

出售配偶贈與房產 兩眉角

經濟日報記者陳姿穎 / 台北報導 2023-03-01

財政部高雄國稅局表示，夫妻間不動產贈與雖不須課徵贈與稅，但應留意未來出售時，仍要依規定課徵房地合一稅，官員指出，申報時留意兩大眉角，包含取得時間、取得成本兩項課稅依據。

高雄國稅局官員指出，個人取得配偶贈與的房屋及土地，適用《遺產及贈與稅法》第 20 條規定，不必計入贈與總額，所以在贈與過戶的當下，不會產生贈與稅問題；然而等到未來出售時，面對房地合一稅課稅規定，就應該特別留意。

財政部高雄國稅局表示，夫妻間不動產贈與雖不須課徵贈與稅，但應留意未來出售時，仍要依規定課徵房地合一稅。

官員表示，民眾交易 2016 年 1 月 1 日以後取得房地，應適用房地合一制課稅，為遏止短期炒作，持有期間愈短，適用的房地合一稅率可能將會更高。

現行房地合一 2.0 規定下，持有二年內稅率 45%，持有超過二年未逾五年稅率 35%，持有超過五年未逾十年稅率 20%，持有超過十年則稅率降到 15%。因此，納稅人持有時間將影響適用稅率，取得時間點的認定至為關鍵。

一般而言，取得時間點是以過戶日為準，不過若因特殊情況取得不動產，認定方式就要特別留意，例如因夫妻之間的贈與而取得。

國稅局表示，個人出售房地，若適用房地合一稅制，且該房地是取自配偶贈與，應以夫妻間第一次相互贈與前，配偶原始取得房地之日為取得日，並依配偶原始取得原因，據以計算持有期間及適用稅率。

舉例而言，林先生與陳小姐為夫妻，林先生在 2017 年初購入一套公寓，2019 年中將這套房地贈與陳小姐，夫妻間贈與房屋免課贈與稅；而夫妻倆在 2020 年底將這棟房地出售，原始取得日應以林先生 2017 年取得時為準，出售前持有逾二年、未逾五年，適用稅率為 35%。

除持有期間認定會有所影響，官員表示，第二項重點是取得成本的認定，會與一開始配偶取得房地方式息息相關。

若假設先生贈送房地給太太，而先生一開始取得房地方式是花錢購入，後續太太出售房地時，就是以先生原始購入成本，作為計算房地合一稅取得成本。

而若先生房地一開始是從第三人手中繼承或受贈取得，而非購入，後來贈送太太，太太出售房地時，就是以先生繼承或受贈時的房屋評定現值及公告土地現值，依政府發布的消費者物價指數調整後價值，作為取得成本。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/860363367133.html>