

關鍵詞：繼承（共3篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:37

房地合一稅計算範例, 曾榮耀老師

文章編號：914144

發布日期：2025/07/08

其他關鍵詞：房地合一稅, 受贈

文章資訊

- 文章編號：914144
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/08
- 關鍵詞：房地合一稅、繼承、受贈
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914144)

內文

黃母77年購買一處房地後，103年1月15日死亡後，由黃先生及哥哥2人繼承登記各二分之一，而後哥哥考量整筆出售較為有利，故於107年11月1日將二分之一持分贈與給黃先生，受贈時房屋評定現值17.6萬元、土地公告現值66萬元，並繳納契稅、土地增值稅、規費等合計2萬元，接著由黃先生於113年6月1日以550萬元出售該房地，未提示費用收據，無土地漲價總數額（公告土地現值無調漲），試問黃先生應繳納多少的房地合一所得稅？（以107年11月為基期，113年6月消費者物價指數105.1%）

- （一）繼承而來的二分之一 係於103年1月15日繼承取得，屬舊制財產交易所得課稅範圍，土地交易所得免稅，房屋交易所得應併計113年度綜合所得稅申報課稅。
- （二）受贈而來的二分之一 係於107年11月1日受贈取得，因取得日期為105年1月1日以後，故屬房地合一稅制課稅範圍。其計算如下：

1. 稅基 (1)成交價額： $550 \times 1/2 = 275$ (萬元) (2)原始取得成本：繼承無取得成本，故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 = $(17.6 + 66) \times 1/2 \times 105.1\% = 43.9318$ (萬元) (3)必要成本 = 2 (萬元)

(4) 費用：因未提示費用收據，故以成交價3%計 $=275 \times 3\% = 8.25$ (萬元)。
(5) 土地漲價總數額：0。(6) 所得餘額 $=$ 成交價額 $-$ (繼承時公告土地現值+房屋評
定現值) \times 物價調整 $-$ 費用 $-$ 依土地稅法計算之土地漲價總數額
 $=275 - 43.9318 - 2 - 8.25 - 0 = 220.8182$ (萬元)

2. 稅率 持有期間應為取得日107年11月1日至交易日113年6月1日，共計5年7個月，
故稅率為20%。

3. 甲房地交易所得稅額 $220.8182 \times 20\% = 44.1636$ (萬元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅之稅基計算, 曾榮耀老師

文章編號: 913907

發布日期: 2025/05/20

其他關鍵詞: 所得稅, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 913907

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/05/20

- 關鍵詞: 所得稅、土地增值稅、繼承

- 爬取時間: 2025-05-d 20:24:24

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913907>)

內文

根據所得稅法及房地合一稅申報作業要點, 茲整理房地合一所得稅之稅基, 詳細公式如下:

所得餘額 = 成交價額 - 原始取得成本 (另可加其他必要成本、房貸額外負擔) - 移轉必要費用 (另可加高報現值之多繳土地增值稅) - 三年內虧損 - 以公告現值計之土地漲價總數額

- (一) 成交價額 本次交易時之成交價額
- (二) 原始取得成本 (或經物價調整之現值)

1. 出價取得 (原始取得成本) 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。亦即當初購入金額

2. 繼承或受贈取得 (現值) 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。亦即當初無購入金額, 故以房屋評定現值+公告土地現值並經物價調整後為基礎

- (三) 其他必要成本 (不含在成交價3%內)

其提示下列證明文件者, 亦得包含於成本中減除:

1. 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），以及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息

2. 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費

3. 個人除得按前2點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

(1) 改良土地費用

(2) 已繳納之工程受益費 (3) 土地重劃負擔總費用

(4) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額

• (四) 房貸額外負擔 個人繼承房地時，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(貸款餘額)者，嗣交易該房地，依所得稅法規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數(房地現值)，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。係因該貸款餘額屬繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，該額外負擔得自交易所得中減除

• (五) 移轉必要費用 個人交易房屋、土地所支付之必要費用（如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等）。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅(即以公告現值計算的土地增值稅額)，不得列為費用減除

• (六) 高報現值之多繳土地增值稅 個人除得按規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下： $[(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值}) / \text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}] \times \text{已納土地增值稅}$

• (七) 三年內房地交易損失（盈虧互抵）

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

• (八) 依公告土地現值計算之土地漲價總數額

依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

連續多次繼承之房地合一稅課徵認定：臺中高等行政法院110訴字第161號判決，曾榮耀老師

文章編號：907121

發布日期：2023/02/21

其他關鍵詞：多次繼承，房地合一

文章資訊

- 文章編號：907121
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/21
- 關鍵詞：多次繼承、房地合一、繼承
- 爬取時間：2025-02-02 19:56:03
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907121>)

