

分割不動產兩方式 課稅有別

經濟日報記者翁至威 / 台北報導 2023-03-17

兄弟姊妹間想分割共同持有的不動產，常見有協議分割、法院判決分割兩大方式，財政部賦稅署昨（16）日提醒，分割後持有價值若有增減，應留意是否涉及贈與稅。

實務上辦理不動產分割相當常見，尤其是手足共同繼承不動產，想解除共有關係、各自分家，若兄弟姊妹間能取得共識，就能採協議分割；但若喬不攏，有可能走到法院裁判，由法院進行最公平的分配。

財政部賦稅署提醒，分割後持有價值若有增減，應留意是否涉及贈與稅。



圖 / 聯合報系資料照片

賦稅署表示，無論是何種分割方式，記得留意是否需課徵贈與稅。

若為協議分割，分割後取得不動產或金錢總價值，若低於原本持有價值，形同將少拿的價值贈與出去，必須申報課徵贈與稅；若為法院判決分割，即使分割後價值低於分割前，仍不涉及贈與稅問題。

舉例而言，一對兄弟打算分割共有土地，哥哥原本不動產持份價值 100 萬元，兩人協議分割後，哥哥取得價值僅 60 萬元，等於有 40 萬元送給弟弟，此時哥哥為納稅義務人，應將 40 萬元計入當年度贈與額。

不過若兩兄弟無法達成協議而上法院，並依照判決結果分割，哥哥分割後取得價值 60 萬，雖低於分割前價值，仍不涉及贈與稅問題。

官員解釋，之所以產生差異，主要是參考最高法院判例等內容，法院在裁判分割不動產時，可斟酌使用狀態、經濟效益（例如是否臨路）等進行最公平分配，即使分割前後價值有增減，並非基於贈與，因此不會產生贈與稅。

不過要注意的是，法院判決分割也可能牽涉到金錢補償，應收取補償金的一方就要依判決收取，若應收而未收將須課徵贈與稅。

例如一對姊妹分家，法院判決除不動產分割外，要求妹妹補償 40 萬元給姊姊，若姊姊逕自告訴妹妹免支付 40 萬元，視為姊姊贈與妹妹 40 萬元，須課贈與稅。

若姊姊在收到補償金之前死亡，依遺贈稅法規定，40 萬元補償金的債權應列入姊姊的遺產申報遺產稅；若妹妹在支付 40 萬元補償金前死亡，依規定尚未交付的補償金，可視為生前債務，從妹妹遺產總額中減除。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/859731369076.html>