



# FUEDA

與您分享美好事物 增加生活健康知識 掌握保險金融資訊

NO. 14

我的富易達  
生活特刊

特別企劃

## 個人保險年終大盤點

年終獎金規畫保險 三大族群重點大不同

稅務規劃

## 從房地合一課稅 談資產重置

房地合一實價課稅方案與企業房地合一實價課稅彙整



- ◎ 黑心風暴  
食安問題 醫療險不可少
- ◎ 榮耀菁英  
2013年度MDRT百萬圓桌會員
- ◎ 時事稅務  
一看就懂的換屋族稅負比較表



# 中國信託人壽 安心120殘廢照護 終身保險

中華民國103年10月6日  
103中信壽商發一字第114號函備查



## 商品特色

- 1 限期繳費即終身享有周全的殘廢給付保障及照護。
- 2 因疾病或傷害致成1~11級殘廢且殘廢診斷確定日仍生存，按保險金額乘以殘廢等級給付比例整筆『殘廢保險金』一次給付。
- 3 因疾病或傷害致成1~6級殘廢且殘廢診斷確定日仍生存，另按保險金額的10%給付『殘廢復健補償保險金』。
- 4 因疾病或傷害致成1~6級殘廢且殘廢診斷確定日仍生存，另按保險金額的2%乘以保單條款附表所列給付比例計算所得之金額，每月給付『殘廢生活扶助保險金』，至少給付120個月，最高以保險金額的10倍為限。
- 5 壽險保障按「保單價值準備金」與「年繳保險費總和之1.06倍」中二者擇高給付。
- 6 1~6級殘廢豁免保險費機制，保障更周延。

## 範例說明

單位：新台幣元

以女性30歲，投保繳費20年期的「中國信託人壽安心120殘廢照護終身保險（DI1）」100萬元為例，年繳保費12,300元（假設首續期皆以自動轉帳，保費折扣後12,177元），在34歲發生重大車禍，造成第一級殘廢程度（雙眼失明），並在領完殘廢生活扶助保險金500個月後身故（約75歲）時身故，其給付情況如下：

保障項目	提供內容	給付範例
豁免保險費	致成第一級至第六級殘廢程度之一者，並經醫院醫師診斷確定，要保人免繳殘廢診斷確定日後本契約未到期之保險費。	
殘廢保險金	按「保險金額」乘以殘廢等級給付比例一次給付	100萬x100%=100萬
殘廢生活扶助保險金	每月按「保險金額」的2%乘以殘廢等級給付比例給付，至少給付120個月，最高以保險金額的10倍為限。	100萬x2%x500個月=1,000萬
殘廢復健補償保險金	按「保險金額」的10%一次給付。	100萬x10%=10萬
所繳保險費並加計利息的退還、身故保險金或喪葬費用保險金	保單價值準備金及所繳保險費的總和之1.06倍二者擇高給付。	Max(193,080 / 260,760)=260,760
<b>共領取金額</b>		<b>約 1,136 萬元</b>

本商品文宣僅供參考，詳細內容請參閱中國信託人壽之作業規定（詳閱網站：[www.ctbc.life.com](http://www.ctbc.life.com)）及保單條款約定為準。免費申訴電話：0800-213-269。



中國信託人壽  
CTBC LIFE



**04 特別企劃**  
**個人保險年終大盤點**

**06 熱門話題**  
**年終獎金規畫保險**  
**三大族群重點大不同**

**07 食安問題**  
**黑心油食安風暴**  
**醫療險不可少**

**08 榮耀菁英**  
**MDRT百萬圓桌認證會員**

**09 稅務規劃**  
**房地合一課稅 談資產重置**

**13 稅務彙整**  
**房地合一實價課稅方案**  
**企業房地合一實價課稅**  
**換屋族稅負比較表**

編輯室報告 / VIEW

## 年終保單檢視，人生階段調整，滿足健康保障需求

歲末年終是檢視今年的付出與成果，還有展望來年的目標與希望的最佳時機。富易達保經提醒您，不要忽略每年檢視個人及家庭成員保單的最佳時機，利用年終獎金補足醫療、退休與壽險保障，給自己和家人最有保障的新年禮物。

富易達保經建議保險需求會隨著人生不同階段而調整。你還記得你的保險到底保了什麼嗎？買保險常常買了後就把保單收在櫃子裡，再也不會把它拿出來看，所以當生病或發生事故時，自己或家人也不太清楚可以申請哪些理賠，這樣每年繳的保費就白費了。

