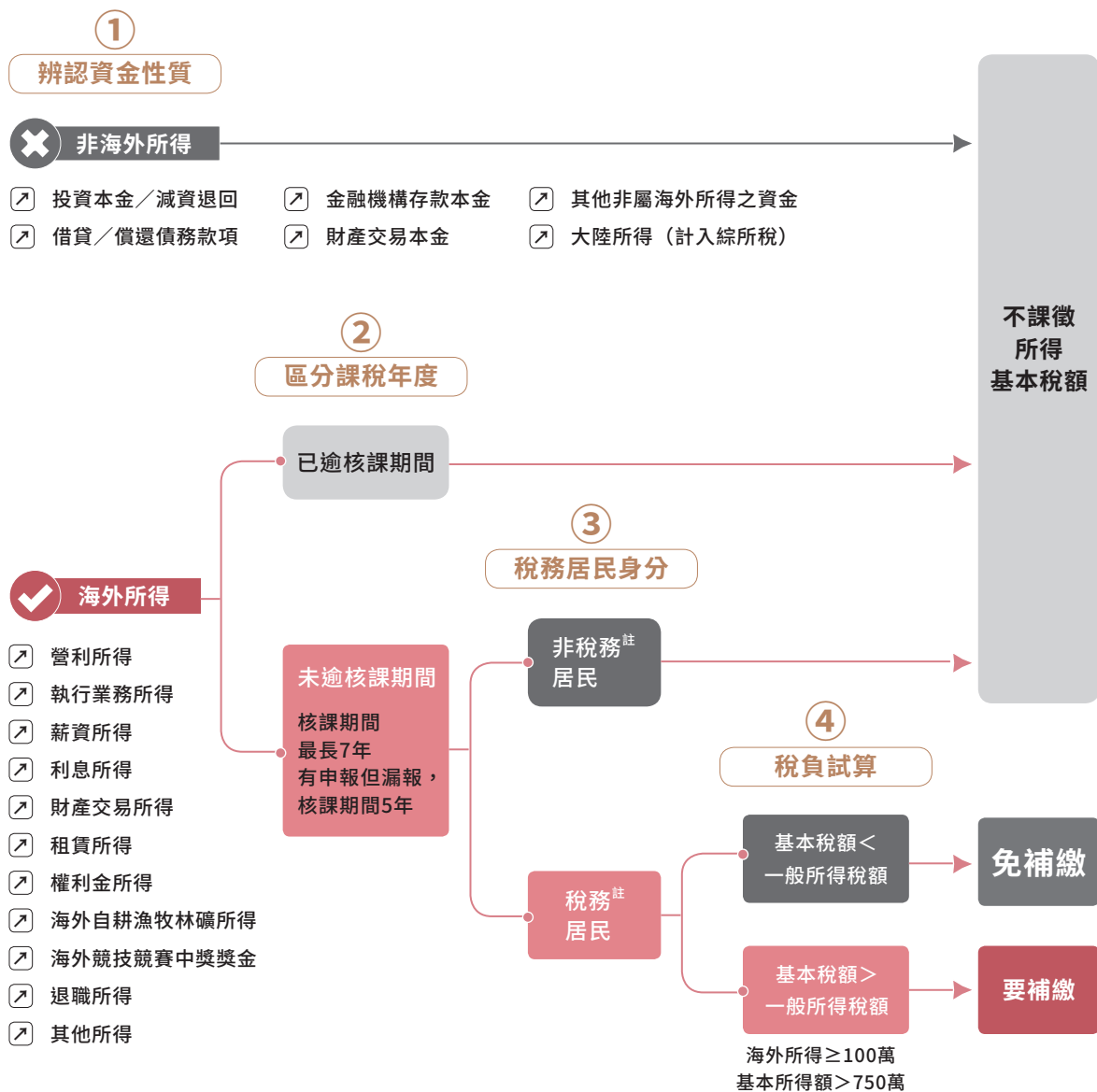
- ✎ 海外所得



不需課稅的資金

- ✎ 非屬海外所得的資金
- ✎ 屬於海外所得但已課稅的資金
- ✎ 已逾核課期間（5年／7年）的海外所得

海外所得課稅判斷流程



註：依 P.24 進行台灣稅務居民之身分判斷



海外所得成本如何認定

	可舉證成本	不能舉證成本
不動產	核實扣除成本費用 認列所得	成交價x 12% 認列所得
有價證券（利得）	原始取得成本 ^註 核實扣除	成交價x 20% 認列所得
有價證券（配息）	當年度股息全額認列所得	
其餘財產	核實扣除成本費用 認列所得	成交價x 20% 認列所得

註：

- ◎ 若為2009年12月31日前取得之有價證券或境外基金受益憑證，其原始取得成本低於2009年12月31日之收盤價或淨值者，得以2009年12月31日收盤價或淨值為取得成本
- ◎ 境外金融商品之配息為海外股利所得或利息所得，處分之利得則屬「海外財產交易所得」
- ◎ 海外財產交易應以交易時之成交價額減除原始取得之成本及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之「餘額」為所得額，若有損失，得自「同年度」之「海外財產交易所得」扣除，扣除數額以不超過該財產交易所得為限，「海外利息所得」與「海外財產交易損失」兩者間並無盈虧互抵之適用



