

## 稅務新聞 109-1106

- 一、自住宅地價稅暴增 先查戶籍。
- 二、合建分屋出售 留意節稅方式。
- 三、個人出售繼承取得之房地，如何適用優惠新制申報房地合一稅。
- 四、被繼承人死亡前 2 年內對特定近親贈與之財產，應併入遺產總額申報遺產稅。
- 五、因繼承或贈與辦理產權移轉應檢附稅款繳清證明書、免稅證明書或同意移轉證明書等文件，不能逕為移轉登記。

## 一、自住宅地價稅暴增 先查戶籍

2020-11-06 02:53 經濟日報 / 記者徐碧華／台北報導

地價稅 11 月 1 日已開徵，自用住宅用地的地價稅不高，平均一件約 1,700 元。高雄市稅捐稽徵處處長李瓊慧表示，收到稅單先查看資料對不對，如果發現稅率忽然提高，稅負是去年的數倍，就過往經驗，多半是「設籍」出了問題。

李瓊慧指出，如果稅單上的金額比 1,700 元高出數倍，檢視一下是否已不屬自用住宅用地稅率，而被改適用一般土地稅率。自用住宅用地稅率是千分之 2，而一般土地最低稅率是千分之 10，一旦土地使用情形不同，稅負差距很大。

財部賦稅署統計，今年地價稅開徵戶數 854 萬戶，開徵稅額約 911 億元，稅額僅較去年成長 0.09%。其中屬自用住宅用地稅率者，約 360 萬件，稅額 60.87 億元。

高雄市稅捐稽徵處土地稅科科長蘇惠娟表示，發生稅額突然增加，設籍問題占多數。最多的問題出現在為了學區而移出戶籍。小孩移出沒關係，如果連父母也移出了，形成空戶，就無法適用自用住宅用地稅率。

要符合地價稅自用住宅用地有三要件、二限制，在設籍方面，要求「土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。」蘇惠娟說，至少父母留一人在原設籍地，就符合規定了。再遷一人戶籍回去即可，不過，已無法變更今年度的地價稅單了，只能明年度適用回自用住宅用地稅率。

她指出，近期有碰到一些詢問電話，也與設籍有關。一位高先生電詢，媽媽兩年前過世後，他就搬去媽媽原來的房子住，但一直沒有把戶籍遷進去，也沒有去辦繼承登記（沒過戶）。高先生繼承了媽媽的不動產，雖沒有過到自己名下，高先生仍是土地所有權人，但因沒有人設籍，所以按一般土地課地價稅。等高先生遷入戶籍之後，才能改按自用住宅用地稅率。

【2020/11/06 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、合建分屋出售 留意節稅方式

2020-11-06 05:49 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

地主參與合建分屋房地合一優惠	
原土地持有情形	分回房屋出售優惠
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 持有兩年以內</li> <li>● 持有兩年以上未滿十年</li> </ul>	皆按20%稅率課徵房地合一稅
持有逾十年以上	按15%稅率課徵房地合一稅
屬於舊制土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出售土地所得免稅</li> <li>● 新取得房屋應課房地合一稅，不過依土地持有時間計算稅率</li> </ul>
資料來源：採訪整理	程士華 / 製表

圖 / 經濟日報提供

個人和建商合建分屋後取得房地，出售時要主動申報房地合一稅，可以留意節稅方式，北區國稅局指出，首先，合建分屋地主，原則上可適用 20% 優惠稅率；其次，屋齡較高的舊制房地參與合建分屋，土地交易所獲得有機會免稅；第三，原有土地持有逾十年以上的舊房地，更可適用較低稅率。

房地合一稅從 2016 年 1 月 1 日上路，對於持有二年內就出售的短期炒作，課徵 35% 至 45% 重稅，不過針對地主參與合建分屋案件，官員表示，《所得稅法》第 14-4 條訂有專屬優惠，即便持有未滿二年的房地，原地主出售時，也只要依 20% 稅率課稅。

官員指出，如果原地主持有土地已經滿二年以上，那麼依據房地合一稅的規定，持有二年至十年間出售，適用稅率也是 20%，意即參與合建分屋的地主，最高只會課到 20% 房地合一稅。

而針對屋齡較高的老房屋，或是長期持有土地參與合建分屋的案件，地主又有更多節稅優惠，官員指出，如果地主參與合建分屋的原有土地，是在房地合一稅上路以前取得，也就是 2015 年 12 月 31 日以前取得的土地，還可以適用舊制規定，土地出售免課所得稅。

官員說，通常地主參與合建分屋，是提供部分土地給建商，而建商以新蓋好的房屋作交換，因此合建分屋完成後，原地主會持有部分舊有土地，若想出售建商分回的成屋，才要課房地合一稅。

如果原土地已持有逾十年以上，官員表示，雖然分回的是新成屋，但可以透過土地持有期間來計算房地合一稅率，未來想銷售分回的房地時，不僅土地部分免課稅，房屋部分還能夠適用持有十年以上優惠稅率，只要依 15% 稅率課稅即可。

官員提醒，原則上除非稅法另有規定，否則現行房地合一稅為主動申報制，不論有無應納稅額，都應依規定辦理申報。

【2020/11/06 經濟日報】@ <http://udn.com/>

### 三、個人出售繼承取得之房地，如何適用優惠新制申報房地合一稅

財政部高雄國稅局表示，納稅義務人 105 年 1 月 1 日以後如交易屬繼承取得之房地，且該房地係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，非屬房地合一新制課徵範圍，僅須依舊制計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額課稅，並辦理交易年度結算申報。