定期把自己的保單拿出來檢查一下，有什麼好處？

1. 看一下保單，複習一下自己繳的錢到底包含哪些權益？
2. 如果之前是人情保單，那那些保障真的是我需要的嗎？
3. 整合家庭成員的保單，減少重複購買的問題。
4. 如果身分改變(像是結婚生子)，責任跟著改變了，之前的規劃保障還足夠嗎？
5. 修正基本資料，例如結婚後可以修改受益人為另一半、換工作時，需要看看是否需要調整職業等級，以避免之後的理賠糾紛。

歲末年終重新檢視一下自己到底保了什麼，這樣保了才有用喔！



## 個人保險年終大盤點

文●穆震宇

你有多久沒把自己的保單拿出來好好看過一遍？還記得當初買的保險有哪些保障嗎？一年即將結束，除了訂定新的年度計劃，也別忘了將個人的保險保障做個年終盤點。

每個人買保險的目的雖然不盡相同，當保險事故發生時，能夠依約獲得保險給付，則是多數保戶對於手中保單共同的期待。

然而，就像汽車、房屋需要定期修繕保養，才能維持運輸與居住功能一樣，保單內容也要適時的檢視、調整與增補，才能在關鍵時刻提供合乎保戶期待的保險保障。



### · 重要人生階段 都要檢視保單

既然保單健檢的重要性不容輕忽，究竟在哪些時候需要將保單重新拿出來檢視？保單健檢有哪些步驟與要領？如果發現保額不足或者買錯商品該怎麼辦？

不論是人情保單，還是主動投保，許多人的第一份保險，是在出社會有薪資收入之後才買，中華民國人壽保險同業公會秘書長洪燦楠表示，在這個階段投保的社會新鮮人，礙於收入有限，購買的保單內容通常比較陽春。因此，當收入隨著工作資歷慢慢增加，個人的保險保障就有必要重新做一番檢視。

除了依薪資收入調整保單內容之外，逢甲大學風險管理與保險系副教授許文彥表示，包括結婚、生子、子女成年、購屋、退休，甚至離婚、喪偶、家庭成員異動等人生重大階段，都有必要再次檢視自己的保單。

### · 保單健檢也能省荷包

檢視保單的另一個好處，在於了解保單的收費地址、聯絡方式，以及要保人、受益人等資料是否依照保戶現況做變更，避免因為搬家或更換電話，以至於未收到繳費通知，造成保單失效，或者因為要保人、受益人未變更，而產生遺產繼承、保險理賠等糾紛。



透過保單健檢，也有機會替自己省荷包，例如軍人退伍轉做內勤工作，便可將傷害險的職業等級從第四級調降為第一級，如果保額為一百萬元，一年約可省下三千元保費。

此外，隨著經濟能力提升，若將保費從月繳改為年繳，也可節省一筆費用，以每年三萬元保費為例，年繳就比月繳省了一六八〇元。

## • 打破買保險的迷思

坊間保單健檢的管道相當多，包括壽險業務員、保險經紀人、保險代理人都有提供類似服務。洪燦楠表示，找業務員做保單檢視的好處，在於了解自己的保障缺口之後，可以進一步諮詢保單規劃的專業建議。如果保戶希望自己做保單檢視，壽險公會及壽險公司的網站也有提供試算軟體為消費者提供基本保障需求分析。

找業務員做保單檢視，後續的銷售動作當然免不了，而一般人在面對保險業務員的銷售時，常常陷入雙十原則、終身保障、還本及全險等迷思。

對於這些觀念，洪燦楠提醒，保險固然愈完整愈好，但不是每個人都能負擔得起大筆保費，消費者要謹記「有多少能力，買多少保障」的原則，不要因為人情壓力而投保，更不需要為了繳交保費影響基本生活品質。

萬一在保單健檢之後，發現保額不足或買到不符合需求的保險商品該怎麼辦？

## • 善用增加權 加碼壽險保障

針對保額不足的問題，洪燦楠表示，部分壽險商品有「保額增加權」的設計，讓保戶在每五年、十年等特定保單年度或者結婚、生子等重要人生階段，按投保時的費率，增加一定比例的壽險保額。但是如果原本的壽險保額就不高，又沒有太多的保費預算，不妨透過定期壽險加強特定期間的身故及殘廢保障。