其他金融機構撥轉或自行存入海外有價證券成本如何認定



註：因員工認購、獎勵計畫或證券商整併而無法取得成本時，以成交價x20%認列所得



五 | 個人出售海外不動產

常見Q&A

1. 出售海外不動產的獲利都是海外所得嗎？

中國大陸（不含香港、澳門）須申報「綜合所得稅」

其他國家或地區（含香港、澳門）須申報「最低稅負制」

2. 當地國已繳過稅，還要在台灣申報嗎？

只要有所得都要申報，出售不動產的海外所得須在出售年度申報，而非資金匯回年度，核課期間為7年，若有報是5年，如在期間內須補報

3. 海外已申報繳稅，台灣又報稅，這樣不就重複課稅了？

若在海外已繳納所得稅，在可舉證成本的情況下（核實認定），可扣抵台灣之基本稅額

4. 忘了海外不動產的成本，該怎麼報稅？

核實認列：所得＝出售價格-成本-必要費用

推計課稅：若無法舉證成本，按售價12%推計所得



計稅方式



獲利案件

- ◇ 核實課稅計入最低稅負制
- ◇ 無法舉證按售價12%推計所得



賠售案件

- ◇ 當年度虧損僅能抵減當年度所得
- ◇ 同類型虧損僅能抵減同類型所得
- ◇ 無法舉證成本按售價12%推計所得



可扣抵稅額

- ◇ 若在海外已繳納所得稅，回到台灣也能在限額內扣抵基本稅額



備妥證明文件

- ◇ 買賣合約
- ◇ 移轉證明
- ◇ 匯款單據或銀行對帳單
- ◇ 稅單正本等文件
- ◇ 不動產所在地國家／地區土地登記名冊或文件

個人出售大陸不動產 VS. 海外不動產稅負比較

假設以5,000萬出售不動產、無法舉證成本且境內無所得，試算如下：

課稅方式一擇一

所得類型	大陸地區 綜合所得稅	其他海外地區 最低稅負制
可以舉證成本 核實認列 ✓ 可抵繳	大陸地區所得 = 出售價格 - 成本 - 必要費用 以處分日所屬年度 併入個人綜所稅 (5%~40%)	海外交易財產所得 = 出售價格 - 成本 - 必要費用 以處分日所屬年度 併入個人最低稅負制 (20%)
無法舉證成本 推計課稅 ✗ 不可抵繳	依售價12% 推計所得	依售價12% 推計所得
稅負試算	5,000萬 × 12% = 600萬 適用所得稅40%稅率 累進差額911,700元	5,000萬 × 12% = 600萬 未超過免稅額750萬
應納稅額	148.83 萬	✓ 免稅
已納稅額抵繳 ^註	◇ 可以舉證成本（核實認列）， 在大陸地區已繳納之稅額，可 扣抵台灣綜所稅 ◇ 但若無法舉證成本（推計課 稅），原則上則無法扣抵台 灣綜所稅	◇ 可以舉證成本（核實認列）， 在海外地區已繳納之稅額，可 扣抵台灣基本稅額 ◇ 但若無法舉證成本（推計課 稅），原則上則無法扣抵台 灣基本稅額

註：

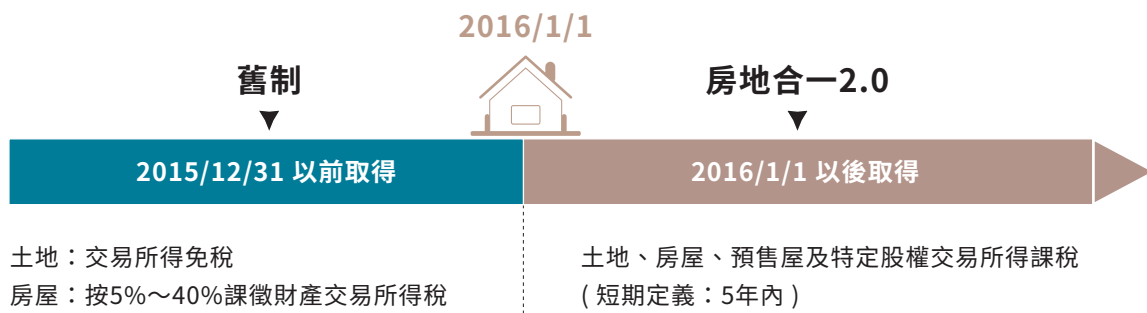
- ◎ 所謂的納稅證明文件，除了內容應包括納稅義務人的姓名、住址、所屬年度、所得類別、全年所得額、應納稅額以及稅款繳納日期等項目外，尚須經大陸地區公證處公證，以及我國的財團法人海峽交流基金會驗證，才會被稽徵機關接受
- ◎ 海外稅額扣抵，應提出所得來源地稅務機關發給之同一年度納稅證明，並取得所在地中華民國使領館或其他經中華民國政府認許機構之簽證

