

議題研析

一、題目：房地合一所得稅應否增列養老規定之問題研析

二、所涉法規

《所得稅法》

三、探討研析

(一)背景說明

報載，個人綜合所得稅對老人照顧愈來愈周到，但房地合一稅卻相當不友善。財政部公告的六大非自願因素中，無一與老人有關，致有以下案例發生：

- 1.某逾 80 歲老人以 200 多萬元賣掉繼承不久的房屋，被課房地合一稅近 40 萬元，這還不包括之前繳的遺產稅和土地增值稅。
- 2.某逾 80 歲獨居婦女，雖有外傭照顧，但因每天爬樓梯有困難，擬改買電梯宅。子女擔心其老母若住不慣新屋還要再換，是否要繳一大筆稅。
- 3.退休夫妻賣掉市區房子，搬到郊區透天厝後，摔斷腿，擬換電梯宅，卻擔心房地合一所得稅。

(二)房地合一所得稅

房地合一所得稅與綜合所得稅分離課徵，其稅率依照《所得稅法》第 14 條之 4 規定，除出售自用住宅得享有 400 萬元的免稅額，及 10% 的最低稅率外，境內居住之個人的稅率從 45% 至 15%。此外，出售自住房屋，並得依照同法第 14 條之 8 規定，無論係於 2 年內先售後購或先購後售，均得按重購價額占

出售價額之比率，申請扣抵或退還稅額。(詳見附表)

房地合一所得稅之稅率表

課稅稅基 (課稅所得)		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額			
課 稅 稅 率	境 內 居 住 者	45%	持有1年以內		
		35%	持有10年以內超過2年		
		20%	持有2年以內超過1年		
			因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地		
		個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地			
	15%	持有超過10年			
	自 住 房 地	減 免	課稅所得在4百萬元以下免稅	個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續滿6年，且無供營業使用或出租	6年內以1次為限
			超過4百萬元部分：10%		
		重 購 退 稅	換大屋：全額退稅	適用於2年內之買與賣	
			換小屋：比例退稅	重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉	
非 境 內 居 住 者	45%	持有1年以內			
	35%	持有超過1年			

繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，得將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算

資料來源：財政部賦稅署 (https://www.dot.gov.tw/ch/home.jsp?id=97&parentpath=null&mcustomize=multimessages_view.jsp&dataserno=201708040001&t=RoomInOne&mserno=201707120001)

另為因調職、非自願性離職或其他非自願性因素而出售房地者之減輕其稅率為 20%，經財政部公布其條件如下（第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目）：¹

- 1.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

¹財政部，台財稅字第10604686990號（2017年11月17日）。

《就業保險法》第 11 條第 3 項規定之非自願離職情事，或符合《職業災害勞工保護法》第 24 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。

- 2.個人依《民法》第 796 條第 2 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。
- 3.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。
- 4.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，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 5.個人依據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。
- 6.個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依《土地法》第 34 條之 1 規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。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。

(三)重大傷病已然有出售房地之減稅規定（適用20%）

儘管前揭規定未特別針對老人買賣房地給予所得稅減免優惠，但已將「罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費」納入減徵房地合一所得稅之範疇，因此而換屋以營造友善的養老居家空間，例如售出無電梯公寓，換購電梯公寓，是否可以視同因重大傷病而售屋予以減徵所得稅？目前實務上未見進一步的函釋表示可否。

筆者以為既然得因重大傷病之需而售屋予以減稅，其因養老而售屋理當得以納入減稅考量。惟若僅以養老之需為由而減稅，卻很可能形成短期炒作規避房地合一所得稅之漏洞，顯然

有違 2015 年修正《所得稅法》之意旨²。倘若當事人長期持有房地後出售者，其稅率已然可能低於 20%（持有房地超過 10 年，適用 15% 稅率），甚至有退稅可能（第 14 條之 8）或想享有 400 萬免稅額（第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 7 目），而無須適用重大傷病之稅率。

因此，前揭媒體報導所舉第 2 例及第 3 例，因重大傷病而需換屋者，適用第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目，堪稱合理，惟尚待主管機關（財政部）予以肯定，俾得依循辦理。惟換屋非同兒戲，不能不嚴謹面對，而輕率為之，故第 2 例換屋後再度賣屋，不免有短期炒作房地之弊，不適用優惠稅率，難謂過當。

(四) 出售遺產得併計被繼承人持有期間

出售遺產既得併計被繼承人持有期間（第 14 條之 4 第 4 項），以增長該房地之持有期間，猶不能適用較低稅率，顯然有短期炒作之嫌；且若出於非自願性因素，適用一般稅率難謂不當，顯然不宜以老人出售房地為由予以減免房地合一所得稅。因此，前揭媒體報導第 1 例雖然課徵高額所得稅，難謂不當。

四、建議事項

目前財政部函釋僅止於「罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者」得列為非自願性因素出售房地，得適用 20% 稅率；若不能及於因養病、養傷、養老之需而換屋者，則有失之過窄之嫌，而悖離《所得稅法》第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目之立法原意。爰建議修法增訂相關規定，將因重大傷病或養老之需而換屋者，應納入非自願性

² 院總第 225 號政府提案第 15279 號，立法院第 8 屆第 7 會期第 14 次會議議案關係文書，政 2 頁，<https://lis.ly.gov.tw/lg/cgi/lgmeetimage?cfc7cfc8cecbc8cdc5cdccc8d2cdcafc>，瀏覽日期：2019 年 9 月 2 日。

因素換屋，得適用 20%稅率；惟為杜絕藉此炒作房地，除應予以限制其居住者應包括該養病、養傷、養老之人外，更應限制該養病、養傷、養老之人死亡前或該新買房屋未超過一定年限（如比照第 14 條之 8 第 1 項重購退稅有 5 年限制），再次出售房屋者，應追繳房地合一所得稅之差額。

撰稿人：李基勝