

遺產贈與房地涉及房地合一課稅疑義

一、新制與現行規定（舊制）有何不同？

答：舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所得課稅；105年1月1日起實施新制，房屋、土地均應按實價計算交易所得課稅。

新、舊制比較表列如下：

個人部分：

制度 項目	舊制 (財產交易所得)	新制 (房地合一課徵所得稅)
課稅 範圍	房屋： 計算財產交易所 得課稅	<ul style="list-style-type: none"> • 自 105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者，所得合一按實價課稅： <ol style="list-style-type: none"> 1. 103 年 1 月 2 日以後取得，且持有期間在 2 年以內。 2. 105 年 1 月 1 日以後取得。 • 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式的房屋使用權：視同房屋交易課徵所得稅
申報 方式	併入年度綜合所得總額，於次年 5 月辦理結算申報	分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算 30 天內申報納稅
課稅所得 (稅基)	房屋收入－成本－費用	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額
稅 率	境內 居住 者 併入綜合所得總額按 5%~45% 累進稅率課稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依持有期間認定： <ul style="list-style-type: none"> 1 年以內：45%、2 年以內超過 1 年：35% 10 年以內超過 2 年：20%、超過 10 年：15% 2. 因非自願因素： <ul style="list-style-type: none"> 符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下的房地：20% 3. 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋土地：20% 4. 符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過 400 萬元部分：10%。

非 境 內 居 住 者	按所得額 20% 扣繳率申報納稅	依持有期間認定 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%
----------------------------	---------------------	---

二、個人在 105 年 1 月 1 日以後出售因繼承取得的房地時，是否要適用新制？

答：(一)不一定。個人在 105 年 1 月 1 日以後出售的房地：

1. 如屬 104 年 12 月 31 日以前繼承取得者，為使改制前後已持有房地者權益不受影響，並考量繼承人取得房地的時點及原因並非其能控制，爰仍適用舊制課稅規定。
2. 屬 105 年 1 月 1 日以後繼承取得者，如該房地係被繼承人於 105 年 1 月 1 日以後取得，則應適用新制，如係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，原則適用舊制規定，惟符合新制規定之自住房屋、土地，得選擇改按新制課稅規定計算房屋、土地交易所得，於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理申報納稅。

(二)舉例說明，老王取得 A 房地之後過世，由其子小王繼承該房地，小王於 105 年 1 月 1 日以後出售 A 房地時，適用新、舊制規定如下：

被繼承人(老王) 取得房地日期	繼承人(小王) 繼承取得日期	出售時間	適用規定
103 年 2 月 1 日	104 年 2 月 1 日	105 年 12 月 1 日	舊制
105 年 1 月 2 日	105 年 2 月 2 日	105 年 12 月 1 日	新制
104 年 6 月 1 日	105 年 6 月 1 日	110 年 6 月 2 日	原則舊制，但如符合自住房地租稅優惠適用條件者，得改採新制

三、個人在 104 年 12 月 31 日以前取得房地，在 105 年 1 月 1 日以後死亡，由繼承人繼承取得，日後出售時，如符合自住房地租稅優惠適用條件如何適用新制？

答：(一)原則適用舊制課稅規定。但如該房地出售前係供自住使用，且符合新制自住房地租稅優惠適用條件，繼承人得選擇依新制規定，於房地完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內向國稅局辦理申報，並適用在課稅所得 400 萬元以下免稅，超過 400 萬元部分，按 10% 稅率課徵所得稅的規定。

(二)舉例說明，老張於 104 年 6 月 1 日取得 B 房地並設籍居住，其於 105 年 6 月 1 日過世，由其子小張繼承該房地並繼續設籍該房屋及

自住，小張於110年6月2日出售B房地時，原則適用舊制課稅規定，即僅就房屋部分的財產交易所得，併入110年度的綜合所得總額，在111年5月辦理綜合所得稅結算申報。如小張主張B房地符合新制自住房地租稅優惠適用條件，亦得選擇改按新制規定，在110年7月2日前申報B房地交易所得及繳納所得稅。

四、土地的交易日及取得日應如何認定？

新制下，房屋、土地的取得日，原則以所取得的房地完成所有權移轉登記日為準；特殊取得情形的取得日認定如下：

特殊取得情形		取得日
非 出 價 取 得	自行興建的房屋	核發使用執照日(無法取得使用執照的房屋，為實際興建完成日)
	提供土地與營利事業合建分屋所分得的房屋	交換後完成所有權移轉登記日
	原有土地，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	所有權人原取得被徵收土地之日
	原有土地，因土地重劃經重行分配而取得的土地	所有權人原取得重劃前土地之日
	營利事業實施都市更新事業，依權利變換取得都市更新後的房屋、土地(抵費地)	都市更新事業計畫核定之日
	營利事業受託辦理土地重劃取得抵繳開發費用的抵費地	重劃計畫書核定之日
	夫妻關係消滅，配偶之一方因行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得該房屋、土地之日
	因繼承取得的房屋、土地	繼承開始日
	因分割共有物取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物之日