D 不動產稅務 課徵規定

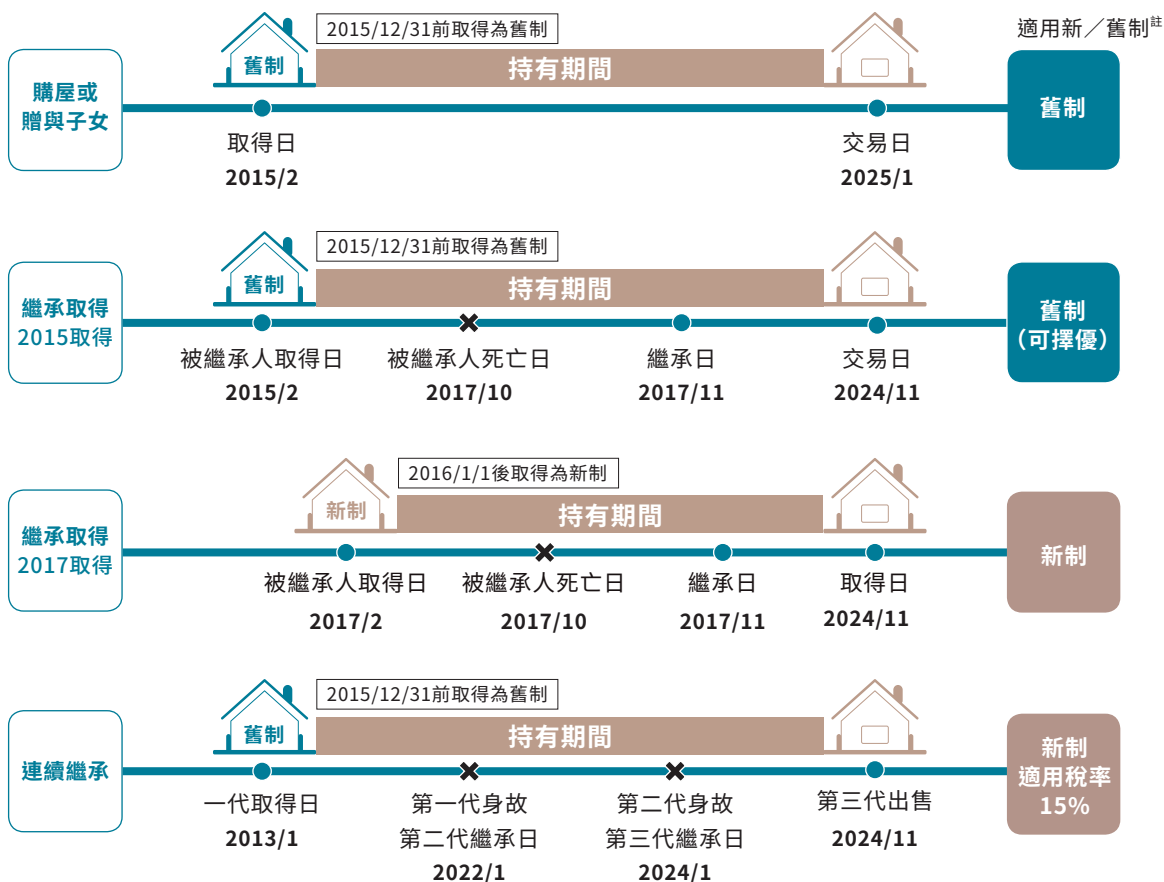
- 一 買賣不動產留意房地合一稅
- 二 出售不動產所得稅如何計算
- 三 出售預售屋如何報稅
- 四 特殊股權交易當心房地合一稅
- 五 自住不動產優惠稅率總整理
- 六 多屋族要懂的囤房稅2.0

一 | 買賣不動產留意房地合一稅

不動產新舊制簡易判斷



繼承房地該用舊制還是新制



註：舊制財產交易所得應併入當年度綜合所得總額，並於次年5月辦理所得稅申報。新制房地合一所得稅，應於完成所有權移轉登記後的30日內，向戶籍所在地國稅局申報，並附上契約書影本及相關資料

個人適用稅率

適用稅率 持有時間	境內居住之個人	適用稅率 持有時間	非境內居住之個人
未逾2年	45%	未逾2年	45%
超過2年，未逾5年	35%	超過2年	35%
超過5年，未逾10年	20%		
超過10年	15%		
申報方式	次日起 30 日內申報	申報方式	次日起 30 日內申報

1. 維持適用20%稅率情形：

- ◎ 調職、非自願性離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年內之房地者
- ◎ 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地居得之日起算5年內完成並銷售該房地者
- ◎ 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易

2. 符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房地優惠者，其課稅所得在400萬元以下免稅；超過400萬元部分適用10%稅率

營利事業適用稅率

適用稅率 持有時間	本國公司	適用稅率 持有時間	境外公司
未逾2年	45%	未逾2年	45%
超過2年，未逾5年	35%	超過2年	35%
超過5年	20%		
申報方式	分開計算稅額 合併報繳	申報方式	分開計算稅額 合併報繳

註：營利事業交易其興建房屋完成後第1次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得稅課稅，稅率為20%（申報方式維持合併計算稅額及報繳）

二 | 出售不動產所得稅如何計算

← 2016/1/1 →		
舊制		新制 房地合一2.0
課稅 範圍	房屋 (交易財產所得)	◇ 房屋、土地、房地 ◇ 地上權之房屋使用權 ◇ 預售屋及其座落基地 ◇ 符合一定條件之股份或出資額 (不適用於個人基本所得額)
稅基	核實認定 房屋售價－取得成本 －轉移費用	核實認定：房地合一 (房屋＋土地) 房地售價－成本－移轉費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
	房屋土地出售相關費用 可提示證明文件解除	如無法提示，案成交價額費用率來認定費用 推計費用率 3% (上限 30 萬元)



