

論不合情理的房地合一稅（交易衝擊篇）

王進祥 ***

（現代地政雜誌社 社長）

（中華民國地政士公會全國聯合會 荣譽理事長）

摘要

房地合一稅，房地合一所得稅之簡稱，亦為「房屋交易所得」合併「土地交易所得」所課徵之交易所得稅制。房地合一稅，係財政部因應「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）」不動產部分之退場，於民國 105 年 1 月 1 日所施行之所得稅新制。房地合一所得稅之課徵，係將房地所有權人所持有不動產之交易總額減除房地取得時之成本與房地持有期間之費用後為「房地交易所得額」，再扣減「土地漲價總數額」後為「房地合一所得額」所課徵之「房地合一所得稅」。其依「法律不溯既往原則」，現行不動產市場所課徵之交易所得稅，因此區分為：「新制」之房地合一稅與「舊制」之財產（房屋）交易所得稅。

法理上，房地合一稅之施行，似符合賦稅公平正義之原則，但問題在「房產與地產」均為獨立之「土地」與「房屋」權利客體，不但「權利移轉契約（公契）、登記簿與權利書狀」分別登載，連持有稅（地價稅、房屋稅）與交易稅（土地增值稅、契稅）亦均為獨立課稅；惟獨「不動產交易習慣」上，卻以「買賣單價」乘上「房屋坪數」計價，形同「買屋送地」之特殊交易習慣。也因此造成不動產交易總價，以房屋單價 × 房屋面積計價後，隱藏著潛在之地價在內。

值得探討的是，現行臺灣地區之地價（包括：公告地價、申報地價、公告土地現值）均由內政部（地政機關）訂定；而「土地增值稅之申報土地移轉現值」及「地價稅」、「土地增值稅」（地稅）之課徵與管理，則由財政部（賦稅署）為之；房價之「房屋標準價格」、「房屋現值」及交易時之「契價」、「契稅」亦由財政部（賦稅署）管理（區分：地方稅與國稅二種）與課徵；導致不動產之稅制改革，理應由財政部會同內政部為之。但因「財政」與「地政」，自民國 40 年代土地改革，實施「平均地權」後，國內學界及官方單位分成二派系而欠缺橫向連繫與溝通之嫌，是以，造成「房地合一稅」之「登記日」、「取得日」、「原取得日」、「他人取得日」與「交易日」之混淆不清，更是不該。加以，財政部不以「所得稅法施行細則」訂立子法以補不足，反以「申報作業要點」補充「交易日與取得日」，均以「登記日」為原則，更導致「登記日」，再區分為「原取得日、新取得日、他人取得日」三種，甚有合併持有期間之例外，再再突顯「房地合一稅」之不確定性與難於計算清楚之困擾，其對不動產市場之影響，已然醞釀成不可忽視之衝擊。

關鍵詞：房地合一稅、所得稅、取得日、取得成本、持有期間

* 王進祥，現代地政雜誌社社長、中華民國地政士公會全國聯合會 荣譽理事長

** 部分修正自作者於 2018 桃園市不動產專題研討會所發表之論文，第 96 ~ 108 頁，107 年 07 月。

壹、前言

房地合一稅，為「房地合一所得稅」之簡稱，係指「房屋交易所得稅」與「土地交易所得稅」之合稱。參照修正前所得稅法第四條第一項第十六款規定，在民國（下同）104年12月31日以前土地交易者，因已課徵土地增值稅，為避免重複課稅，免徵其土地交易所得稅；但自105年1月1日「房地合一稅」施行日起，為期防患土地炒作投機，且因應「特種貨物及勞務稅」（下稱“奢侈稅”）不動產部分之退場，乃加課土地交易所得稅；另為避免重複課稅，再將計徵土地增值稅之「土地漲價總數額」予以減除。

現行不動產市場交易，因經濟緊縮及「少子化」、「老年化」之人口紅利遞減，加上，政府推廣「都更、危老重建及容積獎勵、容積移轉」，突顯購屋置產之需求持續減少，但是房屋供給量卻仍在增加；另為解決「房價過高、年輕人買不起房屋」之社會問題，政府除廣為興辦「社會住宅」外，另在106年12月27日建制「租賃專法」（107年6月27日上路），再推廣「包租代管」及「鞭策閒置房屋釋出租賃市場」之措施與政策，導致不動產交易市場雖然不會在短期內步上衰退期，但觀之105年建物（棟數）買賣量創下30年來新低（24萬5,396件），未必不是惡夢來臨前之警訊！

房地合一稅施行後，現行不動產交易所得（稅）區分為：新制「房地合一稅」與舊制房屋「財產交易所得稅」，此在101年8月1日實價登錄施行後，參照所得稅法施行細則第十七條之二¹規定，更隱藏著舊制的「房屋交易所得稅」可能會因「實價揭露與實價課稅」之政策目標落實，而由「核定標準」課稅，回復為「核實認定」之「實價課稅」。此在「納稅者權利保護法」於105年12月28日公布，並自106年12月28日施行後，觀其第七條所規範之「實質課稅原則」，更讓人難免感受到「租稅法律主義」對「複雜且陷阱頗多」之房地合一稅，會否影響更大？

貳、房地合一稅之修法

一、修法之原因

國內房地產自民國100年開始，房價出現「M型」之曲線，且在103年第3季以前，雙北市地區之房價仍未因特種貨物及勞務稅條例（奢侈稅）之施行（100年6月1日）而下降，加上「奢侈稅」又係對交易行為課稅，

¹ 所得稅法施行細則第十七條之二：「個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之。」亦即，房屋財產交易所得稅，依法應以「核實認定」為原則，其在「實價登錄」施行前（101年8月1日），因無從查核「交易成交價額」，導致在四、五十年來均以「核定標準」為課徵標準。

