会计师　律师　投资　金融

2025年5月27日

DEAN 德安

# 繼承
# 如

主辦單位:德安
講

# 偕德彰簡歷

學歷：逢甲大學會計系畢業
上海財經大學會計碩士畢業

現任：台灣德安聯合會計師事務所所長
德安財富傳承管理諮詢股份有限公司董事長
德安諮詢 (上海) 有限公司董事長
上海德安財富管理諮詢有限公司董事長
德安投資(香港)有限公司執行董事
陸委會台商張老師
財團法人海峽交流基金會顧問

曾任；中華民國會計師公會全國聯合會理事
台灣省會計師公會理事
台灣省會計師公會稅制稅務委員會主任委員
財團法人逢甲會計教育基金會董事長



# 繼承及贈與取得的房子如何規劃房地合一稅的節稅?

**演講內容:**

我國房地合一稅是一個非常複雜的稅種，不動產取得日以民國105年前後區分為**新制及舊制**，但是以**繼承及贈與取得**的不動產可能橫跨105年，將來出售時即面臨許的規畫空間，可能會有**新制舊制適用、稅率、取得期間、所得計算及是否免稅**等差別，所以當你在規劃以繼承或贈與方式移轉不動產時，它屬具有高度技術性的問題，強烈建議諮詢專業人員，因不當規劃稅金可能會相差很大，這次講座係針對繼承及贈與不動產對房地合一稅的影響，希望對大家有幫助。

**演講內容:**

- 房地合一稅新制、舊制如何判斷?
- 房地合一稅稅率、所得計算及免稅適用如何規定?
- 繼承、受贈不動產屬無償取得，在出售時應如何計算所得?
- 出售105年後繼承取得之不動產房地合一稅如何課稅?

出售兄弟或父子受贈取得之不動產房地合一稅如何課稅?

- 出售配偶受贈之不動產房地合一稅如何課稅?
- 出售繼承取得再贈與配偶之不動產房地合一稅如何課稅?
- 出售配偶贈與後再繼承取得之不動產房地合一稅如何課稅?
- 個人交易繼承取得之房地且有貸款該如何節稅?

DEAN 德安

半

1

105年

新舊制

2

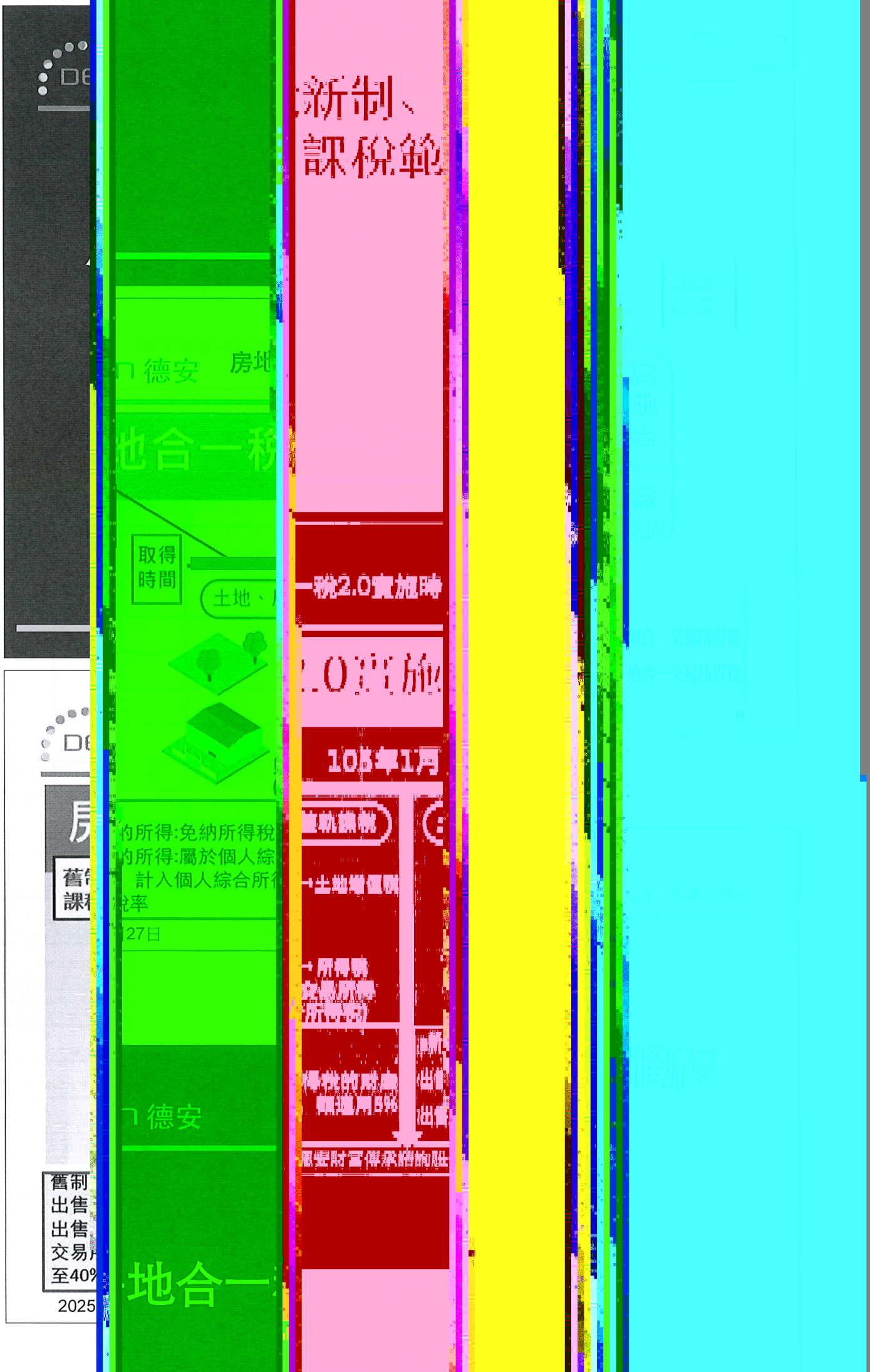
取得日、交易日

2025年5月27日

DEAN 德安

| 實施日期 | 解釋令 |
| --- | --- |
| 104 年 08 月 19 日 | 核釋納適用房 |
| 106 年 03 月 02 日 | 核釋個其財產 |
| 107 年 10 月 31 日 | 核釋個土地課 |
| 108年9月11日 | 個人10屋土地 |
| 112 年 11 月 02 日 | 個人交地，其 |

2025年5月27日



新制、
課稅範

德安 房地

地合一稅

取得
時間

土地、

一稅2.0實施時

2.0實施

108年1月

的所得:免納所得稅
的所得:屬於個人綜
計入個人綜合所
稅率

27日

德安

舊制
出售
出售
交易
至40%

2025

地合一

新制
課稅

房地合一稅2.0

地合一交易所得稅

地合一交易所得稅

8

# 房地合一稅稅率、及免稅規定為何?

DEAN 德安

## 房地合一 2.0

| 課稅對象 | 稅率 | 房地合一稅1.0 | 房地合一 2.0 |
|---|---|---|---|
| 境內個人 | 45% | 1年內 | 2年內 |
| | 35% | 超過1年未滿2年 | 超過2年未滿5年 |
| | 20% | 超過2年未滿10年 | 超過5年未滿10年 |
| | 15% | 超過10年 | 超過10年 |
| | 自用10%<br>所得額400萬以下免稅 | 滿6年 | 滿6年 |
| 非境內個人 | 45% | 1年內 | 2年內 |
| | 35% | 超過1年 | 超過2年 |