三 | 出售舊制房屋須留意豪宅認定標準

財政部2025年2月公布個人出售房屋之財產交易所得計算規定，豪宅認定標準如下：

最新豪宅門檻

	在2023年出售 (2024年5月報稅適用)		在2024年出售 (2025年5月報稅適用)	
	總成交金額 (含車位)	每坪單價 (不含車位)	總成交金額 (含車位)	每坪單價 (不含車位)
○ 台北	6,000萬		6,000萬	120萬
○ 新北	4,000萬		4,000萬	75萬
○ 桃園、新竹縣市、 台中、台南、高雄	3,000萬		3,000萬	50萬
○ 其他縣市	2,000萬		2,200萬 ↑	35萬
			新增每坪成交金額的 高價房屋定義	

出售豪宅如無法證明原始成本取得者，推計課稅率由17%調升至20%

個人出售房屋金額達上述豪宅門檻者，如無法證明原始取得成本時，將以實際房地總成交金額為基礎，按出售時房屋、土地評定現值比例，計算歸屬房屋之收入，再以該收入的20%計算出售房屋所得額（出售舊制土地免稅）。

非豪宅房屋-調升所得設算標準

除高價房屋外，一般舊制房屋按「房屋評定現值」乘以一定比例計算所得，設算比例依不同地區狀況調升1~5%，舊制房屋所得設算調幅最高的行政區簡表如下：

行政區		2023年	2024年
台北市	中山區、松山區、中正區、 大安區及信義區	45%	48%
	士林區、內湖區、大同區及 南港區		46%
	北投區、萬華區及文山區		45%
新北市	五股區、三峽區	29%	34%
桃園市	桃園區、中壢區、龜山區、 蘆竹區、八德區	27-28%	32-33%
新竹市	全市三區	32%	37%
新竹縣	竹北區	32%	37%
台中市	西屯區及南屯區	33%	35%
	北屯區、西區	29%、28%	32%
台南市	東區	26%	30%
	北區、安平區及中西區	26-27%	28%
	安定區、新營區	17%、15%	22%、20%
高雄市	鼓山區、三民區及左營區	33-35%	37%
	橋頭區、梓官區	21%、15%	26%、20%

註：其餘行政區之設算百分比依財政部公告標準計算

四 | 出售預售屋如何報稅



! 預售持有期間不得計算
→ 以房地所有權登記日算起，以35%課徵房地合一稅

課稅所得計算與相關規定

課稅所得＝房地成交價額－取得成本－相關費用
應納稅額＝課稅所得×適用稅率

若無法提示相關憑證，可依 **成交價的3%** 推計費用（上限為 30 萬元）

課稅方式	交易日之次日起算 30 日內申報繳納	
稅率	未逾 2 年	45%
	超過 2 年，未逾 5 年	35%
	超過 5 年，未逾 10 年	20%
	超過 10 年	15%

五 | 特殊股權交易當心房地合一稅

個人及營利事業出售公司股權，
房地合一2.0將符合條件的特定股權交易納入課稅範圍，判斷條件如下：

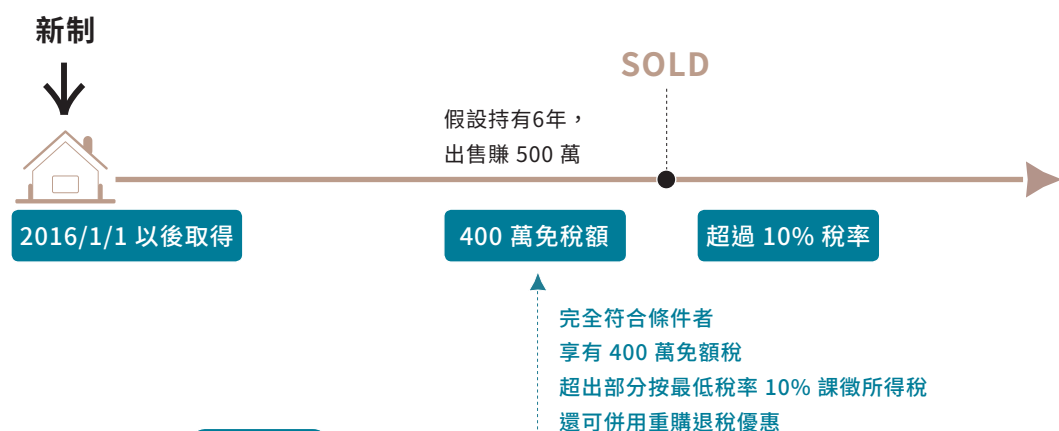


六 | 自住不動產優惠稅率總整理

重購退稅（房地合一稅、所得稅）

新制（房地合一稅）		舊制（綜所稅）
出售2016/1/1後，取得之房地、自用且出售前一年未出租或營業使用	買賣期限	出售2015/12/31前，取得之房地、自用且出售前一年未出租或營業使用
本人或其配偶、未成年子女	戶籍登記	本人或其配偶、直系親屬
產權為本人或配偶	所有權人	產權為本人或配偶
5年 不得改作其他用途或在轉移	退稅管制	無
新購房地價額>舊房地價額 可全額退稅 新購房地價額<舊房地價額 按比例退稅	退稅額度	新購屋價額>舊屋價額 可折抵稅額