內文

■案例事實：

甲的父親於94年2月22日購買A房地，後於106年7月25日死亡，為考量喪偶心情，甲與其母協議將系爭房地全數辦理分割繼承登記予其母，嗣後母於民國108年7月5日死亡，原告繼承取得該A房地，並於同年8月12日辦妥分割繼承登記，以及於109年1月21日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記與丙，並依限於同年2月18日辦理房地合一稅申報。國稅局核定課稅所得3,144,018元，按適用稅率20%，核定應納稅額628,803元。原告不服，申請復查，未獲變更，訴願決定亦予維持，遂提起本件行政訴訟。

[圖片1]

爭議點：依所得稅法，甲房地持有期間計算，是算到母親取得，還是可算到其父親取得時，將影響其適用新、舊制，以及稅率之問題。

■先來看看原告理由，這是目前許多人也有碰到的誤解：

原告主張出售之系爭房地自94年起即105年所得稅法新法施行前為原告家庭所持續持有，持有期間已超過15年，顯非短期炒作投資，自原始持有94年起算，更應適用財政部104年8月19日台財稅字第10404620870號令（下稱財政部104年8月19日令）之例外適用舊法課徵所得稅之情形。

其中，按財政部104年8月19日令對於「被繼承人」之定義，並未限縮於「一世代」，亦未有僅限於直接繼承之情形，被告擴張解釋遽認原告繼承自父親之系爭房地，有違租稅法定主義之虞。又所得稅法第4條之4第1項及第14條之4第4項觀之，僅規定「第4條之4第1項第1款、第4條之5第1項第1款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。」並無限定「被繼承人」為單純繼承或再轉（多次）繼承之情形，且所得稅法第14條之4第4項規定，繼承取得者，得將被繼承人持有期間合併計算，亦即被繼承人之取得原因如為繼承取得者，則應追溯至最前手被繼承人之取得日期，始符立法目的。（此案件關鍵爭議在此！）

■國稅局理由：

原告之被繼承人為甲母，依行為時所得稅法第14條之4第4項規定，僅得併計甲母持有系爭房地期間，與甲父取得時點無涉。又有關個人105年1月1日以後交易因連續多次繼承取得之房屋、土地，究應如何認定「被繼承人」取得時點、計算持有期間及其適用稅率疑義，經財政部於109年5月25日以台財稅字第10904508590號函復：「有關納稅義務人交易因繼承取得房屋、土地（下稱房地），倘該房地係被繼承人於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。」（也就是被繼承人在105年後取得者，就會適用新制房地合一稅）甲母係於106年7月25日取得系爭房地，並非於104年12月31日以前取得，核與財政部104年8月19日令規定不符，自無該令釋規定得適用舊制之餘地。另被告機關已依行為時所得稅法第14條之4第4項規定，計算持有期間為甲母取得日106年7月25日起至甲交易之日109年1月21日（移轉登記與買受人）止，超過2年，未逾10年（注意這個案件適用房地合一1.0，如果是現在的房地合一2.0版本，稅率會是35%「超過2年未逾5年」），適用稅率為20%。是甲主張持有期間應自其父親購買取得日94年起算，應適用舊制課稅，核無足採。

■行政法院判決：

1. 依本件應適用行為時所得稅法第14條之4第4項規定「得將被繼承人持有期間合併計算」之文義，並未明定包括納稅義務人之再轉繼承之被繼承人，且該項關於繼承取得者，得將被繼承人持有期間合併計算之例外規定，旨在合理必要範圍內適度減輕新制實施之影響，故適用上不宜擴張解釋，應認該項規定之被繼承人係指納稅義務人之被繼承人，不包括再轉繼承之被繼承人，故僅合併計算納稅義務人與被繼承人之持有期間。

2. 關於行為時所得稅法第14條之4第4項及房地合一課徵所得稅申報作業要點第5點第1項第1款前段規定「得將被繼承人持有期間合併計算」，應僅指納稅義務人之被繼承人持有期間可合併計算；本件雖有「連續多次繼承取得房地」之情形，惟僅得合併計算甲及其被繼承人甲母持有系爭房地之期間，無從將甲父親持有期間依行為時所得稅法第14條之4第4項規定合併計算。