不合理的針對即使減價或虧本出售者，毫不留情的課以重稅（1年內 15%、1～2年 10%），導致政府不得不將奢侈稅之不動產部分，自 104 年 12 月 31 日退場。惟，國內長久以來房地產稅賦偏低，且遭多數學者詬病，尤以「房屋稅」更遠低於國外（美國不動產持有稅約 2～3%，台灣僅 0.1%；美國長期持有不動產利得稅 15%、台灣為 1.66%，二者相差懸殊）；導致政府在社會爭議與居住正義、租稅公平考量下²，提出「房地合一稅」與「奢侈稅」接軌。

二、修法之背景

98 年行政院研究發展考核委員會（現為國家發展委員會）舉辦「十大民怨」網路票選，房價高漲為民怨之首，103 年 6 月中央研究院發布「賦稅改革政策建議書」，行政院江前院長回應中，宣示將推動房地合一課徵所得稅，並於同年 8 月 7 日「經貿國是會議」獲致推動不動產稅制改革共識；另同年 10 月社會住宅推動聯盟發起巢運活動，要求政府改革房產稅制，推動房地合一實價課徵所得稅。行政院乃於 103 年度推動「財政健全方案」，希望透過控制債務規模、調整支出結構、適時調整稅制等多面向之興革，以蓄積財政能量，為國家各項政務推動及發展注入活水，其中稅制調整方案規劃「短期及中長期」二大部分，短期內，著重在建立回饋稅，改善所得分配，增加國庫收入；中長期，則研議改進不動產稅制等，以建立合理透明稅制。³

三、修法之重點

為因應「奢侈稅」與「房地合一稅」之接軌。所得稅法乃在第四條之四增訂：房地交易所得稅之課徵標的；並在第四條之五增訂：免納房地所得稅之例外情事，且在第十四條之四，明定：個人房地交易所得額之計算及稅率；第十四條之五，明定：個人房地交易所得報方式；再於第十四條之六訂明：逕行核定成交價額、原始成本及費用之認定情形與第十四條之七：逕為核定納稅及調查核定之情事……等等。

房地合一稅之修正，旨在將民國 105 年 1 月 1 日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：

- (一) 交易之房屋、土地，係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有限期在二年以內。

2 謝明瑞，房地合一稅能降低房價嗎？國家政策研究基金會【國政研究報告】，103 年 7 月。

3 簡信惠、張正輝，房地合一稅收預算編列及分配運用之探討，【主計月刊】，第 728 期，第 32～33 頁，105 年 8 月。

(二) 交易之房屋、土地，係於一百零五年一月一日以後取得。

個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權（即一般所稱之使用權住宅），其交易視同前項之房屋交易。

第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定（土地免交易所得稅）；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

四、修法之盲點

前述「交易日、取得日及持有期間」，參照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」（下稱“作業要點”）第三點（交易日之認定）、第四點（取得日之認定）規定，均以移轉「登記日」為原則。再區分「出價取得」之強制執行「領得權利移轉證書之日」、未辦保存建物「訂定買賣契約之日」、房屋使用權「權利移轉之日」；及「非出價取得」之建物興建完成後之「核發使用執照日」、無法取得使用執照房屋之「實際興建完成日」、區段徵收領回抵價地之「原取得被徵收土地之日」、土地重劃後重行分配之「原取得重劃前土地日」、營利事業實施都市更新事業之「核定日」、行使剩餘財產差額分配請求之「配偶他方原取得日」、分割共有物之「原取得共有物之日」、自益信託之「委託人取得之日」、他益信託之「訂定信託契約之日」，變更受益人之「變更日」等例外；另於第五點（持有期間之計算），將「繼承、受遺贈、配偶贈與、拆除改建之自地自建與合建」之持有期間，合併至另一登記日計算持有期間等等，均涉及不動產專業上對登記日認定之原則與例外，不知有多少稅務人員得為「全部」釐清或搞懂登記原因日與取得登記日？此時此際，房地合一稅之責方又如何確認其出售之成本與負擔呢？

五、修法之缺失

財政部未以「所得稅法施行細則」之〈法規命令〉位階配套制定子法，僅於104年7月21日公佈「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，隨即又在不到一個月期間（104年8月19日）變更「繼承」登記之認定原則，再於105年1月1日施行後未滿3個月之105年3月9日修正前述作業要點第四點及第十八點；又於施行一年後之106年3月2日變更原「夫妻贈與」後再出售之認定標準，難謂不是顯示財政部似有不諳登記日之多元與變化且複雜之情事。亦即，房地合一稅之課稅標準，若以「登記日」為基準日，已然隱藏著登記日之複雜性，導致賣方出售房地時，其所得稅成本之不確定隱憂與風險。也因此可能在稅捐稽徵實務上，面臨比想像中更繁雜之紛爭與諸多行政救濟之情事。

參、房地合一稅制有關「取得登記日」之複雜

房地合一稅，事涉房地所有權人「取得日與交易日期、取得成本與價格」之認定及「持有期間合併計算」與適用之稅率變動。導致持有期間所生費用、支出及土地漲價總數額減除，在實務認定上必然多所困難與複雜。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，涉及從寬認定或不同之規範，導致與實務上之運用或認知，增生不少盲點。

前述「取得登記日」之複雜與盲點⁴，舉例言之，諸如：登記簿上之「登記日」不一定可判定「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；甚或市地重劃後多分配土地者，其原取得與新取得如何判定？另外，買賣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是否具合理性？「夫妻贈與」取得後再交易時，其婚後之法定財產制已然變化為「特有財產」，有必要從寬合計至前配偶之取得日嗎？再者，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？夫妻離婚後之剩餘財產差額分配請求再交易者，推算至前配偶之取得日若還算合理，但又多少人知悉其規定呢？綜合言之，前述登記日之劃分，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不動產交易會否安全與有無超額（房地合一）賦稅之風險問題；此時所增生之稽徵程序、困擾與稽徵行政救濟爭議必然增多，難謂不是社會成本。