DEAN 德安

# 房地合一 2.0

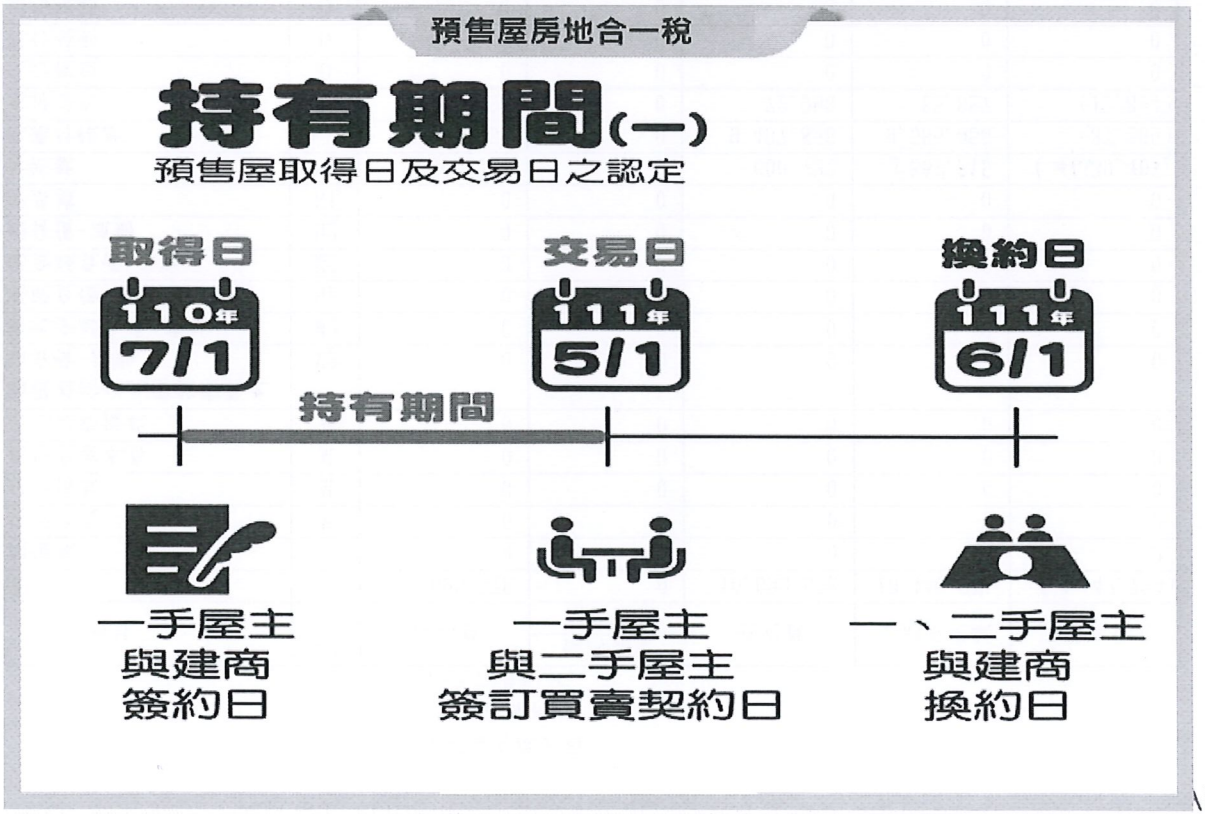
| 課稅對象 | 稅率 | 房地合一稅1.0 | 房地合一 2.0 |
|---|---|---|---|
| 境內法人 | 45% | - | 2 年以內 |
| | 35% | - | 超過 2 年未滿 5 年 |
| | 20% | 未區分持有期 | 超過 5 年 |
| 境外法人 | 45% | 1 年內 | 2 年內 |
| | 35% | 超過 1 年 | 超過 2 年 |
| 新納入課稅規範 | 包含預售屋及特定股權交易<br>預售屋換約，自購買日兩年內出售可45%，超過兩年未滿5年課35%，成屋後，重新計算持有期。 | | |

