

論個人房地合一稅一以繼承為取得原因^{1 2}

一、前言

自 105 年推行房地合一政策以來，已有將近 7 個年頭，起因是因為臺灣社會近幾十年經由投機客不斷炒作不動產交易市場、短期買進賣出房地的套利，導致越來越高漲的房價，使有需要的族群買不起房子，居住正義無法落實，故而推行房地合一新制，期使能解決舊制之下的問題，如買賣不動產土地不課稅，僅課徵房屋財產交易所得，產生巨額利得落差，無法被政府課徵，且不限持有年限，使投資客將不動產交易視為獲利的絕佳途徑，長久以往，造成貧富差距更加擴大，政府為穩定房地產市場，並正確衡量納稅義務人之負擔能力，解決稅制不公的問題，先後推出 1.0 及 2.0 版本。實際落實下來，某程度而言，的確使國庫收入增加³，並相當程度抑制短期套利的炒房行為，惟稅制之設計上，是否確實能正確評估納稅義務人之負擔能力，進而符合量能課稅原則，使租稅公平，尚有可討論之處，於以「繼承」為取得原因於個人房地合一之課徵，即體現出相對於以「買賣」為取得原因之不公平之處，不僅是因為新舊制適用上銜接規定的即為簡陋，亦因現行實務上，係以「房屋評定現值」及「土地公告現值」作為成本認定，與市價產生巨大落差，造成一項實為非人為可控制之取得方式，卻是推行新制下最大的犧牲族群。本文試先檢討個人房地合一之規範要件及法律效果，再聚焦於以繼承為取得原因，探討相關稅制設計上之缺失，並試提出修正方向，以期能使稅制更為完善。

一、前言

二、個人房地合一稅 2.0 版之課稅構成要件

（一）稅捐主體

（二）稅捐客體

（三）稅基

（四）稅率

三、個人房地合一稅 2.0 版之法律效果

四、稽徵程序

五、繼承為取得原因於房地合一制度之探討

（一）新舊制之間適用之爭議

（二）持有期間只能併計前一手

（三）成本過低

六、結論

¹ 111 學年度第 1 學期「稅法專題研究」課堂報告，授課老師：柯格鐘教授

² 國立臺灣大學法律學系研究所碩士班財稅法學組一年級，學號 R11A21078，謝寧婕

³ 聯合新聞網 2022.11.23，標題「房地合一 2.0 挹注國庫逾百億」

二、個人房地合一稅 2.0 版之課稅構成要件⁴

（一）稅捐主體

房地合一稅之稅捐主體，包括「個人」與「營利事業」在內，本文僅先針對個人討論，所謂個人，依據所得稅法第 7 條第 1 項規定係指「自然人」，並在稅捐主體之概念下，可區分為境內居住者，與非境內居住者，於房地合一稅課徵之區分實益為適用不同的稅率與級距標準。

（二）稅捐客體

依所得稅法第 4-4 條規定，所謂稅捐客體之範圍，包括①房屋，②土地，③房屋與其坐落基地，分述如下：

1、關於房屋的認定，房地合一 2.0 中包含「成屋」及「預售屋」。

（1）其中所謂「成屋」並無明確定義，參酌最高法院 63 年度第 6 次民庭庭推總會決議（一）之討論意見，及一般社會通念，係指已有屋頂及四壁，並具有遮蔽風雨功能的土地上定著物，並不以現實上已取得主管機關核發之建造執照或使用執照為必要。又出售依農業發展條例申請興建的農舍，不論何時取得、出售，僅就房屋部分計算財產交易所得，依舊制課徵綜合所得稅⁵；另就「違建」交易(如實務上常見的頂樓加蓋)，亦屬房地合一課徵範圍，蓋課稅標準和建築是否合法無關，而應根據是否確實有交易狀況認定之。