肆、房地合一稅稅基與所得額

一、稅基

4 取得登記日之種類：民國 75 年 1 月 29 日內政部訂頒「登記原因標準用語」，至今增訂與修正已達 91 次，合計已有 225 種登記原因種類，其中涉及「所有權取得」者，有 58 種，包括：回復（含浮霞）、區段徵收、判決共有物分割（包括：和解、調解、調處）、法人合併、夫妻聯合財產更名、判決回復所有權、和解回復所有權、調解回復所有權、耕作權期間屆滿、典權回贖除斥期滿、買賣（包括：出售、投資、核配、標售、得標、公法人收購、收買、轉帳、撥償、買回、合意解約、流抵約款、典權時價找貼）、贈與（含：捐贈）、遺贈（含：捐助）、拍賣、繼承、分割繼承、拋棄、徵收、抵繳稅款、解散、發還、收歸國有、自耕保留地持分交換、地上權期間屆滿、時效取得、撤銷徵收、有償撥用、共有型態變更、回贖、調處移轉、信託、受託人變更、塗銷信託、信託歸屬、信託取得、塗銷保全處分、領回抵債地、夫妻贈與、剩餘財產差額分配、剩餘財產分派、持分合併、耕地租約終止、領回土地、徵收失敗、法人分割、權利變換、法人收購、改設法人、遺囑繼承、退股、絕賣、酌給遺產、退稅、廢止徵收、農育權期間屆滿、減資退還股款、權利取得（原住民取得）」等。

房地合一稅之課稅基礎，係以取得登記日至交易（出售）登記日為基準，並以二個登記日之交易價格減去取得成本及費用後為交易所得額，再減去土地漲價總數額後為「房地合一所得額」，據以乘上稅率即為「房地合一所得稅額」。

(一) 房地交易所得額 = 房地交易日之售價 - 取得日之成本（買價）- 持有期間之費用

(二) 房地合一所得額 = 房地交易所得額 - 土地漲價總數額

(三) 房地合一所得稅 = 房地合一所得額 × 稅率

二、取得成本與所得額

所得稅法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」。個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

(一) 繼承或贈與取得之例外：

其為「繼承或受贈」取得者，則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。此種所得額之說，難謂不妥，但試問：繼承與贈與，納稅義務人已繳納之「遺產稅」與「贈與稅」，為何不能准為扣抵？

(二) 為何扣除土地漲價總數額，不扣抵土地增值稅：

房地合一所得額之計算，係以「房地交易所得額」減除「土地漲價總數額」為之，但為何不能從「房地合一所得稅額」中，於以扣抵「土地增值稅」？頗值爭議。當然，扣除土地漲價總數額與扣抵土地增值稅額之結果會有所不同，但重點在到底社會大眾比較容易搞懂「土地漲價總數額」，還是「土地增值稅額」？尤以，本次修法之最大問題會在爾後「土地公告現值接近市值」後，「房地合一所得額」再減除「土地漲價總數額」時，會接近於「零」之困境！亦即，房地合一稅之立法，是否會與土地增值稅之課徵，發生疊床架屋或多此一舉之問題呢？

伍、申報作業要點所規範之交易日與取得日之盲點

前述「交易日與取得日」之認定，依作業要點規範，係以「登記日」為基準，並區分為「出價取得日」與「非出價取得日」二種日期。其在認知上似疏忽了「土地登記原因」有 200 多種之繁雜；亦即，登記日諸多例外情事之不確定性，必然會在爾後造成稅務人員與不動產業者，甚至消費者在認知或判定「新制、舊制」或持有期間計算「稅率」時之錯誤認知。茲簡述盲點如下：

一、交易日≠簽約日≠收定金日

「交易日」依據申報作業要點規定，原則上均以「登記日」作為持有期間判定稅率之基準。其反面解釋，就是「斡旋契約日」、「簽收定金日」，「簽約日」均非屬交易日。此時，投機客或炒作者，倘若在買賣取得後1年內任意讓售，並規劃雙方協商先行交屋，但以抵押權作為買賣已付價金之擔保，再用信託登記作為爾後物權登記過戶之保障，雙方契約即可明定延至2年後再申辦過戶登記，此種規劃又似非法律所不許！此時，「房地合一稅」一年內45%之稅率、一～二年35%之稅率，均會因此降至20%，類此稅制之盲點，難道沒有鼓勵投機與避稅之嫌！

二、無法取得使用執照之房屋≠違章建築

參照作業要點第四點第（一）款之2規定，「無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋」，其取得日之認定為「訂定買賣契約之日」；但同點第（二）款之非出價取得之1之但書：「但無法取得使用執照之房屋」，為「實際興建完成日」，均有未妥，經查：

（一）前述「無法辦理」建物所有權登記之房屋，可能涉及舊有「合法建物或違章建物」二種情事。亦即，建築管理前之舊有合法建物，可能因故無法取得基地所有權人同意文件而未能辦理者，其尚與「增建建物或違章建築」有別。雖然取得日之認定，尚得以「訂定買賣契約之日」認定之，但在實務上似宜考量因其未有「登記之日期」，而在稅捐機關所訂定之「課稅明細表」（課稅月數與起課年月）或「房屋稅籍證明書」（僅載明：起課年月、折舊年數），配套載入「買賣之日期」，以免造成連賣方都搞不清取得日之基期，何來計算持有期間與判定房地合一稅之「稅率」呢？

（二）另外，「無法取得使用執照」之房屋，亦非不是舊有建物，而可能為「建築管理前」之合法建物，也可能是民國57年6月6日以前已領取「建造執照」之合法建物⁵。其以「實際興建完成日」為取得日，難謂不適當，但在實務上如何判定其日期，包括：水、電接竣之日、房屋稅核課日等均為存在爭議之日期認定。

⁵ 土地登記規則第七十九條規定參照。

三、使用權住宅交易，何來「權利移轉日」

參照作業要點第三點之（三）之「本法第四條之四第二項規定之房屋使用權」，為權利移轉之日。其所稱「房屋使用權」即一般所稱之「使用權住宅」，尚與「地上權住宅」不同。但等同「長期租屋」之變形，此時出賣人仍保有房屋所有權及基地之上地權，但僅將房屋使用權予以轉讓於買受人，實務上與物權登記日無關，當無權利變動登記之可能。亦即，買賣雙方相互間，僅為房屋使用權之轉讓者，不可能訂定權利移轉契約，更無以「權利移轉之日」（物權）為交易日之可能及必要。此時，是否應以「訂定買賣契約之日」認定為取得日與交易日，亦值考量。

