

議題研析

一、題目：房地合一稅制評析

二、所涉法律：所得稅法

三、探討研析

(一)緣起

報載今(2019)年7月後未依房地合一稅制申報者，不論原因為何，首次罰鍰將減半。查房地合一稅制自2016年1月實施，要求民眾於其不動產移轉後必須在一個月內申報，惟隨著時間推移，實務面臨的問題逐漸顯現，在繼承取得房地方面之情況尤甚，財政部亦做出台財稅字第10704604570、10504632520及10404620870等多號解釋令，足徵房地合一稅制仍有檢討改進之空間。

(二)採「稅基減除法」無法完全避免重複課稅

所得稅法第14條之4規定，新制個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額，再減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額(公告土地現值上漲總數額)後之餘額，依所得稅法第14條之4規定課徵所得稅，不再併入個人綜合所得稅課稅。按其立法理由乃基於為避免已課徵土地增值稅之稅基重複被課稅，故規定須先扣減公告土地現值上漲總數額，方為課稅所得。然因房地合一稅與土地增值稅不僅稅率不同，其稅基計算基礎也不一樣(前者為市價，後者為土地公告現值)，故而採「稅基減除法」計算稅賦似乎並不合理，亦無法完全避免重複

課稅。

(三) 繼承取得房屋、土地再交易之所得計算似非合理

依所得稅法第 14 條之 4 規定，個人之房屋、土地其為繼承或受贈取得者，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。簡言之，房屋、土地為繼承取得者，以繼承時之房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之價值為取得成本。然房屋評定現值及公告土地現值總額，大多仍與實際房地產市場價值有落差，以房屋評定現值及公告土地現值計算繼承房地之取得成本，明顯過低，恐有懲罰繼承之嫌。

(四) 繼承或贈與取得房地可否選擇舊制之疑義

房屋、土地交易所得稅額計算，與該房地之「取得日」及「持有期間」密切相關，除了會以此決定適用新制或舊制之外，也會影響稅額的多寡。財政部先前曾發布 3 號解釋令，雖就交易房地來自繼承取得或夫妻贈與，分別放寬可選擇適用舊制課稅，對於納稅人有利；然查，所得稅法第 4 條之 4、第 14 條之 4 或其他條文，是否有授權財政部對於繼承或夫妻贈與有放寬解釋適用舊制之例外規定或授權條款？又財政部解釋令僅限為繼承取得或夫妻贈與，其房地交易時才能適用舊制，因此，若為父（母）子贈與，或其他人贈與，或多次（再轉）繼承等，皆無法適用放寬之解釋令，其中不同之差別待遇，是否可以通過平等原則之檢驗，不無疑義。

四、建議事項

完善的不動產稅制必須兼顧不動產市場的發展與人民

居住的正義，也就是效率與公平之間需取得適當的平衡。房地合一課徵交易所得稅，雖為我國不動產稅制改革之一大進步，但仍有許多問題亟待解決，房地合一稅制至今已實施 3 年多，實宜再進一步檢討改進。

撰稿人：莊弘仔