

~~中小家庭應該避免的42種房地合一稅務風險：~~

論自住房屋重購退稅請求權 與租稅規避

— 以二親等買賣房地為例

問題意識

在不動產資產傳承之眾多租稅規劃安排中，選擇利用「二親等買賣重購退稅」同時具有如下優點：

1. 不會被課徵遺產及贈與稅
2. 可透過「無償轉有償」之方式墊高取得成本。
3. 可藉二親等間約定買賣形式，再申請重購退稅。

此等利用二親等買賣進行重購退稅之安排是否構成租稅規避？



也差不多該進入正題了

案例事實假設

某甲於民國90年間購得位於中南部鄉下（六都以外地區）之A房地，其取得A房地之相關證明皆已無從查證。今甲年邁，而欲於民國113年間將此名下供自住用之A房地移轉、傳承予其子乙，此時A房地之房屋評定現值和土地公告現值合計約900萬元，經查，客觀市場交易之價格為2500萬元（民國118年時市價約漲至3300萬元）；乙則計畫將其名下於民國111年間以2000萬元購得、用作投機炒作之B房地，於民國113年以客觀交易市價3000萬元出售變現。

未為任何安排時

1. 甲贈與A房地，其贈與價值為贈與時房屋評定現值和土地公告現值，合計為900萬元，依第19條，稅率為10%，應課徵贈與稅90萬元（假設已無免稅額）。
2. 乙出售B房地，成交價額為3000萬元，減去2000萬元取得成本，又其持有期間未滿2年，稅率45%，應納稅額為450萬元。
3. 乙嗣後於118年甲亡故後，將A房地以3300萬元售出，減去按贈與時房屋評定現值和土地公告現值合計900萬元之取得成本，稅基為2400萬元，又乙持有A房地未逾10年，稅率20%，應納稅額為480萬元。

綜上，若甲乙未為任何租稅規畫，其最終應負擔之稅額為1020萬元。

利用二親等買賣申請重購退稅後

1. 二親等買賣佐以實際支付價款之證明，依遺贈稅法規定免以贈與論，而無贈與稅負之問題。
2. 甲以3000萬元出售A房地予乙，適用舊制財產交易所得課稅。又甲於申報出售A房地之財產交易所得時，未提示其取得成本，按財政部114/2/19函令意旨，應以房地比拆分後，歸屬於房屋之部分按20%之比例計算其財產交易所得，設A房地之房地比為3：1，故甲出售A屋之財產交易所得為：成交價額3000萬元乘以0.75再乘以0.2等於450萬元。假設甲按其當年度所得額須適用20%稅率，其出售A屋之財產交易所得為450萬元，乘以0.2，其出售A屋應負擔之稅額為90萬元。

利用二親等買賣申請重購退稅後

3. 乙出售B房地，其成交價額為3000萬元，減去取得成本2000萬元，又其持有期間在2年以內，稅率為45%，應納稅額本為450萬元。惟乙於2年內向甲重購A房地，其出售及重購價額相同，可辦理全額退稅，而無房地合一稅之負擔。
4. 乙嗣後於民國118年間再以客觀市價3300萬元出售A房地，減去出價取得成本3000萬元，出售A房地之所得為300萬元，又乙持有未逾10年，以20%稅率計算，其應納稅額為60萬元。

綜上所述，若甲乙利用二親等買賣進行重購退稅，最終負擔之稅額僅150萬元。



這布局可說是堅若磐石

結果比對



	未利用二親等買賣 重購退稅	利用二親等買賣 重購退稅
贈與稅	甲贈與A房地予乙，應課徵贈與稅90萬元。	二親等買賣出具實際支付證明免以贈與論，無贈與稅負。
所得稅	<ol style="list-style-type: none"> 乙出售B房地，其成交價額3000萬元，減去2000萬元之取得成本，應納稅額為450萬元。 嗣後乙將A房地出售，其成交價額3300萬元減去繼承時之房地現值900萬元，應納稅額計480萬元。 	<ol style="list-style-type: none"> 甲將A房地出售予乙，適用舊制課徵財產交易所得，房地比拆分後，應負擔之稅額為90萬元。 乙出售B房地，適用房地合一稅新制，並申請重購退稅，而可全額退稅。 乙出售A房地，其成交價額3300萬元減去出價取得成本3000萬元，稅率20%，其稅額為60萬元。
總計稅額	1020萬元	150萬元

