生前將不動產贈與子女，真的比較好？

文 / 陳筱娟 資誠聯合會計師事務所 稅務諮詢會計師

客戶常會問我：「不動產要怎麼給下一代？」，關於不動產傳承常見有繼承、贈與、買賣等三種主要形式。假設王先生有三個小孩，聽說財產最好生前分清楚，避免小孩爭遺產。王先生便在 111 年 4 月 8 日將名下一戶持有約十年的房產（土地公告現值 500 萬、房屋評定價值 180 萬）贈與大兒子，贈與當年繳了贈與稅 43.6 萬、土增稅 10 萬。大兒子在 117 年 9 月 3 日以 2,000 萬出售（售價：地 1,600 萬；房 400 萬），試問是用贈與的方式划算？還是繼承呢？

	以贈與方式給予	以繼承方式給予
遺贈稅	(500 萬 +180 萬 - 免稅額 244 萬)x10% = 43.6 萬	(500 萬 +180 萬)x15% [註 1] = 102 萬
土增稅	10 萬	無
出售所得稅	房地合一 (2,000 萬 - 680 萬)x20% = 264 萬	舊制房屋所得 (400 萬 -180 萬)x30% [註 2] = 66 萬
稅負合計	**317.6 萬**	**168 萬**

註 1：假設王老先生適用的遺產稅稅率為 15%。
註 2：假設大兒子綜合所得稅稅率為 30%。
註 3：暫不考慮土地 (現值) 漲價總數及物價調整現值、遺產稅免稅額及累進差額、所得稅累進差額。

由上表得知，以「繼承」方式給予的稅負較低。但房地合一 2.0 實施後，子女若在短期出售繼承的不動產，是以「房屋評定現值與土地公告現值」作為不動產的取得成本，可能被課予高額的房地合一稅。本案因大兒子已持有六年，且若可適用自住房屋的免稅優惠 400 萬元及優惠稅率 10% 的條件，應課的房地合一稅變為 92 萬元 (2,000 萬 -680 萬 -400 萬)x10%，稅負合計 145.6 萬元，比繼承後再出售的稅負還要低。

若考量子女會短期出售房屋，也可採「買賣」方式。假設王先生想幫小兒子買房，可規劃分年贈與小兒子現金，未來以市場的行情價格賣給小兒子。則未來要課的房地合一稅則可有效降低。

故不動產之移轉需個案狀況評估各種方式，方可作出最好的選擇與安排，是以移轉的方式，時間、目的等，皆會影響判斷結果，須謹慎評估！

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

陳筱娟
稅務諮詢
執業會計師（臺南、高雄）
+886 7 2373116, ext.25696
audrey.chen@pwc.com

pwc

© 2023 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details. This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.