



二親等間不動產移轉規劃 Q&A

提醒您不動產理財規劃需考量各項稅務負擔:

奢侈稅、遺贈稅、土地增值稅、外加財產交易所得稅的實價課稅已成未來趨勢，尤其實價登錄後不動產實際交易成本已經被稽徵機關所掌握，個人出售的房屋若在 101 年 8 月之後購買，即不得再主張其因成本無法舉證故按照財政部頒定之財產交易所得標準來申報財產交易所，而必需按交易時之實際成交价格減除原取得之成本價額及費用後之餘額來計算申報財產交易所所得。

Q: 配偶相互贈與不動產的移轉須注意那些稅務的規定?

A: 配偶間相互贈與現金或不動產免繳納贈與稅。在牽涉到不動產移轉時尚需考慮土地增值稅，配偶相互贈與土地時，移轉當時得申請不課徵土地增值稅，但於再移轉第三人時，需以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價計算漲價總數額(而非以贈與當時之現值)，課徵土地增值稅。另外由於契稅條例並無配偶間贈與不動產得免徵契稅之規定，配偶相互贈與不動產需繳納契稅。

法源依據如下:

1. 遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款規定:「配偶相互贈與之財產不計入贈與總額。」
2. 土地稅法第 28 條之 2 第 1 項規定:「配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」
3. 契稅條例第 2 條規定:「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」

Q: 二親等內親屬間(例如:父母與子女或兄弟姊妹之間)不動產移轉的贈與稅規定?

A: 不動產如果以無償方式移轉視為「贈與行為」，如果以有償方式移轉則屬於「買賣行為」。茲就常見的四種父母與子女間不動產移轉會衍生的贈與稅做說明:

- 1) 父母將其名下之不動產「贈與」子女: 贈與不動產價值是依贈與當時不動產之公告現值或房屋評定價值來計算贈與總額，在減除贈與人每年免稅額 220 萬元後之贈與淨額核算贈與稅。另外此項不動產贈與需繳納契稅與土地增值稅，如果前兩項稅賦由受贈人負擔，得自贈與總額中扣除。
- 2) 由父母「出資」為子女向他人購買不動產: 出資無償為子女購置資產是一種贈與行為，應課徵贈與稅，按贈與時不動產之公告現值或評定價值核算贈與稅。
- 3) 成年子女支付價金向父母「購買」不動產: 因為有支付價金(需提出支付價款之證明，否則當作贈與)故屬於買賣行為，惟如果支付之價金低於公告現值或評定價值，則需就差額部分繳納贈與稅。

- 4) 未成年子女以其「自有資金」向他人購買不動產: 須提示買賣私契並提出支付的全部價款屬於購買人所有的證明文件(例如: 歷年受贈所得、因繼承取得的財產及有關運用過程的相關資料), 如經稽徵機關查核屬實者, 得免課徵贈與稅, 否則視為法定代理人或監護人之贈與, 應課徵贈與稅。

法源依據如下:

1. 遺產及贈與稅法第 5 條第 2 款規定: 下列情形以贈與論「以顯著不相當之代價, 讓與財產、免除或承擔債務者, 其差額部分。」
2. 遺產及贈與稅法第 5 條第 3 款規定: 下列情形以贈與論「以自己之資金, 無償為他人購置財產者, 其資金。但該財產為不動產者, 其不動產。」
3. 遺產及贈與稅法第 5 條第 4 款規定: 下列情形以贈與論「因顯著不相當之代價, 出資為他人購置財產者, 其出資與代價之差額部分。」
4. 遺產及贈與稅法第 5 條第 5 款規定: 下列情形以贈與論「限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產, 視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者, 不在此限。」
5. 遺產及贈與稅法第 5 條第 6 款規定: 下列情形以贈與論「二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出已支付價款之確實證明, 且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者, 不在此限。」

Q: 二親等間親屬的土地贈與行為, 是否能使用土地增值稅的優惠稅率?

A: 二親等間自用住宅移轉必須以買賣方式辦理始可申請按自用住宅稅率課徵土地增值稅

Q: 不動產贈與暨移轉時有哪些節稅方法?

A: 贈與不動產之前應先思考相關稅務問題, 茲將常見的三種不動產移轉節稅方法說明如下:

- 1) 利用「分割移轉」的方式, 逐年贈與給子女: 贈與不動產價值是依照贈與當時不動產之公告現值或房屋評定價值來計算贈與總額, 並以減除贈與人每年免稅額 220 萬元後之贈與淨額核算贈與稅。而贈與人每年的贈與免稅額為 220 萬元, 不動產如果採逐年部分持分贈與的方式, 將可以達到節稅效果, 惟應每年向相關主管機關申辦分割移轉手續。
- 2) 利用「附有負擔之贈與」來壓縮贈與稅額: 父母贈與尚有貸款的不動產給子女, 而受贈子女也能證明有足夠能力能負擔此貸款時, 此貸款總額可自計算贈與稅時之贈與總額扣除, 另外土地增值稅如果由受贈的子女繳納亦可自贈與總額中扣除。
- 3) 善用「婚嫁贈與免稅額度」: 父母每年除了 220 萬元的贈與稅免稅額外, 於子女結婚時, 均可各自贈與結婚子女財物 100 萬元, 父母兩人合計可以享有 200 萬元的婚嫁贈與免稅額度。父母可以於子女結婚時合併每年贈與免稅額度(220 萬*2)和婚嫁贈與免稅額度(100 萬*2)贈與土地公告現值加房屋評定現值合計 640 萬元的不動產給子女。另外婚嫁贈與時點之認定, 以子女登記結婚前後六個月內之贈與皆可認定為婚嫁之贈與。

Updated October 11, 2013

律德財務規劃顧問股份有限公司 Regulation Ethic Financial Planning Co., Ltd.

105 台北市南京東路三段 289 號 11 樓 Tel:02-77066399#376 Fax:02-77066376 E-mail:green@refp.com.tw

All Rights reserved

免責聲明: 本網站所提供的資料只供一般參考用途, 並不適用於所有人士, 不能當作稅務法律建議或意見之用。如需尋求稅務法律的專業意見, 請向專業顧問諮詢。