3. 本件「連續二次繼承取得」系爭房地之事實，除甲之母死亡時即108年7月5日繼承取得外，其前一次係甲之父於106年7月25日死亡由其母親繼承之時，依前開說明

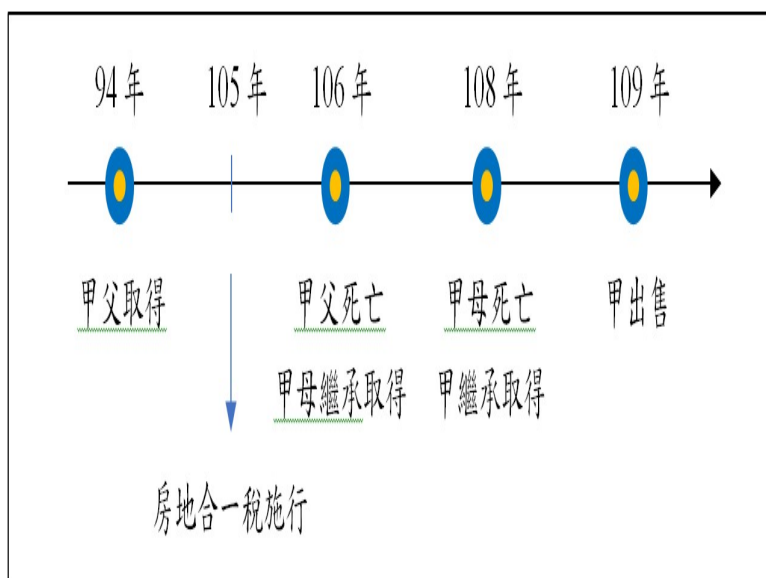
，僅合併計算原告及其被繼承人即母親持有系爭房地之期間，不再合併甲父親持有之期間。故本件無從將甲父持有期間依行為時所得稅法第14條之4第4項規定合併計算，或主張合併計算連續多次繼承取得房地持有期間，認定甲之被繼承人母親的被繼承人即甲的父親取得系爭房地在104年12月31日前，而適用財政部104年8月19日令釋之內容主張依舊制計算財產交易所得稅。

因此，被告以原告於108年7月5日繼承且其被繼承人係於106年7月25日取得系爭房地，並於109年1月21日出售系爭房地為由，核定系爭房地交易課稅所得額3,144,018元，按適用稅率20%（現制應為35%），核定應納稅額628,803元，並無違誤。

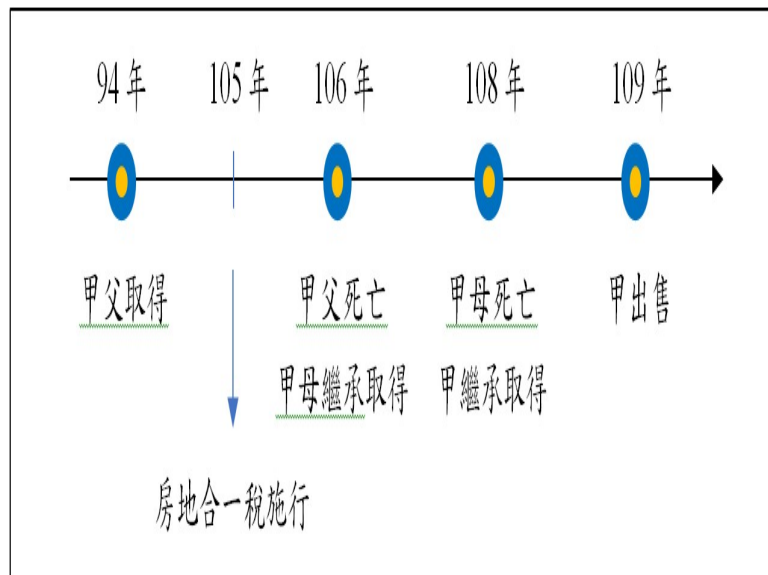
■ 結論

繼承僅算至前一手，即該次被繼承人的持有期間而已，並不會一直往回合併加計連續多次繼承取得持有期間！

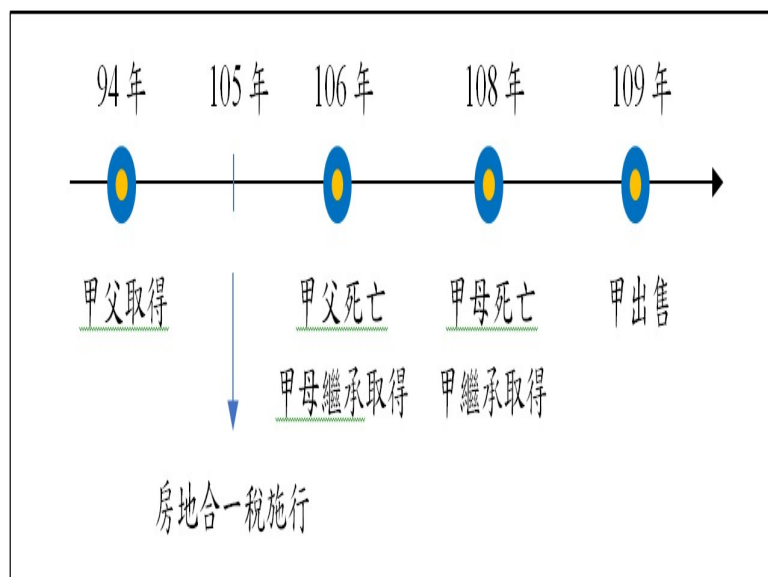
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下