四、新建建物為何不用（保存）登記日

參照作業要點第四點第（二）款之1之「取得日」認定，其為「興建房屋完成後第一次移轉」，為「核發使用執照日」。所稱「核發使用執照日」，即為建物登記簿上所載之「建築完成日期」。此時將「取得日」，不以「建物登記日」（通常為使用執照核發日之30日～45日間）認定，似對出賣人有利，但制度面仍有不以「登記日」認定之不宜。亦即，興建房屋完成後之「建物所有權」取得日，若以「建物保存登記（建物所有權第一次登記）日」為之，更符合建物物權登記日之效用與作業要點「登記日」之原則。

五、區段徵收領回抵價地之取得日≠「原取得被徵收土地之日」

區段徵收，係屬政府多年來取得公共設施用地之主要政策手段，惟區段徵收後土地已然變更新地段與新地號，甚或不同面積與持分比例，實務上難於查調舊登記簿謄本予以查明或判斷其原（舊）取得日。尤以，即使申領到區段徵收前之舊土地登記簿謄本，但於交易時，若為分次出售，且取得日又為二次以上買入者，將會有不知那一次為取得日之苦，此時適用新制時，其持有期間之計算即為難於判斷！另查，區段徵收後，土地所有權人取得之抵價地，性質上屬原始取得⁶，原土地所有權人之所有權，於徵收後已歸於消滅⁷。是以，抵價地之取得，其取得日當與「原取得被徵收土地」之日有別，但是，參照作業要點第四點（二）之2規定，區段徵收領回抵價地之取得日，卻以「原取得被徵收土地之日」為之，似欠允當，似未能區別「領回抵價地之價值」與「原可領回抵價地」之「差額地價」有所不同。亦即，區段徵收之同價值部分，若以原取得被徵收土地之日認定，尚無不妥；但「差額地價」（宜換算成土地之持分比率），仍應以區段徵收領回抵價地之日為取得日才對。

6 內政部 87.04.21 台內地字第 8704660 號函。

7 行政法院 24 年判字第 18 號判例參照。

六、依法得核發建造執照之土地，均適用房地合一稅

所得稅法第四條之四第一項規定，所稱：依法得核發建造執照之土地，似指都市計畫內、外之可申請建築使用之土地。易言之，只要有機會得申請建造執照者，包括：「畸零地之合併使用」均適用新制，但是否包括：可申請「臨時性建築使用」之公共設施保留地，或得申請農舍之農業用地在內，仍值疑慮？尤以，在奢侈稅課徵時期，財政部已就「限制建築或不能建築⁸」（如：禁限建）、「短期⁹」、「明確期限限建¹⁰」（如：區段徵收之限建）等有所釋明，且均採「限縮解釋」並擴大其適用範圍，此意味著，除所得稅法第四條之五第一項第一款至第四款（自有自用自住滿6年，且所得額在400萬元以內者、不課徵土地增值稅之農地、被徵收或協議價購者、未被徵收前之公共設施保留地者）之外，均適用新制房地合一稅。此時，反而變成擴大解釋（限縮其適用範圍），而有過度偏頗及與前次解釋函令之精神相悖之嫌！

七、其他爭議與盲點

登記日之判斷與分析，除上述情事外，仍值感受其非一般人想像中之單純，茲列出下列其他盲點爭議供參：

- (一) 共有土地分割可能因為差額取得土地，而有二個取得日與二個取得價。
- (二) 共有物分割，包括：標示分割與權利分割。其分割後之權值差額在1平方公尺以上，其價值減少者，需申報土地增值稅。亦即，共有物分割結果可能有相當（等額）之原取得與不相當（差額）之新取得二種。
- (三) 土地合併，亦區分為標示分割（相同人所有）與權利合併（不同人所有）二種，其合併後之公告現值，需依法再行分算，可能涉及「等額」之原取得，與不等額之「新取得」二種取得日期。
- (四) 區段徵收、市地重劃，若有差額地價，亦有二個取得日與二個取得價。
- (五) 都市更新，若有金錢給付，併入共同負擔時，其多分配取得之部分與都更前可分配之都更後土地，應為不同之取得

⁸ 內政部93.04.12台內地字第0930069450號函。

⁹ 財政部101.06.01台財稅字第10104563500號函。

¹⁰ 財政部102.12.12台財稅字第10200142010號函。

日與取得成本¹¹！

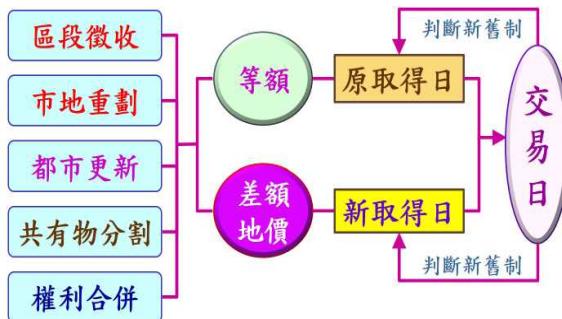
- (六) 農舍農用後，依法改為「民宿」經營者，其於出售（已非農舍）時，有無適用舊制而非適用新制之房地合一稅？
- (七) 殯葬設施（靈骨塔）轉售建物所有權及其基地持分時，參照奢侈稅之內涵，尚不包括政府依法核准之殯葬設施¹²，其涉及房地合一稅時，是否，亦會被解讀為不適用新制？若不適用新制時，其是否符合公平正義？

陸、房地合一稅隱藏之不動產交易風險

房地合一稅，表面上似為簡單之加稅（交易所得稅）與落實賦稅公平正義，但實質上卻隱藏著「中央稅（房地合一稅）與地方稅（公告現值提升後之土地增值稅）」之爭，且稅捐機關尚涉及有無違反平均地權條例第四十七條第六項規定：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」之爭議。