DEAN



DEAN 德安

## 預售期間與交屋後取得時間要分開算



DEAL

2025年5月

DEAL

交易

(1)個

有

(2)交

行

(3)個

交

適

條

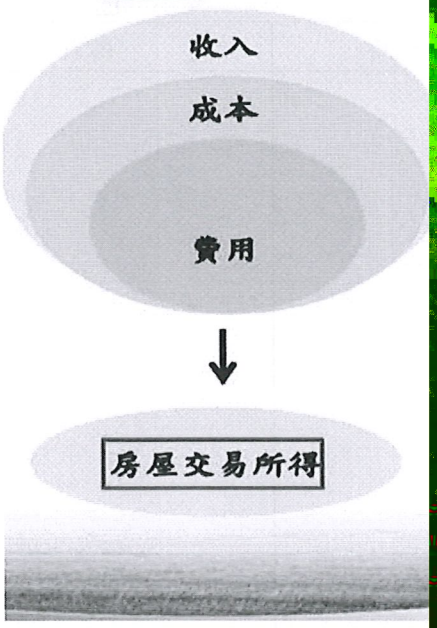
2025年5月

DEAN 德安

## 房地合一

### 改制前　舊制

僅房屋課徵所得稅

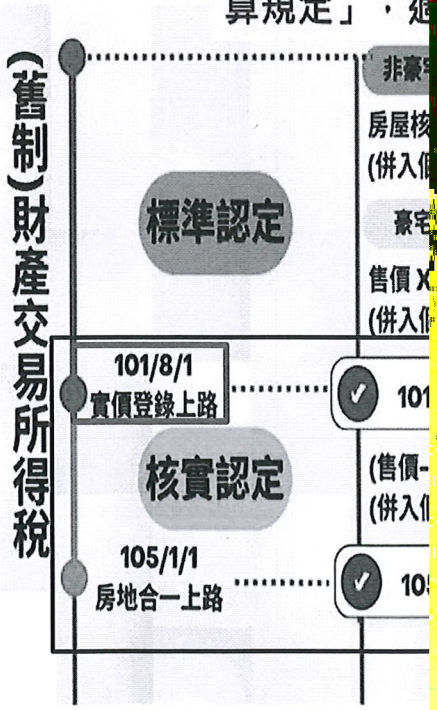



2025年5月27日

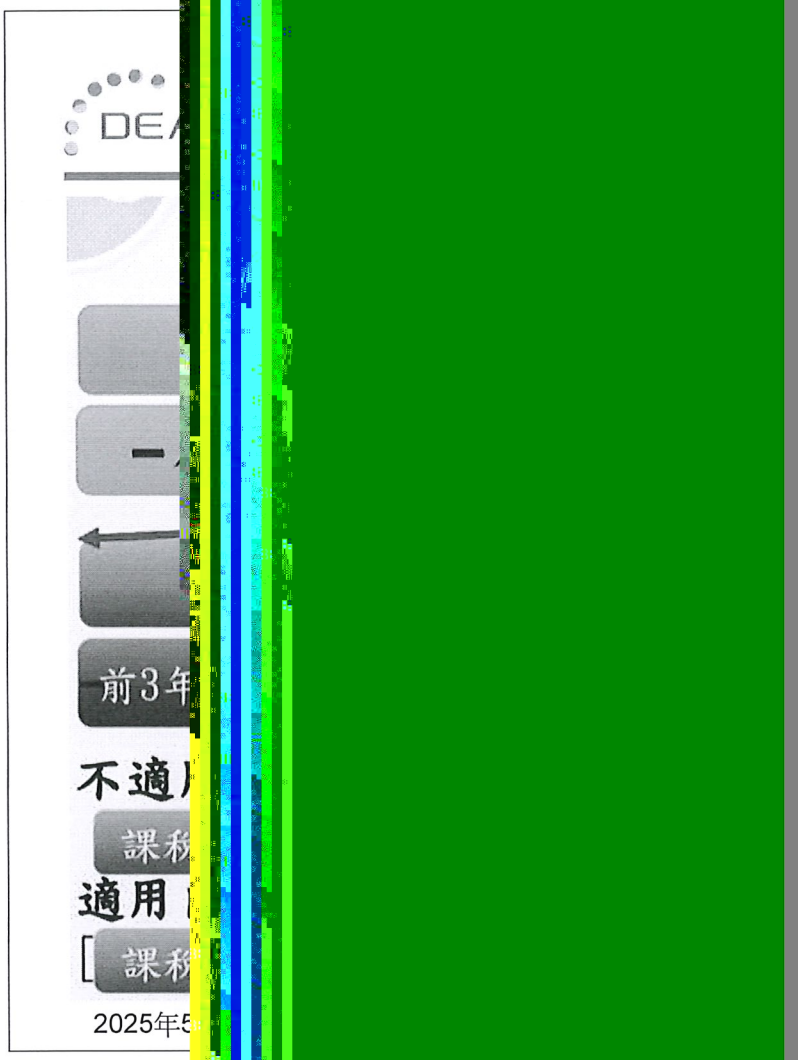
DEAN 德安

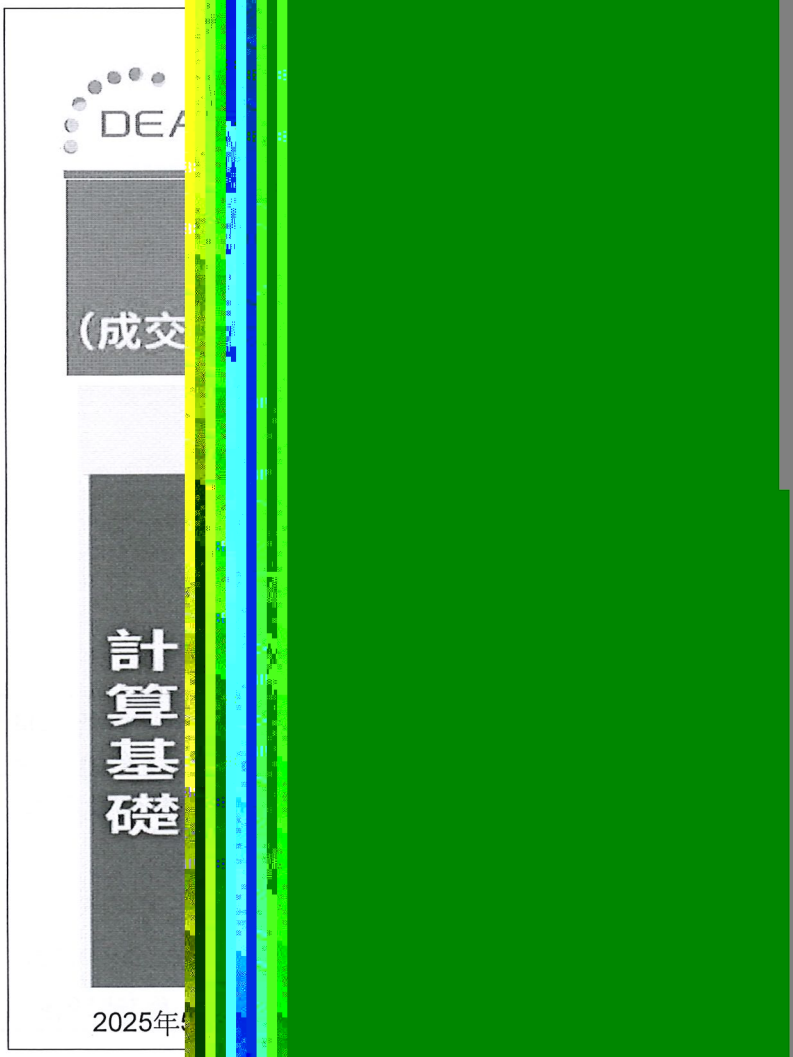
## 「113年度個

### 算規定」，適




2025年5月27日


前3年
不適用
課税
適用
課税
2025年5


(成交
計
算
基
礎
2025年5

DEAN 德安

## 房地合一稅

| 房地合一稅 | |
|---|---|
| 減除成本費用 | **項目明細** |
| **原始取得成本** | **購屋必要支出**<br>契稅、印花稅、代書費、規費、 |
| 取得改良成本 | 取得房屋後於使用期間支付能增 |
| | 依土地稅法施行細則第 51 條規定<br>(1) 改良土地費用<br>(2) 工程受益費<br>(3) 土地重劃負擔總費用<br>(4) 因土地使用變更而無償捐贈作 |
| 交易移轉費用 | 該次交易移轉的相關費用:<br>(1) 交易時支付之必要費用，包含<br>手續費等 |
| 土地漲價總數額 | **(2) 當次交易未自該房地交<br>值稅稅額，計算方式為 [<br>申報移轉現值計算之土地** |
| | 沒有繳交移轉費用相關證<br>費用；無查得資料，得按 |



DEAN 德安

## 房地合一稅

| 房地合一稅可扣 | |
|---|---|
| **類別** | **項目明細** |
| **不可扣減** | 房屋於非使用期間的 |
| | 房屋使用期間繳納的<br>1.稅類:房屋稅、地價<br>2.房屋相關費用:管理<br>3.借款利息: 金融機構 |

DEAN 德安

王小姐經常居住於臺灣，他在10
，其中支付取得改良及移轉費用
漲價總數額100萬元，因王小姐

房地合一稅計算公式

1 課稅所得 = 賣價

2 應納稅額 = 課稅所得

應納稅額計算

1 2000萬 − 1300萬

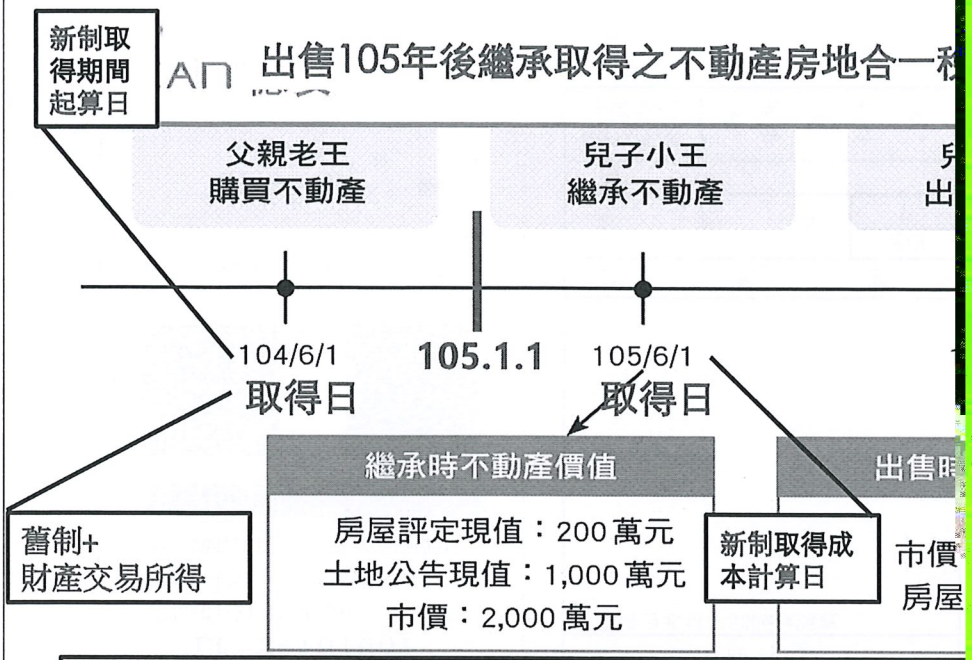
2 500萬元 × 45%

2025年5月27日

DEAN 德安

出售105
房地

## 出售105年後繼承取得之不動產房地合一稅




舉例來說，假設老王於104年6月1日購買不動產取得成本1200萬，兒
繼承該筆不動產，並於110年6月2日出售。由於老王並非於105年1月
王出售該筆不動產適用舊制，但又同時符合新制自住房地優惠，可

