論不合情理之房地合一稅

(繼承贈與篇)

王進祥

(行政院政務顧問、台北市政府市政顧問) (德明財經科大、德森科大兼任副教授) (中華民國地政士公會全國聯合會 榮譽理事長)

壹、立法緣起

房地合一稅,係房屋與土地交易所得稅之合稱。房屋與土地若自民國 105 年以後「取得再交易」或自民國 103 年 1 月 2 日以後「取得」,且在取得後 2 年內交易者,賣方除應課徵土地增值稅外,尚須在交易完成登記(出售)後一個月內"分離申報所得"之新稅制。所稱:「分離申報」課稅,係因房地交易時之所得,本屬所得稅法規範之性質;惟,新稅制規範「分離先行申報所得稅」,而不併入各年度「綜合所得稅」(在次年度五月份申報)之一種新制。

房地合一稅,自民國 104 年 6 月 24 日經 總統公佈修正所得稅法, 並自 105 年 1 月 1 日施行。參照所得稅法第四條之四第一項規定:「個 人及營利事業自中華民國一〇五年一月一日起"交易"房屋、房屋及其 坐落基地・・・・・・一、交易之房屋、土地,係於一○三年一月一日 之次日以後"取得", · · · · · ,二、交易之房屋、土地, 係於一○ 五年一月一日以後"取得"」。亦即,「房地合一稅」按新制課徵所 得稅之情形,其判斷基礎乃在「取得」與「交易」之認定與持有期間 之計算。惟,取得「日」與交易「日」,財政部僅在非法規命令之「房 地合一課徵所得稅申報作業要點(下稱申報作業要點)」第三點(交 易日)及第四點(取得日)規定之,且均以「登記日」為準。導致「取 得日」與民法第758條之「登記生效日」及民法第759條「法律事實日」 與強制執行法第98條之「領得權利移轉證書日」等等之文義產生盲點 與優先適用與否之問題。尤以,另將「區段徵收」後抵價地分回之「原 始取得」視為「繼受取得」,且無視「區段徵收、市地重劃、都市更新」, 甚至「權利(不同人)合併」後,地號之變更與差額地價補償之新取得 或原取得」等之複雜「登記日」判斷。亦即,財政部理應以所得稅法第 121條之「所得稅法施行細則」明訂之,但卻僅以「申報作業要點」規 範,已然逾越所得稅母法及諸多其他法律優先適用與否之規範,此均可 能在高稅率(45%、35%)於民國107年後(施行屆滿二年),開始呈 現不動產交易之各種紛爭。

另查,前述「申報作業要點」,係在民國104年7月21日公佈, 卻在不到一個月期間之104年8月19日即刻修正「繼承取得」適用之 規定,再於105年1月1日施行至105年3月9日之二個多月期間,修 正申報作業要點第4點、第18點,又於106年3月2日修正「夫妻贈 與取得日」之認定函釋,再於106年8月21日公佈「因調職、非自願 離職或其他非自願性因素交易之認定」,類此新稅制竟然見解變更過於 頻繁,在在顯示財政部就「房地合一稅」課徵之配套措施,毫無準備完 竣。

貳、房地合一稅制之複雜度

房地合一稅,事涉房地所有權人取得日與交易之日期、取得成本與 價格之認定及持有期間之合併計算與適用之稅率變動。尤以,持有期間 所生費用、支出及土地漲價總數額扣除之實務認定多所困難之等等複 雜問題。亦即,本次修法之最大問題,係因取得日、交易日,均以「登 記日」為原則,形同將民法、土地法、土地登記規則之法制原則與例外 情事,於以重疊規範,似乎完全無視實務上尚有運用之盲點情事,諸如: 登記簿上之登記日不一定可判定取得日等等。因此於稅捐稽徵實務上, 將面臨比想像中更繁雜之紛爭與諸多行政救濟情事。

觀其立法過程,財政部僅召開二次座談會即為定案,似全然忽視地 政產官學者之建言與呼籲。以致造成諸多對登記日期認定上之盲點與不 同見解之困擾。尤以:「區段徵收、共有物分割、市地重劃、都市更新、 他益信託」後之取得日與原取得日、新取得日之認定?市地重劃後未分 配土地者,為何仍要課稅且未能減免?簽約日為何不是交易日?繼承或 贈與取得後,以公定值作為取得成本之合理性?仍有諸多盲點與迷思; 另「夫妻贈與」取得再交易,夫妻離婚後之剩餘財產差額分配後再交 易,或區段徵收、市地重劃、都市更新後「差額地價」部分之再交易時, 其等值與差額地價如何查察與認定?難免仍會困擾地政士與不動產經 紀人等專業人士;此對一般所有權人(賣方)更增生如何判斷出售之成 本與負擔及房地產交易會否安全與有無風險之問題。

