

例會記要

04月10日 第1767次例會

- 社長吳得利 P. Polo 鳴鐘開會。
 - 聯誼翁仁禮 Leo：
歡迎主講者承暘地政事務所負責人葉濬承先生（板橋北區社秘書 Levine）、P. P. First 夫人郭麗玉女士、領唱老師張智瑩女士蒞臨本社。
祝福 P. P. Shige 結婚 50 週年快樂！
歡唱扶輪歌曲「主講先生，您好嗎」、「扶輪社友我們歡迎你」、自選曲「台北的天空」、「我問天」。
 - 代理出席吳振斌 P. P. Tea 報告上次例會出席率。
 - 代理秘書陳世君 Jey 報告：
(1). 例會結束後將召開四月份理事會，敬請全體理事留步參與會議。
 - (2). 社長當選人 Benson 宴請全體社友伉儷，謹訂於 4 月 11 日(星期日)下午六時假板橋銀鳳樓餐廳三樓，屆時敬請全體社友伉儷撥冗出席。
 - (3). 4-6 月份社費繳款通知單，已放置名牌架上請社友攜回並於下次例會時攜帶費用繳納。
 - (4). 最近友社授證較多，希望社友把握扶輪聯誼的機會踴躍報名參加。
 - (5). 第 31 屆地區年會，謹訂於 6 月 12 日(星期六)頤品大飯店-新莊晶冠館舉行。
*目前社內登記報名人數為 30 位，地區報名截止日為 4 月 30 日，有興趣之社友伉儷請務必儘速登記報名，以免向隅。
- 糾察謝堂誠 P. P. Land 主持歡喜紅箱時間。
 - 社友劉孟賜 Bright 介紹主講者：
姓名：葉濬承先生

出生：53年11月1日
學歷：國立新竹高工畢
曾任：地政士(代書)不動產登記業務 30年、世際地政士事務所執行長、承暘地產開發有限公司總經理、東森佳榮泰集團副總經理、全國都市危險及老舊建築物加速重建協會理事、承暘地政士事務所執行長

現任：承暘地政士事務所負責人

房地合一所得稅~後時代實務篇



承暘地政士事務所負責人 葉濬承先生

遏止短買短賣投機行為

4月9日立法院會三讀通過房地合一2.0修法，規定 2016 年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有 2 年內出售課 45%稅率，超過 2 年、未滿 5 年內出售課 35%，祭出重稅抑制炒房；新制自今年 7 月 1 日施行。

注意陷阱

不當贈與：
過去舊時代用逐年贈與，省下贈與稅的作法已過時！

1. 逐年贈與省下贈與稅，卻在未來出售不動產時產生高額的房地合一(所得)稅。取得成本:房地公告現值
2. 房地贈與！土地增值稅僅適用一般稅率。

最佳規劃

- 一、二親等買賣：
→ 逐年贈與現金(年/父、母各 220 萬)-累積自備款
簽立近市價的買賣契約→給付自備款→

透過銀行貸款支付尾款
(要有明確的報稅資料:貸款每 1000 萬/報稅年所得約 80 萬)

- 土地增值稅可選擇自用稅率。
- 取得成本為合約價(即市價)，免除未來出售繳交高額所得稅
- 取得房地登記完成日後→設籍連續 6 年(免稅額 400 萬)
(夫妻 6 年限用一次)

- 一、二親等買賣：例：買方：子 / 賣方：父
買賣價：1000 萬 市價 / 房地公告總值約 350 萬 (110.04.10 立約)
→ 440 萬 (110.04.09 日之前父母贈與 / 自備款)
→ 560 萬 (尾款) 透過銀行貸款支付
→ 子取得成本市價 1000 萬 (某天出售約 1050 萬 / 免所得稅！
如果是贈與取得！(1000 - 350 = 賺 650 萬) / 課重稅！
→ 父取得價款 1000 萬 (110.5.10 登記完成)
→ 111.01. 之後，父母可逐年再贈與 440 萬

二、百年後繼承：

- 被繼承人舊制取得房地(104.12.31 前完成登記)，適用舊制！
- 免徵土地增值稅(繼承後歸零)。
- 被繼承人新制取得(105.01.02 後完成登記)→出售不動產加計被繼承人取得時間
※夫妻贈與！(以贈與人當年取得的时间→適用新、舊制)
※遺產稅：5000 萬以下 10%
5000 萬-1 億 15%
1 億以上 20%

繼承規劃相關提醒

1. 遺囑公證(不可對抗特留分)
見證人 2 人(3 等親以外)
選定遺產執行人 1 人(可以是繼承人)，或第三人(如地政士)
至民間公證處辦理公證
2. 夫妻財產剩餘請求權：繼承辦理可因需求選擇主張
(屆時依稅務規劃評估)
3. 行使夫妻剩餘財產請求權所取得之不動產，前次移轉現值仍為當年之公告現值