**台財稅字第10404620870號 令104 年 08 月 19 日(法律依據)**
納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一
1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所
第71條規定期限內辦理結算申報：
(二) 交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人



DEAN 出售105年後繼承取得之不動產房地合一稅

| 新制及舊制分別試算，擇優選擇 | |
|---|---|
| 舊制：稅額 40 萬元 | 新制：稅 |
| 稅額 40 萬元＝（成交價 3,000 萬 × 10% − 成本 200 萬）× 綜所稅率 40% | 稅額 120 萬元＝（1,200 萬 − 土地漲價額 400 萬）× 優惠 |

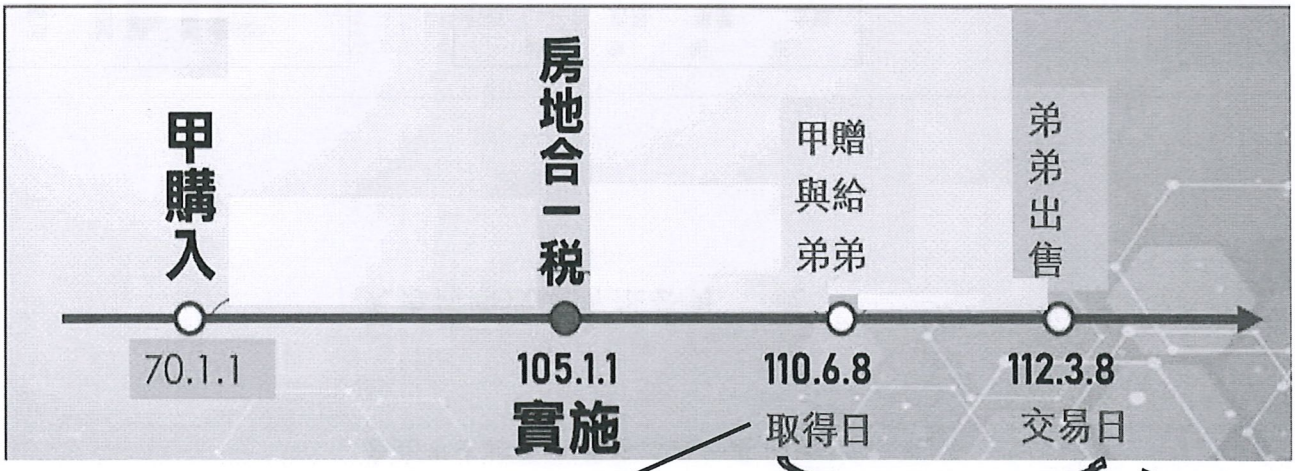
註：假設小王之綜所稅適用稅率40%；不考量繼承到出售期間的通膨率。

# 出售兄弟或父子受贈取得之不動產房地合一稅如何課稅?



## 出售弟弟贈與的房屋，是否要課房地合一稅?

**此案例:甲於105.1.1以後贈與不動產給弟弟，屬房地合一稅新制，稅率是45%**




取得期間110.6.8-112.3.8

所得稅法第十四條之四第一項(法令依據)
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。

新制申報稅率45%

DEAN 德安

精准 传动 无时差
Accurate • Well-executed • Timely

# 出售105年後配偶受贈之不動產房地合一稅如何課稅?

DEAN 德安

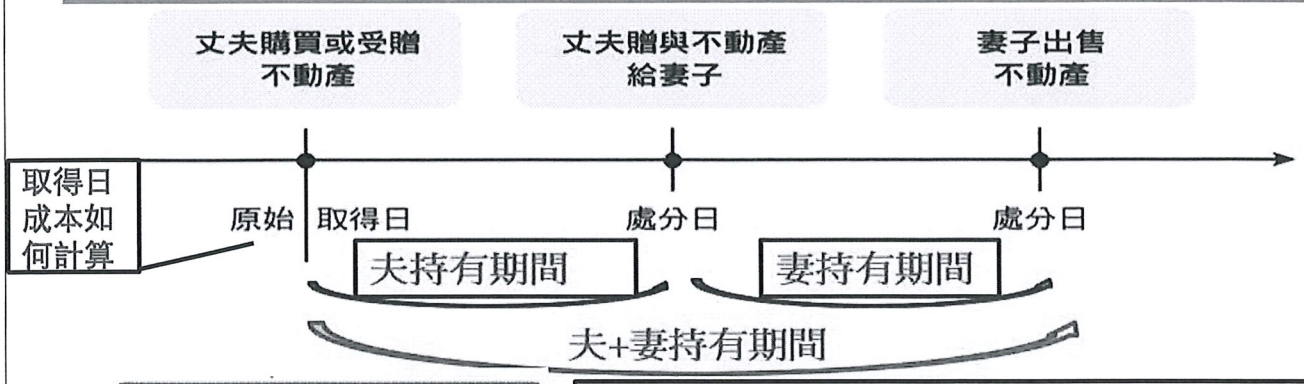
## 出售夫妻互贈不動產之所得稅

夫妻互贈不動產的土地增值稅規定與一般贈與有別之外，受贈後再出售不動產的所得稅課稅規定也與一般贈與再出售有所不同。
財政部於**106年3月2日發布台財稅字第10504632520號令**，判斷適用新舊制時，可以回溯到配偶第1次相互贈與前取得不動產之日作為取得日，也代表持有期間可以拉長，更有可能適用舊制課稅。

DEAN

DEAN

## 核釋個人出售因配偶贈與而取得之房屋、土地，其財產交易損益計算規定
台財稅字第10504632520號 令民國 106 年 03 月 02 日




**取得成本認定及計算、持有期間皆以此時點為基準**

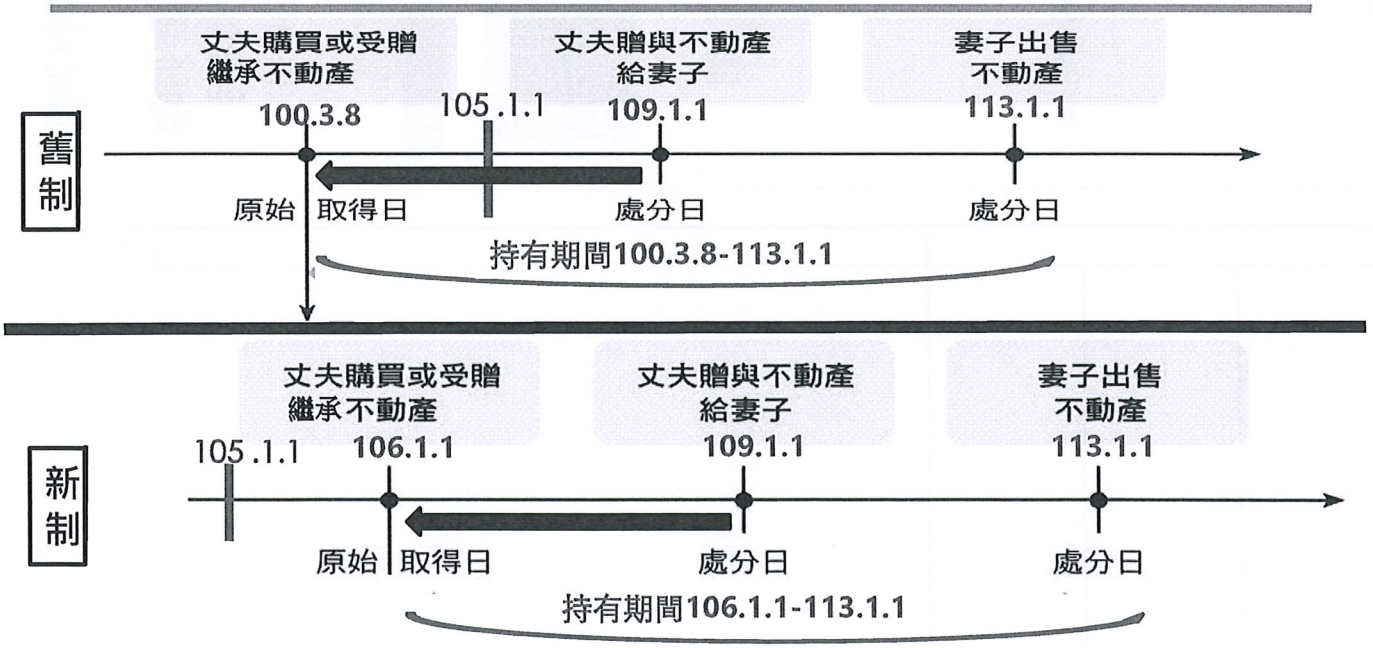
台財稅字第10504632520號 令民國 106 年 03 月 02 日**(法令依據)**
出售時應以**配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得**該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定**舊制舊制房屋交易損益或新制房屋土地交易損益**

