

## 不動產借名登記返還免契稅 但忘繳「這稅」恐遭罰

[#政策](#)[#居家](#)[#借名登記](#)[#繼承](#)[#遺產](#)more

EBC 地產王

在不動產市場中，「借名登記」是一種常見情形，是指一個人將自己的房產登記在另一個人名下，但登記人只是名義上的所有人，實際擁有者仍有自行管理、使用、處分等權利，但你知道嗎？當借名登記關係消滅時，登記人有返還不動產所有權的義務。

有民眾詢問，房地產借名登記，當登記人返還產權時，是否要繳納土地增值稅以及契稅？針對上述疑慮，高雄市稅捐稽徵處曾表示，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅；當借名登記終止，出名人辦理所有權移轉予借名人，已符合課徵土地增值稅要件，故辦理土地移轉登記前應先申報土地增值稅。

當借名登記關係消滅時，登記人有返還不動產所有權的義務。

高雄市稅捐稽徵處說明，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，都要申報繳納契稅；終止借名登記返還不動產，尚非屬契稅條例第二條規定課徵契稅範圍，因此借名登記返還案件免申報契稅。

該局處提醒，終止借名登記返還不動產，持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，因不具有契約性質，非屬印花稅法規定之課徵範圍；若持和解筆錄、調解筆錄、調解書辦理不動產移轉登記，則須依法貼用印花稅票。