五、個人及營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，其「持有期間」應如何認定？有哪些特別規定？

答：

(一) 個人及營利事業交易房屋、土地的持有期間認定，原則應自房地取得之日起算至交易之日止。

(二) 但個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

2. 因遺贈所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

(三) 舉例說明，趙先生於102年1月15日購入A屋，於105年2月15日贈與配偶趙太太並完成移轉過戶，趙太太在106年8月15日出售該房屋並完成移轉過戶，其取得日及持有期間如下：

1. A屋取得日＝105年2月15日

2. A屋持有期間＝4年7個月

＝趙太太持有期間1年6個月(105.2.15~106.8.15)

＋配偶趙先生持有期間3年1個月

(102.1.15~105.2.15)

六、個人出售因繼承或受贈取得的房屋、土地，應如何計算交易所得(或損失)及課稅所得？

答：房屋、土地交易所得(或損失)

＝交易時成交價額

－繼承或受贈時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(註)

－因取得、改良及移轉而支付的費用

課稅所得＝房屋、土地交易所得

－依土地稅法規定計算的土地漲價總數額

註：所稱消費者物價指數為交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數(請參閱下題)

七、承上，繼承或受贈時房屋評定現值及公告土地現值，應如何按政府發布的「消費者物價指數」計算調整後的價值？

答：(一) 按政府發布的「消費者物價指數」(註)計算調整後的價值，

係指按交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

(二)舉例說明，繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值為200萬元，當時政府發布的消費者物價指數為100，出售時政府發布的物價指數為108，則調整後的價值=200萬元×108/100=216萬元。

註：最近一期消費者物價指數調整比例，請參閱中華民國統計資訊網站(<http://www.stat.gov.tw>)/物價指數/統計表/各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用

八、個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其原始取得成本應如何認定？

答：

取得情形	成本
買賣	成交價額
個人以自有土地自行興建房屋（自地自建）	土地：取得成本 房屋：實際建造成本
買入土地後，因政府施行區段徵收該土地並領回抵價地	原取得被徵收土地的取得成本（徵收時如有領取補償金，該補償金部分所含的成本，應自成本中扣除）
買入土地後，因土地重劃經重行分配而取得土地	原取得重劃前土地的取得成本（重劃時如有領取補償金，該補償金部分所含的成本，應自成本中扣除）
因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，信託財產房屋、土地的所有權回復登記於委託人名下	委託人原取得房屋、土地的成本
夫妻關係消滅，配偶之一方行使剩餘財產差額分配請求權取得的房屋、土地	配偶之他方原取得房屋、土地的成本
因繼承或受贈取得的房屋、土地	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(註)調整後之價值
分割共有物(房屋、土地)所取得與原權利範圍相當的房屋、土地	原取得共有物(房屋、土地)的成本

註：所稱消費者物價指數為交易日所屬年月已公告的最近臺灣地區消費者物價總指數

九、個人交易房屋、土地如果是因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得的，於認定自住房地租稅優惠有關「辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年」適用條件時，該持有時間滿6年如何認定？

答：新制下，個人交易的自住房地如因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得，於認定自住房地租稅優惠有關持有期間滿6年的條件時，該持有期間除個人持有期間外，尚得併計被繼承人、遺贈人及配偶的持有期間，惟持有人於該期間內亦須符合自住房地條件：

(一) 因繼承所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

(二) 因遺贈所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

(三) 因配偶贈與所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

註：個人持有期間及所併計被繼承人、遺贈人或配偶的持有期間，該個人、被繼承人、遺贈人或持有人的配偶、未成年子女須已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用情形。

十、老王105年7月1日取得A房地並設籍該房屋及自住，老王於110年7月1日過世，由其子小王繼承並繼續設籍及自住，小王於111年7月1日出售A房地時，得否適用自住房地租稅優惠？

答：小王出售A房地前6年期間[包括小王持有期間1年(110年7月1日至111年7月1日)及老王持有期間5年(105年7月1日至110年7月1日)]，均符合辦竣戶籍登記及居住條件，如該期間內無出租、供營業或執行業務使用，且其本人、配偶、未成年子女未曾適用自住房地租稅優惠，則小王出售A房地即得適用自住房地租稅優惠。