舊制
(一) 出價取得者：減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
(二) 繼承或受贈取得者：得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。

新制
(一) 出價取得者：得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
(二) 繼承或受贈者：得減除繼承時或配偶原自第三人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。



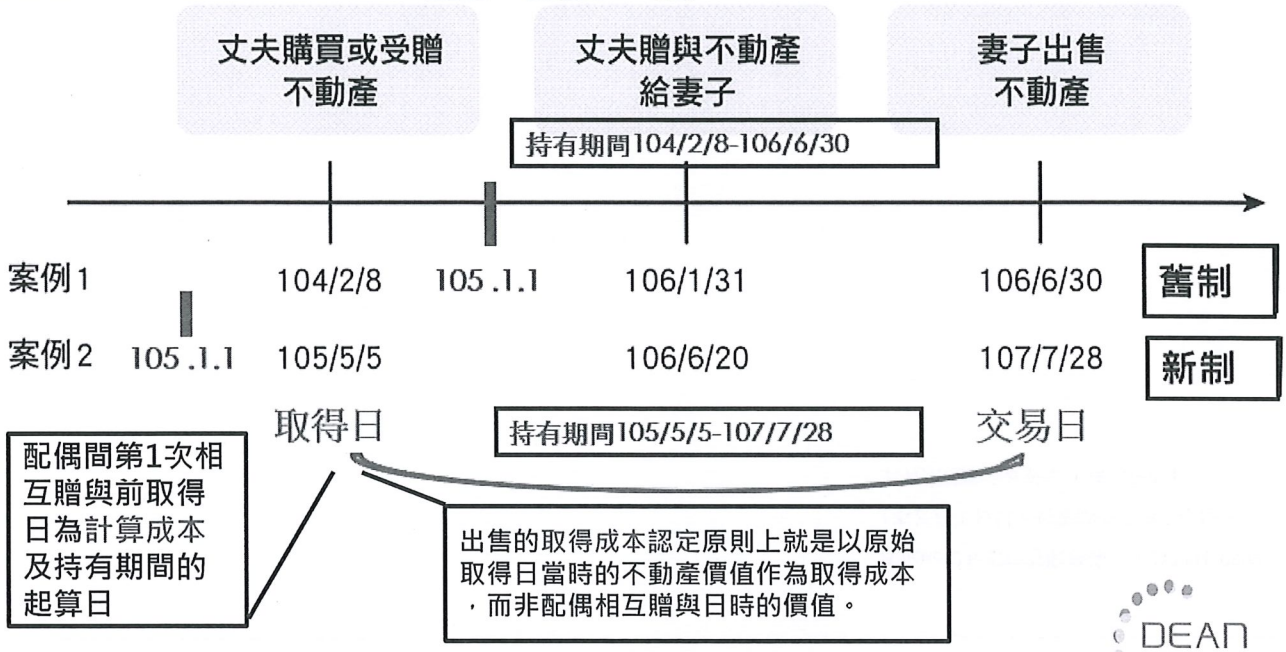
## 核釋個人出售因配偶贈與而取得之房屋、土地，其財產交易損益計算規定




台財稅字第10504632520號 令民國 106 年 03 月 02 日**(法令依據)**
出售時應以**配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得**該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定**舊制舊制房屋交易損益或新制房屋土地交易損益**

## 出售夫妻互贈不動產之所得稅

案例1來說，在取得日可回溯後，因持有超過2年而能適用舊制；
案例2的取得日回溯後仍在105年後，適用新制，但夫及妻的持有期間可以合併計算。





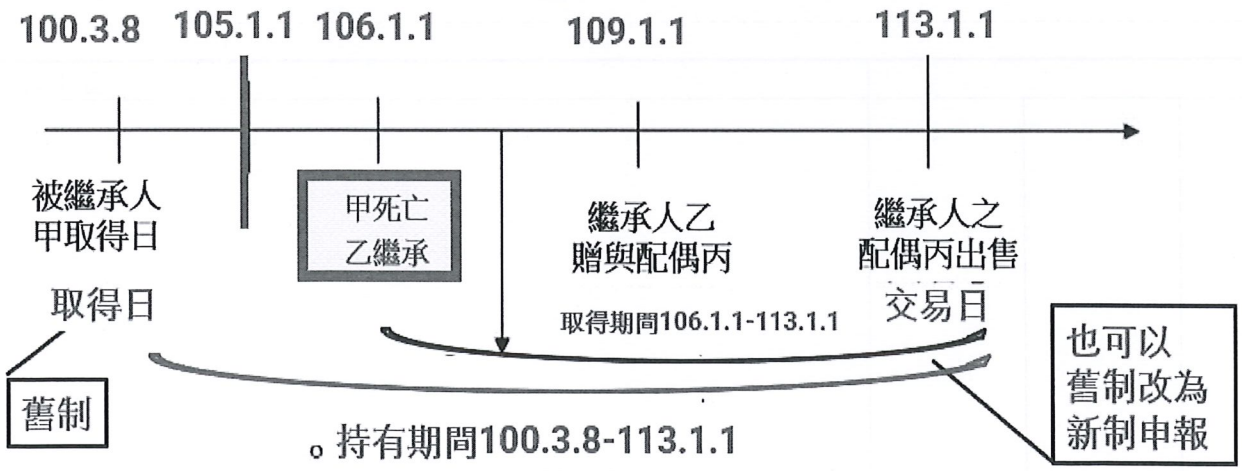

## 出售夫妻互贈不動產之所得稅

| | | 案例 1 | 案例 2 |
|---|---|---|---|
| 取得日 | | 104/2/8 | 105/5/5 |
| 持有期間 | | 104/2/8-106/6/30 | 105/5/5-107/7/28 |
| 以新制或舊制課稅 | | 房屋交易所得（舊制） | 房地合一稅（新制） |
| 妻子出售時之取得成本 | 丈夫為出價取得 | 104/2/8 日之房屋成交價（配偶間第 1 次相互贈與前之「房屋」原始取得成本） | 105/5/5 日之房地成交價（配偶間第 1 次相互贈與前之「房地」原始取得成本） |
| | 丈夫為受贈取得 | 104/2/8 日之房屋評定現值（配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值） | 105/5/5 日之房屋評定現值及公告土地現值，並按消費者物價指數調整後之價值（配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值及公告土地現值，並按政府發布之消費者物價指數調整後之價值） |

# 出售繼承取得再贈與配偶之不動產房地合一稅如何課稅?

核釋個人交易受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定
台財稅字第10704604570號 令/民國 107 年 10 月 31 日

