

中時新聞網 2024-01-04

## 贈與、繼承搞錯 房地稅差很大

[#贈與#繼承#房地稅#不動產#房地合一稅](#)more

工商時報記者林于蘊 / 台北報導

不動產移轉子女沒規劃好，將來再出售的房地稅恐差很大。如果父母於房地合一稅實施前購入，且子女在 105 年開始才「繼承取得」，可按舊制申報所得稅；但如果父母先贈與子女，再由子女出售，就得適用房地合一稅。有民眾就因錯誤規劃，房地稅多繳逾 1,505 萬元。

一位鄭姓男子的父親，民國 105 年 11 月將名下六筆台中市建地贈與鄭男，並於 106 年 2 月完成所有權移轉登記，贈與後七個多月，鄭父於 106 年 9 月去世。之後鄭男於 107 年 3 月將六筆土地全數出售，並於 107 年 4 月辦理房地合一稅時，列報土地交易所得及課稅所得為 0 元。

如果父母於房地合一稅實施前購入，且子女在 105 年開始才「繼承取得」，可按舊制申報所得稅；但如果父母先贈與子女，再由子女出售，就得適用房地合一稅。

中區國稅局受理後，依查得資料，重新核定六筆建地交易所得 4,300 萬餘元，按適用稅率 35%，核定應納稅額 1,505 萬餘元。鄭男不服，申請復查，僅獲追減所得 238 萬餘元，再提起訴願，又被駁回，最後提起行政訴訟。

鄭男主張，遺贈稅法第 15 條規定，被繼承人死亡前二年內贈與個人財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人的遺產，併入遺產總額。另外，財政部台財稅字第 10404620870 號令釋規定，交易的房地是被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且納稅義務人於 105 年 1 月 1 日以後「繼承取得」，就非屬房地合一課稅所得的範圍。

換言之，鄭男認為，他父親是 102 年購入六筆土地，鄭父又在贈與後不到二年內就去世，因此應視為繼承，後來他再出售六筆土地時，就應適用舊制的財產交易所得稅。

由於舊制的土地交易免稅，所以國稅局依法不能課徵房地合一稅。

法院審理後認為，鄭男是以贈與為登記原因移轉土地所有權，並非因繼承而取得，贈與發生當時，鄭男成為土地增值稅的納稅義務人，所有權移轉登記的原因也是贈與，鄭父移轉土地給

鄭男的法律關係就是贈與，至為明確，因此並不適用遺贈稅法第 15 條的規定。

最後法院裁定，當鄭男出售六筆土地時，就要依房地合一稅的規定，以受贈時的公告土地現值為成本，計算所得額及房地合一稅。國稅局的核定並無違誤。