租稅規避要件

納保法第7條第3項之租稅規避，其要件可分為「稅捐規範上存在規範漏洞」、「納稅義務人濫用法律形成自由」、「因而獲致不當之稅捐利益」之客觀要件，以及「存在租稅規避之意圖」之主觀要件來進行檢討。

而在本件利用二親等買賣申請重購退稅的案型，分別牽涉遺贈稅法第5條第6款但書「以贈與論」、所得稅法第14條之8第1項「自住房屋重購退稅請求權」以及所得稅法第14條之4第1項後段「繼承、受贈取得房屋之取得成本認定」，三種性質、目的皆各異之法規範，故以下就稅捐規範是否存在規範漏洞之探討上，將予以區分討論：

稅捐規範存在漏洞

— 遺贈稅法第5條第6款但書

遺贈稅法第5條第6款但書「以贈與論」之形式類型化規定，並非規範漏洞。立法者既然允許納稅義務人以實際支付證明推翻贈與事實之推定，自難謂人民利用二親等間買賣為財產之移轉係立法者所未能預想到之規範漏洞。



稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之8

舊制下土地稅法第35條、所得稅法第17條之2係單純基於「鼓勵換屋，促進營建業」政策目的而給予重購退稅之租稅優惠。但新舊制二者政策時空背景、立法目的皆顯有不同。且文義上，所得稅法第14條之8「自住房屋」與第17條之2「自用住宅」和土地稅法第9條、第35條「自用住宅用地」之條文用語不同。

故本文認為所得稅法第14條之8關於自住房屋之重購退稅、抵稅請求權尚不能解釋為單純之租稅優惠，而應結合新制「抑制房產投機炒作」之立法意旨觀察，認為其係房地合一稅制下抑制投機炒作同時保障自住需求之配套規範。

稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之8

有認為應以納稅義務人「是否藉二親等買賣之便，而以高於客觀市價之價格購屋」而區別其情形討論。

於納稅義務人藉二親等間買賣可自行約定其交易價額，而虛增、墊高其購買房屋之價額，以申請全額之重購退稅。對於居住品質之改善、促進營建產業等立法者所預想之政策目的均無從實現，係以立法者所未能預想到之方式取得立法者本不欲給予其之退還、扣抵稅額之租稅優惠，而應屬規範上之漏洞。



稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之8

二親等買賣固然基於前述遺贈稅法形式類型化規定而並非規範漏洞；惟並不影響此處利用二親等買賣申請重購退稅，是否存在稅捐規範漏洞之判斷。

如果說換購新屋居住品質沒比較好，縱未藉二親等買賣之便溢價成交，與前開重購退稅制度提供租稅優惠措施之政策目的相悖，從而亦屬於以立法者所未曾料想之形式獲取其不欲給予之租稅利益。

租稅優惠例外從嚴解釋，既然無助達成政策目的，縱使其係按市場合理之交易價格進行二親等買賣，仍屬於立法者本不欲給予之租稅優惠。

稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之4第1項

在稅基計算上，我國之所以採用遠低於市價之評定、公告現值，係因現行遺贈稅法下總遺產稅制所具有之財產稅性質使然，此或為我國總遺產稅制上之結構性缺陷。

至於無償取得房地之交易所得中，其成本認定之所以延用遺贈稅法以土地公告現值和房屋評定現值之作法，不論新、舊制皆以繼承或受贈取得時之公告、評定現值作為其取得成本。

實務上認為係出於稅基（價格）連續性考量，學說上則多有指摘其有悖客觀淨所得原則和量能課稅原則，而有違憲之虞。

稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之4第1項

固有認為不應以房地合一稅作為矯正遺贈稅租稅規劃之手段，惟本文以為，立法者此等作法之妥適性、能否通過比例原則、量能課稅原則之檢驗尚可再行探討。

然至少可認為立法者係基於「避免人民利用不動產評定現值低於市價之現象，將其現金轉化為不動產，藉以減省遺贈稅負」之目的，而透過此等「將繼承、受贈取得之不動產取得成本刻意低估」之手段，減低其將資產轉為不動產進行租稅規劃之意願，進而抑制不動產炒作，並填補因現行總遺產稅制屬財產稅性質，而以評定現值，而非市場交易價格所流失之遺贈稅稅基，以達房地合一稅新制保障居住需求之目的。