终、繼承或受贈取得之交易成本認定有盲點

參照所得稅法第十四條之四規定:第四條之四規定之個人房屋、土 地交易所得或損失之計算,其為出價取得者,以交易時之成交價額減除 原始取得成本,與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得 額;其為「繼承或受贈取得」者,以交易時之成交價額減除繼承或受贈

時之「房屋評定現值及公告土地現值」,按政府發布之消費者物價指 數調整後之價值,與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為「所 得額」。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅,不得列為成本費用。

亦即,新制「房地合一稅」自民國 105 年 1 月 1 日適用後,若發生所有權人於取得房地產權後,再發生繼承(死亡)或贈與行為,而由繼承人或受贈人在取得後出售予他人時,可能因其取得成本為繼承日或贈與日之《公定值(公告土地現值+房屋評定現值)》×物價指數,造成被繼承人或贈與人雖曾以高價買入,且已完繳遺產稅或贈與稅,卻因繼承或贈與當年之公定值低於市價,即使繼承人或受贈人賠錢出售,仍視為有所得差額,而須再課徵房地合一稅。

更糟的是,繼承人或受贈人在繼承或受贈房地產後再出售交易時,課稅之稅率,必須適用取得後持有期間之計算或例外之併前計算期間,其在1年內之稅率為45%,1~2年為35%,2~10年為20%,10年以上為15%,6年以上(符合自有自用自住)超出400萬元利得部分為10%,400萬元以內為免稅之規定。此對繼承後(或贈與後)之繼承人(或受贈人)而言,若因不景氣或經濟問題急需出售房地產時,已然不是無償取得之禮物,反而會在交易過程之前或後,發生「增補課稅」與「成本負擔難予認定」之「不確定風險」,其會否造成房地產市場之交易糾紛?是否另有潛在之爭議或盲點都值憂慮!

肆、繼承取得再出售之不合理性

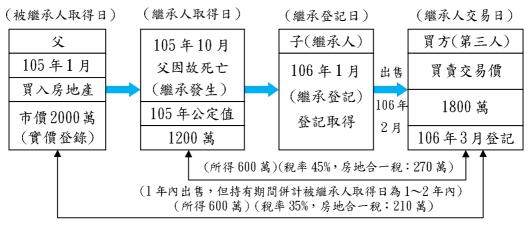
繼承,因被繼承人死亡而開始(民1147)。繼承人自繼承開始時,除本法另有規定外,承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者,不在此限(民1148)。繼承人有數人時,在分割遺產前,各繼承人對於遺產全部為公同共有(民1151),繼承人對於被繼承人之權利、義務,不因繼承而消滅(民1154),且繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者,不在此限(民1164)。前述所稱「法律另有規定」,如民法第一一六五條之遺囑定有分割遺產方法者;所稱「契約另有訂定」,如繼承人相互間之遺產分割協議等。

是以,被繼承人取得之不動產,發生繼承由繼承人繼承取得再出售時,其判定房地合一稅之「新舊制」及「持有期間」適用不同稅率之認定,有下列四種日期應於分辨:1.被繼承人取得日,2.繼承發生日即繼承人取得日,3.繼承登記日,與4.繼承人交易日。

一、繼承人取得日之併計被繼承人持有期間:

經查繼承人取得不動產後再交易時,若以「繼承人取得日」(被 繼承人死亡日)及「繼承人交易日」(繼承人出售日)作為認定是否 適用新制或舊制,及其持有期間之長短與稅率之認定,均屬無可非 議!惟,繼承發生非屬當事人之意願,亦非屬法律行為,參照「作業 要點」第五點之(一)規定,另將適用新制時之繼承「持有期間」併 計至被繼承人之取得日,雖難說其不合情理,但是,針對所得稅法之 取得日而言,確有擴大解釋之嫌!尤其財政部自104年7月21日公 佈作業要點後,未滿一個月(104年8月19日),再針對103年、 104年繼承取得,且其併計被繼承人之持有期間在2年內之交易、及 被繼承人在104年底以前取得,繼承人在105年以後取得之交易,作 出得「自行選擇」適用「新制或舊制」之例外函釋」,導致增生更多 之盲點與複雜性。

茲就下圖以105年以後取得之簡單案例,分析繼承取得房地產後 再出售,可能涉及之房地合一所得稅合理或不合理之情事:



(父購入,發生繼承後,子虧本200萬出售)

前述案例係適用房地合一稅機制之最基本案例,包括:繼承人取 得日(繼承發生日)在103年1月2日以後,且持有期間在2年以內 交易者,及105年1月1日以後繼承取得後再交易者,其參照所得稅 法第四條之四第一項第一款規定,均適用房地合一稅新制;惟,財政 部在104年7月21日公佈「房地合一課徵所得稅申報作業要點」(下