萬一繳費多年後，才發覺買到不符合需求的保險商品，許文彥表示，由於早期傳統型保單的預定利率較高，費率相對划算辦理解約相當可惜。更重要的是，中途辦理保單解約，會被保險公司扣除解約費用與必要行政成本，保戶領回的金額往往遠低於所繳保費，相當划不來。





# 年終獎金規畫保險 三大族群重點大不同



## 頂客族著重醫療保障 新鮮人降低衝動消費

年關將近，上班族最期待的莫過於年終獎金，壽險業者表示，若想藉此加強保險保障，民眾可依個人或家庭需求不同約略分成三類，自主規畫醫療、退休及壽險，補齊未來生活缺口。

像是單身的頂客族，隨著年齡漸大，醫療需求將逐漸增加，因此最好先思考如何建立自給自足的醫療帳戶，避免未來這類開支蠶食退休金，尤其年輕時就先建立退休後的終身醫療保障，除了能節省保費，相對也及早獲得保障。

富易達保經指出，單身族可先分析個人期望的醫療品質，利用全面的保障項目規畫醫療保險，不過，由於未來的手術需求難以預估，且手術會同時產生住院費、藥費及手術費，所以住院日額醫療帳戶之外，也應以終身手術險建立手術專用醫療帳戶。

另外，在人口老化、少子化影響下，若是「上有父母、下有子女」的三明治族，不願未來成為子女負擔，可以透過同時兼具壽險及退休規畫的終身還本險，一次擁有家庭保障，同時以生存還本保險金作退休規畫。有退休計畫的民眾，可以將一部分的年終獎金每年固定提撥，即早完成退休生活準備，繳費期滿終身可領生存保險金，就像領取退休俸一般，而選擇每年還可享有紅利分享的分紅保單，則如同擁有加值功能的退休俸，也是不錯的選擇。

## 三大族群年終獎金保險規畫建議

單身頂客族	訴求：及早規畫退休醫療，不讓醫療開支蠶食理想退休生活 建議：住院醫療及手術醫療雙主軸，因應不同健康風險
三明治族群	訴求：扶養家裡老幼，家庭責任重，並需要同時規畫退休，減輕未來子女負擔 建議：長期及持久的準備退休資金，透過終身還本險每年還本的特性安排退休資金，壽險部分為家庭提供保障
社會新鮮人	訴求：人生剛起步，需要為自己建立全面的壽險及醫療保障，再依人生不同階段改變再調整 建議：包括壽險、醫療、重疾及輕微癌症的保險，若保障會自動隨人生階段轉換，更可減輕規畫保障的煩惱

至於剛出社會的新鮮人，領到人生第一份年終獎金，可先撥一部分規畫保障，即使預算有限，但基本的保障卻不可缺少，可從必備的醫療、重大疾病、癌症及壽險保障做起。

富易達保經認為，年終獎金對社會新鮮人，是最難得的一筆完整資金，事先訂定計畫，當獎金到手後立即按表操課，可有效降低衝動性消費的可能，配置後如還有餘額，可再用來購買想要的物品、安排旅遊或進修來慰勞自己。



# 食安風暴 醫療險不可少

頂新黑心油散布上、中、下游廠商，再度引爆全台食安危機，醫界認為，食品毒素在身體慢慢累積，會造成腎臟病、肝病、代謝疾病等長期慢性病，一旦輕忽可能引起腦中風、糖尿病、癌症等而影響日常行動。壽險業者因此建議，平時就要運用醫療險為自己打造全方位的醫療保障防護網！

壽險業者分析，生病時最大開銷之一就是住院費用，若以入住台北市聯合醫院附設護理之家，單人房一個月5萬9千元計算，一年就要70萬8千元，假如臥床30年，就要準備2,124萬元才足夠，這些費用還不包含住房費、膳食費、一般照護理費、保證金等等支出。

另外，根據2012年國家發展委員會「2012年到2060年台灣人口推計」報告指出，10年後台灣失能人口將突破100萬人，近4成失能人口在65歲以下，失能患者平均照護時間長達10~20年，若接受妥善照顧可存活30、40年，而照護時間越長，照護費用也越多。

台灣人壽表示，目前市面上有「長期看護險」、「殘扶險」、「失能險」、「類長看護」等商品，提供因疾病或意外倒下時所需的長期照顧費用，其中殘扶險是以1-11級殘廢等級作為理賠依據，保障範圍較大，且提供一筆「殘廢保險金」與定期的「一至六級殘廢安養扶助保險金」，把「走太早」、「活太老」、「走不了」三大風險一次轉嫁給保險公司。