亦即，房地合一稅在法制上本就是增加土地交易所得稅之加稅機制，此在房市不景氣時，買賣雙方對交易成本及交易之風險必然更加謹慎與注意。尤以，涉及諸多「登記日」認定之陷阱（如：取得日、原取得日、交易日、契約日、移轉日、變更日、併計持有期間等），更屬交易糾紛之未爆彈。加以，登記日之判斷盲點，似非買賣雙方，甚或透過專業人員（地政士、不動產經紀人）能馬上搞懂與釐清。因此，在買賣交易時，極可能造成難以判斷「銷售成本」與「稅費負擔」多寡之疑慮，類此不動產之交易糾紛，可能會在民國107年（施行超過2年，稅率由45%、35%調降至20%後）逐漸呈現，且其糾紛發生之可能週期會在105年修法後（免稅期間）之第6年，即111年時達到高點。

11



12 參照財政部101.05.30台財稅字第10100087230號函之精神，政府依法核准之殯葬設施不適用奢侈稅之課徵，但卻不知實務面，此部分之產權與一般建物產權之移轉無異，且可能涉有利得，卻反而免稅？而值商榷。

茲列舉極易產生之房地合一稅交易風險如下：

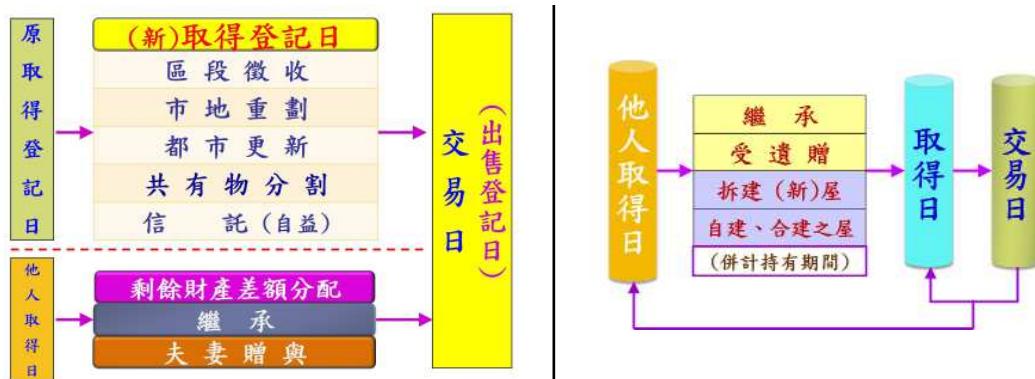
一、登記日之認定，比想像中困難

民法第七五八條有關「登記生效要件主義」，已然明示登記效力之認定基礎。惟，「買賣、贈與、繼承」之登記日認定，僅是所有權移轉登記範疇中最簡易之部分，且僅占107年全部登記案件數(258萬8,453件)之13.6%(買賣為35萬2,049件)、3.06%(贈與為7萬9,306件)、3.84%(繼承為9萬9,300件)。其他：如形成判決日(共有物分割)、強制執行日(法拍領得日)、區段徵收日(原取得日、區段徵收登記日、抵價地發還登記日)等¹³，其取得日與原取得日，更有所不同，尤其是，若未調閱登記簿異動謄本，根本無從查知。亦即，即使是有經驗之地政士，都不易查明(如：區段徵收前多次取得，其經取得抵價地後之分次移轉與涉及差額地價補償時之比例)複雜的「取得日」與「登記日」，真不知如何判斷其原取得之成本？當然更無從判斷是否適用新制或舊制？

二、繼承與贈與之取得成本欠公允

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所有權後，因故發生繼承(死亡)或贈與行為，而由繼承人或受贈人在取得後「再出售」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，而須課徵房地合一稅¹⁴。更有甚者，當事人已繳納之遺產稅或贈與

13



14 如：父於105年2月買入總價3,000萬元之不動產，其於105年9月不幸過世(公告現值為2,000萬元)，繼承人在105年12月出售2,800萬元(低於父親買入價虧本200萬元出售)，仍須認定所得額為800萬元(2,800萬元-2,000萬元)。

稅為何不視為成本而得扣除或扣抵，更造成重複課稅與懲罰繼承與贈與之嫌！

三、繼承與贈與之持有期間計算，因有例外而矛盾

本次所得稅法修法後，繼承人或受贈人在繼承或受贈不動產後再出售（交易）時，課稅之稅率所適用之取得後持有期間計算，可能會涉及併前持有期間（包括：繼承取得之併計被繼承人持有期間及夫妻贈與之併計配偶之原持有期間）之二種例外情事。

前述併計持有期間之例外情事，其對發生繼承後之繼承人或對夫妻贈與後之受贈人而言，當屬有利。但為何「其他相關人相互間之贈與」（如：父母對子女之贈與）尚無從併計？此在法理上仍有矛盾之處。另外，分割繼承之標的，可能因被繼承人不動產標的之取得時間不同，導致繼承人再出售時之房地合一稅，會因併計原持有期間推算稅率，而有不同之取得期間，造成出售時稅率之不一，反會增加分割繼承後出售成本（房地合一稅）之不同，而增生困擾與糾葛。

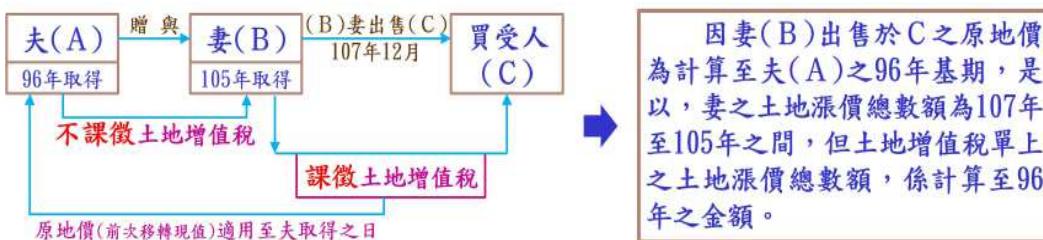
四、夫妻贈與之土地漲價總數額有陷阱

財政部於106年3月2日針對「夫妻贈與」適用房地合一稅之稽徵標準有所修正，但「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，其土地漲價總數額（妻取得日後）為0。此時，可否扣除「稅單上」之土地漲價總數額（夫取得日後之土地漲價總數額）必成爭議？若因故是地政士或不動產經紀人認知上發生錯誤，其登記後申報之「房地合一稅額」，可能超出原來之估算。因為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¹⁵！

