

不動產傳承的稅事眉角

#理財#多空#房價#平均地權條例#打炒房more

經濟日報記者葉卉軒整理、安永聯合會計師事務所稅務服務部

執業會計師吳文賓口述

這幾年來房價節節攀升，買房這件事逐漸成為許多年輕人遙不可及的夢想，政府也陸續推出一些政策來維護居住正義，包括從 2021 年開始實施的房地合一 2.0，以及 2023 年立法院祭出的《平均地權條例》修正案，也被外界認為是打擊房價的一記重拳，特別是限制私法人購屋的部分，是主要對不動產傳承造成一大衝擊的變革。

在一般不動產傳承上，最常見的三種方式是「生前贈與」、「死後繼承」，以及「有價買賣」，使用不同方式帶來的稅負效果及後續的影響都會有差異。如果贈與或繼承的方式傳承不動產，在價值認定上，以房屋評定現值與土地公告現值來衡量，通常會低於市場上真正買賣的市價。贈與目前的免稅額為 244 萬元，超過免稅額的部分則依累進稅率課徵 10~20% 不等；繼承方式的免稅額則為 1,333 萬元，超過的部分依累計稅率課徵 10~20% 區間。這兩種不動產傳承方式，除了免稅額及稅率

不同之外，另贈與還需繳納土地增值稅及契稅，但繼承則不用。而假如是買賣，2016年之後取得的房地價值認定，用實際交易價格來計算獲利，課徵房地合一稅，依持有年數規範課徵稅率，持有年數愈短稅率愈高，稅率區間為15~45%。

日後出售時，若是透過贈與或繼承方式取得不動產，會以取得時的「房地現值」按照物價指數調整後作為交易成本，由於通常與成交價有較大的落差，相減後的所得很高，稅負也會比較高。相反地，如果是買賣取得，那之後出售的成本認定就是以「實際取得金額」計算，相比起來是高成本、利得較低，繳稅相對也較低。

另外有些人由於有家族的傳承規劃，透過投資公司以法人持有不動產，一方面統一管理資產，以股權平均分配資產給子女，避免因為個人驟逝而造成產權被多人繼承的紛亂情景；另一方面若不動產有出租收益，與營業相關的稅捐、修繕等支出也能列為法人費用，適用營利事業所得稅率20%，相較之下節省稅費。

但2023年《平均地權條例》的部分條文修正案中，其中一條規定將私法人購屋納入管制，避免私法人囤積住宅房，防杜後續轉為短期炒作的用途，使得這條路幾乎直接被斬斷。修法後，

私法人購屋可以分成兩個區塊：「免經內政部許可」跟「須經內政部許可」。免經許可的項目例如金融機構依法行使抵押權或承受不良資產、依土地法優先購買共有住宅等九種情形。

如果是須經許可的部分，私法人需要提出使用計畫來評估必要性及正當性，比如說公司購買住宅作為宿舍，或是具規模性的出租，來供居住使用、還有做為都更危老整合使用的等等情況，而且私法人在取得房屋後五年內都不得移轉、讓與或預告登記，以防止短期炒作。可以看出這兩項都注重在不動產買賣目的必要性及正當性，必須為營業上需要，所以直接會對以法人持有不動產進行傳承規劃造成影響。

由於不動產傳承本來就是一門複雜的學問，建議需要根據不同的情況、目的去與會計師或專家探討最適合的做法。