### 實支實付醫療保險比較

	中信人壽	中國人壽	友邦人壽
	新住院醫療保險附約	新住院醫療限額給付保險附約	友我單您實支實付醫療健康保險主約
投保年齡限制	0-65歲	0-65歲	0-65歲
最高續保年齡	74歲	75歲	75歲
開放眷屬加保	配偶及子女	無	無
等待期	無	無	30日
可轉換日額給付	可	無	可
可接受副本理賠	可	否	可
住院療養金給付	有	無	無
資料來源：各公司			製表：魏雲怡

中信人壽發言人卓長興則表示，許多社會「薪」鮮人，因從事基層工作或外務工作意外風險較高，也可善用定期險來規畫醫療保險、意外傷害保險等基本保障，用最少的預算將醫療及意外保障拉至最高，短期內將風險降至最低。

「薪」鮮人若以定期壽險主約，搭配定期醫療保險、意外傷害保險附約規畫保障，除了保費相對於終身保險便宜外，還可立即享有身故、殘廢、住院醫療三合一保障，不論是因疾病或意外傷害住院診療或接受門診外科手術治療時，皆可依約定給付各項保險金。



# 富易達保經2013年百萬圓桌會員



# MDRT

金融專業人士的頂尖協會

The Premier Association of Financial Professionals



新等處

魏雀真 襄理



昀宏處

吳卿綿 經理



南陽處

黃獻薇 總監



新等處

戴苑婷 處經理



紹瑜處

林睫宜 經理



紹瑜處

李玉梅 經理



新等處

張雅清 經理





## 土地所得課稅問題

# 從房地合一課稅 談資產重置

未營業登記而屬營業行為的土地出售仍有資金規劃的問題，將來如需課重稅，仍可能有人會壓低申報金額。地主該如何利用保險規劃這些資金？

文◎林隆昌

Advisers財務顧問雜誌306期

近年來由於房地產飛漲，一般民眾可經由投資房地產短期內致富，其所納的稅捐卻可能遠低於同額的薪資所得稅負。最近某雜誌封面主題「誰背叛國父孫中山」，報導國父孫中山先生的土地漲價歸公的政策在現今的稅法中已經蕩然無存。

其實不然，臺灣在二〇〇九年立法通過實質課稅原則，該原則主要規定是強調依法律規定計算的稅捐小於實質原則計算的稅捐時，稅捐機關得舉證，以實質原則計算的稅捐為準核定納稅義務。

實務上，以實質課稅原則認定對土地所得課稅已行之有年，包括建屋出售、合建分售、合建分成、合資購地及購屋出售等，均實質認定屬營業行為而對土地所得課徵所得稅。

由於歷來土地所得免納所得稅揭示法案



條文，稅捐機關以舉證方式實質認定營業行為的土地交易所得課徵所得稅，在個案上難免有爭訟。近期討論的房地合一課稅若得立法通過，一方面使非營業行為的個人土地交易所得也納入課稅範圍維護租稅公平，另一方面可以減少稅務爭訟。

## 土地所得課徵所得稅項目

### 項目1：個人建屋出售應辦理營業登記課稅

《營業稅法》第一條規定：「在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵營業稅。」同法第三條第一項規定：「將貨物所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物。」故在中華民國境內建屋出售，均屬於在臺灣境內銷售貨物，自應依規定辦理。



財政部為明確界定應辦營業登記的範圍，及兼顧以自用住宅用地拆除改建房屋出售，並維護租稅公平，規定如下：

(一) 建屋出售者，除土地所有權人以持有一年以上的自用住宅用地，拆除改建房屋出售，應按其出售房屋所得課徵綜合所得稅外，均應依法辦理營業登記，並課徵營業稅及營利事業所得稅。

(二) 前項土地所有權人以持有一年以上的自用住宅用地，拆除改建房屋出售者，於計算所得核課綜合所得稅時，應由該土地所有權人檢具建屋成本及費用支出憑證暨有關契約，憑以計算其所得（財政部一九九二年一月三十一日臺財稅第八一一六五七九五六號函、財政部一九九二年四月十三日臺財稅第八一一六六三一八二號函）。