（2）另所謂「預售屋」，包含簽訂預售屋買賣契約前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項所定之書面契據，即購屋預約單(又稱紅單)，自 110 年 7 月 1 日起，轉售購屋預約單予他人（即實務上所稱「紅單交易」），屬於房地合一之課徵範圍⁶。惟詳閱規範房地合一適用客體之所得稅法第 4-4 條，並無就預售屋交易課徵房地合一稅之明文，故於 105 年施行 2.0 以來，原有之實務見解認為，交易預售屋，係販賣未來取得房屋及土地的「權利」，因此適用舊制的財產交易所得計稅，免用房地合一新制。誠然，買入預售屋，僅需支付部分金額，就投資客而言，係相較於成屋更有利之投資標的，就此部分交易課徵，亦為施行房地合一稅制欲達成抑制炒作房價之立法目的相符，惟現行稽徵實務上以函令之形式規範紅單轉讓，仍似有違反租稅法律主義之憾。

2、土地

依所得稅法第 4 條之 4 第 1 項，交易「依法得核發」建造執照之土地，即屬於房地合一之課徵範圍，不以「已核發」為必要。惟如屬「不得核發」之情形，像是未做農業使用之農地，依現行實務見解，仍屬於新制

⁴以下構成要件之說明，主要參考自柯格鐘（2022），〈解析房地合一稅 2.0 版規範〉，《財稅法令半月刊》，45 卷 11 期，頁 20-32。再酌補充部分實務上函令見解。

⁵ 所得稅法第 4-4 條第 4 項定有明文

⁶ 111 年 5 月 26 日台財稅字第 11104501470 號函

之課徵範圍⁷。另個人出售農地，即非房地合一課徵範圍，依照舊制辦理，即僅課徵土地增值稅，並不另就土地交易所得課徵所得稅。

3、房屋與其坐落基地

房屋並其坐落基地，屬於典型的房地合一課稅範圍，包括房屋與基地同屬一人而同時轉讓，也包括分屬不同人與先後轉讓。又轉讓之方式包含取得「所有權」或「以設定地上權方式之房屋使用權」之方式為之。

4、規範「有償移轉」之情形

房地合一稅所適用之對象客體，必須為出賣人於 105 年 1 月 1 日以後所取得之上開房、地，而予以有償移轉，此之所謂有償移轉，則包含「買賣」及「互易」。就此，買賣房地固無疑問，就房地交換(即互易)而言，所得稅法第 9 條規定，財產因買賣或交換而發生的增益或損失，為財產交易所得(損失)，故交換房地仍符合課徵房地合一之行為。

(三) 稅基

所謂稅基，即為「課稅所得」，依照所得稅法第 14-4 條第 1 項本文，可能有 2 種計算稅基之方式，依取得房屋、土地之原因為「出價取得」或「繼承或受贈取得」而有不同，分述如下：

- 1、如取得房地之原因為「出價取得」者，依照所得稅法第 14 條之 4 第 1 項本文前段規定，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。
- 2、如取得房地之原因為「繼承或受贈取得」者，依照所得稅法第 14 條之 4 第 1 項本文後段規定，其交易所得之計算，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。

(四) 稅率

有「單獨計算持有期間」及「合併計算持有期間」等 2 種計算之方式，依所得稅法第 14-4 條第 4 項及第 5 項規定可以得知，除以「繼承或受遺贈」為取得原因之情形，採合併計算持有期間之方式外，其餘取得方式(無論是買賣或互易)，均僅能以納稅義務人「本人」持有期間單獨計算適用之稅率，境內居住之個人，依持有期間長短區分為 4 種稅率的級距，輔以符合特定公益目的之放寬稅率(所得稅法第 14-4 條第 4 項第 1 款)。若為非境內居住之個人，僅有 2 種稅率的級距(所得稅法第 14-4 條第 4 項第 2 款)。至於以繼承或受遺贈為取得房地之原因者，依所得稅法第 14-4 條第 5 項，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

