

稅務新聞 109-1207

- 一、房地合一稅成本認列 三情境。
- 二、遺產稅因疫情影響無法如期申報 得申請延期。
- 三、符合要件之有限合夥，得適用盈虧互抵之規定。

一、房地合一稅成本認列 三情境

2020-12-07 00:59 經濟日報 / 記者翁至威 / 台北報導

房地合一稅成本認列三情形

取得情形	成本認列
買賣取得	買入房地時的價格
繼承、非配偶贈與取得	繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後的價值
配偶贈與取得	依配偶原先取得房地方式而異
資料來源：高雄國稅局	
翁至威 / 製表	

圖 / 經濟日報提供

房地合一稅自 2016 年起上路，財政部高雄國稅局提醒，房屋、土地依據取得原因不同，在申報房地合一稅時可減除的成本也不同，常見分為三種情形，包括買賣取得、繼承取得、配偶贈與取得。

高雄國稅局表示，近來接到民眾陳先生來電詢問，父親在 2016 年 11 月間以 2,500 萬元購入高雄市一間透天厝，並在 2018 年 2 月間贈與給他，後來陳先生在 2020 年 11 月中出售，屬於適用房地合一新制案件，此時成本應如何認列？

國稅局指出，房地合一新制上路後，適用新制案件，其房屋、土地交易損益計算，應以出售時房屋、土地成交總價，減除取得成本及費用後的餘額為所得額。

而依據取得房地原因不同，可減除的成本也有所不同，國稅局表示，常見有三種情形。

第一種情況是買賣取得房屋、土地者，這時候，取得成本就是指買入房地時的價格；第二種則是繼承取得，或是非配偶贈與取得的房地，這類情形則是依據繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布的消費者物價指數調整後的價值做為成本。

第三種情形則是配偶贈與取得的房地，會依據原始取得方式，成本認列方式有別。以太太贈送房地給丈夫為例，若太太原本是從他人手中買下房地，則是比照前述第一種情況買賣案件；若太太原先是因為繼承或受贈取得，則是比照前述第二種情形的繼承、受贈案件。

舉例而言，依據前述陳先生案例，由於陳先生的房地是「父親」贈與，屬第二種情形，應以受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整後之價值作為成本，不能以父親購入時的價格 2,500 萬元認列成本。

不過假設贈與人換人做做看，則情況有所不同。若陳先生的房地是「配偶」贈與，且配偶原先取得方式是以 2,500 萬元購買而得，那麼陳先生賣出這棟房地的成本，才能以 2,500 萬元來認列。

【2020/12/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、遺產稅因疫情影響無法如期申報 得申請延期

財政部中區國稅局雲林分局表示：最近接獲民眾詢問，被繼承人於國外病故，死亡地醫院出具的死亡證明，因受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響，無法即時取得我國駐外館處驗證，惟遺產稅申報期限將屆滿，該如何辦理？

該分局說明，納稅義務人如因疫情影響無法取得被繼承人國外死亡證明經我國駐外館處驗證文件等正當理由，而不能如期申報遺產稅者，可採書面郵寄或透過財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw>)，從首頁\線上服務\線上申辦\稅務線上申辦\遺產稅，選擇序號1項目，於法定申報期限前(被繼承人死亡之日起6個月內)，檢附納稅義務人(申請人)與被繼承人關係證明文件，向被繼承人戶籍地國稅局申請延長申報期限，最多延長3個月；但若因不可抗力或有其他特殊之事由者，國稅局得視實際情形核定期限。

該分局特別提醒，遺產稅經核准延期申報者，前後共有9個月時間可蒐集較完整的財產及扣除額資料，仍請記得在期限內完成遺產稅申報，避免有逾期申報受罰情形。民眾若對遺產稅有任何疑問，歡迎撥打免費服務電話0800-000321洽詢，該分局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：雲林分局 營所遺贈稅課 李淑君

聯絡電話：(05) 5345573 轉 106

更新日期：109-12-07

分 網：賦稅

發布單位：財政部中區國稅局

三、符合要件之有限合夥，得適用盈虧互抵之規定

財政部臺北國稅局表示，依有限合夥法設立登記之有限合夥，其會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用所得稅法第 77 條所稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，可比照公司組織之營利事業，適用所得稅法第 39 條第 1 項但書有關前 10 年虧損扣除之規定。

該局說明，有限合夥係以營利為目的，並具有法人格之商業組織，屬於所得稅法第 11 條第 2 項規定其他組織方式成立之營利事業，亦須依所得稅法第 71 條及同法第 66 條之 9 規定辦理結算申報及未分配盈餘之課稅。依所得稅法第 39 條第 1 項但書規定，「公司組織」之營利事業，會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用第 77 條所稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，得將經該管稽徵機關核定之前 10 年各期虧損，自本期純益額中扣除後，再行核課，其立法意旨係避免以年度為期限計算營利事業之所得常使變動性大之所得負荷過重。基於租稅平等原則及課稅一致性，財政部 108 年 5 月 16 日台財稅字第 10804535120 號令釋，有限合夥符合首揭要件者，亦可比照公司組織適用所得稅法第 39 條第 1 項但書虧損扣除規定。

該局呼籲，財政部已明確核釋符合要件之有限合夥得適用所得稅法第 39 條第 1 項但書前 10 年虧損扣除之規定，請有限合夥之營利事業留意相關規定，以維自身權益。

（聯絡人：審查一科許股長；電話 2311-3711 分機 1250）

更新日期：109-12-07

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局