

# 房子都無償借給你了，我還要繳稅？

王麗真\*

## 案例事實

法律系新生小強的姑姑有一棟閒置的公寓在他學校旁邊，無償出借給小強使用方便上學，隔年卻被稅捐機關追查應補繳稅額，小強的姑姑不解為何如此？

## 實務現況

依所得稅法第14條第1項第5類第4款規定：「將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅」。所得稅法施行細則第16條第2項則規定：「本法第十四條第一項第五類第四款所稱他人，指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人」。

臺北高等行政法院108年度簡上字第72號判決則認為，所得稅法第14條第1項第5類第4款其立法功能在於所得稅制上，收入之產生應由稅捐機關負擔舉證責任；將房屋交由他人使用，一般都會取得經

---

\* 台一國際法律事務所 副理

濟上之對價，沒有取得經濟對價者，應屬變態，而此課稅要件事實係發生於納稅義務人所得支配範圍，此時要求稅捐機關證明其事，實有困難，因此立法者將舉證責任倒置，要求將房屋交由他人使用之納稅義務人，證明其房屋係「無償且借用對象非供營業使用」之待證事實。復規定，上待證事實無法被證明為真時，容許稅捐機關以擬制設算之方式，將一定數額之租金收入歸屬至房屋所有權人名下，並在扣除費用以後，納入其當年度課稅所得額中。又所得稅法施行細則第 16 條第 2 項規定：「本法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款所稱他人，指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人」。依上開說明，上訴人必須證明系爭房屋之借與人係本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人，房屋係「無償」且「非供營業或執行業務者使用」，上開要件缺一不可，若未能符合上開要件即應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。是以，即便無償供營業或執行業務者使用，仍計算租賃收入，繳納所得稅。

家族親戚之間免費提供房屋給親友來使用居住於現今房價與租金皆飆漲的年代已屢見不鮮，如不清楚稅法實務之民眾，通常在無償借用不動產給親友後，卻收到國稅局要求補繳所得稅之公文函件時，會感到訝異，依前揭所得稅法及所得稅法施行細則之規定，原則上房屋無

償提供他人使用且非供營業或執行業務者使用，此處之他人在所得稅法中明定為「本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人」，例如旁系親屬如伯叔姑舅姨、兄弟姊妹等皆屬於條文中所謂他人之範疇。此時之無償借與人雖然實際並沒有收到任何租金，但仍應為申報或參照當地一般租金情況計算租金收入，如果沒有依法申報或申報金額明顯較當地一般租金為低，稽徵機關可參照當地一般租金調整計算租金收入（所得稅法第 14 條第 1 項第五類第五款規定），易言之，稅捐機關得依個人應有部分財產核算其各年度租賃所得，歸課核定其綜合所得總額。

那應該如何處理才不會被稅捐機關計算租金收入，歸課核定個人綜合所得？

在符合系爭房屋之借與人係本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人，而房屋係無償且非供營業或執行業務者使用之情況下，依所得稅法施行細則第 88 條規定：「將財產無償借與他人使用者，應由雙方當事人訂立無償借用契約，經雙方當事人以外之二人證明確係無償借用，並依公證法之規定辦竣公證」。本案例事實中小強的姑姑如果想要避免被稅捐機關補課租賃所得之稅額時，實務上的做法通常為雙方正式訂立無償借用契約，且由雙方當事人以外之二人證明本件確實為無償借

用，再進一步依公證法之程序規定辦理該無償契約公證，此項公證之方式為雙方到法院公證處或找民間公證人辦理，須攜帶個人身分證正本及印章、無償借用契約書一式三份、不動產權狀或謄本、房屋稅單或土地謄本等及其他應備之文件，如此才可不用依法設算租金收入。

再者，此種做法的另一個優點為，該無償借用契約經公證後，雙方可約定就借用人在借用期限屆滿後拒不返還房屋時，無須訴訟即可請求法院強制執行，更能周全保障房屋所有權人之權益。



台一國際智慧財產事務所  
台一國際法律事務所

Tai E International Patent & Law Office