¹ 財政部 104.08.19 台財稅字第 10404620870 號函。

稱:申報作業要點)時,雖於第四點²之(二)「非出價取得」之「7」中予以明定:繼承取得之房屋、土地,為繼承開始日。但卻於申報作業要點第五點之(一)³規定,繼承人之持有期間,非僅依法由「交易日計算至取得日」,尚可併計至「被繼承人之取得日」。

二、103年以後繼承取得者之2年內交易予以從寬認定

亦即,財政部在不到一個月期間內(104年8月19日)公佈函釋⁴修正:繼承取得之房地,適用房地合一課徵所得稅規定之原則變更要旨如下:

- (一)納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、 土地,符合下列情形之一者,非屬所得稅法第四條之四第 一項各款適用範圍,應依同法第十四條第一項第七類規定 計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額,於同法 第七十一條規定期限內辦理結算申報:
 - 1. 交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次 日至104年12月31日間繼承取得,且納稅義務人及被 繼承人持有期間合計在2年以內。
 - 2. 交易之房屋、土地係被繼承人於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。
- (二)前點交易之房屋、土地符合所得稅法第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地者,納稅義務人得選擇依同法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得,並依同法第十四條之五規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得,繳納所得稅。
- (三)納稅義務人未依前點規定期間內申報,但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得,並自動補報及補繳稅款,稽徵機關應予受理,惟應認屬逾期申報案件,依同法第一○八條之二第一項有關未依限申報規定處罰;該補繳之稅款,得適用稅捐稽徵法第四十八條之一規定,免依

² 有關:房屋、土地取得日之認定,以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但 有下列情形之一者,依其規定。

³個人因繼承,受遺贈取得房屋、土地,得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。

⁴ 同註1。

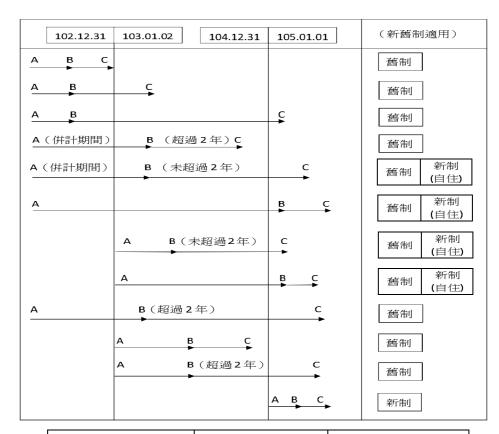
所得稅法第一○八條之二第二項規定處罰及加徵滯納金。 惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率, 按日加計利息,一併徵收。

(四)納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第十四條之四 及第十四條之五規定計算及申報房屋、土地交易所得,於 房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前,得 向稽徵機關申請註銷申報,並依同法第十四條第一項第七 類規定計算房屋部分之財產交易所得,併入綜合所得總額, 於同法第七十一條規定期限內辦理結算申報。

前述104年8月19日函釋,有關「得由繼承人」彈性選擇 適用新制或舊制之意旨,有二個取得日例外之要件:1.在103 年、104年間繼承取得,且併計至被繼承人取得後之持有期間 在2年以內者,2.被繼承人取得日期在104年以前(包括103 年及102年以前),且繼承人在105年以後取得者。似仍有破 壞及違反原所得稅法立法意旨之嫌。

參照民法第七五九條規定,繼承於登記前已取得不動產物權者, 應經登記,始得處分其物權。亦即,前述繼承相關新舊制之認定及新 制計算持有期間與併計持有期間,應以「被繼承人取得日」、「繼承 人取得日」(即繼承發生日)、「繼承人交易日」(繼承人出售日) 為認定基準,尚不考量繼承登記日。茲擬出判斷房地合一稅新舊制之 方法如下:1. 從繼承人取得日至交易日判斷新制或舊制;2. 其屬新 制者,再併計繼承人持有期間至被繼承人取得日;3. 計算出持有期 間後,判斷其稅率。4. 適用新制之取得成本,均以繼承時(即繼承 人取得日)之房屋評定現值及公告土地現值,按物價指數調整後之價 值為準5。5. 惟,繼承發生在103年、104年,併計被繼承人持有期 間在2年內及104年以前被繼承人取得,105年以後繼承發生者,採 彈性之選擇適用新制或舊制。茲整理變動圖示如下:

⁵房地合一稅課徵所得稅申報作業要點第十點之(八)。



A:被繼承人取得日 B:繼承人取得日 C:繼承人交易日

三、繼承房地產後再交易隱藏之風險與爭議

(一)繼承後取得成本認定(降低)之不符公平原則:

繼承取得,除遺囑附有負擔或附條件外,係屬無償取得;繼承人取得後出售時,依現行所得稅法規定,應以出售時交易(市價)額扣除繼承時公定值(成本)乘以物價指數為「所得額」。此在現行房地合一稅制下,若被繼承人之取得成本高於繼承時之公定價值者,似屬對繼承人(以公定值為取得成本)某種形式上之懲罰。如:父100年買入2,000萬房地產,於106年發生繼承,由子繼承者(106年公告現值為1,200萬),若子取得後降價(虧本200萬)以1,800萬出售時,仍須認定房地合一稅所得額為600萬(1,800-1,200)。