此規定建屋出售應辦營業登記，其土地交易所得即成為營利事業的盈餘課徵綜合所得稅。

### 項目2：個人出售合建分得的房屋原則上應辦營業登記課稅

個人提供土地與建設公司合建分屋並出售合建分得房屋，核屬《營業稅法》規定應課營業稅範圍。

經建築主管機關核發建造執照的合建分屋案件，除提供土地所有權人屬於個人，且持有一年以上的自用住宅用地與建設公司合建並出售分得房屋者，可免辦營業登記，按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，其餘提供土地合建者出售分得的房屋，均應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。

與建設公司合建分屋之地主如非屬前述以持有一年以上自用住宅用地與建設公司合建者，其分得之房屋尚未出售亦未辦理營業登記者，稽徵機關應予列管（財政部

一九九五年三月二十二日臺財稅第八四一六〇一一二二號函）。

此規定個人合建分屋出售應辦營業登記，其土地交易所得也成為營利事業的盈餘課徵綜合所得稅。

### 項目3：合建分售或合建分成

個人提供土地以合建分售或合建分成方式與建設公司合建者，該個人如僅出售土地，應免辦理營業登記（財政部一九九五年三月二十二日臺財稅第八四一六〇一一二二號函）。

本項規定雖明文指出，合建分售或合建分成僅出售土地，應免辦理營業登記，也就是說土地交易所得免納所得稅，但是實務上稅捐機關已經依照實質課稅原則對提供土地合建分售或合建分成的地主課徵所得稅。

### 項目4：合資購地出售

若屬於合資購地再合建分售的地主及合夥人，也早已課徵所得稅。例如數名個人共

## 個人以營利為目的購屋銷售應課徵營業稅

個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售，如符合下列要件之一者，自二〇〇八年一月一日起，應依法課徵營業稅：

- (一) 設有固定營業場所（除有形營業場所外，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。
- (二) 具備「營業牌號」（不論是否已依法辦理登記）。
- (三) 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
- (四) 其他經查核足以構成以營利為目的之營業人（財政部二〇〇六年十二月二十九日臺財稅字第〇九五〇四五六四〇〇〇號令）。

購屋出售應課徵營業稅即應辦營業登記，其土地交易所得也是轉成營利事業的盈餘課所得稅。



同出資購地，以其中一人名義登記為土地所有人，再與建設公司合建分售，出售後所獲利益由該土地所有權人按出資比例返還，該土地的其他出資人取得該項利益核屬《所得稅法》第十四條第一項第十類規定之其他所得，應以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額，依法課徵所得稅（財政部二〇〇六年二月二十三日臺財稅字第〇九五〇四五〇七七六〇號函）。

### 項目5：富人加稅與建設公司以自有土地建屋出售

建設公司以自有土地建屋出售，雖出售土地交易所得在公司階段也是免稅，但在盈餘分配時，免稅的土地交易所得即轉成股利分配給個人股東課徵綜合所得稅。即或建設公司不分配盈餘，其未分配的盈餘仍應加徵10%所得稅。

在富人加稅以後，若建設公司暫時不分配盈餘，最終分配盈餘時，除了土地交易所得轉成個人股利課徵綜合所得稅外，其加徵的10%所得稅額將有一半不能扣抵個人綜合所得稅。

### 項目6：房地合一課稅

財政部於七月邀請學者參與座談會後，達成5點共識：

1. 確定房地合一課稅方向。
2. 自用住宅、農地、長期持有給予優惠。
3. 新制上路不會有所謂的「日出條款」，也就是將追溯既往。
4. 若無法提出交易成本相關證明，就套用財政部訂出的公式估出交易成本。
5. 房產交易時土地增值稅，在隔年申報所得稅時以稅額扣抵。



## 影響層面深廣

### 1. 針對個人售地課稅

由以上比較說明，過去凡是冠上營業行為的房地產買賣，土地已先課徵土地增值稅，土地交易所得實質上也已透過盈餘分配課徵綜合所得稅，且其土地增值稅並不能扣抵所得稅。

房地合一課稅後，若土地增值稅可以扣抵所得稅，反而是對營業行為的土地買賣減免土地增值稅。

換句話說，本次房地合一課稅，針對的應該是過去完全免納所得稅的個人買賣土地的行為。過去個人買賣土地僅課土地增值稅，不課所得稅。房地合一課稅後，對土地交易所得課稅，土地增值稅可以扣抵所得稅，自用住宅、農地、長期持有僅給予優惠並非免稅，其影響層面將深且廣。

