

當不動產傳承遇到房地合一 2.0，小心稅負加倍奉還

文 / 洪連盛 家族及企業永續辦公室 主持會計師

三年前，王員外興起將財富送給兩個兒子大牛跟二牛，他先贈與 3 億元的現金給大牛，之後又贈與 3 億元位在台北市的豪宅給二牛。王員外向台北國稅局申報贈與稅，分別繳了 5,576 萬（現金贈與）及 2,000 萬（不動產贈與）。王員外非常好奇，明明兩筆贈與都是 3 億元，為何繳納的贈與稅竟然差這麼多？原來「贈與不動產的課稅價值」竟然是用「土地公告現值及房屋現值」來計算，因此不動產贈與稅額比較低。

時光飛逝，大牛這三年開開心心地花光 3 億元，生活非常愜意。二牛在豪宅的日子也還算滋潤，但一想到他哥哥爽花 3 億，於是興起了把員外送給他的房子賣掉的念頭，就在 110 年 12 月賣了豪宅，拿到 3 億，開心過著花錢的快樂生活。

就在 4 月 1 號愚人節這天，二牛收到國稅局的補稅及罰鍰通知：因為出售不動產沒有辦理房地合一所得稅申報，除了需補繳 7,000 萬的所得稅外，還要被罰一倍未依規定申報的漏稅罰 7,000 萬，連補帶罰總共 1 億 4,000 萬。一臉苦惱的二牛心想：「這愚人節的玩笑開太大了吧？」

洪會計師提醒：自 110 年 7 月 1 日房地合一 2.0 修法通過，民眾出售 105 年以後取得（包含購買、受贈）的不動產，在二年以內出售的獲利按 45% 課徵，二至五年內出售的獲利按 35% 課稅。另外，出售不動產的獲利是按「出售價格」減「取得成本費用及土地漲價總數額」之差額計算，透過贈與而取得的不動產成本是贈與不動產時的房屋評定價值及土地公告現值的合計數。因此二牛出售的豪宅，房地合一稅是以售價 3 億減受贈時的課稅價值 1 億計算，再按 35% 稅率課徵。資誠提醒，不動產傳承涉及土地增值稅、遺產及贈與稅、房地合一稅，傳承規劃前宜尋找專業諮詢，以免賠了夫人（稅）又折兵（被罰）。

資誠家族及企業永續辦公室

協助臺灣家族及企業重新定義家族與企業的使命願景，成就家族及企業永續

臺灣家族企業的企業主在疫情及疫後時代所面臨的競爭、各種營運風險及家族永續傳承的挑戰比以往任何時候都更激烈，企業主需要全新的方法、全新的思維帶領家族邁向永續的航道，如何領導家族實現家族永續、企業永續，絕對是臺灣家族企業主最深切的期待。資誠家族及企業永續辦公室能提供臺灣企業主在家族及企業永續經營的一站式 Total Solutions 整體解決方案，從財務績效、創新與成長、風險與治理、人才與傳承、數位轉型、併購、策略聯盟及 ESG 等企業永續策略目標，及家族治理、財富永續、經營權保護與傳承及家族核心價值等家族永續策略目標，協助企業主成就永續家族與永續企業。

我們的團隊



林鈞堯

副所長

+886 2 27296666 ext.25230

kevin.lin@pwc.com



洪連盛

家族及企業永續辦公室

主持會計師

+886 2 27296666 ext.25008

sam.hung@pwc.com



林一帆

家族及企業永續辦公室

協同主持會計師

+886 2 27296666 ext.26226

yi-fan.lin@pwc.com



鄭策允

家族及企業永續辦公室

協同主持律師

+886 2 27296666 ext.25098

alvin.cheng@pwc.com