(二)遺產分割後之相互擔保責任:

繼承,因被繼承人死亡而開始。繼承人有數人時,在分割遺產前,各繼承人對於遺產全部為公同共有。繼承人得隨時請

求分割遺產。繼承人之連帶責任,自遺產分割時起,如債權清 償期在遺產分割後者,自清償期屆滿時起,經過5年而免除。 分別為民法第一一四七條、第一一五一條、第一一六四條第一 項、第一一七一條第二項所明定。

亦即,被繼承人之遺產,由繼承人分割繼承時,若發生涉 及前述繼承案例因故虧本出售,而仍有房地合一稅之負擔時, 分割取得該遺產之繼承人,若非已知悉者,難謂不會在爾後出 售該分割繼承標的時,因房地合一稅之課徵,增生繼承人內部 之爭議與糾葛。是以,專業地政士在代為擬定遺產分割協議或 分割遺產計算權利價值時,宜先行告知繼承人之成本負擔。尤 其是,遺產分割後,各繼承人按其所得部分,對於他繼承人由 分割而取得遺產,負與出賣人同一之擔保責任(民1168),是以, 繼承人相互間因分割遺產所產生之稅賦差額負擔,其他繼承人 有無相互擔保之責任,仍值商榷。

(三)發生再轉繼承後房地合一稅之複雜性:

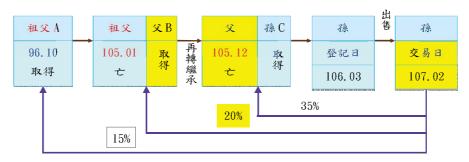
假設甲於105年1月間取得不動產,不幸於105年12月死 亡,而配偶乙於106年5月過世發生再轉繼承,倘若有丙、丁 二位繼承人,且在106年10月出售時,其房地合一稅之複雜性 如下:



- 1. 本案例暫不考慮乙之私有財產,僅討論甲與乙(二位被繼 承人)之應繼承財產。因甲過世未辦竣繼承登記,乙又過 世,此時,繼承登記案件為一件,屬再轉繼承。
- 2. 亦即,以甲之某一特定財產權為繼承標的探討繼承人之應 繼分與乙對甲之應繼承財產,再發生繼承之情事分析:
 - (1) 本案例之遺產稅申報案件為二件(包括:甲與乙)。
 - (2)繼承登記原因日,因發生再轉繼承依法併同一件申辦登 記,是以,106年5月之乙(被繼承人)取得日於登記簿 未顯示,僅顯示登記原因日期為甲之死亡日期 105 年 12 月。

- (3) 甲過世時乙丙丁三位繼承人應繼分為各1/3; 乙再過世時, 丙丁因再轉繼承應繼分各1/6,故丙丁合併取得應繼分持 分各為1/2。
- 3. 前述登記簿之記載,僅在原地價取得欄位,分別列明105年12月取得1/3,106年5月取得1/6,持分權利為1/2。
- 4. 此時房地合一稅,區分為二個取得日(即106年5月與105年12月),倘若又因不同持有期間而分別適用不同稅率者,丙丁為出賣人時,其房地合一稅恐涉及二種不同稅率,此在計算房地合一稅時,即有隱藏之風險。

(四)雙生兩次再轉繼承之更複雜性:



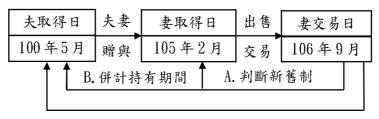
茲就上圖案例,暫將(三)之案例(有二個繼承人)予以單純化(實務上多為二個以上繼承,但以單一繼承作為案例,以免更複雜)。倘若祖父(A)於96年10月取得,但因繼承再由父(B)在105年1月取得,後又因繼承而由孫(C)在105年12月取得,並由孫申辦再轉繼承完成繼承登記,再於107年2月交易者。其判定新制或舊制之日期為107年2月往前推算至105年12月,持有期間則由107年2月推算至105年1月(稅率為20%)。惟,父(B)之取得又因祖父(A)之繼承所生,其持有期間可否由107年2月併同計算至96年10月(稅率為15%),仍值疑慮,個人持否定之見解。

