

課程內容大綱如下：(時間為上午 9：00～中午 12：00)

課程內容:112 年平均地權條例最新修正重點實例解析與實務對策(3 小時)

A. 預售屋銷售管理

(一) 預售屋銷售資訊備查、簽約解約申報、定金收受規範

1. 預售屋銷售資訊備查
2. 預售屋簽訂或解除買賣契約申報
3. 訂金收受規範

B. 預售屋禁止轉售及血親間等可轉售與不經核准可轉售

(一) 預售屋禁止轉售及例外

1. 預售屋禁止轉售及例外
2. 業者不得協助轉售或刊登轉售廣告
3. 業者配合主管機關查核

(二) 預售屋禁止轉售及例外(子法規範)

1. 得轉售之情形-預售屋、新建成屋得轉售之六種情形
2. 預售屋得轉售之審核

C. 影響市場秩序或壟斷轉行為之禁止-禁止投機炒作行為明文化

1. 禁止三種投機炒作行為明文化
2. 相關行為人配合查核義務

D. 私法人買受住宅用房屋應經許可及免許可

1. 私法人買受住宅用房屋原則上應經許可及限制
2. 審核許可及合議制
3. 許可條件及免許可情形等授權訂子法
4. 私法人買受供住宅使用之房屋應經許可之申請及審核
5. 私法人買受供住宅使用之房屋應經許可之實例與解析

E. 私法人買受住宅房屋免經許可之情形

1. 內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形草案
2. 私法人買受供住宅使用房屋公告免經許可之情形之實例與解析

F. 違反規定罰則

G. 預售屋銷售違反規定罰則

H. 檢舉與罰鍰獎金(吹哨者條款)

I. 地價評議委員會組及變更

J. 施行日期行政院定之-實務對策

k. 學員問題



課程內容:最新高資產者理財規劃與策略案例解析

單元一、遺產稅、贈與稅、個人與營利事業房地合一稅基礎概念

- 壹、遺贈稅各項金額與物價指數連動調整
- 貳、房地合一稅及「持有期間」之「取得日」與「交易日」認定原則與例外
- 參、個人房地合一稅稅率表-分離課稅與30日內申報繳納
- 肆、營利事業房地合一稅稅率表-分開計稅合併報繳
- 伍、遺產稅、贈與稅稅率表

單元二、遺產稅最新法院判決、財政部訴願決定案例解析

一、行政法院判決

1. 合建分屋之地主於改建中死亡，課遺產稅之價值是「時價」或「市價」？
2. 買方未給付價金檢附法院判決之證明文件，符合確實之證明
3. 投資型保險應課遺產稅，但保障部分仍可免遺產稅
4. 死亡前十餘年投保壽險不屬於短期內帶病投保免課遺產稅
5. 免稅遺產於計算剩餘財產分配請求權應比例扣除，符合量能課稅，行政法院判決
6. 實物抵繳之行政救濟中，先行補繳遺產稅完畢，行政法院不得僅以該事實為由，認定有以現金繳稅能力而不准抵繳
7. 申報遺產稅時未申請農地免稅，繳清遺產稅款，數年後不得以適用法令錯誤請求退稅？
8. 申請實物抵繳因工務局核發分區使用證明錯誤，可否類推適用民法1年的撤銷權時效
9. 生前贈與配偶財產非屬被繼承人死亡時之「現存」財產，且屬生存配偶「無償取得」財產。前二年內贈與應「視為遺產」並入遺產