五、夫妻贈與後取得成本以配偶贈與前認定，有違反母法之嫌

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

15



「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。

(一) 夫妻贈與之視為新取得：

夫妻贈與，係屬夫妻相互間財產制之變動，其權利義務已由法定財產制（婚後財產）變更為特有財產制。此時，夫妻相互間財產價值權利之變動難謂不大，除土地增值稅因不課徵之轉嫁外，尚有可能涉及特種贈與¹⁶（歸扣）而影響遺產之分配，與剩餘財產差額分配請求權¹⁷之不得主張之變化。是以，難謂不是夫妻二人間財產變動之新取得關係。

(二) 財政部函釋變更：

106年3月2日財政部以行政函釋¹⁸，變更作業要點第5點第2款有關夫妻贈與適用新舊制之原見解。亦即，夫妻贈與後房地合一稅之認定，均以第一次配偶相互贈與前之配偶原取得登記日，作為認定計算持有期間及認定適用新制或舊制之基準。此時已然違反所得稅法第十四條之四第一項：「…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…。」有關取得成本之認定方式。

(三) 盲點：

1. 贈與取得，既屬無償取得，其於出售時，依所得稅法規定係以出售之交易（市價）額扣除受贈取得日公定值（成本）為所得額，此在「夫妻贈與」變更見解後，已將「夫妻贈與、父母子女贈與、非直系親屬之贈與」切割為不同之「取得成本」情事。亦即，除「夫妻相互贈與」外之其他贈與，仍回歸依所得稅法

16 民法第1173條規定：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。

17 民法第1030條之1規定：法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：一、因繼承或其他無償取得之財產。二、慰撫金。依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

18 財政部106.03.02台財稅字第10504632520號函參照。

第十四條之四第一項規定，以受贈與時之「公定值」按物價指數調整後之價值為取得成本。

2. 倘若原取得成本高於贈與時之公定價值者：前述夫妻贈與情事，尚不會對受贈人形成懲罰。如：夫 105年買入 3,000萬元不動產，於 106年因故（離婚前）先行贈與於妻（106年公告現值為 1,900萬元），俟妻取得後降價於 107年出售 2,800萬元（虧本 200萬元）時，雖仍認定取得成本為原配偶（夫）之取得（3,000萬元）成本，但卻有違反所得稅法第十四條之四¹⁹有關「贈與時取得成本」（106年公告現值為 1,900萬元）之規定²⁰！
3. 惟，若將前述案例改為父親於 105年取得（成本 3,000萬元）後，於 106年贈與兒子，再由兒子於 107年賠錢 200萬元以 2,800萬元出售時，其受贈之取得成本為 106年之公告現值（1,900萬元），此時，即時確屬虧本出售，卻仍有 900萬元（2,800萬元 - 1,900萬元）之房地合一所得額²¹。
4. 反之，若原取得成本低於贈與時之公定價值者：如夫 105年買入 800萬元農地（公告土地現值 1,000萬元），於 106年因故（離

¹⁹ 所得稅法第十四條之四第一項規定：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。

²⁰



²¹



婚前)先行贈與妻(106年公告現值為950萬元)，俟妻取得後於107年出售900萬元(已賺100萬元)時，其算至106年受贈之公定值時為虧本(50萬元)，但算至原配偶(夫)取得成本時，仍有利得100萬元²²。表示前述夫妻贈與情事，反成為對受贈人之不利情事，形同懲罰。

柒、房地合一稅之缺失

一、高稅率之避稅巧門多，突顯制度之不周全

本次「房地合一稅」中，有關取得日與交易日，均以「登記日」為計算基準(反面言之，尚與簽收日無涉)，導致1年內(45%稅率)出售者，多會等1年後(35%稅率)，甚或2年後(20%稅率)才過戶登記之現實，此時45%與35%之高稅率，形同虛設。

二、僅對個人開刀，法人幾乎未受影響

本次房地合一稅制改革，法人部分除其營業稅加課土地所得部分外，其營利事業所得稅，根本未有變動及受有影響。是以，投資客、投機客，會否在短期出售時，改以「公司」置產後再出售，遠比45%、35%之高稅率來得節稅，且無持有期間長短與否之限制，值得商榷。

三、財政部網路計算機之人性化待加強

財政部網站上已將「房地合一稅額試算專區」規劃完成，其中將「土地漲價總數額」列為「可減免項目」卻僅屬提供納稅人簡易估算稅額之功能。易言之，該欄位全需由納稅人自填，此時若發生取得日、原取得日、他人取得日不同時，可能發生賣方出賣之「土地漲價總數額(房地合一稅)」不等於土地增值稅之「土地漲價總數額」(尤其在夫妻贈後之出售與或農地不課徵土地增值稅後之非農用出售)，形同消費者甚至專業地政士、房仲業之陷阱與盲點。亦即，網站試算系統，最多只兼顧到「登記完竣日後」(此時土地漲價總數額，可從土地增值稅單上查知)之申報計算(報稅)，似未顧慮到「交易前之稅費成本試算」；更何況涉及前述「不同土地漲價總數額」認知與認定不同時，必生爭議與糾紛。尤以，「政府掌控之資訊(包括公告現值、前次移轉現值及物價指數)，似非不得先行