三、個人房地合一稅 2.0 版之法律效果

依取得房屋、土地之原因為「出價取得」或「繼承或受贈取得」而區別不同計算基準得出之課稅所得，乘以不同持有期間之法定稅率，所得出之數額，即為「應納稅額」。

⁷ 107 年 9 月 10 日台財稅字第 10704570950 號函

四、稽徵程序

依所得稅法第 14-5 規定，針對個人交易房地，不論有無應納稅額，應於各款規定之日起算 30 日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報(納稅義務人之戶籍地)，且若有應納稅額者，應一併檢附繳納收據，換言之，如有應納稅額者，必須已經完納稅捐，檢附繳納證明向稅捐稽徵機關辦理申報，始得謂完成申報。起算之日期，如為交易「房屋、土地」，為完成所有權移轉登記予買受人之次日。「地上權宅、預售屋及其坐落基地」為交易日之次日，蓋此時並無法為「登記」，故以交易日為認定。另「特定股份或出資額」，為交易日之次日。

五、繼承為取得原因於房地合一制度之探討

(一) 新舊制之間適用之爭議

1、新舊制之優劣比較

出售屬於舊制之房地，土地交易所得免納所得稅，只課徵土地增值稅，僅房屋之交易所得要課稅，稽徵程序上，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入個人綜合所得總額，於次年 5 月(所得稅法第 71 條規定)辦理結算申報；但出售屬新制課稅範圍之房地，為分離課稅，須於所有權完成移轉登記之次日起 30 日內完成申報繳納，且稅基以「房地售價」扣除「成本」、「費用」及「依土地稅法計算之土地漲價總數額」計算，即房屋及其坐落基地均為課稅之客體，土地所得已不再免稅。惟應注意，僅有新制之下始有自用住宅之租稅優惠，有 400 萬的免稅額且超過部分稅率只有 10%，於舊制則無。⁸

2、以「取得日」認定新舊制之適用

(1)「取得日」是界定所持有的不動產是適用新制抑或是舊制之基準，以繼承為取得原因者，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點

(二) 9 小點，係以「繼承開始日」為取得日，換言之，如繼承事實發生在 105 年 1 月 1 日以後，原則上即適用新制房地合一課徵。

(2) 惟依財政部頒布之 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號函，放寬下列情況①房地如於 103 年 1 月 1 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或房地係被繼承人於 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，亦適用舊制財產交易所得課稅。

3、取得日之認定，得否回推至第一位被繼承人原始取得日認定新舊制，或僅能回推一層？

(1) 實例

A(祖父)在 90 年即已取得之房地，B(父)於 105 年繼承取得，如 B 逕為出售，依上述財政部函令見解，此時即以舊制課稅，即土地交

⁸ 多數見解認為，適用舊制較為有利，本文以為，大部分的狀況而言，的確適用舊制比較好，但併入個人綜合所得稅中，也可能稅率會增加到 40%，所以還是要依據個案狀況決定。

易免稅。惟如 B 並未急於出售，於 110 年 C(子)繼承後始售出，即適用新制房地合一課稅。

(2) 現行稽徵實務見解⁹

依財政部 109 年 5 月函，如被繼承人(即 B)於 105 年 1 月 1 日以後取得者，尚無本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令規定之適用。換言之，現行實務運作上之結果，於多次繼承(實務上所稱「再轉繼承」)之情形，只能回推一次被繼承人之原始取得且認定新舊制。函令中並未敘明理由，本文試推敲其意旨，應係認為 104 年函為明示其一，即回推一位被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得，始足當之，排除被繼承人係於 105 年 1 月 1 日以後始繼承取得房地之情形。

故於 C 其後出賣之情形，會落入房地合一新制之適用範圍，且因是繼承取得之房地，成本的部分則是以繼承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為準，有成本偏低的情形，適用新舊制之租稅負擔差異巨大。

(3) 現行實務做法所造成之差別待遇並無正當理由

探究財政部 104 年函釋，於納稅義務人以繼承為取得房地之原因，因無法自行決定其取得之時間點，故適度放寬可適用舊制計算交易所得。惟為何同為因繼承取得，於 105 年 1 月 1 日以後，再介入一次繼承，則不許納稅義務人主張適用舊制計算其交易所得？