自住6年享400萬免稅額之規定



自住房地三要件 缺一不可

- ⇒ 本人、配偶、未成年子女設有戶籍，並實際且連續居住滿6年以上
- ⇒ 6年內不可出租、供營業或執行業務使用
- ⇒ 本人、配偶、未成年子女未曾適用自住優惠



重購退稅（土地增值稅）

一生一次		一生一屋
10%	優惠稅率	10%
1次	適用次數	無限制
土地所有權人、配偶或直系親屬	戶籍登記	土地所有權人、配偶或未成年子女
1年	土地持有／設籍年限	6年
都市土地面積 不超過 3 公畝（約 90.75 坪） 非都市土地面積 不超過 7 公畝（約 211.75 坪）	土地面積	都市土地面積 不超過 1.5 公畝（約 45.37 坪） 非都市土地面積 不超過 3.5 公畝（約 105.87 坪）
簽約前1年	無出租／營業時間	簽約前1年 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外的房屋

TIPS

- ◎ 土地增值稅一生一次優惠僅限「每人一次」，如果房地登記在配偶名下且已使用過優惠，可考慮利用配偶贈與土地免課土地增值稅、不計贈與稅規定，先將土地贈與未使用過優惠的配偶，再由配偶簽約出售房地產，即可以配偶名義再適用一生一次優惠稅率！
- ◎ 土地增值稅的重購退稅則是10年內申請，須符合自用住宅條件且有自住事實，如果戶籍遷出可能會被追稅，建議在戶籍遷出前，將配偶或未成年子女的戶籍遷入以符合自用要件。

七 | 多屋族要懂的囤房稅2.0

囤房稅於2024年7月1日上路，由先前的「各縣市分別歸戶」改為「全國歸戶」，並在2025年5月正式開徵，對持有非自住房屋者將可能有增額稅負產生，稅率說明如下：

自住降低稅負



自住房屋 適用條件

- ☒ 無出租營業使用
- ☒ 本人、配偶或直系親屬實際居住
- ☒ 本人、配偶及未成年子女，全國合計持有2、3戶（第4戶起則為非自住）
- ☒ 本人、配偶或直系親屬實，須辦竣戶籍登記

非自住調高稅負



稅率1.5%~3.6% **調高 2%~4.8%**

- ☒ 各地方政府有訂定差別稅率，並採「全數累進」課徵

出租申報所得達租金標準
繼承取得住家用房屋



稅率1.5%~3.6%
調降 1.5%~2.4%

建商持有的剩餘房屋



兩年內 2%~3.6%
超過兩年 2%~4.8%

自住3戶、公益出租人、社會住宅維持稅率1.2%

參加社會宅的房屋維持稅率 1.2%

公益出租人

將房屋出租給符合租金補貼申請資料的房客，並經主管機關認定的房屋所有人

社會住宅（含包租代管）

政府承租民間的房屋，再轉租給符合社會住宅申請資格者

E 綜所稅 申報實務

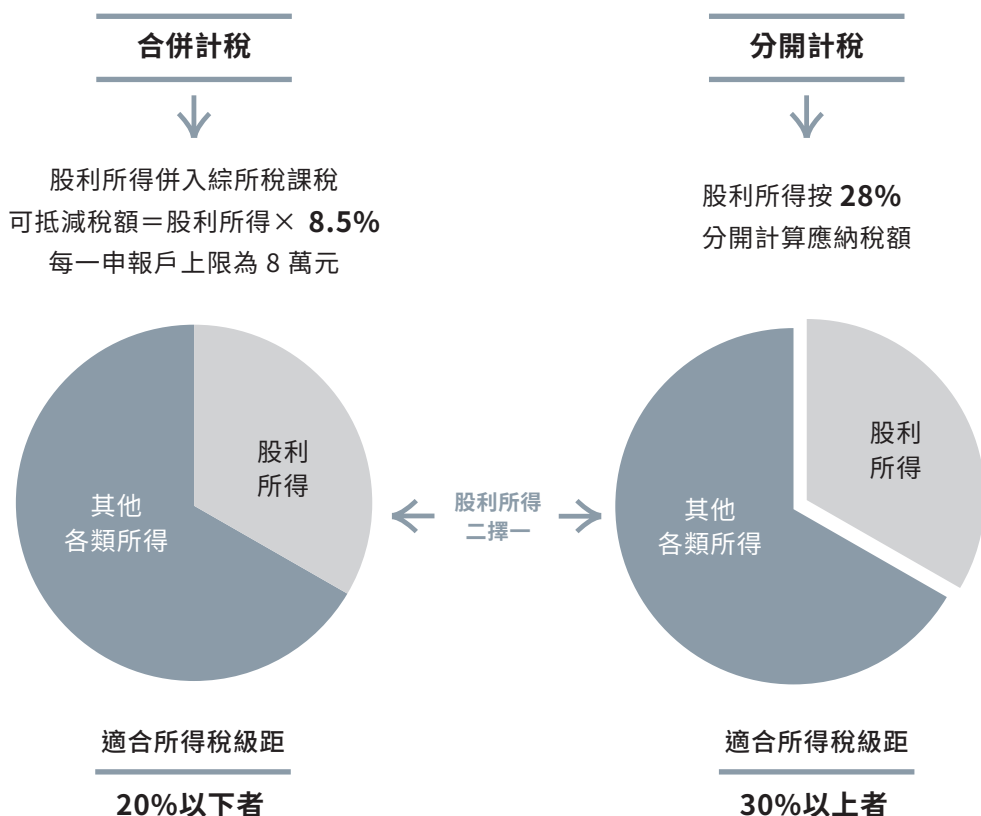
- 一 綜所稅申報重點介紹與提醒
- 二 所得稅免稅額及扣除額
(2025年及2026年5月報稅適用)