### 2. 土地所得稅金額巨大

以一個地主土地買入1,000萬元出售

3,000萬元為例，若在土地課稅前出售，獲利2,000萬元，僅依土地公告現值計算土地增值稅。在土地所得課稅後出售，獲利2,000萬元，二〇一五年以後富人加稅稅率是45%，土地增值稅抵繳所得稅後，實際仍必須繳納近900萬元的所得稅。

## 施行前的規劃

目前土地買賣的稅捐包括奢侈稅、土地增值稅及未來可能的交易所得稅。土地持有若超過兩年即無奢侈稅，土地增值稅是以土地增值倍數累進高稅率，土地若在實際出售前曾多次交易，對土地增值稅會有降稅的效果。因此，房地合一課稅前，土地持有人也可能在短期內交易墊高取得成本，使土地所得課稅的效果打折。然而，房地合一課稅，目前尚在政策討論階段，是否立法實行，仍有待觀察。



## 資金規劃

地主出售土地如屬營業行為，目前已經實質課稅，但實質課稅是舉證課稅，因此未營業登記而屬營業行為的土地出售仍有資金規劃的問題，將來個人非營業行為出售的土地如需課重稅，仍可能有人會壓低申報金額。對於這些資金，地主若是轉入人壽保險，保單寫法見右表：

資金轉入保單內容

要保人	父	母	子	子
被保人	母	父	父	母
生存受益人	父	母	子	子
死亡受益人	父	母	子	子



# 房地合一實價課稅方案

項 目	方 式
課稅方式	房地合一、實價、分離分級累進課稅、稅率最高 45%
自住免稅但有門檻及排富	自住 5 年以上且價格 3 千萬元以下免稅
維持重購退稅	自住換屋可重購退稅
避免雙重課稅	與土增稅稅基相減

新法修訂後因房地由“分離”改“合一”，故計算所得時，不再拆分房地比，105 年售屋所得即適用

# 企業房地合一實價課稅

現 制	建商提案樣態	房地合一稅制
土地：免所得稅 房屋：課營所稅	自地自建	●房地合一實價課稅，企業營所稅率 17%
地主：售地所得 免稅所得 建商：售屋所得 課營所稅	合建分售	●依比例房地合一實價課稅 ●地主課綜所稅，稅率最高 45%；建商課營所稅，稅率 17%

註：企業獲利會歸入未分配盈餘，未分配盈餘要加徵 10%，盈餘分配後成為股東所得要課綜所稅，稅率最高 45%。

長傳企管提供



# 換屋族稅負比較

表格為長傳企管提供

項 目		換屋型態(A為舊屋、B為新屋)		
		先買B後賣A	先賣A後買B	A、B同時買賣
持有A 滿二年	重購退稅	先買後賣二年內完成	先賣後買二年內完成	可退稅
	奢侈稅	無	無	無
持有A 未滿二年	重購退稅	先買後賣二年內完成	先賣後買二年內完成	可退稅
	奢侈稅	取得B後一年內須出售A	無	無
		取得B後逾一年但未滿二年出售A	10%	無
申請重購退稅要件		須為自用住宅；辦妥戶籍登記；出售前一年無出租或營業；都市地區土地限90.75坪、非都市211.75坪內； <b>新購地價要大於舊屋地價；重購退稅無次數限制，但購入新屋五年內不得再移轉</b>		
課徵奢侈稅範圍		出售持有未滿二年的非自用住宅；自用住宅以本人、配偶及未成年直系親屬設籍的一屋為限，超過一屋即要課稅		

換屋族想買房，若資金不足，勢必得先賣後買，但要注意土增稅金額。根據我國現行稅法，土增稅計算方式為土地公告現值前後差額，乘上不同級別的稅率。若你是新房子第1手屋主，差額為出售時的土地公告現值，減去原規定地價；若當初買的是中古屋，則是減去前次取得（買入）時的土地公告現值。

台灣房屋法務專員游璿樺說，土增稅有分一般用地和自用住宅用地，一般用地稅率為20%~40%，自用住宅用地則為10%，彼此相差2~4倍，而土增稅算法，尚包括如消費者物價指數、持有年限等因素。

