

# 配偶購置房地登記名義 與貸款借款人分離後 之繼承房地合一稅問題

Income Tax Issues under the House and Land Consolidated  
Income Tax Regime upon Inheritance Following the  
Separation of Registered Ownership and Mortgage  
Borrower between Spouses Acquiring Real Property



郭晉宏 Jin-Hong Guo\*



## 壹、前言

房地合一稅自2016年施行，個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，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；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（下稱房地現值）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<sup>1</sup>。出售因繼承取得房地，其取得成本非被繼承人原本出價取得房地之價金，而是較市

價低之房地現值，計算課稅所得成本降低致課稅所得及稅金隨之增加。

2020年7月15日財政部發布台財稅字第10904601200號函釋（下稱109年函釋），繼承人就其併同繼承房地承擔之被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額（下稱未償債務），超過繼承時房地現值部分確由該繼承人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除<sup>2</sup>。本文以實際案件改編之案例說明本函釋衍生之問題，並嘗試提出解決方式。為便於聚焦討論，本文計算房地合一稅時暫不考慮如支出稅賦（契稅、土地增值稅等）、雜項憑證（仲介費、以

交易金額3%推計費用等)之成本費用。

### 一、試舉乙例說明109年函釋公布前後之差異

甲購置2,000萬元房地，貸款1,600萬元。隔年甲因病過世，該房地由獨子乙單獨繼承，繼承時之房地現值合計為500萬元，貸款因寬限期未繳本金，餘額為1,600萬元，甲所遺現金正好清償房貸以外剩餘負債。乙繼承後即以2,000萬元出售。

#### (一)109年函釋發布前之計算

出售價格	-取得成本	=課稅所得
2,000萬元	500萬元	1,500萬元
課稅所得	×稅率	=房地合一稅
1,500萬元	45%	675萬元

函釋發布前，乙出售房屋2,000萬元，應列繼承時房地現值500萬元為取得成本計算房地合一稅，課稅所得為1,500萬元，稅額為675萬元。乙所得價金2,000萬元不足清償貸款餘額1,600萬元及繳納房地合一稅675萬元，需另自籌275萬元。

#### (二)109年函釋發布後之計算

出售價格	-取得成本(含未償債務差額)	=課稅所得
2,000萬元	1,600萬元	400萬元
課稅所得	×稅率	=房地合一稅
400萬元	45%	180萬元

本案適用109年函釋時，乙得列將繼承時房地現值500萬元與甲購入房屋時之購屋貸款未償債務與繼承時房地現值差額1,100萬元，共1,600萬元為房地取得成本，課稅所得為400萬元，稅額為180萬元。乙所得價金2,000萬元清償貸款餘額1,600萬元及繳納房地合一稅180萬元，尚餘220萬元。

### 二、109年函釋之適用要件

按109年函釋文義：「個人繼承取得房地時併同繼承被繼承人所遺以該房地擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額，整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，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。」可認為適用本函釋須符合下列要件：(一)出售房地之個人係因繼承而取得房地；(二)該個人繼承房地時併同繼承由被繼承人以該房屋提供擔保向金融機構抵押貸款有未償債務；(三)該債務餘額超過繼承時房地現值；(四)債務由該個人實際負擔償還；(五)該擔保債務係以被繼承人為債務人。查抵押權並非僅限於為自己之債務作為擔保，亦得為第三人之債務提供擔保<sup>3</sup>，雖函釋並無明文要求房屋抵押擔保者僅限於被繼承人之債務，惟解釋上既視該債務為繼承財產之負擔而予以自交易所得中扣除，自應以被繼承人為該擔保債務借款人為限，實