伍、受贈取得再出售之不合理性

贈與行為之發生,實務上可能為「夫妻贈與6」、「父母對子女贈與」、「親屬間贈與」與「一般人贈與」。財政部卻對影響私有財

⁶ 參照登記原因標準用語「DB」,係將配偶間相互贈與之土地登記案件,於以標準化登記原因。

產制度變化最大之「夫妻贈與」,先在申報作業要點第5點之(二)⁷ 中規範,得為併計配偶之持有期間(如下圖:以106年9月為妻交易 日、105年2月為妻取得日判斷新舊制,但持有期間,併計至100年 5月),又在106年3月2日擴大變更見解,將房地合一稅認定新舊 制之取得日,提前至夫妻贈與前,配偶之取得日8。(如下圖:以106 年9月為妻交易日,100年5月之夫取得日,視為妻之取得日)。亦即, 修正前見解,夫妻贈與後仍為新取得之判定,在其再出售時,所計算 之持有期間,可加計至贈與前配偶之原取得日期;但依修正後見解, 則以第一次配偶相互贈與前之配偶原取得登記日,作為計算持有期間 及認定是否適用新舊制之基準。但「父子間贈與」或「其他人之贈與」 行為,則無此適用。



C. 判斷新舊制

一、財政部變更對夫妻受贈取得再出售之函釋

個人取得配偶贈與之房屋、土地,適用遺產及贈與稅法第二十條 第一項第六款「配偶相互贈與」之財產「不計入贈與總額」規定者, 出售時應以配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日 為取得日,據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第十四條第一項 第七類規定計算房屋之財產交易損益(以下簡稱舊制房屋交易損益) 或依同法第十四條之四規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(以 下簡稱新制房屋土地交易損益),並按該房屋、土地原始取得之原因, 分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

(一)舊制房屋交易損益之計算

交易時房屋成交價額,分別按下列規定減除成本或房屋評

⁷ 參照財政部 104.07.21 訂定「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第五點之(二)

< (二)個人取自其配偶贈與之房屋、土地,得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四 條之五第一項第一款規定計算持有期間,得併計之期間,應以個人或其配偶、未成年子女 已於該房屋辦竣戶籍登記並居住,且無出租、供營業或執行業務使用為限。>

⁸ 財政部 106.03.02 台財稅字第 10504632520 號函。

定現值,及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為「所得額」:

- 配偶原自第三人「出價取得」者:依所得稅法第十四條 第一項第七類第一款規定,得減除配偶間第一次相互贈 與前之「原始取得成本」。
- 配偶原自第三人「繼承或受贈」取得者:依所得稅法第 十四條第一項第七類第二款規定,得減除繼承時或配偶 原自第三人受贈時之房屋評定現值。

(二)新制房屋土地交易損益之計算

交易時房屋及土地成交總額,分別依下列規定減除成本或 房屋評定現值及公告土地現值,與個人及配偶持有期間,因取 得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為「所得額」:

- 1. 配偶原自第三人「出價取得」者:依所得稅法第十四條之 四第一項前段規定,得減除配偶間第一次相互贈與前之「原 始取得成本」。
- 2. 配偶原自第三人「繼承或受贈」者:依所得稅法第十四條 之四第一項後段規定,得減除繼承時或配偶原自第三人受 贈時之「房屋評定現值及公告土地現值」按政府發布之消 費者物價指數調整後之價值。

(三)函釋前變更前後之差異:

前述交易損益計算之差別,係在配偶原自第三人之取得, 區分為下列兩種方式:

- 出價取得:即有「對價支出」之產權取得(如:配偶相互 贈與前,向他人買賣取得者),均以「第一次夫妻相互贈 與」前之原來取得成本,為減除項目。
- 2. 非出價取得:如「繼承或受贈」(如:配偶相互贈與前, 因繼承或他人贈與而取得者),新制得減除原自第三人取 得之公定值(公告現值+房屋評定現值)乘上物價指數調 整;但舊制,僅得減除房屋評定現值,且不能以物價指數 調整。

二、受贈房地產後再交易之盲點

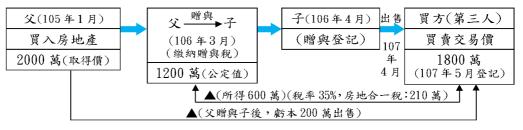
按一般實務之經驗法則,贈與人贈與財產予特定人時,絕非沒有目的或沒有附任何條件;惟,贈與房地產之實務面,承辦地政士礙於

物權變動(過戶)登記之申辦,常或有忽略贈與行為之債權條件或目 的之敘明與協議,尤其在爾後贈與人發生繼承時,原贈與行為是否涉 及「生前特種贈與之歸扣9」或「債務之扣還10」情事等,均可能衍生 為分割遺產之障礙及遺產繼承無從圓滿之隱憂。另若,因故在贈與後 轉售,發生未能預期之稅費負擔(如:房地合一稅)或稅費負擔試算 錯誤時,難謂不是房地產交易不安定之潛在風險與危機。

茲就「父取得房地產後贈與子(或一般贈與)再出售」與「夫妻 贈與房地產後再出售」,涉及房地合一所得稅,可能衍生之不合理情 事案例,列圖如下供請比較:

(一)父子(或其他一般人)贈與,是否變成懲罰性之贈與?

