

在大陸售屋及資金回臺 應注意事項

文《譚湘龍》

上海尤里卡律師事務所執行長
海基會臺商財經法律顧問

疫情改變了世界、也改變了許多人的生計，從 2020 年（民國 109 年）1 月以來，許多大陸臺商受到疫情衝擊，原本行業做不下去，勢必面臨一場改變，是改行呢？認賠殺出斷尾求生？還是獲利了結？於是對於土地、廠房、自用的辦公室或者商用住宅，一方面有意處理或出讓，另一方面又擔心大陸的增值稅或臺灣雙重課稅，尤其是在獲得大筆資金後如何回臺一事上想破了腦袋，有些人甚至鋌而走險不惜透過地下管道，怎奈辛苦掙來的錢被吃掉，卻又擔心觸法只得啞巴吃黃蓮不敢聲張。

中國大陸幅員遼闊，每個省、市級的房產政策和各區稅制都不盡相同，就連每家銀行的處理方式也會大同小異。不過，千萬別小看這些「小異」，有時要跑好幾趟，尤其是涉及臺灣人購屋、售屋都需要公認證，因此，必須向購屋和售屋當地的銀行、房管局及公證處詢問清楚，以免走冤枉路。

以購房資格為例，上海現階段的政策是本地戶口可以購買一套房子，外地戶口必須在上海交滿 5 年社保費用才有購房資格，臺灣人則是有 1 年以上勞動合同就可以買房。但是在其他城市又有不同規定，北京和南京不一樣，蘇州和杭州不相同。另外一個重點是貸款成數，臺灣人的條件通常比較緊縮，同一套房本地人可以貸款 7 成，臺灣人也許只能貸款 5 成，有時甚至必須全款買房，當然這牽涉到當地政策、銀行規定以及個人信用，並非一概而論。

對於獲利了結的售屋款項而言，很多臺商在 1、20 年前就買了房產，大陸的大城市漲幅有時高達數十倍，早年一套不到 100 萬人民幣的房子，現在增值到 1,000 多萬人民幣的比比皆是，大家都很擔心售屋時增值稅的課徵問題，以及過戶後的鉅額款項是否（如何）能夠匯回臺灣。

臺灣人在中國大陸賣屋所得匯出境的流程，大致如下：

首先，會碰到公證問題，如委託其他人辦理，還必須提供經公證的授權委託書以及受託人的有效身份證明。例如，委託方在臺灣的公證處辦理公證時，要特別註明使用的地區，若房產在上海則直接寫上海地區，如房產在南京或蘇州、昆山則要寫江蘇地區，臺灣的公證人會透過海基會轉大陸各地區的省（自治區、市）公證協會，到時（約 20 天）還必須攜帶經過公證的相關材料正本，到該省（自治區、市）公證協會去辦理驗證的手續。

購屋的身份、購屋時使用中英文姓名，和房產證上是否登錄有配偶姓名的婚姻問題都十分重要，有些臺灣人有雙重身份，買房時不一定用臺胞證，也有可能用其他國家 / 地區的護照，如果是用其他國家 / 地區的護照則要到其他國家 / 地區駐在上海領事館辦理婚姻關係的公證，若是用臺胞證購買，無論大陸的房產證上面是寫一個人或是有寫配偶，售屋人在臺灣的戶籍謄本都必須經過公證手續，售屋必須要釐清婚姻的關係（已婚或單身），所以戶籍謄本上面的記事欄必須詳

細註明結婚、離婚的時間點，因為現階段售屋時，各地房產局會注意到配偶是否同意的問題，售屋方最好交代清楚婚姻情況，以免在實際辦理過戶時受到不必要的困擾。由於經常發生購屋年代久遠導致忘記購屋時所使用的證件、中英文姓名或當時婚姻關係，所以建議在辦理公認證之前都必須仔細核對房產證上面記載事項，以免徒勞！

目前臺灣人出售上海房產所需繳納的稅費，包括增值稅、附加稅和個人所得稅。土地增值稅和印花稅都是免徵（目前遺產稅也還沒有出爐），具體計算規則如下：

1、增值稅及附加稅

如果對外出售是購買時間不到 5 年的住宅用房，則必須按 5.3%（增值稅及附加稅率）的徵收率全額繳納；若賣的房產是在購買已滿 5 年的普通住宅，則免繳增值稅。

但如果是非普通住宅，例如商舖、住辦兩用、或商用的辦公樓等等，就算超過購買時間 5 年以上，仍然要課增值稅，演算法是以出售金額減去購買該房屋金額後的「差額」，按照 5.3%（增值稅及附加稅率）繳納。這時出現一個問題，如

何證明當初購買住宅的差額？可以透過查閱房管局留存的紀錄、提供當初購買的發票等方式，曾經有位臺商找不到當年購屋發票，因年代久遠房管局也查不到當初購屋的詳細紀錄，跑到稅務局檔案室查詢也找不到該發票留底件，最終只好依照現階段出售房屋的「全額」支付增值稅。

