

合併文章：不動產交換之稅負(二)

生成時間：2025-04-21 20:25:50

不動產交換之稅負(二), 許文昌老師

文章編號：418476

發布日期：2020/05/07

文章資訊

- 文章編號：418476
- 作者：許文昌
- 發布日期：2020/05/07
- 爬取時間：2025-02-02 20:55:14
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418476)

內文

• (二) 建物分割：分割契稅，應由分割人估價立契，申報契稅（契稅條例 § 8）。分割契稅為其契價2%（契稅條例 § 3⑤）。例如：甲、乙二人共有A屋，應有部分各二分之一；甲、乙二人共有B屋，應有部分各二分之一。房屋評定標準價格各1,000萬元。分割後，甲取得A屋全部，乙取得B屋全部。甲、乙二人各應繳納多少契稅？（甲繳納A屋契稅10萬元；乙繳納B屋契稅10萬元）計算過程如下：

1. 就A屋而言：甲分割前房屋現值：[圖片1] 甲分割後房屋現值：1,000,000-500=500,500
 $500,500 \times 2\% = 10,010$
2. 就B屋而言：乙分割前房屋現值：[圖片2] 乙分割後房屋現值：1,000,000-500=500,500
 $500,500 \times 2\% = 10,010$

例如：甲、乙二人共有A屋，應有部分各二分之一；甲、乙二人共有B屋，應有部分各二分之一。A屋評定標準價格1,000萬元，B屋評定標準價格2,000萬元。分割後，甲取得A屋全部，乙取得B屋全部。甲、乙二人各應繳納多少契稅？（若有給付差額，甲繳納A屋契稅10萬元，乙繳納B屋契稅40萬元；若未給付差額，甲繳納A屋契稅10萬元，乙繳納B屋契稅40萬元）

1. 有給付差額：

1. 就A屋而言：甲分割前房屋現值：[圖片3]甲分割後房屋現值：1,0001,000-500=500500x2%=10

2. 就B屋而言：乙分割前房屋現值：[圖片4]乙分割後房屋現值：2,0002,000-1,000=1,000其中500萬元課徵分割契稅，另500萬元課徵買賣契稅。500x2%=10（分割契稅）500x6%=30（買賣契稅）10+30=40

2. 未給付差額：

1. 就A屋而言：甲分割前房屋現值：[圖片5]甲分割後房屋現值：1,0001,000-500=500500x2%=10

2. 就B屋而言：乙分割前房屋現值：[圖片6]乙分割後房屋現值：2,0002,000-1,000=1,000其中500萬元課徵分割契稅，另500萬元課徵贈與契稅。500x2%=10（分割契稅）500x6%=30（贈與契稅）10+30=40

附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法§5②）。甲分割前房屋現值共1,500萬元，分割後房屋現值共1,000萬元；乙分割前房屋現值共1,500萬元，分割後房屋現值共2,000萬元。倘乙有給付500萬元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付500萬元之差額，等同甲贈與500萬元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產交換之稅負, 許文昌老師

文章編號: 418338

發布日期: 2020/04/23

文章資訊

- 文章編號: 418338

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/23

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418338>)

內文

交換是互易之一種。所稱互易, 指當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權 (民法 § 398)。所謂交換, 指當事人雙方約定互相移轉不動產。交換包括土地與土地之交換、土地與建物之交換、建物與建物之交換等三種。至於不動產以外之物 (如汽車、古董等) 與不動產之交換, 則屬於買賣範疇, 非屬於本單元之交換範疇。

• (一) 土地與土地之交換: 土地交換, 應分別向原土地所有權人徵收土地增值稅 (土地稅法施行細則 § 42 I)。例如: 甲之A地與乙之B地交換。A地面積800平方公尺, 前次移轉現值每平方公尺6,000元, 本次移轉現值 (即交換時之公告土地現值) 每平方公尺12,500元, 前次移轉至本次移轉之物價指數130%。B地面積500平方公尺, 前次移轉現值每平方公尺10,000元, 本次移轉現值 (即交換時之公告土地現值) 每平方公尺30,000元, 前次移轉至本次移轉之物價指數150%。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (甲繳納A地之土地增值稅752,000元, 乙繳納B地之土地增值稅1,500,000元) 計算過程如下:

1. 甲應繳納A地之土地增值稅:

1. 前次移轉現值: $6,000 \times 800 \times 130\% = 6,240,000$

2. 本次移轉現值: $12,500 \times 800 = 10,000,000$

3. 土地漲價總數額: $10,000,000 - 6,240,000 = 3,760,000$

4. 土地增值稅: $3,760,000 \times 20\% = 752,000$

2. 乙應繳納B地之土地增值稅:

1. 前次移轉現值: $10,000 \times 500 \times 150\% = 7,500,000$

2. 本次移轉現值：30,000x500=15,000,000
3. 土地漲價總數額：15,000,000-7,500,000=7,500,000
4. 土地增值稅：7,500,000x20%=1,500,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A地交換乙之15,000,000元之B地。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

•（二）土地與建物之交換：土地與建物交換，土地部分向原土地所有權人課徵土地增值稅，建物部分向取得建物所有權人課徵契稅。交換契稅為其契價2%（契稅條例 § 3V）。交換有給付差額價款者，其差額價款應以買賣契稅稅率（6%）課徵（契稅條例 § 6II）；交換未給付差額價款者，其差額價款應以贈與契稅稅率（6%）課徵。例如：甲之A地與乙之B屋交換。A地面積800平方公尺，前次移轉現值每平方公尺6,000元，本次移轉現值（即交換時之公告土地現值）每平方公尺12,500元，前次移轉至本次移轉之物價指數130%。B屋面積500平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺30,000元。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅及契稅？（甲繳納A地之土地增值稅752,000元及B屋之契稅500,000元）計算過程如下：

1. 甲應繳納A地之土地增值稅

1. 前次移轉現值：6,000x800x130%=6,240,000
2. 本次移轉現值：12,500x800=10,000,000
3. 土地漲價總數額：10,000,000-6,240,000=3,760,000
4. 土地增值稅：3,760,000x20%=752,000

2. 甲應繳納B屋之契稅：甲以10,000,000元之A地交換乙之15,000,000元之B屋，差額5,000,000元，其契稅由付款而取得建物之一方繳納（本例由甲方繳納）。

1. 交換有給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000買賣契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000
2. 交換未給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000贈與契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A地交換乙地之15,000,000元之B屋。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

• (三) 建物與建物之交換：建物與建物交換，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。（契稅條例 § 6 I）交換契稅為其契價2%（契稅條例 § 3V）。交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率6%課徵（契 § 6 II）。交換未給付差額價款者，其差額價款應以贈與契稅稅率6%課徵。例如：甲之A屋與乙之B屋交換。A屋面積800平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺12,500元。B屋面積500平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺30,000元。甲、乙二人各應繳納多少契稅？（甲繳納B屋之契稅500,000元，乙繳納A屋之契稅200,000元）計算過程如下：

1. 甲應繳納B屋之契稅：甲以10,000,000元之A屋交換乙之15,000,000元之B屋，差額5,000,000元，就差額部分之契稅由付款而取得建物之一方繳納（本例由甲方繳納）。

1. 交換有給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000買賣契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

2. 交換未給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000贈與契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

2. 乙應繳納A屋之契稅：

1. 契價：12,500x800=10,000,000

2. 交換契稅：10,000,000x2%=200,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A屋交換乙之15,000,000元之B屋。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下