



## 稅務快遞

### 財政部核釋有關個人交易繼承取得房屋及土地課徵所得稅之相關規定

財政部於 109 年 7 月 15 日發布台財稅字第 10904601200 號令核釋有關個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承貸款餘額應如何課徵所得稅規定，依該函令規定，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（下稱貸款餘額）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（下稱舊制）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（下稱房地合一新制）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（下稱房地現值）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。

依財政部之說明，個人繼承房地時，如併同繼承被繼承人所遺貸款餘額，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，該貸款餘額超過因繼承而無償取得之房地價值（即繼承時之房地現值）部分，屬其因繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，無論係依舊制或房地合一新制規定計算交易所得，該額外負擔得自交易所得中減除，以核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。

#### 勤業眾信觀點

1. 依所得稅法規定，財產若為繼承取得，係以交易時之成交價額，減除繼承時該項財產之時價及移轉該項財產相關費用後之餘額為所得額。依遺產及贈與稅法之規定，土地及房屋之時價為土地公告現值及房屋評定現值，惟其與市價有顯著之差異，致繼承人於出售繼承取得之不動產時，可能造成若按被繼承人實際取得成本

計算時並無所得，卻因現行規定而產生高額所得之情況。因此，該函令核釋繼承人可減除繼承被繼承人之貸款餘額，確實可大為減輕繼承人出售繼承房地時之稅負負擔。

2. 此函令將造成繼承人出售被繼承人實際取得成本相同之不動產，卻因被繼承人是否以該房地為擔保向金融機構抵押貸款，而致繼承人於出售時產生不同之財產交易所得及稅負負擔。
3. 舊制規定僅就房屋部分計算財產交易所得並課徵所得稅，該函令並未明確核釋應如何計算分別歸屬於房屋及土地之貸款金額，俾計算繼承房屋部分之財產交易所得。

若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

## 聯絡資訊

莊瑜敏執業會計師

[kellychuang@deloitte.com.tw](mailto:kellychuang@deloitte.com.tw)

謝秉璟協理

[alexphsieh@deloitte.com.tw](mailto:alexphsieh@deloitte.com.tw)



Deloitte 泛指 Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱"DTTL")，以及其一家或多家會員所及其相關實體。DTTL 全球每一個會員所及其相關實體均為具有獨立法律地位之個別法律實體。並不向客戶提供服務。請參閱 [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) 了解更多。

Deloitte 亞太(Deloitte AP)是一家私人擔保有限公司，也是 DTTL 的一家會員所。Deloitte 亞太及其相關實體的成員，皆為具有獨立法律地位之個別法律實體，提供來自 100 多個城市的服務，包括：奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、雪梨、台北和東京。

本出版物係依一般性資訊編寫而成，僅供讀者參考之用。Deloitte 及其會員所與關聯機構(統稱 "Deloitte 聯盟") 不因本出版物而被視為對任何人提供專業意見或服務。在做成任何決定或採取任何有可能影響企業財務或企業本身的行動前，請先諮詢專業顧問。對信賴本出版物而導致損失之任何人，Deloitte 聯盟之任一個體均不對其損失負任何責任。

© 2020 勤業眾信版權所有 保留一切權利