稅捐規範存在漏洞

—所得稅法第14條之4第1項

於本例甲乙透過二親等買賣，而將乙本應透過贈與、繼承等無償方式自甲處取得之A房地，轉以有償之方式取得，墊高其房屋之取得成本，而逸脫立法者預想中，透過低認其無償取得之不動產成本，使其後續將不動產變現之際，需負擔高額之所得稅額，並以此防杜以不動產為租稅安排、抑制進一步之房產投機、炒作。從而，此類透過二親等買賣之交易行為，以「無償轉有償」之方式，乃所得稅法第14條之4第1項關於繼承、受贈取得之房屋、土地其取得成本之認定所存在之稅捐規範漏洞。

濫用法律形成自由

在本例，甲欲達成將其名下之A房地移轉、傳承予其子乙之結果，依一般社會經驗而言，最直觀之法律形式即為由甲直接贈與乙或待其身故由乙繼承之，因此，相較於繼承和贈與而言，甲乙反倒選擇利用有償之二親等買賣來移轉A房地，即屬不相當之行為。

而在對於非常規交易行為是否評價為「濫用」之判斷上，德國聯邦財務法院在涉及到親屬間法律關係時，認為尚應考量倘若親屬間之契約與一般陌生第三人所訂定之契約內容並無區別，則亦應承認此契約之內容，同時並保障其訂立契約之權利，而不應給予差別對待。（BFH vom 17.12.2002-IX R 58/00）



濫用法律形成自由

但一般而言，若子女有居住、使用父母房屋之需求，應不會以二親等間買賣這種有償的方式，以父母子女間之親屬關係而言，除非其家庭關係極其惡劣，否則通常會以無償之方式，提供子女使用、居住。縱使父母子女間家庭關係惡劣、而父母不願無償提供其房屋供子女居住，亦殊難想像在如此惡劣之關係下，父母尚會願意將其自住房屋售予子女。



獲致不當稅捐利益

納保法第7條第3項租稅規避行為之受益主體，除納稅義務人本人以外，與納稅義務人「具親近關係之第三人」，例如其配偶、受扶養親屬、家屬等等，亦被認為包括在內。至於所謂法律所未規定之稅捐上利益，則係指納稅義務人以違反被規避之稅捐法規範意義與目的之方式，獲致法規範原先所未擬給予之稅捐上利益，是以，立法者所不欲給予之租稅優惠亦包括其中。



主觀上具規避意圖

只要稽徵機關提出符合各項客觀構成要件之證據資料後，通常即足以推認納稅義務人主觀上存在租稅規避之意圖。

本件利用二親等買賣之安排申請重購退稅，該當租稅規避之各項客觀要件已如前述，基此即應認定甲乙主觀上具有租稅規避之意圖，而該當租稅規避之要件。



結論

在利用二親等買賣以申請重購退稅之案例，解釋上皆應成立租稅規避，蓋所得稅法第14條之8規定之自住房屋重購退稅、抵稅請求權，其法律性質乃租稅優惠，結合立法目的以觀，應當從嚴解釋之，利用二親等買賣後再行申請重購退稅，無助於立法者所設想之社會目的達成，為避免過度優惠，即應認此係立法者無意產生之稅捐規範上之漏洞。而利用此「無償轉有償」之方式墊高取得成本，亦背離立法者以所得稅法第14條之4第1項抑制不動產傳承、炒作之目的，而屬規範漏洞。



結論

至於利用二親等買賣之行為，本文以為，依一般經驗法則、論理法則，無論其是否刻意墊高交易價額皆應評價為「濫用」。況且利用此等二親等買賣申請重購退稅，迂迴採取通常不會使用之行為模式（有償之買賣而非無償之贈與），目的僅在使買賣雙方形式上能符合所得稅法第14條之8重購退稅之要件，其真正意圖在於規避原應繳納之房地合一所得稅。因此，本文認為，倘無其他正當理由之考量，即該當租稅規避之要件。



感謝聆聽



與談時間