該局進一步指出，如前揭交易(適用舊制)符合個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續滿 6 年且無出租、供營業或執行業務使用者，倘依新制課稅較有利時，得選擇改按房地合一新制課稅，享有課稅所得在新臺幣 400 萬元以下免稅，超過 400 萬元者，就超過部分按最低稅率 10%課徵所得稅(現行最高稅率 45%)。

該局舉例說明，父親於 101 年 8 月 1 日購入 A 房地，之後不幸於 105 年 3 月 1 日過世，A 房地由女兒小玲繼承，而小玲於 107 年 8 月 1 日出售 A 房地，此時小玲繼承之 A 房地係父親於 104 年 12 月 31 日以前取得，且小玲在 105 年 1 月 1 日以後繼承取得，原應適用「舊制」(土地免稅)，僅計算房屋部分之財產交易所得併入交易年度綜合所得總額課稅。倘小玲併計父親持有期間(共 6 年)符合前開自住房地條件且採房地合一新制較有利時，亦可選擇新制並適用自住租稅優惠。

該局特別提醒，個人出售繼承取得之房地，如屬新制房地合一課稅範圍，其課稅所得額為 0 元、為虧損情形或適用自住房地免稅優惠經計算後不用繳稅者，仍應於完成所有權移轉登記之次日起算 30 日內填具申報書，並檢附契約書影本及其他有關文件向戶籍所在地之稽徵機關辦理申報。納稅義務人請多加留意，以免因漏未申報而受罰。

提供單位：鳳山分局 聯絡人：陳松穗分局長 聯絡電話：(07)7404020

撰稿人：謝宗翰 聯絡電話：(07)7404001 分機 5835

更新日期：109-11-06

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

#### 四、被繼承人死亡前 2 年內對特定近親贈與之財產，應併入遺產總額申報遺產稅

財政部北區國稅局表示，依遺產及贈與稅法規定，贈與配偶之財產不計入贈與總額課稅，另每年贈與免稅額 220 萬元內之財產亦免課贈與稅。但若以上的贈與行為係發生於贈與人(即被繼承人)死亡前 2 年內，贈與對象為配偶、直系血親卑親屬及其配偶、父母、兄弟姊妹及其配偶、祖父母等人，則申報遺產稅時仍應併入遺產總額課徵遺產稅。

該局指出，稅法上允許合法的節稅，依遺產及贈與稅法第 20 條第 6 款規定，配偶相互贈與之財產，不計入贈與總額課徵贈與稅；又依同法第 22 條規定，贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額 220 萬元，免課贈與稅。惟基於租稅公平合理，防止規避遺產稅的課徵及累進稅率的適用，所以同法第 15 條另特別規定被繼承人死亡前 2 年內贈與配偶、依民法第 1138 條、第 1140 條規定之各順序繼承人及渠等配偶之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入遺產總額課徵遺產稅。

該局舉例說明，甲君於 107 年匯款 1,000 萬元贈與配偶乙君，同年亦匯款 200 萬元贈與兒子丙君，因贈與乙君之財產為配偶相互贈與，不計入贈與總額，而贈與丙君之財產未超過免稅額 220 萬元，屬免稅之贈與，故甲君 107 年度並無須繳納贈與稅。若甲君於 108 年死亡，因贈與配偶乙君 1,000 萬元及贈與兒子丙君 200 萬元共計 1,200 萬元，核屬甲君死亡前 2 年內所為之贈與行為，繼承人申報遺產稅時，即應將甲君生前 1,200 萬元之現金贈與併入其遺產總額申報。

該局提醒，納稅義務人在申報遺產稅時，應注意遺產及贈與稅法第 15 條「視為遺產」之規定，若被繼承人死亡前 2 年內有贈與行為，尤其是對配偶等特定近親所為之現金贈與，縱使贈與時是不計入贈與總額或免稅之贈與，仍應併入被繼承人遺產總額申報。民眾如仍有不明瞭之處，歡迎至該局網站(<https://www.ntbna.gov.tw>)查詢相關法令或利用免費服務電話 0800-000321 洽詢，該局將竭誠提供詳細之諮詢服務。

新聞稿聯絡人:法務二科 徐審核員

聯絡電話:(03)3396789 轉 1669

更新日期:109-11-06

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局



## 五、因繼承或贈與辦理產權移轉應檢附稅款繳清證明書、免稅證明書或同意移轉證明書等文件，不能逕為移轉登記

財政部高雄國稅局表示，最近查核遺產稅時，發現被繼承人在死亡前為分配財產，將部分未上市公司股票移轉給子女，有涉及課徵贈與稅，惟該公司未要求被繼承人或繼承人檢附國稅局核發稅款繳清證明書，就在公司股東名簿登記股票異動情形，該公司違反遺產及贈與稅法之規定，遭受裁處罰鍰。

該局表示，地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產、贈與或二親等間財產買賣之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；當事人不能繳驗者，不得逕為移轉登記，若屬民營事業違反規定，處 15,000 元以下之罰鍰；當屬政府機關及公有公營事業時，由主管機關對主辦及直接主管人員議處。

該局強調，若民眾有相關稅務疑義或如何申報問題，可來電 0800-000-321 向國稅局詢問，國稅局同仁樂意為民眾解答。

提供單位：法務二科      聯絡人：陳美琳科長      聯絡電話：(07)7165696

撰稿人：曾順農      聯絡電話：(07)7256600 分機 8708

更新日期：109-11-06

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局