

不動產移轉 兩種稅額免計贈與稅

中時電子報 工商時報記者林昱均／綜合報導 2022-02-10

財政部台北國稅局指出，贈與人（送出財產者）移轉不動產給受贈人（收受財產者），受贈人必須負擔土地增值稅以及契稅稅額，按照我國規定，贈與總額可以扣除這兩種稅額，等於免計贈與稅。

所謂土增稅是依照前一次與本次移轉土地公告現值漲價數額課稅。贈與、買賣情況皆適用 20%~40% 土增稅率；但如果是出售自用土地可適用一生一次或一生一屋優惠土增稅率 10%。



不動產移轉，兩種稅額免計贈與稅。示意圖／中時電子報資料照片

而契稅則為房屋移轉時依照「契價」（房屋標準價格-免稅騎樓現值）課徵，依照移轉性質適用不同稅率，買賣、贈與、占有皆適用契稅稅率 6%，分別由買受人、受贈人、占有人負擔；而典權由典權人負擔 4% 契稅；交換由交換人、分割由分割人負擔 2% 契稅。

國稅局指出，依照遺贈稅法第 21 條與施行細則第 19 條規定，不動產贈與移轉所繳契稅或土地增值稅由受贈人負擔，可從贈與總額中扣除。

另外，如果贈與財產附有負擔如房貸、車貸等，這些貸款或其他負擔也能從贈與總額中扣除；而買賣移轉適用房地合一稅制者，僅限減除契稅。

官員也表示，個人申報贈與不動產，如果要主張扣除土增稅及契稅，必須要檢附贈與契約書、已完納土地增值稅及契稅之稅單影本及該稅款支付證明。

不過，如果是他人幫受贈人繳稅，將會涉及遺贈稅法第 5 條第 1 款規定代為承擔債務以贈與論情形，以贈與人提供受贈人現金繳稅而言，必須一併將稅額併入贈與總額計稅，再依收據扣除。

舉例來說，A 在 2022 年 2 月要贈與公告現值 600 萬元的房地給女兒，若土增稅負為 40 萬元、契稅為 18 萬元。贈與總額原本為 600 萬元，但扣除掉土增稅、契稅等並減除當年度贈與免稅額 244 萬元，只有 298 萬元贈與淨額要計稅，適用 10% 贈與稅率，贈與稅負為 29.8 萬元。