# 繼承與贈與取得房地的課稅處理

## 前言

在房地產交易中，繼承與贈與取得的房地在稅務處理上存在許多特殊規定。尤其是在房地合一稅制度下，如何正確認定取得日期、計算取得成本，以及判斷適用舊制或新制課稅，常讓納稅義務人感到困惑。本文將詳細解析繼承與贈與取得房地的課稅處理原則，並透過實際案例說明，幫助納稅義務人全面了解相關稅務規定。

## 一、基本課稅原則

房地合一稅制度將105年1月1日作為新舊制的分界點。判斷是否適用房地合一稅新制的關鍵在於「取得日」。對於繼承或贈與取得的房地，取得日的認定原則如下：

1. 繼承取得：以被繼承人取得該房地的日期為取得日
2. 受贈取得：以贈與人取得該房地的日期為取得日

此原則的立法目的是防止透過繼承或贈與方式規避房地合一稅。若被繼承人或贈與人於104年12月31日以前取得房地，繼承人或受贈人出售時原則上仍適用舊制；反之，若被繼承人或贈與人於105年1月1日以後取得房地，則適用房地合一新制。

## 二、繼承取得房地的課稅處理

**1. 取得日期認定**

根據財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令規定，個人交易因繼承取得之房屋、土地，該房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得者，非屬房地合一課徵所得稅制度範圍，應依所得稅法第14條第1項第7類規定，申報房屋之財產交易所得。

例如：甲於101年3月買入房地，於108年8月死亡，由乙繼承。如乙於111年9月出售該房地，因被繼承人甲取得該房地的日期為101年3月（104年12月31日以前），依上述規定，乙出售該房地應適用舊制課稅，申報房屋財產交易所得。

**2. 取得成本計算**

繼承取得房地的取得成本依下列規定認定：

* 原則上以被繼承人的原始取得成本為準
* 若被繼承人的原始取得成本無法確認，可依遺產稅評定價值按一定比率計算
* 繼承人繳納的遺產稅可按比例計入成本
* 如被繼承人生前有尚未償還的房屋貸款，繼承人之後清償的部分亦可計入成本

需注意，依財政部109年4月28日台財稅字第10904601200號令規定，繼承人出售繼承取得之房地，該房地遺有被繼承人未償債務，繼承人於繼承後償還該債務者，於計算房屋、土地交易所得時，得檢附相關證明文件，將償還部分列為費用減除。

**3. 連續繼承案件**

如遇連續繼承情形，依財政部112年12月19日台財稅字第11204619060號令規定，個人交易因繼承取得之房屋、土地，被繼承人亦係因繼承取得者，個人得將被繼承人持有期間與個人持有期間合併計算，認定其持有期間。

例如：A於110年1月取得房地，111年2月死亡由B繼承，112年3月B死亡由C繼承，113年4月C出售該房地。C的持有期間可合併計算A與B的持有期間，即從110年1月起算至113年4月，共計3年3個月，適用房地合一稅35%稅率。

## 三、贈與取得房地的課稅處理

**1. 一般贈與案件**

依財政部108年1月14日台財稅字第10804008540號令規定，個人交易因受贈取得之房屋、土地，該房屋、土地係贈與人於104年12月31日以前取得者，非屬房地合一課徵所得稅制度範圍，應依所得稅法第14條第1項第7類規定，申報房屋之財產交易所得。

受贈取得房地的取得成本原則上為贈與人的原始取得成本。受贈人繳納的贈與稅可按比例計入成本，並可依財政部110年5月28日台財稅字第11004529190號令規定，將取得時依法繳納的契稅及贈與契約書貼用的印花稅列為取得成本。

**2. 配偶間贈與特殊規定**

配偶間贈與房地有特殊規定。依財政部106年3月2日台財稅字第10504632520號令，將配偶間贈與房地視為對外未發生實質移轉效果，出售時應以配偶間第一次相互贈與前配偶原始取得該房地的日為取得日。

例如：夫於104年10月買入房地，於105年6月贈與妻，妻於112年12月出售時，應以夫於104年10月的取得日為準，適用舊制課稅。

此規定基於民間夫妻普遍以同財共居為生活習慣，及夫妻贈與之財產不計入贈與總額課稅的規定。值得注意的是，若夫妻離婚後，受贈的一方出售房地，依財政部第31次稽徵業務聯繫會議決議，仍可適用上述規定。

## 四、繼承贈與混合案例分析

**1. 先贈與配偶後再繼承**

依賦稅署107年12月14日臺稅所得字第10704604580號函釋，配偶贈與後再由另一方繼承的案例較為複雜。

例如：夫於104年10月取得房地，105年6月贈與妻，107年4月妻死亡由夫繼承，112年12月夫出售該房地。此案應如何認定取得日期？

該函釋認為，夫因繼承取得的房地，已申報遺產稅在案，若將從配偶繼承取得的財產比照配偶間相互贈與情形處理，可能衍生被繼承人遺產認定等爭議。因此，此類案件應依個案事實審慎認定。

**2. 剩餘財產差額分配請求權**

當婚姻關係消滅時，夫或妻現存的婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，且他方婚後財產之剩餘額少於該方，他方得請求差額的二分之一。

例如：被繼承人甲於101年3月買入不動產，108年8月甲死亡，配偶乙主張剩餘財產差額分配請求權取得該不動產。若乙於111年9月出售該不動產，應如何課稅？

此情形應視為乙自被繼承人甲繼承取得，因甲於104年12月31日前取得，故乙出售時應適用舊制課稅。

## 五、解除契約與贖回規定

對於已完成交易但事後解除契約的情形，稅務處理也有特殊規定。根據南區國稅局108年4月18日函釋，審理不動產因售後解除契約或買回而移轉登記的認定方式如下：

1. 行使解除權（法定或約定）為單獨行為，原契約效力歸於無效
2. 雙方合意解除已成立買賣契約溯及失效，買賣雙方不再具有交易關係
3. 原賣方返還價金，買方返還標的物，原交易已辦理申報者，得申請更正註銷

然而，稅務機關會注意是否有取巧安排規避稅負的情況，例如：

* 實際上仍由第一次交易的買受人占有或使用
* 第一、二次交易的買受人為近親等關係人
* 原所有權人未來再次出售的對象仍為原買受人，但可因持有期間延長而降低適用稅率

**結語**

繼承與贈與取得房地的課稅處理涉及多項特殊規定，納稅義務人應特別留意取得日期的認定、適用稅制的判斷，以及取得成本的計算。面對複雜的稅務問題，建議納稅義務人諮詢專業會計師或稅務顧問，以確保正確申報，避免不必要的稅務爭議。後續文章將介紹房地交易可認列的各項成本項目，敬請關注。

標籤：房地合一稅、繼承稅、贈與稅、不動產交易、稅務規劃

發布日期：2025-05-13