假設父於105年1月取得財產,成本為2000萬,但於106 年3月因財產規劃贈與予子,並在106年4月完成登記,子再 於107年5月出售予第三人,此時,出賣人子,因係無償受贈 取得,依法應以公定值(1200萬)×物價指數作為取得成本, 造成子受贈後,即使虧本200萬出售(父之取得成本為2000萬, 本次售價為1800萬),仍視為所得600萬,而須再繳納房地合 一稅(210萬)。



(二)新修正函釋對夫妻贈與後之交易,不見得對人民有利:

夫妻贈與,依修正後函釋,係以第一次贈與前之取得日期

⁹ 民法第 1173 條(生前特種贈與之歸扣):

繼承人中有在繼承開始前因結婚、分居或營業,已從被繼承人受有財產之贈與者,應將該 贈與價額加入繼承開始時被繼承人所有之財產中,為應繼遺產。但被繼承人於贈與時有反 對之意思表示者,不在此限。

前項贈與價額,應於遺產分割時,由該繼承人之應繼分中扣除。

贈與價額依贈與時之價值計算。

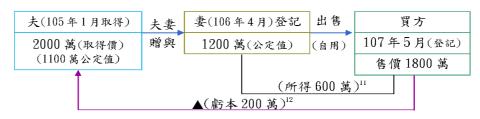
¹⁰ 民法第 1172 條 (債務之扣還):

繼承人中如對於被繼承人負有債務者,於遺產分割時,應按其債務數額,由該繼承人之應 繼分內扣還。

及取得成本為基準。亦即,原則上其取得日期之認定,係以前 手(夫妻贈與前)認定之,且似乎會對當事人有利,但卻未考 慮倘若數年後因公定值逐年(依政策及實價登錄)調整至接近 市價時,會有所不同之例外。個人拙見認為,該函釋之變更有 違反所得稅法之嫌!

因為,參照所得稅法第十四條之四第一項規定:「.....其 為繼承或受贈取得者,以交易時之成交價額減除『繼承或受贈 時』之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價 指數調整後之價值,與因取得、改良及移轉而支付之費用後之 餘額為「所得稅」。亦即,將「夫妻贈與」以第一次贈與前之 取得成本為準,參照前述所得稅法意旨,仍有不適法之嫌!拙 見認為:房地合一稅之申報作業要點位階過低,施行至今又數 次變更見解,且未能結合地政產官學者深入探討實務之盲點與 理論基礎,似有立法粗糙且不用心之嫌。

1. 夫妻贈與(有利益情事)—



2. 夫妻贈與(不利益情事)—



¹¹ 參照 104 年 7 月 21 日申報作業要點第五點之(二)規定,應適用新制,但持有期間(107 年 5 月 \rightarrow 106 年 4 月合併計算至 105 年 1 月) \rightarrow (房地合一所得 600 萬、持有期間 1 年 1 月,但併計至 105 年 1 月為 2 年 4 月,適用稅率 20%)。

¹² 參照 106 年 3 月 2 日財政部修正函釋,改以 105 年 1 月為基準日與取得成本之認定→房地合一所得為負 200 萬→ (房地合一所得稅為 0)。

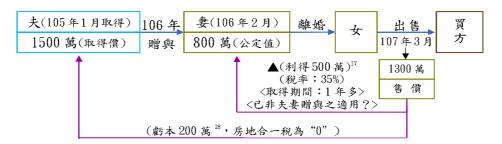
¹³ 參照 104 年 7 月 21 日申報作業要點第五點之(二)規定,應適用新制,但持有期間(111 年 5 月→ 110 年 5 月合併計算至 105 年 1 月)→(房地合一所得 200 萬、適用稅率 20%)。

¹⁴ 參照 106 年 3 月 2 日財政部修正函釋,改以 105 年 1 月為基準日與取得成本之認定→(房地合一所得為 300 萬,持有期間 6 年 4 月,適用稅率 20%)。

(三)夫妻贈與後,因故離婚之準用亦可能有所爭議?

- 財政部曾在奢侈稅課徵期間,就夫妻相互間因贈與後移轉 涉及奢侈稅之課徵,同意配偶回贈房地產,將其持有期間與贈 與前之期間合併計算 15,似有鼓勵夫妻間回贈房地產「視為從未 贈與 | 之情事。另亦在 103 年間,再就夫妻一方離婚或改用他 種財產制,依民法第一○三○條之一規定,行使「剩餘財產差 額分配請求權」或因「買賣以外」原因自他方取得房地產者, 准將他方於婚姻關係存續中持有期間,合併計算 16。

亦即,倘若夫妻贈與後,即使發生離婚情事,且已非屬夫 妻關係時,參照前述財政部見解,仍可將前配偶之持有期間合 併計算,此時其變化,仍會有同前(一)、(二)所述之有利與 不利益情事之發生。