2、個人所得稅

大陸對於「唯一的住宅」，總是有些優惠的政策，例如臺灣人轉讓家庭名下（通常是指在該戶登記戶口的家人，例如父母子女）購屋滿 5 年且是唯一的住宅，可免繳個人所得稅；但若轉讓的是不滿 5 年，或是滿 5 年但不是家庭唯一住宅，則按照獲利的 20% 稅率繳納個人所得稅。萬一在出售房產時，無法提供當初準確的房產購入金額，則普通住宅按售屋款全額的 1% 繳納個人所得稅，非普通住宅按售屋款全額的 2% 繳納個人所得稅。所以買屋時一定要把相關材料保留下來，尤其是購屋的發票。

有些臺商用贈與的方式過戶給子女，贈與直系親屬要負擔 3% 契稅，而且贈與子女後如果子女要再賣房，因為沒有購屋成本，會面臨比較高

中國大陸各省、市級的房產政策、稅制及銀行處理流程不盡相同，專家提醒售屋資金匯出時務必謹慎。



圖／東方 IC

的個稅，相對來說出售該房產的成本就比較高。

售屋款如何處理？

售屋款全部到手之後，一般常見的臺商處理模式如下：

1. 直接匯到臺灣的帳戶；
2. 留在當地另做投資；
3. 其他：例如先匯到第三地銀行，再逐年匯回臺灣；

直接匯到臺灣的方式，要憑售房合同、交易稅單，先向房產所在地的稅務機關辦理對外支付稅務備案；等到完成稅務備案手續後，再憑稅務機關蓋章的《服務貿易等專案對外支付稅務備案表》、臺胞證件、售房發票繳稅單據、房地產買賣合同等相關的材料，向大陸的銀行辦理境外「同名」帳戶匯款業務，一定要注意「同名」這個要件，有人用境外護照購屋，上面寫的是英文名字，這時就要注意匯款到境外的帳戶名稱必須一致。

儘管大陸有外匯管制的政策，但售屋的狀況比較特殊，和其他外匯管制政策有很大的不同，以目前來說，臺灣人將售房所得資金匯往境外同名的個人帳戶時，只要相關的文件齊備，銀行並不會刁難，大陸外管局也不會追問當初購房資金來源，只是每家銀行操作方式會有些不同，政策也可能會改變，所以建議在辦理前一個月務必要再重複確認整個程序。

要特別注意的是，目前匯往境外僅允許以外幣形式，且匯出金額不得超出稅單中房產轉讓金額扣減相關稅費後的餘額，若房產實際成交金額低於稅務機關核定出售金額，僅部分大陸銀行會允許用稅務機關核定金額進行匯款到境外的手續，具體要看相關銀行的規定。

有些人擔心售屋款匯回臺灣時要繳重稅，所以想要分批逐年的匯回，然而，大陸銀行依據政

策規定，對於「臺商售屋款」匯回臺灣，僅限於「一次性」的匯款，若想要逐年匯回，目前大陸的外匯管制政策是不支持的。

透過第三地銀行，再逐年匯回臺灣的銀行帳戶也是一種常見的方式；但有些國家或地區和臺灣簽有個人財產資訊透明等類似的協議，例如新加坡，恐怕就不易達到節稅的目的了！

售屋款回臺灣要繳多少稅？

在大陸不論是轉讓、贈與還是繼承房產，在臺灣申報納稅時，經常有人搞混「境外」匯入款項和「大陸」匯入款項的差異，境外（非大陸）地區的收入，在臺灣每年有 670 萬元免稅額，但是在大陸地區匯回臺灣的收入，則不算是「境外」匯入款，通常會合併在個人所得稅中計算，在大陸處分房產把所得資金匯回臺灣，必須在次年的 5 月份主動申報前一年的個人綜合所得稅，大筆匯入的購屋售屋所得稅率則是從 5% 到 40%，必須注意其中的差異所在。

非法換匯風險高

由於一次性的把售屋款匯回臺灣，最高要繳到 40% 的稅，所以有些人想用地下匯兌的方式匯款回臺灣，這樣在大陸有可能被視為非法買賣外匯，並以非法經營罪論處。入刑有兩個條件，第一種是累積獲利達人民幣 10 萬元以上，第二種是累積換匯達 500 萬人民幣以上的，注意「累積」兩個字。情節嚴重者會判 5 年以上有期徒刑。情節嚴重是指非法經營數額累積在 2,500 萬元以上、獲利的違法所得累積的數額在 50 萬元以上。

另外的風險是帳戶有可能被凍結，或者是幫忙換匯的集團被依洗錢罪移送，也有可能換匯集團的人把錢吞了，或是遇上詐騙集團，血本無歸！建議避免此種換匯方式，以免得不償失！☁