依照106 年 03 月 02 日台財稅字第10504632520號 令取得日為民國106.1.1
依照 107 年 10 月 31 日台財稅字第10704604570號函令
依照104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令
取得日為民國100.3.8




依照 107 年 10 月 31 日台財稅字第10704604570號函令(法律依據)
個人出售配偶贈與之房屋、土地，如係配偶於 105 年 1 月 1 日以後繼承取得，且係被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得者，比照本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 1 點第 2 款、第 2 點至第 4 點規定辦理。

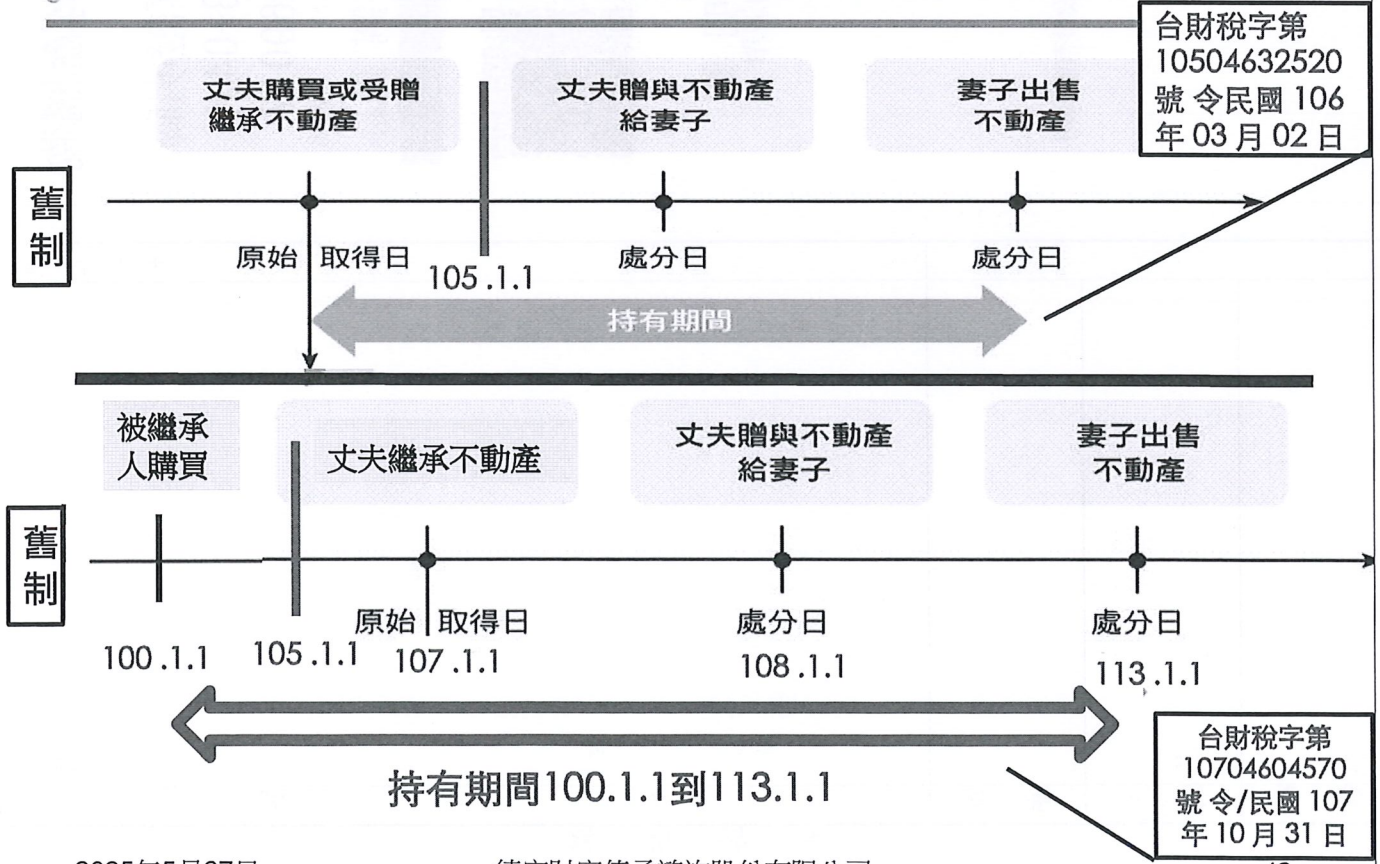
## 個人交易受贈自配偶因繼承取得房地所得稅課稅實務

本案若依財政部106年3月3日令，丙出售應以配偶取得日為取得日，而丙的配偶乙係繼承取得，若以的乙繼承開始日為取得日，因取得日在105年1月1日以後，那丙出售就要課房地合一稅。但若乙的取得日又可適用財政部104年8月19日令，則丙出售又可免課房地合一稅。

上述的爭議問題財政部在107年10月31日發布解釋令[3]，採取對納稅者較有利的見解，讓上述的案例中丙出售其配偶贈與的房地，仍可適用財政部104年8月19日令免課房地合一稅。



## 核釋個人交易受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定
台財稅字第10704604570號 令/民國 107 年 10 月 31 日



## 核釋個人交易受贈自配偶因繼承取得之房屋、土地課徵所得稅規定
## 台財稅字第10704604570號 令/民國 107 年 10 月 31 日

DEAN 德安

舉例說明

甲君之父於105.6.1取得房地之所有權，而甲爸107.8.1死亡，甲君即繼承取得房地，繼承時之房屋評定現值及公告土地現值分別為30萬及70萬。

甲君復於108.10.1將房地贈與其配偶乙君，嗣乙君於111.10.30以總價400萬將房地出售。

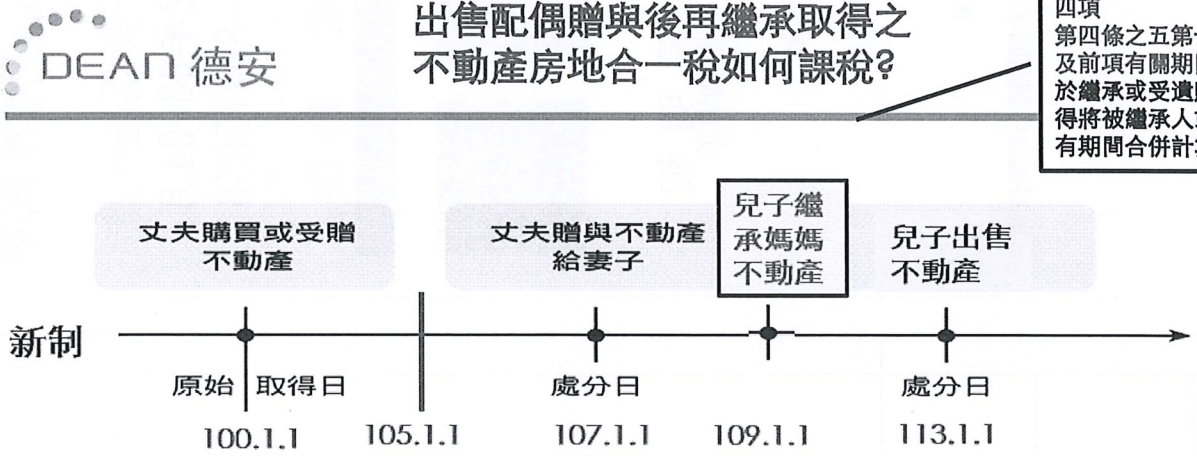
因甲君係於107.8.1繼承取得該房地並於108.10.1贈與配偶乙君，於申報房地合一稅時，其持有期間得將甲爸(即被繼承人)之持有期間合併計算，故持有期間(105.6.1至111.10.30)。

DEAN

# 出售配偶贈與後再繼承取得之不動產房地合一稅如何課稅?

DEAN 德安
出售配偶贈與後再繼承取得之不動產房地合一稅如何課稅?