10. 農地休耕期間仍可適用免稅規定

11. 買賣價金未給付經法院民事判決確定，屬未償債務確實之證明，應予以扣除

二、財政部訴願決定

1. 被繼承人存有高額存款且無具體證明借貸存在，無私人借款必要，不予扣除

2. 失蹤人之財產管理人是否為遺產稅的納稅義務人？可否為繼承人財產之代理人？

3. 出售股份債權屬課徵標的物可以抵繳遺產稅，應查明該債權是否無法行使？

4. 申請抵繳之遺產土地為課徵標的物，但地上有非其所有且於公寓大廈管理條例施行前之建物，不受該條例不得分離移轉建物之限制，應可抵繳

5. 申請依稅捐稽徵法第28條第2項規定，有適用法令錯誤，計算錯誤退還溢繳稅款

6. 提起訴願依法不得暫緩執行期間、徵收期間不得扣除

單元三、贈與稅最新法院判決、財政部訴願決定案例解析

一、行政法院判決

1. 同一贈與事實，與稅捐核課權行使事實不生影響

2. 贈與人未能於期限內申報贈與稅，其核課期間為7年，於贈與人死亡之日尚未核課，應以受贈人為納稅義務人

3. 重劃後取回土地之權利贈與，屬以贈與論之行為

4. 二親等買賣股票主張借貸抵付股票價款，未能證明借貸關係部分應以贈與論

5. 贈與財產之負擔以具有財產價值業經履行或能確保其履行為限

6. 贈與人有無償給付之意思，受贈人未曾有拒絕受領之意思，符合民法第406條及遺產及贈與稅法第4條第2項之規定（無償給予及允受），已盡舉證責任

二、財政部訴願決定

1. 出資為他人購買股票是否為視同贈與或直接贈與課稅應再查明……

2. 視同贈與之核課期間為五年
3. 被繼承人依約提存1000萬元為抵押權債務擔保後，經法院判認為無債額之抵押權，認定為死亡前二年內贈與併入遺產課稅
4. 受贈農地5年列管期間查到未作農作，有無限期回復作農用應查明
5. 匯入國外聯名帳戶由何人調度使用應查明清楚
6. 張榮發遺產中長榮集團經營爭議

單元四、知己知彼，攻防教戰守則——遺贈稅查核與舉證主張之解析

壹、個案與查核案例

甲. 遺產稅案件

乙. 贈與稅案件適用條件(一般贈與、直接贈與)

貳、贈與或借名之資金國稅之認定原則

參、結構外匯查核流程

肆、被繼承人生前「提領存款」、「舉債」、「處分財產」查核與攻

伍、保單查核方向與最新案例

陸、海外資產查核方向

- A. CRS (共同申報準則) 及美國肥咖條款FATCA及大陸個人所得稅新制及台灣洗錢防制、台版肥咖條款及主管機關協定(CAA)
- B. 境外資金匯回節稅實例解析與教戰攻略

單元五、名人案例與高資規劃案例

壹、新稅制資產傳承規畫篇

1. 新稅制下資產經營權傳承規劃
2. 跨國事業與家族資產信託規劃

貳、名人案例與建議策略

- 案例一 富邦蔡萬才-前二年贈與併入遺產課稅
- 案例二 張榮發遺囑與遺囑執行人
- 案例三 豪門爭產風雲——中泰賓館創辦人林國長遺產纏訟28年
- 案例四 蔡明介子女投資股款被課贈與稅案
- 案例五 孫董事長贈與股票案
- 案例六 林氏家族大立光股票與開鎖型公司
- 案例七 國泰蔡董事長股票贈與與閉鎖型公司-父親贈與子女股票與企業傳承股權規劃

案例八 孔氏家族匯出海外資產補稅

案例九 宣董、郭董與股票信託

案例十 境外死亡隱瞞事實移轉財產-柯董

案例十一 林董公益信託爭議與修法內容及影響

案例十二 其他知名案例

參、高額資產規劃案例與檢討

肆、高額資產家族資產與經營權傳承

案例一 最新節稅規劃-以節稅規劃立場如何安排海外置產周董事長身分調整規劃

案例二 李女士隔代贈與與遺產規劃

案例三 楊農戶分配財產與三代財產規劃

案例四 重劃抵費地合建與財產規劃

案例五 中科企業主/曾董事長生前贈與與規劃

案例六 資金匯回個人境外案例

案例七 周董特定財產生前贈與及繼承整合規劃

案例八 趙氏兄弟大陸與台灣資產重新整合策略

案例九 以遺贈規劃財產

案例十 遺產分割也可以部分原物分配

案例十一 3家子公司沒董座殷琪擬交班計畫確保家族經營權

案例十二 長榮國際改選張國煒選擇中立

上課地點：淡江大學台北校區(台北市大安區金華街199巷5號)

報名連結：會計師公會聯合網(報名專區/臺灣省公會課程、活動)報名。

連絡電話及承辦人：02-2392-5077 #25 陳小姐。