(四) 夫妻贈與再發牛繼承取得之盲點:

夫妻贈與後再交易之「房地合一稅」認定,參照「作業要點」 第五點之(二):個人取自其配偶贈與之房屋、土地,得將配 偶持有期間合併計算。但另參照年106年3月2日變更見解, 則改以夫妻贈與前,另一配偶之取得日為判定之基準19。惟,夫 妻贈與後未交易前,不幸發生繼承,而仍由生存之配偶分割繼 承取得者,其若再交易者(如下圖例),參照「作業要點」第 五點之(一):個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地,得將被 繼承人, 遺贈人持有期間合併計算。

¹⁵ 財政部 100.08.16 台財稅字第 10000290040 號函。

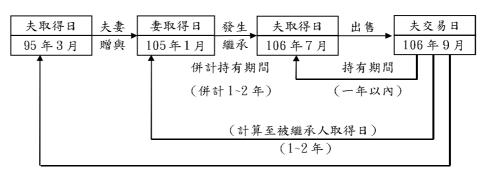
¹⁶ 財政部 103.11.14 台財稅字第 10304640200 號函。

¹⁷ 妻於 107 年 3 月出售時,因已離婚而無配偶,似已無從適用前述「夫妻贈與」後,相關 作業要點或解釋函令之適用?此時,房地合一所得為500萬,持有期間1年1月,稅率

¹⁸ 參照註 12、13,原財政部鼓勵夫妻贈與後,得以回贈方式,視為夫妻間贈與情事之回復原 狀見解,有可能會持「準用 106 年 3 月 2 日函釋意旨」辦理。個人拙見認為:夫妻贈與或 回贈,均涉及法定財產與特有財產之變動,即使夫妻間之財產登記名義回復為同一人,但 夫妻間之財產性質與債權債務關係,仍有不同,似為不智之見解。

¹⁹ 同註 8、同註 12、同註 14。

參照前述,財政部相關見解,本質上雖涉有違反所得稅法 之嫌,但又不知何因,未能以「所得稅法施行細則」支撑法律 認定上之盲點,是以,在法理上多所盲點及實務上變化多端, 解釋上難免有所變更!惟,未來會否以原(夫)取得日(95年 3月)作為從寬認定之標準,亦或以夫取得日(106年7月)作 為判定取得日,但持有期間併計至95年3月,法理面似乎不太 可能,但若如此解釋,依財政部財政學者在「非」法制及「非 法理 | 而純理念之情事下,亦非意外。



(計算至夫妻贈與前之第一次取得日) (持有期間11年6月)

三、受贈房地產後再交易隱藏之風險與爭議

- (一)受贈後取得成本認定(降低)之不符公平原則:
 - 1. 贈與取得,係屬無償取得;其於出售時,依現行所得稅法 規定,應以出售時交易(市價)額扣除受贈取得日公定值 (成本) 為所得額。此在現行房地合一稅制下, 若贈與人 之取得成本高於贈與時之公定價值者,仍屬一種對受贈人 (以公定值為取得成本)在形式上之懲罰。
 - 2. 上述案例若改成「夫妻贈與」時,依原申報作業要點第五 點之(二)規定,係將另一配偶贈與前之取得期間予以合 併計算;但仍以受贈之配偶取得日為基準日;惟,財政部 再於106年3月2日變更解釋,夫妻之取得日期及成本之 認定,均以第一次夫妻贈與前之配偶取得日期與取得成本 為準。
 - 3. 前述財政部函釋,僅限於「夫妻贈與」(配偶贈與)。亦即, 其他個人之贈與,包括:父母對子女之贈與或二親等間親 屬之贈與,仍不得適用,而需以受贈日為取得基準日,並 以受贈時之公定值為原取得成本,計徵房地合一稅。
- (二)夫妻贈與後取得成本以配偶贈與前認定,有違反母法之嫌: 前述財政部之「夫妻贈與」變更見解後,似已將「夫妻贈與」

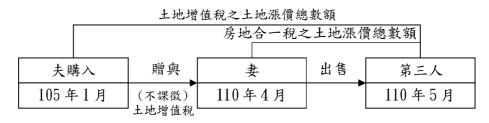
與「父母子女贈與、直(旁)系親屬之贈與,其他個人之贈與」切 割為不同情事,似與所得稅法第十四條之四「贈與時取得成本以公 告現值與房屋評定現值」,再乘上「物價指數」予以認定為取得成 本之規定有間!

前述財政部函釋,涉及破壞民法婚後財產制之取得精神,表面 上亦僅在公定值未接近市價前,及新舊制之認定時,對當事人夫妻 有利;但若夫妻財產之取得日均屬新制,且公定價值在(爾後)接 近市價時,有可能往前認定取得成本及取得日之基準,仍有不利於 夫妻之房地合一所得稅之負擔20!