所得稅法第十四條之四第四項
第四條之五第一項第一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。**

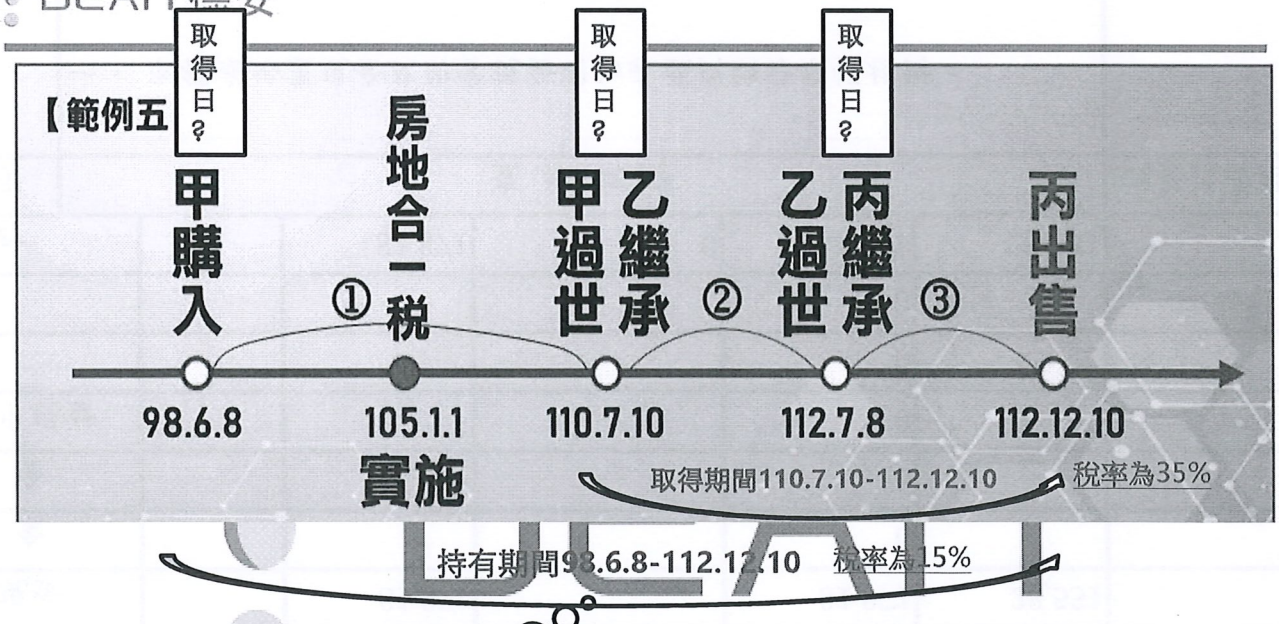



夫妻贈與再繼承錯誤規劃

# 個人交易因連續繼承或受遺贈取得之房屋、土地，其持有期間計算規定

DEAN 德安

丙售屋時為「新制?、舊制?」




多次連續繼承或遺贈:
問題一:丙售屋時為「新制?、舊制?」
問題二:多次連續繼承或遺贈，「持有期間」，可合併計算嗎"

## 範例五、丙售屋時為「新制?、舊制?」

**【簡答 】**：**新制**(房地合一稅)，稅率15%。若符合自用，也可申請自用(獲利400萬免稅，超過10%)。**【說明 】**

一、甲購入房屋為98年6月8日，乙於110年7月10日繼承；乙過世後，丙於112年7月8日又再次繼承，丙出售不動產時持有5個月。

二、依財政部(112年11月02日 台財稅字第11204619060號函釋，多次連續繼承或遺贈，「取得時間」**只能回推一次**來判斷新舊制。(丙取得時間可回推至乙取得時間110年7月10日，為105年以後 → 新制)

三、丙持有28個月(滿2年)，依房地合一稅稅率原應為35%；依上述財政部函釋，多次連續繼承或遺贈，「持有期間」，皆可合併計算；甲乙丙三人持有期間①+②+③可合計，合計後持有期間超過10年(98.6.8~112.12.10)，稅率降為15%。

四、若甲、乙、丙持有期間符合房地合一稅「自用」規定(出售前連續設籍及持有滿6年、且無出租及營業使用)，丙也得以自用稅率申報(獲利400萬免稅，超過部分稅率10%)



## 出售繼承再繼承的房子如何計算房地合一稅呢?

**案例分享**

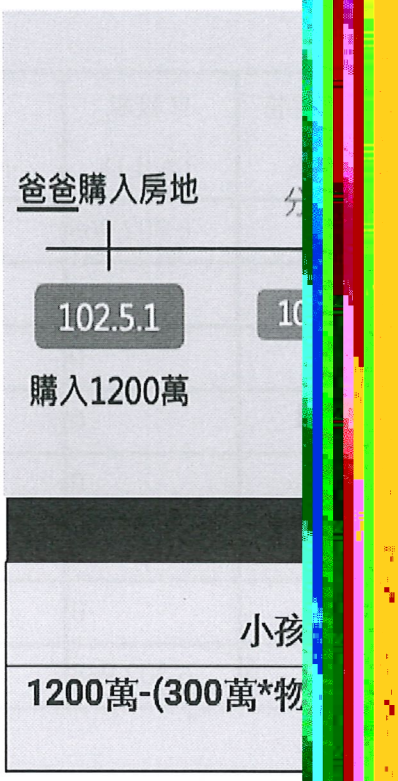
小明的爸爸於102年5月1日購買一間1200萬的房屋，但在107年12月1日生病過世，小明覺得這是爸爸和媽媽辛苦工作買的，所以協議由媽媽一人繼承，繼承時的房地現值為250萬，不幸媽媽又在109年8月1日過世，由小明一人繼承該房屋，繼承時的房地現值為300萬，後來小明因有換屋需求，決定於112年11月4日將該房屋出售，賣出金額為1200萬，請問小明應繳納多少房地合一稅?

函釋前:

1200萬 – (300萬 x 物價指數110%) – 費用30萬 – **土地漲價總數額40萬** = 課稅所得800萬

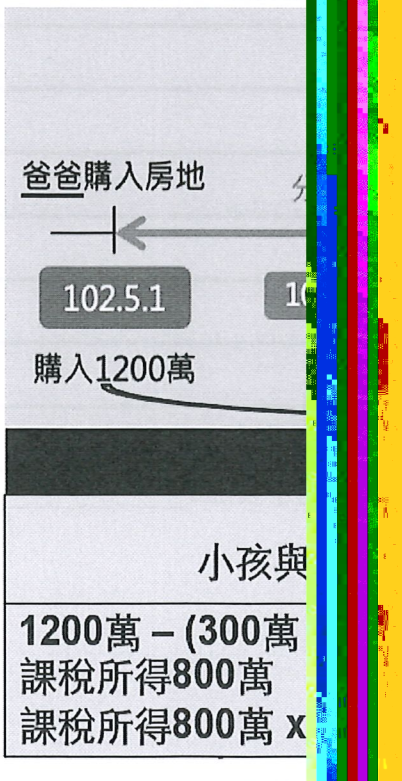
課稅所得800萬 x 稅率35% = 280萬（應納稅額）

DEAN 德安




2025年5月27日

DEAN 德安




2025年5月27日

# 個人交易繼承取得之房地且有貸款該如何節稅?

DEAN 德安

## 財政部110年6月11日台財稅字第11004575360號函釋

**・主旨：公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。**

・依據：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

・公告事項：

所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：

一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。

二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。

三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房屋、土地負擔醫藥費者。

五、個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。

**七、個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。**

DEAN

DEAN 德安

# 出售繼承房地減除額外負擔四條件

| 條件 | 備註 |
| --- | --- |
| 房地及貸款餘額是由同一繼承人繼承 | 若多位繼承人，一人繼承房地，另一人繼承貸款，就無法適用 |
| 須向金融機構貸款 | 私人借貸不算 |
| 貸款餘額是由繼承人實際負擔償還 | 繼承人確實負擔這筆貸款 |
| 貸款餘額大於繼承時房地現值總和 | 實質及量能課稅原則，確實有額外負擔 |