自憲法上平等原則與保護人民自由權行使而導引出來之「量能課稅原則」，在稅法學界公認屬於稅法最重要的基本原則，不僅是建構整體稅捐法成為一體法秩序重要價值元素，也是實務上制定稅捐法規範時重要基礎原則，並為判斷立法者所制定稅法規範是否符合憲法規範之重要衡量標準，適用於以財政目的為主之稅法規範，也同樣適用於社會目的或簡化目的之稅法規範¹⁰。「量能課稅原則」除重視納稅義務人個人負擔能力之衡量，即垂直量能原則，同時亦強調納稅義務人相互間的負擔公平性，稱為水平量能原則，不可任意對有相同負擔能力之納稅義務人為恣意之差別待遇，而應追求稅捐中立，同樣為以繼承為取得原因，其取得時間(繼承事實發生時在 104 年 12 月 31 日前，與後)產生適用新舊制之差異。

或有論認為，此舉係為使房地交易課稅新制，逐漸取代舊制，而不得不採行之措施，而如確實以此為目的，即係以對簡化目的之稅法規範，其實是為追求稅法規範之具體實踐，其最終目的不應只是為簡化而簡化，實現稅法規範中之量能課稅原則，才是簡化目的稅法規範

⁹ 財政部 109 年 5 月 25 日台財稅字第 10904508590 號函

¹⁰ 柯格鐘(2018)，〈量能課稅原則與稅捐優惠規範之判斷——以所得稅法若干條文規定為例〉，《月旦法學雜誌》，第 276 期，頁 166。

之真正終局目的¹¹，惟此目的是否能正當化如此強烈之差別待遇，仍待討論，甚至過度簡化法律事實，以至於侵害量能原則，即有違反憲法上平等原則之疑慮。再者，於多次繼承之情形，也會造成同一筆房屋或土地，因先後繼承自不同人，而產生部分持分為舊制、部分持分為新制，於出售時割裂適用不同之稅法規定，對人民而言造成無謂的困惑之餘，對稽徵實務上亦徒增核算上之困擾，難認係達到簡化之目的。

「繼承」為法律事實，並非可以人為控制之要素，不可能因納稅義務人之主觀意思而發生，基本也不存在稅捐規避之可能；於稽徵實務上，土地移轉登記均會載明所有權移轉之原因，查核及勾稽上不甚困難，故查核成本並非否認回推至第一手之理由，過度簡化稽徵程序，反而侵害量能平等原則。故本文以為，於多次繼承之情形，應可回推至第一位被繼承人取得房地之時點，據此認定適用新制或舊制，始符公平。

（二）持有期間只能併計前一手

1、持有期間，影響所持有的不動產在交易後適用的稅率

房地持有期間之計算，自房地「取得之日」起算至「交易之日」止，以繼承為取得原因者，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第五點（一）本文，個人因繼承取得之房地，得將被繼承人持有期間合併計算。

2、合併計算持有期間，得否回推至第一位被繼承人原始取得日，或僅能回推一層？

先限定於新制房地合一適用之範圍內，如 A(祖父)在 105 年後取得之房地，持有 10 年之後，B(父)繼承取得，如 B 持有 2 年逕為出售，依上述財政部函令見解，此時得併計持有期間，即以持有 21 年認定所適用之稅率。

惟如 B 並未急於出售，係於 2 年後死亡，於 C(子)繼承後始售出，僅能併計 B 持有期間，即以持有 4 年認定所適用之稅率，前後兩案例對於納稅義務人稅率之適用有重大不利益之差異。

稽徵實務上，合併計算持有期間，僅限納稅義務人之被繼承人，即僅限**前一手移轉人**，有論者以 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號函為依據¹²，惟遍查該號函令，實為闡釋「取得日」之見解，並未有對「持有期間」有論述，推敲稽徵實務見解，應係以房地合一課徵所得稅申報作業要點第五點（一）本文為基礎，其僅規定「納稅義務人之被繼承人」而據以認定只能回推前一手，換言之，實務見解係以「明示其一，排除其他」之立場為認定。

本文以為，前後兩案例對於納稅義務人稅率之適用有重大不利益之差

¹¹ 同上註，頁 167。

¹² 房地合一課稅持有期間之計算，曾邑倫，月旦時論，2021 年 6 月，p.53

異，如果只能併計前一手，豈非反向鼓勵(強迫)納稅義務人應提早出賣所持有之房地，與現行不鼓勵快速移轉持有房地之立法目的有違。同上，繼承為非人為可控制之原因，也不存在以「繼承」為稅捐規避或逃漏之可能，限縮只能合併前一手被繼承人之持有期間，與抑制短期炒作不動產之立法目的間，難謂有任何助益，究其實質，反而有變相鼓勵即早脫手之疑慮，已不符合比例原則中之手段適合性¹³，故本文以為，於以繼承為取得原因時，得併計持有期間到第一位被繼承人¹⁴。

