

## 買回原繼承土地 適用房地合一舊制

工商時報記者林昱均 / 台北報導 2020-09-03 10:17

財政部賦稅署近日公告房地合一新函釋，繼承人按比例取得祖產土地或房屋，一般繼承人多半會移交法院拍賣、再依照持有面積拿回現金。但如果繼承人在拍賣時又買回該筆不動產，未來售出土地時，既有土地依照繼承方式計算持有期間、多數可適用財產交易所得舊制。

但官員指出，只有繼承人原本就繼承到的該筆土地適用舊制範圍，如果是繼承人在法院拍賣時買下其他繼承人土地，則其他土地持有年限計算時間點仍為拍賣取得年度，多半會落入房地合一新制課稅。



買回原繼承土地，適用房地合一舊制。示意圖／中時資料照

在 2014 年 1 月 1 日以前取得或繼承親屬在 2016 年以前購入的不動產，轉賣時可適用財產交易所得舊制。

但如果是 2016 年後取得的房屋、或是在 2014 年 1 月 2 日後取得、且持有期間在二年內賣出，兩者皆屬房地合一課稅新制範圍。

若適用財產交易所得舊制，土地交易所得部分免課所得稅，但房屋交易所得部分則依照房屋收入減除成本費用後計入個人綜合所得計稅，適用 5%~40% 綜所稅率。

如果適用房地合一新制，個人持有 1 年內出售不動產須課徵 45% 所得稅率、1~2 年內出售為 35%、2~10 年為 20%，10 年以上一律為 15%。

舉例來說，一位親屬生前一筆土地 90 坪、已持有 50 年，親屬過世後，由 A、B、C 三人繼承該筆土地，每人各獲得 30 坪。三人在 2019 年將祖產移交法院拍賣，但 A 認為應保留祖產，因此 A 又全數買回。

官員指出，依照本次函釋，A 原本就持有的 30 坪屬於「形式移轉」與「繼承」，未來轉賣時，國稅局認定該筆土地取得時間點為前一代親屬購入土地時期，因此 A 轉賣既有繼承土地可適用財產交易所得制，免課所得稅。

但 A 拿到的另外 60 坪土地取得時間點為法院拍賣後的移轉日，屬於 2016 年後取得、適用房地合一稅新制，假設 A 持有 5 年後轉賣，土地收入減除成本、費用、依土地稅法計算的土地漲價總額後，適用 20% 房地合一稅率。