## 夫妻持分都須申請

自用住宅用地分為「一生一次」和「一生一屋」2種方案。前者顧名思義，就是每人一輩子只能申請1次，要求的條件較寬，要將本人、配偶或直系親屬的戶籍設在該屋；售出前的1年內，沒有提供出租、或登記營業使用；若位在都市，土地面積不得超過300平方公尺（約90.75坪），若土地位非都市地區，土地面積不得超過700平方公尺（約211.75坪）。游璿樺提醒，這邊說的土地是屬建地，農地則不包含在內。信義代書專案組專案經理林以德表示，若房地產所有權人超過1人（如夫妻），情況就有所不同。他以「1棟房子，夫妻各持分50%」為例，售屋時，若想要整筆土增稅都使用10%自用住宅稅率，所有持有人都須申請「一生一次」方案，「若只有太太申請，則只有太太持分部分，可使用10%的自用住宅優惠稅率，先生持分部分，則要以一般用地的稅率來課徵土增稅。」

## 一生一屋不限次數

除了「一生一次」，10%的自用住宅優惠稅率尚有「一生一屋」方案。游璿樺說，這是政府鼓勵換屋的政策，只要符合資格條件，申請次數不限，但要曾申請過「一生一次」，而且條件相對嚴苛。戶籍登記部分，直系親屬縮小至未成年子女，「一生一次無限定設籍時間，一生一屋要設籍連續滿6年。」  
售屋前的出租、營業限制，也從1年延長到5年，屋主持有時間要滿6年。「最主要的限制，在土地所有權人，與其配偶及未成年子女，除了該自用住宅外，名下皆無其他房屋。」



您會活得比您以為的還要久，  
不健康的期間會比您想像的來得長…  
別讓健康亮起的紅燈，  
侵蝕您大半生辛苦累積的退休老本！

第2代

類長看領導品牌

# 國寶人壽新永安終身保險

以40歲男性投保20年期，保額100萬元，年繳保費40,000元為例：

- 【給付項目】：
- 殘廢保險金：【1~11級殘】給付100萬元~5萬元
  - 殘廢扶助保險金：【1~6級殘】每月最高給付2萬元(合計給付300個月)
  - 復健補償保險金：【1~6級殘】最高給付10萬元
  - 所繳保險費加計利息的退還、身故保險金或喪葬費用保險金：100萬元
  - 祝壽保險金：100萬元

※本簡介係由國寶人壽提供，僅供參考，詳細內容請以保單條款之規定為準

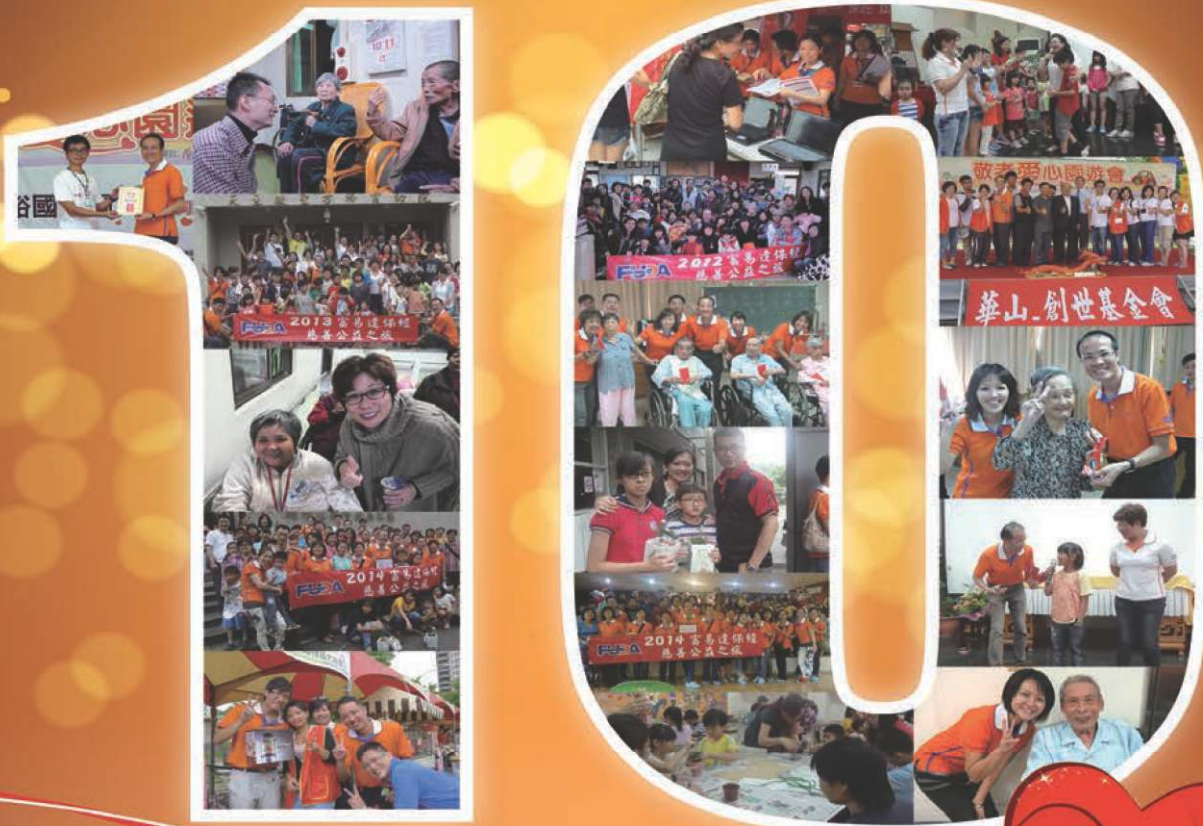
※ 本契約於訂立契約前已提供要保人不低於三日之審閱期間。  
 ※ 本保險為不分紅保險單，不參加紅利分配，並無紅利給付項目。  
 ※ 本商品經本公司合格簽署人員檢視其內容業已符合一般精算原則及保險法令，惟為確保權益，基於保險公司與消費者衡平對等原則，消費者仍應詳加閱讀保險單條款與相關文件，審慎選擇保險商品。本商品如有虛偽不實或違法情事，應由本公司及負責人依法負責。  
 ※ 投保後解約或不繼續繳費可能不利消費者，請慎選符合需求之保險商品。  
 ※ 保險契約各項權利義務皆詳列於保單條款，消費者務必詳加閱讀了解，並把握保單契約撤銷之時效（收到保單翌日起算十日內）。