(三) 成本過低

1、舊制下

針對不動產交易，於土地須核算土地增值稅，於房屋需核算財產交易所得稅申報綜合所得稅，而房屋財產交易所得稅之計算，乃依據所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 2 款有關財產交易所得規定：「財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。」

2、新制下

依照所得稅法第 14 條之 4 第 1 項本文後段規定，個人房屋、土地為繼承或受贈取得者，其交易所得之計算，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。

換言之，以繼承而言，其交易所得計算公式為：

房屋土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承時之「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 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

3、不論舊制或新制，於以繼承為取得原因時，均係以「房屋評定現值」及「公告土地現值」作為成本，其中，稽徵實務上最大疑義莫過於針對成本之減除，往往遭低估，致使所得額高估，產生課稅爭議¹⁵。

所謂「成本」之意義，應在於為了獲得收入而支付之金額，如以「出價」為取得原因，將能完整反映成本之意義，即以買入價格作為成本；惟如中間介入一個「繼承」事實，即不得再以被繼承人當初支付的成本(即買入價格)計算，反而只能以繼承時之「房屋評定現值」及「公告土地現值」作為計算基礎，縱然依物價指數調整，仍然杯水車薪，離當初繼承人買入價格肯定有一大段落差，將導致稅基被墊高。

4、實務見解針對買入時有抵押貸款者有所放寬

¹³ 不能說毫不相關，只能說背道而馳

¹⁴ 註 1，結論同此見解，p.54

¹⁵ 連世昌(2022)，〈因繼承房地所衍生之實價課稅爭議—以實質課稅為核心〉，《月旦時論》，5月，頁 34

另如被繼承人如為取得房地而向金融機構設定抵押權取得貸款，尚未清償完畢即已過世，就此情形，財政部即認為¹⁶，個人繼承取得房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房地所生之額外負擔。嗣個人交易該房地，依舊制或新制計算房地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。換言之，財政部調整其見解，重新審視繼承人所繼承房地若有負擔之情形，該負擔連同房地現值都是可以當作該房地的取得成本¹⁷。

此時即產生另一層面之差別待遇，如被繼承人生前已清償貸款債務，由繼承人繼承後，而嗣後出賣，此時僅能以房屋評定現值及土地公告現值做為成本認定；惟如被繼承人尚未清償貸款債務即已死亡，繼承人得併同該筆債務計入成本，此時之稅捐負擔即差距甚大¹⁸。

5、小結

如上述，繼承並非當事人得控制之原因，如僅因中間介入一次難以控制之繼承事實，卻造成成本認列過低，與買賣取得之情形，造成差別待遇並無正當理由；相比同為繼承取得之情形，繼承人嗣後出售無設定負擔之房地，並非無償取得，係被繼承人生前已清償貸款債務，不宜因被繼承人何時死亡、死亡前是否清償貸款，造成差別待遇。本文立場並非否定此財政部見解，實係於肯定此 109 年度之函釋之同時，就稅制採取如此疊床架屋之設計，認為有可修正之處。就此問題而言，根本原因除了「房屋評定現值」及「公告土地現值」過低，造成稅捐負擔差異甚大，不能舉反證按原始買入之契約及收付款憑據核實認定成本，亦是稅制上重大缺漏，故本文以為如納稅義務人可提出證據證明當初買入之契約及確實支付買價之付款證明，應得核實認定其成本，如因年代過久而不能提出相關文件，以「房屋評定現值」及「公告土地現值」推計課稅，始有合理性。

六、結論

¹⁶ 財政部 109 年 7 月 15 日台財稅字第 10904601200 號函

¹⁷ 同註 11，頁 38

¹⁸ 反向鼓勵被繼承人宜「債留子孫」？