一 | 綜所稅申報重點介紹與提醒

每到報稅季，該如何善用扣除額、海外所得或做好資產配置等來替自己聰明理財，以下整理出與高資產人士稅務相關的提醒事項：

01. 股利所得課稅 聰明二擇一



02. 利息所得超過27萬超出部分轉投資海外金融商品



儲蓄投資特別扣除額

每一申報戶有 27 萬，若高資產人士利息超過 27 萬元時，也可以將資金分散投資海外金融商品，依規定申報海外所得（最低稅負制）每一申報戶有 750 萬免稅額，稅率 20%，替自己創造節稅空間。

03. 捐贈抵稅怎麼抵？要捐給誰？

個人捐贈除了付出愛心，也能作為所得稅列舉扣除額，抵稅上限如下：

捐贈者身分 → 個人

抵稅上限 → 綜合所得總額的 20%

根據受贈對象不同，其扣除上限也不同，整理如下表：

	項目	抵稅上限	條件
捐贈	團體	綜合所得總額 20%	教育文化公益慈善團體
	政府	無上限	政府及國防、勞軍之捐贈
	政黨、政治團體 及擬參選人	綜合所得總額 20% 且對三者之捐贈總數 不得超過 20 萬元	如對政黨捐贈、該政黨推薦 候選人須於當年度立委選舉 得票率 1% 以上
	私立學校	綜合所得總額 20%	直接捐贈該校
		綜合所得總額 50%	透過財團法人私立學校興學基 金會並指定學校
		無上限	透過財團法人私立學校興學基 金會， 未指定學校

✔ 捐贈學校家長會／義勇消防大隊可列舉扣除（上限為綜合所得總額 20%）

📄 留存單據：受贈單位開立的收據正本或具領證明文件

✘ 有對價關係之收據不得列報捐贈（如：寺廟點光明燈及安太歲等支出）

若是屬於高股利所得之企業主及大股東，當股利所得選擇分開計稅時，股利所得稅負雖下降，但列舉扣除捐贈上限金額會大幅縮水，如有定期捐贈固定財團法人對象的高資產人士須特別留意，舉例捐贈基金會600萬：



境內所得高者 捐贈有效益



綜合所得總額

3,000 萬



捐贈基金會限額

600 萬



節稅效益

捐贈 600 萬有 240 萬
(600萬×40%) 節稅效果



高股利所得者 捐贈節稅效果大幅縮水



綜合所得總額

3,000 萬

(含股利所得 2,800 萬)



股利按28%

分開計稅

綜合所得總額 200 萬



捐贈基金會限額

40 萬



節稅效益

捐贈 600 萬僅有 4.8 萬
(40萬×12%) 節稅效果



海外所得高者 捐贈無節稅效益



綜合所得總額

0 萬



海外所得

3,000 萬



捐贈基金會限額

0 萬



節稅效益

捐贈 600 萬
無節稅效益



04. 個人最低稅負制之免稅額及保險死亡給付調增

稅目	2024年 (2025年5月報稅適用)	2025年 (2026年5月報稅適用)
個人基本所得額免稅額	750 萬	
保險死亡給付免稅額	3,740 萬	

05. 民法將成年年齡下修至18歲

自2023年，法定成年年齡由20歲下修為18歲，今年辦理綜合所得稅要特別留意，若子女年滿18歲已有所得者，須留意不得列報受扶養親屬，除符合一定條件外，原則上應單獨辦理申報。

二 | 所得稅免稅額及扣除額 (2025年及2026年5月報稅適用)

所得稅免稅額及扣除額一覽

基本	免稅額	一般 97,000 70 歲以上 145,500
	標準扣除額	單身 131,000 有配偶 262,000
特別扣除額	薪資所得特別扣除額	218,000
	身心障礙特別扣除額	218,000
	幼兒學前特別扣除額	第一胎每人 150,000 第二胎起每人 225,000 (適用6歲以下，無排富條款)
	教育學費特別扣除額	25,000
	儲蓄投資特別扣除額	270,000
	長期照顧特別扣除額	120,000 (有排富條款)
	房屋租金支出特別扣除額	180,000 (有排富條款)
其他	基本生活費	210,000



