

想省贈與稅？二等親買賣不動產得先舉證交易金流

李杰倫 副 理
高考會計師及格

台灣傳統保守的民情向來忌諱開口談傳承，多數父母都覺得太早安排，怕小孩拿到財產後態度就變了，而且不管怎麼分，總是會埋下子女覺得分配不均的導火線，進而導致子女爭產，最終不歡而散的收場；但太晚安排財富傳承，將使規劃彈性受限導致遺產稅加重。然而傳統觀念隨著避免家族失和及有效節稅觀念逐漸提升下，盡早規畫財富傳承的接受度也越來越高，財富傳承可以透過贈與、繼承及買賣等方式進行，然又應該要注意那些細節呢？透過以下案例說明之。

一、案例說明

甲君於民國 102 年 4 月 24 日將其所有 A 未上市公司股票 500 萬股，以每股作價 10 元移轉予妹妹乙君，並主張以其前欠乙君之借款抵付股票價款，經國稅局就雙方提供資料審查後認定確屬借貸金額 2,300 萬元，餘未能證明借貸關係部分，應以贈與論課徵贈與稅，即以移轉股數 500 萬股×贈與日 A 公司每股淨值 9.5 元－已支付價款 2,300 萬元，核課贈與總額為 2,450 萬元，應納贈與稅額 223 萬元。

甲君不服，主張向乙君借款 5,000 萬元，用於購買土地，並立有借據為憑，其借貸屬實應全數核認。案經查核，除 2,300 萬元係以轉帳或匯款存入甲方帳

戶得予核認借貸外，餘依乙方提供 93 年至 102 年出借明細彙總，計有 2,700 萬元係小額現金提領，惟領用資金之流向不明，且上揭金額甚鉅，甲方並未提出相關之金融帳戶可資具體勾稽之資金流程佐證，故尚難僅憑其個人可隨時片面書立之借據，即認乙方提領現金就是甲方向其借貸之金額，而其主張支領之用途，亦未提示不動產買賣契約書及各期支付價款證明，亦不足以證明其向乙君借款用於購買土地，本案就甲君於復查、訴願及行政訴訟所提供事實證實審理，認其無理由，駁回甲君之訴。

由上述說明發現，二親等內親屬間的資金往來，如果被稅局查獲時，如何主張為借貸關係？稅局又如何判斷資金往來是借貸或贈與？基本上由納稅義務人負責舉證該資金關係非屬贈與行為，如提供資金往來明細、支付證明等文件，然是否就能安然無事？參考過去國稅局、賦稅署新聞稿，二親等內親屬間資金往來如果主張是借貸者不能僅以「借據」為證明文件必須明確交代借款原因、用途與必要性並保存借貸關係確實的相關憑證(如法院公證資料、設定抵押等)。此外借款人是否有足夠償債能力、償還期限是否合理，及是否依一般利率水準支付利息等情形綜合考量。因此前述案例係屬於二親等以內親屬間財產買賣，應依相關規定向稽徵機關辦理贈與稅申報。

二、結語

依據遺產及贈與稅法第 5 條的規定，二親等以內親屬間財產之買賣，都視為贈與論，必須課徵贈與稅，除若能提出已支付價款之確實證明就不在此限，

想要免除被課徵贈與稅，納稅義務人必須負舉證責任。親屬間不動產買賣就跟一般買賣不動產一樣，買方可以全額付現，也可以透過銀行貸款來支付尾款價金。需要注意的是，買方的自備款必須是自有資金，或是非由出賣人貸與提供擔保向他人借得者，買方可舉證像是定期存款、躉繳保單解約或自行向銀行貸款之款項等，但若是銀行存摺內有「天外飛來一筆」的存款，又無法解釋其來源，就很難說服國稅局該筆買賣非屬贈與行為了。

另外，實務上二親等的不動產買賣，除了上述的贈與稅要課徵，還有契稅、土地增值稅，有些民眾誤以為只要在贈與稅免稅額 220 萬元內辦理贈與就不用另外繳納契稅及土地增值稅，實際上，無論買賣或是贈與不動產，仍然需要繳納契稅、土地增值稅。財富移轉相關稅務議題百百款，建議進行傳承規劃階段諮詢專業意見，以維護自身權益。

中山普萊聯合會計師事務所
Chungsun Prime Certified Public Accountants