

特殊、親屬買賣價過低 小心轉手繳更多

2019年11月03日

【高敏鳳／台北報導】台北市竟然也買的到總價在30萬元以下的房子，據內政部不動產交易時價登錄網資料顯示，今年1月至10月期間的買賣，分別在士林、內湖、信義區等地，都找得到總價在30萬元以下的交易，不過，仔細一看可以發現這些都是屬於「親友、員工或其他特殊關係間之交易」；專家提醒，親屬買賣若是低價取得房屋，未來售屋時恐被追討高額所得稅。



萬華區青年路168巷49弄1~30號路段，實登有總價51萬成交的房子。李庭歡攝

價相差近60倍

《蘋果》查詢內政部不動產交易時價登錄網資料發現，在士林、內湖、松山、大同、萬華及信義區共有10筆總價在30萬以下的特殊交易，不過，這些的備註上都是「親友、員工或其他特殊關係間之交易」或者「受債權債務影響或債務抵償之交易」。

如果把金額拉高至55萬元則會發現，萬華區有總價在51萬的房子，位置在青年路168巷49弄1~30號路段，單坪為26.3萬，總面積為1.94，屋齡44年，2房1廳1衛，相較同在青年路不同路段的最高交易房價來說，可說相差快60倍。



萬華青年路1號至30號周邊生活機能良好。李庭歡攝

善用免費贈與

崔媽媽基金會義務律師朱俊穎提醒，備註親屬的買賣要小心轉賣時，因房屋以低價取得，若以市價賣出，中間售屋獲利將非常高，會被國稅局追繳高額所得稅。朱俊穎舉例，此前在高雄有祖父母把市價 200 萬元的房子用 2 萬元低價賣給孫子，若目的是減少贈與稅，是有點多此一舉，直接用贈與登記過戶就可以，200 萬元其實在免費贈與範圍上下，假使發現市值超出也不會繳交多少。

中信房屋行銷企劃部副理江龍名則說，這樣特殊交易「我們不太會去做參考，房子低價原因可能是某些原因轉讓給，可能債務、長輩交代，或可能不可告人，所以就會低於市場行情交易」，另外，要小心低賣的房子可能是有瑕疵海沙輻射屋，或凶宅嫌惡的屋子。