22



(預為)計算出該「試算日期」之土地增值稅額，亦應自動計算帶入「土地漲價總數額」，此時出賣人之風險即可降低，尚非不利於不動產之買賣交易。

四、造成記帳士、會計師與地政士業務之爭

房地合一稅之申報期限為完成登記之次日起 30 日內，且以登記日為基準。難謂非屬「地政士法第十六條」第三款(代理申請與土地登記有關之稅務事項)之業務範圍，此時會否造成記帳士業、會計師業與地政士業在業務上之衝突？亦即，房地合一稅之申報業務，到底是「記帳士、會計師或地政士」之業務範圍？仍有不明確之空間。

五、中央稅與地方稅之爭

土地增值稅，為地方稅；其對地方政府而言，財產稅收為其推動地方建設之最重要經費來源之一。房地合一稅，為中央稅；其在所得稅法修正後，雖僅是加徵「土地交易所得稅」；但因涉及土地交易所得之重複課稅，政策上乃在稅法中將「土地漲價總數額」予以扣除；也因此造成中央稅與地方稅之競合情事。

亦即，土地公告現值在平均地權政策上本就應逐年接近市價，而當土地公告現值接近市價時，其申報土地(增值稅)移轉現值，也會導致「土地漲價總數額」之增加，形同房地合一所得額之減少。易言之，房地合一稅在土地公告現值等於市價之同時，房地合一所得額會接近於「0」。此時，房地合一稅之稅制形同虛文，其立法目的恐無法達成，此外，更造成不動產交易稅制上相關法律概念及其構成要件之複雜與混淆不清²³。

捌、房地合一稅對不動產交易之衝擊

房地合一稅自民國 105 年 1 月 1 日實施後，仍有學者認為「不能遏止資金湧入房市，只能讓資金在房市中停久一些，或許房價波動幅度縮小了，但不代表長期的房價會降低！」²⁴。亦即，房地合一稅有無衝擊到不動產市場之價格與交易量？仍在多數專業人士或一般民眾心目中應持肯定之想法。只是，其對不動產市場之體制與買賣雙方間之規劃或登記名義，無形中也因為稅制改革涉及諸多盲點，包括：取得日、交易日之認定及持有期間合併計算之複雜，甚或房價地價之顯不相當分離及實價課稅與否，有無違反平均地權條例所訂之先行完成配套措施，始得作為課稅依據……等等不確定因素所影響。是以，會否衝擊到房市變化與影響，仍值研議是否修法或以「所得稅法施行

23 陳明燦，我國房地合一課徵交易所得稅之法制分析—兼論所得稅法修正內容，財稅研究，第 44 卷第 6 期，第 93 頁，104 年 11 月。

24 孫效孔，房地合一不是經濟解藥，聯合報 AA1 版「財經觀點」專欄，104 年 7 月。

細則」於以明定，以杜爭議。茲再提出下列問題，供請有司多加宣導與防患，以杜爭議及衝擊：

一、判斷新舊制之困擾

房地合一稅制施行後，實務上發生不動產交易同時，賣方理應注意其出售是否適用新制（房地合一稅）或舊制（房屋財產交易所得稅），但判斷上因取得日、原取得日、前取得日之認定，及合併持有期間之複雜，造成諸多不確定性，難免影響到交易之不安定。

(一) 實務上，賣方原應以適用舊制較為有利（未課徵土地所得稅），但若虧本時，適用舊制之財產（房屋）交易所得稅，仍需依評定標準課稅，此時亦需繳納房屋交易所得稅，反而不利。

(二) 適用舊制（土地無稅、房屋有稅）或土地適用舊制、新建房屋為新制時，賣方多會規劃分離房價與地價以為節稅，甚至在「實價登錄」時分離（房價與地價）登錄，以為對抗第三人（包括：稅捐機關），此時如何認定其是否為「相當與顯不相當」及會否製造爾後行政處分上之爭議，仍值政府在配套修正地政三法（平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例）時強化之。

二、稅率過高之規避

(一) 本次稅率過高，一年內 45%、一～二年 35%、二年～十年 20%、十年以上 15%，會否在適用新制時，買賣雙方先行協商簽約並拖過期限，在適用低稅率時才過戶登記？也因此，買賣雙方必然增加抵押權以為保障債權，輔以信託登記保障物權，甚或虛價登錄以為避稅，會否因此而無從防杜？

(二) 另外，當事人買入後，倘若擬在短期內（二年以內）出售者，為規避 45% 與 35% 之高稅率，可能也會考量以法人取得登記名義（稅率最多 20%），如此，不但在制度上沒有保障到一般自然人（個人）之利益，且簽約實務上又增生法人營業稅（5%），是否會轉嫁其負擔之困擾！

三、先創設贈與之再出售

父母以贈與方式過戶財產於子女，其於市價高於公定值時，可能會造成其取得成本，係以公定值認定之不利益（爾後出售時其成本偏低）？反

之，若市價低於公定值時（如：非都市土地之農地），父母若先以贈與方式過戶農地於子女，反可墊高其取得成本，其於子女再出售時²⁵，減少其所得額？

四、買賣之變相

- (一) 預售屋買賣，有無可能為規避「房地合一稅」，而改為「預先買地、再委建」之方式？此時，建商即可以舊制之土地過戶於買主，再由買方以委建方式（自行）起造新建物，而得規避房地合一所得稅。此種規避模式，多會發生在非都會區之透天住宅之出售，仍值研議防杜。
- (二) 成屋買賣，在適用新制交易時，會否透過「先付款、後登記」；或「先付款並交屋、後登記」予以規避持有期間，以降低稅率之負擔。實務上，此種規避方式，很難於以杜絕。

五、其他之衝擊與疑慮

按現行預售屋實價登錄之法制，在簽約與價格登載之實務面，仍有下列脫離現實之爭議，如：1. 公契日（物權契約）≠私契日（債權契約）？2. 公契價≠私契價？3. 土地登記日≠房屋登記日？4. 分離房價、地價之相當與否？5. 實價登錄備註事項之如何記載……等等，均構成買方再出售涉及房地合一稅時，其取得成本在舉證與認知上，可能增生或多或少之困擾！