**符合前述四條件，貸款餘額超過繼承房地現值部分，可視為額外負擔自課稅所得額減除。**



DEAN 德安

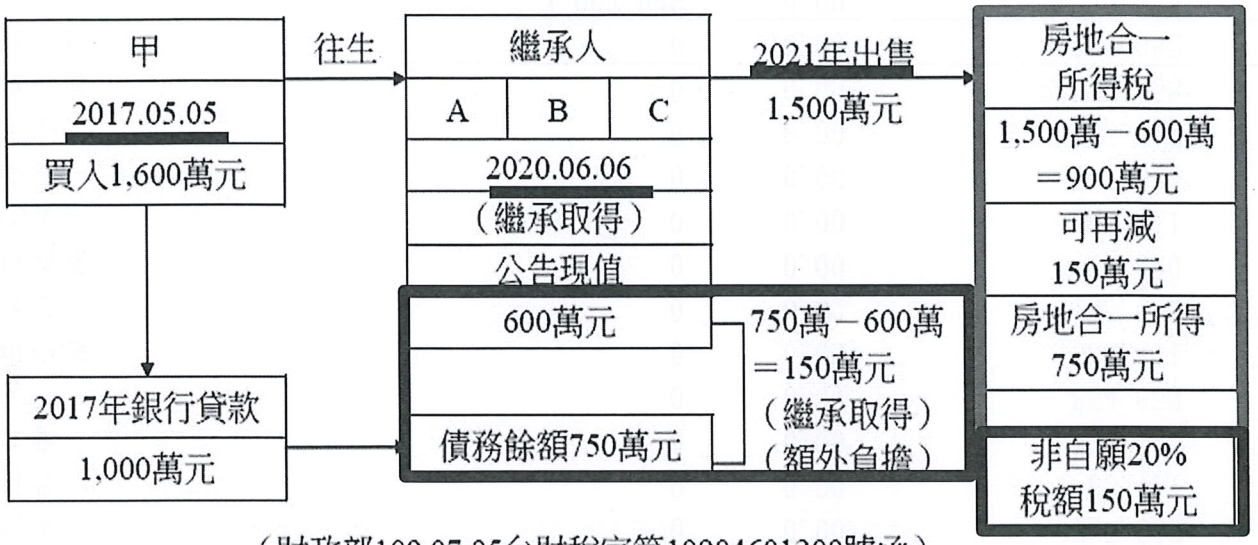
【函令解析】

本號函釋說明因繼承遺產中承受源自於被繼承人生前以繼承的標的物，向金融機構抵押之未償債務餘額（即消極遺產），超過繼承時依遺產及贈與稅法第10條核定之時價，房屋評定現值及公告土地現值合計數（即積極遺產）超過的負債部分，於計算房地合一稅所得中予以減除；2021年公告因非自願交易情形出售持有未滿5年之房屋土地，將因無足夠資力繳付本金、利息，以致需要出售該房屋土地，作為清償債務用途者，更進一步放寬稅率得以非自願性因素交易所得額20%計算，對遭逢變故的家庭而言是一場及時雨，減緩民眾對於鉅額稅負之衝擊。但會不會淪為另一個租稅規避的管道，恐有待實務案例的考驗。

設例：某甲於2017年間以總價1,600萬元購置房地一棟並向金額機構申請貸款1,000萬元用以支付房屋價款，不幸於2020年間往生，**遺有A、B、C三位繼承人**，遺留房地之土地公告現值與房屋評定現值金額600萬元，銀行的購屋債務餘額尚有750萬元未清償，繼承人因無力負擔銀行貸款本金及利息，故須出售該繼承房地以清償債務；嗣後2021年順利以1,500萬元出售該繼承之房地，對於繼承人的家庭而言，甲買入1,600萬元，繼承後因無能力繼續繳納本金、利息故忍痛賠本100萬元，以1,500萬元出售；對於房地合一稅的申報稅制而言，繼承人以600萬元繼承該房地，出售價格1,500萬元，產生所得額900萬元，**經過台財稅字第10904601200號函解釋後，**得將超額負債自所得額中扣除，即負債餘額750萬元減除繼承土地公告現值及房屋評定價值600萬元後差額150萬元負債得自房地合一稅所得額中扣除，所得額900萬元減除150萬元債務餘額後所得額為750萬元，參照台財稅字第11004575360號函令，**非自願性因素移轉稅率得以20%計算房地合一稅稅額**。稅率從45%降至20%為財政部110年6月11日公告個人非自願性因素移轉的重要的項目，也是「出售繼承取得房地課稅議題」之重要里程碑（見【圖一】）。

DEAN

繼承負擔之銀行債務得在房地合一所得減除




（財政部109.07.05台財稅字第10904601200號函）

【圖一】個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承貸款餘額課徵所得稅規定



精准 传动 无时差
Accurate • Well-executed • Timely

# 個人交易繼承與配偶贈與取得之房地新舊制判斷

臺財稅字第10804008540號令

## 例外改採舊制課稅(繼承、受遺贈)

| 105.1.1. | | | | | 新制舊制 | 符合4-5自用房地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 被繼承人<br>遺贈人<br>取得 | 繼承人<br>受遺贈人<br>繼承/遺贈 | | | 繼承人<br>受遺贈人<br>出售 | 舊制 | 不適用 |
| 被繼承人<br>遺贈人<br>取得 | | 繼承人<br>受遺贈人<br>繼承/遺贈 | | 繼承人<br>受遺贈人<br>出售 | 舊制 | 選擇適用 |
| | | 被繼承人<br>遺贈人<br>取得 | 繼承人<br>受遺贈人<br>繼承/遺贈 | 繼承人<br>受遺贈人<br>出售 | 新制 | 適用 |

104.8.19.台財稅字第1040462080號令、108.9.11.台財稅字第10804008540號令

DEAN





財政部112.11.02台財稅字第11204619060號令

## 例外改採舊制課稅(連續繼承、受遺贈)

| 105.1.1. | | | | 新制舊制 | 符合4-5自用房地 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 被繼承人<br>遺贈人<br>購買取得 | 被繼承人<br>遺贈人<br>繼承/遺贈 | 繼承人<br>受遺贈人<br>繼承/遺贈 | 繼承人<br>受遺贈人<br>出售 | 新制 | 適用 |

持有期間

112.11.02台財稅字第11204619060號令

DEAN

DEAN 德安

# 例外改採舊制課稅(夫妻贈與)

| | 夫(妻)原始取得 | | 夫(妻) | 新/舊制 |
|---|---|---|---|---|
| | 104.12.31.以前取得 | 夫妻間贈與 | 出售 | 舊制 |
| | 105.1.1.以後取得 | 夫妻間贈與 | 出售 | 新制 |

| 被繼承人 | 夫(妻)繼承取得 | | 夫(妻) | 新/舊制 |
|---|---|---|---|---|
| 104.12.31.以前取得 | 104.12.31.以前繼承取得 | 夫妻間贈與 | 出售 | 舊制 |
| | 105.1.1.以後繼承取得 | 夫妻間贈與 | 出售 | 舊制 |
| 105.1.1.以後取得 | 105.1.1.以後繼承取得 | 夫妻間贈與 | 出售 | 新制 |

106.3.2.台財稅字第10504632520號令 107.10.31.台財稅字第10704604570號令



DEAN 德安

兩岸德安財稅知識交流(三群)

LINE