※ 人壽保險之死亡給付及年金保險之確定年金給付於被保險人死亡後給付於指定受益人者，依保險法第一百二十二條規定不得作為被保險人之遺產，惟如涉有規避遺產稅等稅捐情事者，稽徵機關仍得依據有關稅法規定或稅捐稽徵法第十二條之一所定實質課稅原則辦理。相關實務案例請至國寶人壽官網詳閱。  
 ※ 消費者於購買本商品前，應詳閱各種銷售文件內容，如要詳細了解本商品之附加費用或其他相關資訊，請洽本公司業務員、服務中心（免付費電話：0800-087-999）或網站（網址：www.globallife.com.tw），以保障您的權益。  
 ※ 傳真：(02) 2388-7676  
 ※ 電子信箱（E-mail）：services@globallife.com.tw

送愛心到每個需要的角落

# 十年有成，公益傳情不落人後

照片◎富易達保經



弘光附設老人院拜訪、華山老人院拜訪、  
華山基金會愛心園遊會、聖心教養院、  
聖方濟育幼院之旅、瑪麗亞公益之旅、關懷老人愛心園遊會

涓滴成河，聚沙成塔

感謝富易達保險經紀人公司以取之於社會、用之於社會的理念。帶領團隊回饋社會，從事公益活動，愛心細水長流。恭祝業務蓬勃發展，蒸蒸日上，成就及造福更多人群。

華山基金會台中天使網部市站長 江月美 >> 月美

弱勢兒童，需要您關懷，伸出援手，讓愛牽著走。感謝富易達保經公司長期熱心做公益，聖方濟育幼院衷心祝賀富易達創建更精彩的未來

財團法人台灣省天主教會新竹教區  
附設苗栗縣私立聖方濟育幼院院長 周明湧 周明湧

感謝富易達保經，這些年對雅心會的支持，無論是清寒學生補助金、育幼院關懷等活動，熱心公益的精神，值得讚許。

富易達未來十年業績將傲視全台！

台中市雅心慈善會會長 江秀賢 江秀賢

賀 富易達保經十週年誌慶

鴻運昌隆 百事亨通

華山老人養護中心 全體員工 祝賀

廣告企劃製作

40758台中市西屯區大墩十九街186號13樓 富易達保險經紀人股份有限公司

國內  
郵資已付  
雜誌交寄

台中郵局許可證  
台中字第1363號  
台中雜字第2061號  
無法投遞時請退回