買賣交易安全溫馨提醒

- ※買賣交易：慎選優良房仲業者或可信任的代書。
- ※履約保證：切記辦理履約保證，保障交易安全。
- ※正確觀念：交易期間，賣方備證文件一定是在代書事務所保管(任何人主張非經雙方書

- 面同意均不可能交由任何一方)。
- 社長吳得利 P. Polo 代表本社全體社友頒發小社旗，感謝葉代書精彩演說並回捐車馬費予本社。
- 糾察謝堂誠報告本週社友紅箱收入。
- 社長吳得利 P. Polo 鳴鐘閉會。

四月份理事會記錄

一、時間：4月10日(星期六)14:30

二、地點：社館

三、主席：吳得利

四、記錄：劉炳宏

五、出席：徐明偉、程文金、張富逸、劉炳宏、黃伯堯、郭昭揚、張正鳴、謝堂誠、羅國龍、邱明政、羅致政、吳得利、陳萬祥、李榮鏗

甲、討論提案

第一案：審查三月份收支報告表、資產負債表。請討論。

決議：通過。

第二案：是否同意地區向 RI 理事會請願台灣命名法提案。請討論。

說明：台灣的命名法，先前曾稱為「Taiwan, Republic of China」及「Taiwan, China」，以後將只用「Taiwan」，其並做為每一個台灣扶輪社正式名稱之一部分。

決議：同意。

第三案：社友名牌重新設計更換，請討論。

決議：通過。

乙、臨時動議

第一案：是否調整板橋東區扶輪青年服務社年度經費金額。請討論。

決議：審議扶青社提供之上半年度財務收支內容，決議調整年度經費改提撥五萬元。

2021-2022年度地區訓練會

▶時間：5月2日(星期日)09:00報到、09:30開會

▶地點：新莊典華(新北市新莊區中央路469號)

▶參加：

- | | | |
|-------------|---------------|---------------|
| (1)社長 徐明偉 | (5)公共形象主委 洪敏捷 | (9)社區主委 賴建男 |
| (2)秘書 許家榮 | (6)行政管理主委 吳晉福 | (10)職業主委 江基清 |
| (3)會計 黃健豪 | (7)扶輪基金主委 劉炳華 | (11)國際主委 羅致政 |
| (4)社員主委 游伯湖 | (8)服務計劃主委 李榮鏗 | (12)青少年主委 張富逸 |

2021-2022 年度第二分區八扶輪社-社務發展策略會報

▶日期：5月20日(星期四)13:30~14:30 板橋東區扶輪社報告

▶地點：板橋區四川路二段-社館會議室

- ▶參加：(1)社長 徐明偉 (4)公共形象主委 洪敏捷 (7)服務計劃主委 李榮鏗
 (2)秘書 許家榮 (5)行政管理主委 吳晉福
 (3)社員主委 游伯湖 (6)扶輪基金主委 劉炳華

本週節目

四月十七日

第 1768 次例會

- ▶節目介紹人：程文金 P. P. Cathay
- ▶主 講 者：新北市第一大隊板橋防宣分隊
分隊長 陳玉燕女士
- ▶講 題：逃出生天-火場救命術

下週節目

四月二十四日

第 1769 次例會

【慶祝母親節晚會暨爐邊會】

- ▶時間：4 月 25 日(星期日) 17:30
- ▶地點：海釣族海鮮小館
(新北市板橋區文化路二段 126 號)
- ▶爐主：張正鳴、呂仁團、王世原、謝堂誠、
翁仁禮、許國騰、羅國龍、張榮智、
郭俊麟、邱明政、羅致政、賴建男、
黃文龍

節目預告

五月一日

第 1770 次例會

- ▶適逢五一勞動節假期故經理事會決議，休會
乙次

敬祝 生日快樂!

邱顯清社友(40.04.20)
劉炳宏前社長(47.04.21)

出席報告

(中華民國 110 年 04 月 10 日 第 1767 次例會)

- 一、社員人數：53 名
- 出席人數：22 名
- 免計出席：16 名
- 缺席人數：9 名
- 出國人數：0 名
- 補出席：6 名
- 出席率：83%

二、本次例會想念您!

Alan、Archi、Coach、Davie、Decor、
Frank、Oki、Stone、Taylor

例會報告事項

(中華民國 110 年 04 月 10 日 第 1767 次例會)

一般捐款		承上期：\$1,199,200	
Benson	1,000	Masa	4,000
Dental	1,000	Shige	2,000
Eric	1,000	Stock	1,000
Jimmy	2,000	Tetsu	2,000
Kenny	2,000	葉濬承	3,000
Mars	6,000		
小計：	\$25,000	總計：	\$1,224,200

分攤捐款		承上期：\$913,500	
Al	5,200	Land	7,700
Alan	5,200	Life	5,200
Cathay	7,700	Masa	7,700
ENT	5,200	Polo	14,800
First	5,200	Roberta	7,700
Frank	5,200	Smile	15,400
Hero	10,200	Tetsu	5,200
Jimmy	5,200	Tiger	5,200
Kenny	5,200		
小計：	\$123,200	總計：	\$1,036,700