

# 繼承債務認列房地合一稅 成本案例研析

Case Analysis of Inherited Debt Recognition  
as Costs under Taiwan's Consolidated  
House and Land Income Tax



李家蔚 Chia-Wei Lee\* 張廷光 Ting-Kuang Chang\*\*



## 壹、前言

現代社會生活中罕有人全款購買不動產，通常情況下購買不動產會向金融機構貸款或有私人間之借貸、合資，然有疑問的是，倘若將來轉售計算房地合一稅時，該等債務得否作為成本扣除？又若將來子女繼承此等不動產，再行出售時，該等債務又該如何認定？本文先說明現行房地合一稅成本費用扣除之規定，再透過多則案例說明不同情況之賦稅效果。

## 貳、房地合一稅成本費用扣除說明

出售房地之所得，依所得稅法第4條之4，應課徵同法第14條第1項第7類之「財產交易所得」，所得額之認定，依法可減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用<sup>1</sup>。

前揭條文所規定之「成本」及「移轉費用」，所謂成本於出售房地之情況，為買受該房地時之交易價（通常以實價登錄認定），加上使房屋達可供使用狀態前支付之必要費用，如契稅、印花稅、代書

費、仲介費、公證費等，移轉費用則通常包含賣出時之仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等<sup>2</sup>。

又若房地原係繼承取得而來，其取得成本依所得稅法第14條之4，應以繼承時房地之現值計算。但若房地持有人於繼承時，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，且該債務之餘額超過繼承時房地之現值，並能確認由該繼承人實際負擔償還，則依財政部109年7月15日台財稅字第10904601200號令（下稱財政部109年函令），就繼承人償還之部分，得自房屋及土地交易所得中減除<sup>3</sup>。

## 參、案例研析

### 一、案例一

#### (一)案例說明

甲向金融機構貸款500萬元購買總價2,000萬元之A房地，將來自己出售A房地。

#### (二)成本計算

- 1.購買A房地之交易價為2,000萬元，全數可作為成本扣除。
- 2.甲向金融機構之貸款500萬元，已包含於前項扣除之成本，不得再行扣除。
- 3.綜上，甲將來自行出售A房地時，

可扣除成本2,000萬元，及其他必要之成本費用。

### 二、案例二

#### (一)案例說明

甲向金融機構貸款500萬元，並向子女乙借款500萬元購買總價2,000萬元之A房地，將來自己出售A房地。

#### (二)成本計算

- 1.購買A房地之交易價為2,000萬元，全數可作為成本扣除。
- 2.甲向金融機構之貸款及對子女乙之借款共計1,000萬元，已包含於前項扣除之成本，不得再行扣除。
- 3.綜上，甲將來自行出售A房地時，可扣除成本2,000萬元，及其他必要之成本費用。

### 三、案例三

#### (一)案例說明

甲向金融機構貸款500萬元購買總價2,000萬元之A房地，將來由子女乙繼承後（繼承發生時房地現值為1,500萬元），再行出售A房地。

#### (二)成本計算

- 1.乙取得A房地之成本，依所得稅法第14條之4規定，為繼承發生時之房地現