

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 |