房地合一稅施行至今已近4年，房地產市場上因交易之未能熱絡，至今問題仍未充分顯現，但針對一般民眾而言，仍有「稅率偏高（45%、35%、20%、15%）、免稅條件（6年，400萬元）嚴苛，稅負不公（取得成本認定）、違反誠信原則（財政部原與學者專家曾凝聚五大共識）、高估房地產收益（持有稅負擔不能扣除）及增加房價潛在誘因（稅負成本之轉嫁）」等疑慮²⁶。

九、建言與結語

房地合一稅之課徵，係屬出賣人出售不動產之成本與負擔，其在簽約前之議價過程，房地合一稅試算不準確者，無論其稅率為高稅率（45%、35%）或低稅率（20%、15%、10%），均會造成買賣雙方爭執或爭訟之風險。此在民國

25 假設農地非農用，或不適用「不課徵土地增值稅」之情事。

26 謝明瑞、周信佑，房地合一稅制評析，中央網路報，104年1月。

105 年適用新制後，因為買賣交易量仍低²⁷（未超過 25 萬件），加上多數（幾乎近 90%）適用舊制（105 年以前取得再出售），至今尚未突顯其問題之嚴重性！惟，會否因交易量之增加²⁸，而增添不可預期之不安全因素或社會成本？頗值國稅機關提早細思與因應。

另外，房地合一稅施行後，繼承再出售者，其遺產稅之負擔，難謂不是繼承人取得遺產之成本；「受贈」財產者，雖然贈與稅之納稅義務人非為受贈人，但贈與時，有無「附負擔或附條件」（如：原貸款之債務承擔與利息支出），亦非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？是否賦稅公平？應否允為（適度）扣抵或減除稅額，亦值修法時之研議！

再者，若發生繼承人分割遺產²⁹ 或贈與人贈與財產時，專業地政士或不動產經紀人，應如何多加查明並告知當事人？若無，會否造成違反善良管理人之責任？總之，房地合一稅，為出賣人之成本負擔，但其困擾或問題，會出在出賣前「如何正確算出房地合一稅」之金額？此在「買賣以外」之登記原因取得（58 種所有權取得之原因）出售時，會否因「複雜」或「不瞭解」，而發生計算持有期間之錯誤，難道不會成為糾紛之所在？是以，國稅機關應否在稽徵實務上，提早面對及因應這些新難題與新困擾，不值困擾與擔憂嗎？

居住問題攸關國計民生，稅捐之稽徵更影響多數不動產交易者之利益。姑不論本次「房地合一稅制」人民會否滿意，建請國稅機關積極主動協商地政機關，先行研商「房地合一稅取得日之認定及持有期間併計之基準或原則」後，再透過內部及基層訓練，併與「地政士公會、不動產經紀業公會」等，共同舉辦大規模之政令宣導與實務運用之教育講習，以利提高專業人士對房地合一稅成本計算與稅率基準認定上之專業水平，期能減少差異之認知，始得對不動產市場之買賣糾紛防杜與不動產交易安全之維護有所貢獻。

27 參照內政部 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%。

28 房地合一稅，因稅率過高，導致 105 年以後之交易，必然拖延或規劃至 2 年（107 年～108 年）以後，甚至 6 年（111 年），以期適用自用稅率或免稅，而會有交易量集中或突顯增加之勢。

29 書立遺產分割協議之繼承人，多以市價作為分割遺產之依據，但因各別遺產之公定價值不一，若其公定值與市價有較大落差，取得該遺產之繼承人，爾後出售時之房地合一所得稅之取得成本可能較低，其所得額則會偏高；另因併計被繼承人之取得期間，也會導致繼承標的之取得時間不同，而有不同之稅率。此在遺產分割時，若無專業人士（地政士或不動產經紀人）明察並試算比較且知會當事人者，難謂不會增生繼承人相互間之利益糾葛與再爭執。

參考文獻

- 謝明瑞，房地合一稅能降低房價嗎？國家政策研究基金會【國政研究報告】，103 年 7 月
- 王進祥，捨簡就繁的稅制改革－房地合一所得稅，現代地政雜誌【103 年地政節專刊】，第 352 期，第 116 ~ 123 頁，103 年 11 月
- 謝明瑞、周信佑，房地合一稅制評析，中央網路報，104 年 1 月
- 孫效孔，房地合一不是經濟解藥，聯合報 AA1 版「財經觀點」專欄，104 年 7 月
- 王進祥，房地合一稅制及其盲點解析，現代地政雜誌【104 年地政節專刊】，第 356 期，第 136 ~ 158 頁，104 年 10 月
- 陳明燦，我國房地合一課徵交易所得稅之法制分析—兼論所得稅法修正內容，財稅研究，第 44 卷第 6 期，第 93 頁，104 年 11 月
- 簡信惠、張正輝，房地合一稅收預算編列及分配運用之探討，【主計月刊】，第 728 期，第 32 ~ 33 頁，105 年 8 月
- 王進祥，房地合一稅對市場之影響，現代地政雜誌【105 年地政節專刊】，第 360 期，第 149 ~ 163 頁，105 年 11 月
- 王進祥，房地合一稅實施之盲點，2017 臺中市不動產論壇，第 51 ~ 56 頁，106 年 01 月
- 王進祥，房地合一稅隱藏之交易風險，中華不動產仲裁會員大會手冊，第 6 ~ 13 頁，106 年 03 月
- 王進祥，論不合情理之房地合一稅（贈與篇），土地問題研究季刊，第 16 卷 3 期，第 83 ~ 90 頁，106 年 06 月
- 王進祥，論不合情理之房地合一稅（遺贈篇），現代地政雜誌【106 年地政節專刊】，第 364 期，第 164 ~ 180 頁，106 年 11 月
- 王進祥，論房地合一所得稅之內涵及對不動產市場之衝擊，2018 桃園市不動產專題研討會論文集，第 96 ~ 108 頁，107 年 07 月

