

2023-05-23 15:07

不想努力了？第 1 季房產移轉每 3 筆就有 1 筆是繼承

#不動產#政策#繼承#住宅買賣#六都more

經濟日報記者游智文 / 綜合報導

內政部不動產資訊平台顯示，今年不動產買賣交易降溫，Q1 全國住宅買賣占整體移轉比例，降至 49.9%，已不到五成；繼承移轉占比則上升至 25.7%，較去年同期增加 7.4 個百分點。

六都中繼承占比最高的也是台北市，達 29.4%，等於每三筆住宅移轉中，就有一筆是來自於繼承。另外，贈與的比例全國也增加了 2.6 個百分點，各縣市當中，也以台北市贈與移轉占比最高，今年 Q1 達 23.3%。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，繼承占比走高，主因有三，一是戰後嬰兒潮世代，距今已約七十年，隨著人口老化逐步凋零，觀察 2022 年的全國死亡率為 8.89%，達到統計以來的新高點，因此繼承不動產占比也隨之增加。第二，戰後

嬰兒潮世代經歷「台灣錢淹腳目」榮景，在房價所得比低的年代，累積不少房地產，使住宅繼承筆數走揚。

第三，繼承不動產的比例增加，除了因死亡率增加，也反映多數長輩擔心太早贈與房產，恐導致子孫不孝，或是分配不公等疑慮，因此排斥生前贈與，不如身後循繼承方式分產。

實務上，也常見因為子孫眾多，對遺產的處理沒有共識，透過法拍來分產的情況。

至於贈與房產的比例也有增加趨勢，台灣房屋趨勢中心資深經理陳定中表示，2022年起，每人贈與免稅額度從220萬提高到244萬，有規劃的父母，一般會先透過夫妻贈與後，再轉贈給子女，同年度就有機會達到488萬的免稅額度。

若結婚當年，還有多100萬的免稅額，該年贈與免稅的總額可達688萬，因此多少促使贈與移轉的占比增加。

陳定中提醒，民眾將房產贈與給子女，雖然享有免稅額，但須注意，子女受贈房屋的取得成本，會以公告現值計算，由於公告現值與市價差距頗大，往後子女欲轉售房產時，就可能因取得成本過低，導致房地合一稅飆高，所以也可以考慮贈與現金，再以買賣的方式將房產移轉給子女，以提升節稅效果。