另外,「夫妻贈與」係屬夫妻相互間財產制之重大變動,其權 利義務已由法定財產制(婚後財產)變更為「特有財產制」。此對 「夫妻相互間」財產價值分配之變動請求權難謂不大,除土地增值 稅因不課徵轉嫁(負擔)外,尚有可能涉及特種贈與(歸扣)影響 遺產之分配與「剩餘財產差額分配請求權」之不得主張等等不同, 難謂不是夫妻二人間財產變動之新取得關係。亦即,房地合一稅 制,不查「夫妻贈與」之法定財產制關係變動差異,且未考量夫妻 贈與後財產會否涉及「歸扣」之變化及相關「剩餘財產差額分配請 求權 | 之可否請求?似已在無意中介入「夫妻贈與 | 特殊背景(如: 離婚前之贈與)之矛盾或隱私權(如:涉及夫妻「道德上之贈與」) 之曝光等現實,均屬行政機關干預私權及民事之疑慮所在。

(三)夫妻贈與之土地漲價總數額如何認定?

夫妻贈與,在稽徵程序上,因涉及土地增值稅之不課徵,導致 夫之原土地漲價總數額,轉嫁於妻;但妻於受贈後,若係同年度出 售,因公告現值未有變動,其(個人)土地漲價總數額(妻取得日 後)為0。此時,可否扣除「增值稅稅單」之土地漲價總數額(夫 取得日後之土地漲價總數額) 難免不無爭議?倘若因故是地政士或 不動產經紀人在認知上發生錯誤,其登記後申報之「房地合一稅 額」,因為超出原來估算,會否導致買賣雙方之交易糾紛,甚或對 專業人士產生質疑與提出損害賠償21之請求,頗值有司關注及釐清, 以免衝擊未來房地產市場之正常發展!



²⁰ 詳前頁「肆」之二(二)「2. 夫妻贈與」之案例。(同註 14)

²¹ 夫取得後之土地漲價總數額≠夫贈與妻後,妻出售之土地漲價總數額!

陸、結語

房地合一稅之課徵,本屬出賣人出售房地產時之成本與負擔。尤以,稅率在1年內為45%,1年~2年為35%,且取得與交易又均以登記日為基準,難免造成適用新制之房地產交易,透過「先付款、後登記」;或「先付款並交屋、後登記」予以規避並降低稅率。此在,民國105年開始適用新制後,或因買賣房屋交易量仍低(未超過25萬件),因而尚未突顯其問題之嚴重性²²!但會否因交易量在107年以後(105年施行後超過2年)爆量?且變成房地產市場交易轉售之不確定與不安全因素,仍待時間檢驗!

参照內政部公佈之「登記原因標準用語」,其登記原因已達 200 多種,在在突顯「登記日」與「登記原因」之複雜性,尤以,「登記日」,尚非絕對之登記生效日期,其若涉及「權利持分合併」或「區段徵收、市地重劃、都市更新」等,另涉及地段、地號、位置、面積、權值之變動及差額之找補時,絕對不是非地政專業人士所得判定。亦即,財政部將「取得日與交易日」,均以「登記日」作劃分點,此在本質上似有欠週延;加上,例外併計部分「特殊取得」形式之持有期間,更似埋下登記日判斷之盲點與複雜之未爆彈!

另外,房地合一稅施行後,繼承與受贈再出售者,其所增生之房地 合一稅,因為遺產稅之納稅義務人為繼承人,遺產稅之負擔,難謂不是 繼承人取得遺產之成本;至於「受贈」財產,雖然贈與稅之納稅義務人 非為受贈人,但贈與有無「附負擔或附條件」,亦難謂不是受贈人取得 財產之成本(出價取得),此時「遺產稅或贈與稅」與「房地合一稅」 相互間,有無涉及重複課稅之嫌?應否允為(適度)扣抵稅額,仍值修 法之研議! 尤以,發生繼承人分割遺產或贈與人贈與財產時,專業地政 士或不動產經紀人,應否多加查明並告知?若無,會否造成違反善良管 理人之責任?!試想:繼承多為被繼承人所不願見之情事,若再增生分 割遺產後出售之稅負爭議更屬不當;贈與,亦涉及附有負擔或歸扣及剩 餘財產差額分配之變化。總之,房地合一稅,係屬出賣人之成本負擔應 無置疑,但其困擾卻在交易前「如何正確算出房地合一稅」之金額,此 在專業人士都涉有困擾時,會否更造成「房地產交易之延宕甚或紛爭」 之隱憂?加以,「繼承或受贈」後再出售之房地合一稅,涉及本文所述 之盲點與複雜性,更可能會在未來造成國稅機關稽徵實務上之新難題與 新困擾,國稅機關宜提早防患未然才是! \star

²² 参照內政部 105 年第 4 季全台灣住宅存量 (Housing Stock) 為 860 萬 2,802 戶。105 年買賣交易量僅占約 3%。