



【土地稅法規】隨堂測驗第一回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、【擬答】

(一) 一般稅率

課稅所得=房地收入 - 成本(繼承時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) - 費用(未提示者得按成交價額 3%上限 30 萬計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (100 萬)

$2,000 \text{ 萬} - (220 \text{ 萬} + 80 \text{ 萬}) * 102\% - 100 \text{ 萬} - 100 \text{ 萬} = 1,494 \text{ (萬元)}$

出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。持有超過 10 年，按 15% 稅率課徵：

應納稅額 = $1,494 * 15\% = 224.1 \text{ (萬元)}$

(二) 假設符合自用條件

課稅所得=房地收入 - 成本(繼承時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) - 費用(未提示者得按成交價額 3%上限 30 萬計算) - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 (100 萬) - 自用免稅(400 萬)

$2,000 - (220 + 80) * 102\% - 100 - 100 - 400 = 1,094 \text{ (萬元)}$

出售繼承取得之房屋、土地，得將被繼承人持有房屋、土地之期間併計繼承人之持有期間。按 10% 稅率課徵：

應納稅額 = $1,094 * 10\% = 109.4 \text{ (萬元)}$

(三) 小王選擇用一般稅率繳房地合一所得稅 224.1 萬，選擇用自用稅率繳房地合一所得稅 109.4 萬，小王如果他 2 年內會重購自用住宅的話，會建議他用一般稅率繳房地合一所得稅 224.1 萬，用重購退稅把 224.1 萬退回來，保有個人與其配偶及未成年子女於交易前六年一次的自用優惠稅率。

二、【擬答】

繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額 600 萬元 - 繼承時房地現值 200 萬元=400 萬元

應課稅所得=售價 1000 - 繼承時房地現值 200 - 繼承取得房地之額外負擔 400 - 費用 50 - 土地漲價總數額 100=250 萬

繼承取得時間合併計算，105 年取得 109 年出售共計 4 年，依現行稅制 2~5 年稅率為 35%。

所得稅額: $250 \text{ 萬} * 35\% = 875,000$

109.07.15 台財稅字第 10904601200 號解釋令

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餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 2 款規定計算房屋之財產交易所得或依同法第 14 條之 4 第 1 項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。