

# 本次遺產及贈與稅法修正對住宅不動產的助益最大

李日寶 董事 | 台灣

**2017.4.25 立法院三讀通過遺產及贈與稅法修正案。**在稅基的計算標準不變下，提高贈與稅稅率導致贈與土地、建築物更具節稅效果，有助於增加以贈與為目的之不動產購置需求。符合法定要件下，受贈人可以申請退還出售受贈之自用住宅土地、建築物所繳納之土地增值稅及所得稅，因此，在全部的不動產類型中，以住宅不動產的受惠程度最為明顯。

## 土地、建築物係主要的贈與項目

根據經濟日報 2017.4.24 報導，北區國稅局分析 2015 年的贈與項目，土地、建築物與股票分別約 9 萬件、3 萬件與 7,000 多件。2016 年贈與土地、建築物與股票的件數則分別為 8 萬多件、2 萬多件與 8,000 多件。

## 相當比例的土地及建築物移轉件數來自繼承或贈與行為

2013 年以後，因繼承或贈與行為而移轉之建築物的件數，佔各年度建築物移轉總件數的 10% 以上。即使 2016.1.1 開始實施房地合一實價課稅，因贈與行為而移轉之建築物件數佔全體移轉件數之比率，仍未有顯著下降現象。

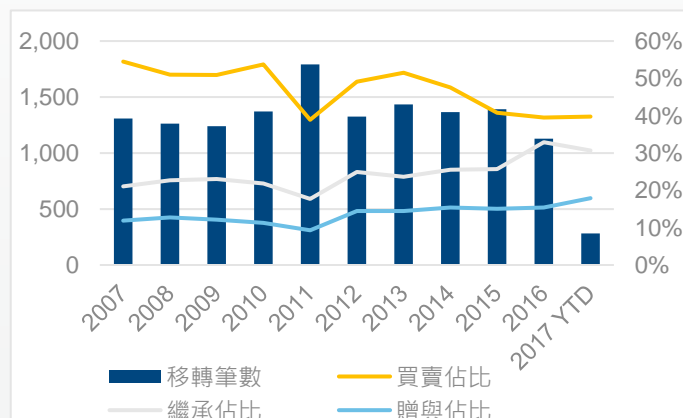
表一：歷年建築物移轉棟數及買賣、繼承與贈與佔比

年度	移轉棟數	買賣佔比	繼承佔比	贈與佔比
2007	524,640	79.0%	6.6%	6.0%
2008	495,566	76.5%	7.2%	6.4%
2009	513,886	75.6%	7.1%	6.5%
2010	529,972	76.7%	7.4%	6.7%
2011	497,739	72.7%	8.3%	8.0%
2012	454,908	72.3%	9.5%	10.3%
2013	503,628	73.8%	8.8%	10.3%
2014	457,911	70.0%	10.4%	12.1%
2015	438,047	66.8%	11.4%	12.7%
2016	378,661	64.8%	13.7%	11.0%
2017 March	94,684	63.1%	13.2%	13.8%

資料來源：高力國際

以土地移轉筆數來看，2016 年與 2017 年第一季的繼承及贈與土地總筆數甚至高於同期間的買賣筆數。

圖一：歷年土地移轉筆數(千筆)及買賣、繼承與贈與佔比



資料來源：高力國際

## 與現金、上市櫃股票相比，贈與土地、建築物的稅額較低

遺產及贈與稅法第 10 條規定，遺產及贈與財產價值之計算，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。與現金、上市櫃股票相比，由於公告土地現值僅土地市價的 30% 到 80%，房屋評定現值為考慮折舊、路段率後的建造成本，贈與土地或建築物享有稅基較低的優勢。換言之，在相同稅率下，贈與土地或建築物須支付的稅額較低。

以 2017.4.12 由法院拍賣的帝寶住宅單元為例，最終的拍定價格為新台幣 2.22 億元，該戶持分土地面積 21.29 坪、公告土地現值為新台幣 0.93 億元，建築物面積 178.35 坪、估計的房屋評定現值約為新台幣 0.37 億元(2017.7 以後則約為新台幣 0.55 億元)。因此，該戶的公告土地現值與房屋評定現值的合計數約為新台幣 1.3 億元。修法前，父親直接贈與小孩現金 2.22 億元，須繳交 2,198 萬元的贈與稅(適用 10% 稅率、免稅額 220 萬)；若父親買進該戶不動產後再贈與小孩，則贈與稅稅額降為 1,278 萬元，節省稅額約新台幣 920 萬元。

## 稅率提高後，贈與土地、建築物的節稅效果更高

修法後，父親直接贈與小孩現金 2.22 億元，須繳交 4,021 萬元的贈與稅；若買進前述帝寶個案後再贈與小孩，則贈與稅稅額降為 2,181 萬元，節省稅額擴大為新台幣 1,840

萬元。因此，贈與稅稅率提高後，土地、建築物仍然係贈與標的的較佳選項。

表二：贈與稅稅率表

贈與淨額	修正前	修正後
新台幣 2,500 萬以下	10%	10%
新台幣 2,500 萬到 5,000 萬		15%
新台幣 5,000 萬以上		20%

資料來源：高力國際

## 出售受贈土地、建築物繳納之所得稅雖然較多，但有扣抵或退還稅額的機會

長久以來，財政部官員不斷宣導，「贈與土地、建築物所繳納的贈與稅雖然較低，但受贈人未來出售受贈之不動產時，須付較多的所得稅。」

從逐年攀升的土地、建築物贈與移轉件數來看，納稅義務人顯然不認同此一說法。所得稅法第 14 條之 8、第 17 條之 2 規定，「個人出售自住房屋、土地繳納之稅額，於二年內重購自住房屋、土地者，可申請扣抵或退還稅額」，是關鍵原因。

在稅基的計算標準不變下，本次遺產及贈與稅法的修正內容，對住宅不動產的助益最大。

### For more information:

**Andrew Liu**  
Managing Director |  
Taiwan  
+886 2 8101 2000  
andrew.liu@colliers.com

**Paul Lee**  
Director | Taiwan  
+886 2 8101 2000  
paul.lee@colliers.com

Copyright © 2016 Colliers International.  
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.