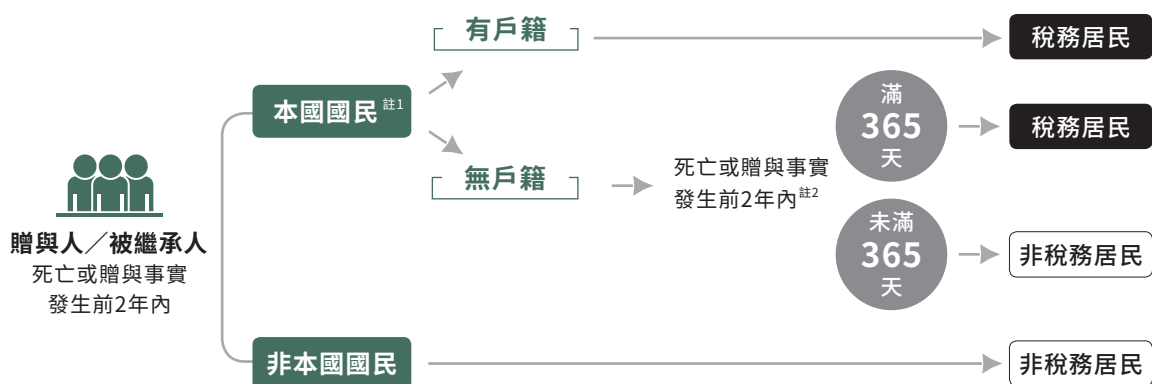
稅率		課稅級距	累進差額
5%		0~590,000	0
12%		590,001~1,330,000	41,300
20%		1,330,001~2,660,000	147,700
30%		2,660,001~4,980,000	413,700
40%		4,980,001以上	911,700



F 資產傳承 相關稅務

- 一 台灣遺贈稅稅務居民判定
- 二 遺產稅
- 三 贈與稅
- 四 資產移轉時稅負優缺點比較
- 五 傳承不動產稅負比較

一 | 台灣遺贈稅稅務居民判定



註：

1. **本國國民**：死亡/贈與事實發生前2年內，被繼承人/贈與人自願喪失中華民國國籍者，仍視同中華民國國民課徵遺產稅/贈與稅
2. **經常居住境內**：死亡/贈與事實發生前2年內，在中華民國境內有住所（有戶籍）；在境內無住所（戶籍）而有居所，且在死亡前2年內，境內居留時間>365天

遺產及贈與稅法財產地域及價值認定

類別	地域判斷基準	價值認定
現金及存款	所在地	外幣以當日之台銀買匯率換算台幣
股權及公司債	發行機關所在地	上市櫃：收盤價 興櫃：當日加權平均價值 非上市櫃：淨值 ^註
基金	發行機關所在地	淨值
不動產	登記機關所在地	土地公告現值、房屋評定價值

註：

須對該公司帳外調整

- ◎ 帳上不動產金額小於公告現值，應調整至公告現值
- ◎ 帳上上市櫃投資金額小於當日收盤價，應調整至當日收盤價

二 | 遺產稅

遺產稅課稅級距自2025年起有調整，如下表所示：

遺產淨額×稅率－累進差額－扣抵稅額及利息＝應納遺產稅額

稅率	課稅級距調整前		2025年起	
	遺產淨額	累進差額	遺產淨額	累進差額
10%	5,000萬以下	0	5,621萬以下	0
15%	5,000萬~1億	250萬	5,621萬~1億1,242萬	281.05萬
20%	超過1億	750萬	超過1億1,242萬	843.15萬

項目		繼承發生日 (死亡日)在 2024年1月1日 以後者
免稅額		1,333 萬
軍警公教因公殉職		2,666萬 ^{註2}
不計入 遺產總額 ^{註1}	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬
	被繼承人職業上之工具	56萬
扣除額	配偶扣除額	553 萬
	直系血親卑親屬扣除額	56 萬 ^{註3}
	父母扣除額	138 萬
	重度以上身心障礙特別扣除額	693 萬
	受被繼承人扶養之兄弟姊妹、 祖父母扣除額	56 萬 ^{註3}
	喪葬費扣除額	138 萬

註：

- 遺產總額：被繼承人死亡時，全部遺產加上死亡前2年內贈與配偶、依民法第1138條及第1140條規定之各順序繼承人及上述各順序繼承人之配偶之財產，再扣除不計入遺產總額之財產後之金額
- 軍、警、公教人員因執行職務而死亡者申報時應另行檢附死亡時服務機關出具之執行任務死亡證明
- 得按其年齡距屆滿18歲之年數，每年加扣56萬元



三 | 贈與稅

贈與課稅級距自2025年起有調整，如下表所示：

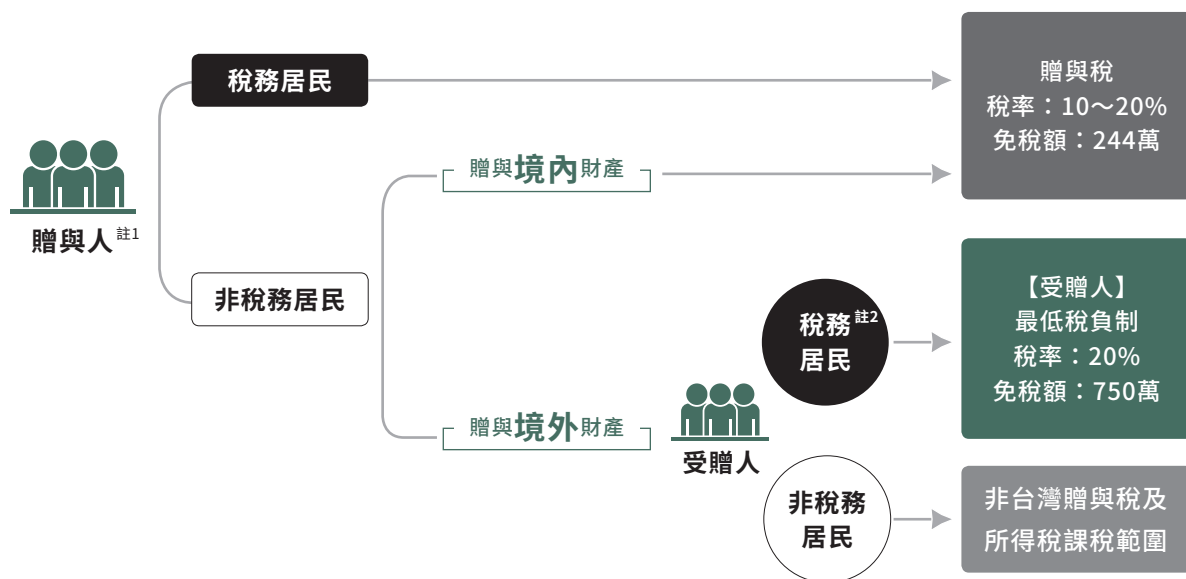
本年度贈與總額-免稅額-扣除額=贈與淨額

贈與淨額 X 稅率 - 累進差額 - 本年度內以前各次應納稅額及可扣抵稅額 = 本次應納贈與稅額

稅率	課稅級距調整前		2025年起	
	贈與淨額	累進差額	贈與淨額	累進差額
免稅額 ^註 244萬				
10%	2,500 萬以下	0	2,811萬以下	0
15%	2,500 萬 ~5,000 萬	125萬	2,811萬 ~5,621 萬元	140.55萬
20%	超過5,000 萬	375萬	超過5,621 萬元	421.6萬

註：子女婚嫁時（結婚登記前後6個月以內），父母各享有贈與子女100萬元的免稅額度

◎ 贈與境內、境外財產課稅範圍判斷



註：

1. 贈與稅是由「贈與人」繳納，只要是台灣稅務居民，不管是贈與境內財產或境外財產都要報繳贈與稅；若為非稅務居民，則非屬贈與稅課徵範圍，應計入受贈人的個人基本所得額計算基本稅額（最低稅負制）
2. 受贈人是否為所得稅稅務居民判斷，請參考P.24

四 | 資產移轉時點稅負優缺點比較

資產傳承應該生前贈與？還是未來繼承？各有其優缺點如下：

 贈與 VS 繼承比一比		
分年贈與		未來繼承
優點 	◇ 2025年起，贈與價值在3,055萬以下（含免稅額244萬），適用10%之贈與稅率，若夫妻合贈共6,110萬以下，仍適用10%稅率。 ◇ 二代擁有財力 ◇ 不用考慮民法特留分	◇ 第一代於生前擁有財產掌控權
	缺點 	◇ 2025年起，遺產稅率調高，若遺產淨額大於5,621萬，稅負成本>10% ◇ 二代繼承後，可能任意處分 ◇ 資產分散 ◇ 需考慮民法特留分

針對上述之缺點，目前可以透過專業人士協助進行信託規劃來解決，因委託人於信託成立後，於信託契約可設計將財產所有權（掌控權）與財產受益權分離，且委託人仍得保留調整特定受益人間分配他益信託利益之權利。

不動產移轉給親屬會涉及之相關稅目，除贈與稅外，還有土地增值稅、房屋契稅、印花稅等，若是繼承則有遺產稅問題，詳P.52介紹。

五 | 傳承不動產稅負比較

稅目	買賣	贈與	繼承
土地增值稅	20%~40% (得適用一生一次優惠稅率10%)	20%~40% ^{註2} (不適用一生一次優惠稅率)	免徵
契稅	6% ^{註1}	6% ^{註2}	免徵
印花稅	0.1%	0.1%	0.1% ^{註3}
所得稅	舊制：5%~40% (舊制土地免稅) 新制：45%、35%、 20%、15%	無	無 ^{註4}
國房稅	2%~4.8%	2%~4.8%	1.5%~2.4% (繼承取得共有房屋)
贈與稅	無	10%~20%	無
遺產稅	無	無	10%~20%
子女未來移轉時之成本認定	購買時之價款	受贈時之公告現值 及房屋標準評定價格	繼承時之公告現值 及房屋標準評定價格

註：

1. 若以買賣方式將不動產移轉給子女，契稅必須由子女負擔，如果由父母支付契稅，國稅局可能會認為贈與，將契稅金額加入總贈與額度
2. 贈與時所繳納之土地增值稅及契稅，如果由受贈人繳納，可自贈與總額中扣除
3. 如被繼承人房產由繼承人均分，則不需繳納印花稅；若協議由特定繼承人繼承特定不動產，因而簽訂遺產分割協議書，須課徵印花稅
4. 個人繼承不動產時，不動產本身仍有未償貸款，如繼承人無力償還而出售，其貸款餘額超過繼承時之房屋評定現值及公告土地現值，則屬繼承該不動產之額外負擔，後續出售該筆不動產時，可將差額自交易所得中扣除

2025
Essential
Tax
Guide



國泰世華銀行
Cathay United Bank