

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國111年5月11日印發

院總第 225 號 委員提案第 28635 號

案由：本院委員鍾佳濱等 18 人，鑒於因繼承取得之土地、房屋僅能以公告土地現值及房屋評定現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值作為取得價額，惟該由政府評定並公告之價值與實際市場價格有所落差，導致日後交易申報房地合一稅時取得價額被低估，虛增名目所得而形成額外稅負，更可能出現平價或虧損賣出卻仍需繳納所得稅之不合理現象，有違租稅公平及量能課稅原則。爰擬具「所得稅法第十四條之四及第一百二十六條條文修正草案」，准予納稅義務人以先前辦理遺產稅申報時檢據證明之市價作為繼承房地取得價額，計算日後交易之房地合一稅所得額。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、依照所得稅法第十四條之四第一項（即房地合一稅）規定，因繼承或贈與取得之房地，僅能以公告土地現值及房屋評定現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值作為取得成本。惟上開公告現值及評定現值係由政府定期評價並公告方式為之，是否能真實反映市場價格已有疑問。
- 二、根據內政部地政司統計，歷年公告土地現值約佔一般正常交易價格之九成。又財政部委託研究亦曾指出建物平均標準單價佔總工程費用僅不到二成，使得後續以該標準單價為參考之房屋評定現值與市場價格出現明顯落差。說明以公告或評定值作為取得價額認定基礎，與實際市場價格嚴重脫節。
- 三、因繼承或贈與取得之房地若嗣後再交易而需繳納房地合一稅時，恐礙於實務上公告土地現值及房屋評定現值相對市價被低估而增加名目所得額，形成額外稅務負擔，更可能出現平價或甚至虧損出售房地但因評定現值較低而仍需繳納所得稅之不合理現象。此外，現行規定亦導致同樣房地條件之交易，僅因取得原因不同而有不同稅負的問題，有違量能課稅及租稅公平原則。

立法院第 10 屆第 5 會期第 12 次會議議案關係文書

- 四、綜上所述，本修法草案准予納稅義務人以先前辦理遺產稅申報時檢據證明之市價作為繼承房地取得價額。考量贈與稅最高稅率為百分之二十，而本條規定最高稅率為百分之四十五，為避免透過稅率之差異安排形式交易，出現「先贈與再買賣」以達到避稅效果之行為，故僅規定繼承之房地始有適用可能，未列入因贈與取得之房地，以防止稅基遭不當侵蝕。  
（修正第十四條之四第一項規定）
- 五、為配合法制作業，並給予主管機關法規調適時間，另定明本次修正之條文施行日期。（修正第一百二十六條第一項規定）

提案人：鍾佳濱

連署人：伍麗華 Saidhai Tahovecahe 吳秉叡 陳秀寶

賴惠員 邱泰源 何志偉 沈發惠 何欣純

羅美玲 吳玉琴 吳琪銘 莊競程 洪申翰

郭國文 吳思瑤 林靜儀 江永昌

所得稅法第十四條之四及第一百二十六條條文修正草案對照表

| 修正條文   | 現行條文  | 說明   |
|--|---|--|
| <p>第十四條之四 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，以交易時之成交價額減除<u>下列規定之取得價額</u>，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用：</p> <p><u>一、其為出價取得者，以原始取得成本為取得價額。</u></p> <p><u>二、其為繼承或受贈取得者，以繼承或受贈時之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為取得價額。</u></p> <p><u>三、其為繼承且於辦理遺產稅申報時，曾檢據以市價計算繼承土地及房屋時價者，以申報之時價為取得價額。</u></p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> | <p>第十四條之四 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，<u>其為出價取得者</u>，以交易時之成交價額減除<u>原始取得成本</u>，與<u>因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額</u>；<u>其為繼承或受贈取得者</u>，以<u>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按政府發布之消費者物價指數調整後之價值</u>，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。</p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期</p> | <p>一、依照現行規定，因繼承或贈與取得之房地，僅能以公告土地現值及房屋評定現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值作為取得成本。惟上開公告現值及評定現值係由政府定期評價並公告方式為之，是否能真實反映市場價格已有疑問。</p> <p>二、根據內政部地政司統計，歷年公告土地現值約佔一般正常交易價格之九成。又財政部委託研究亦曾指出建物平均標準單價佔總工程費用僅不到二成，使得後續以標準單價為參考之房屋評定現值與市場價格出現明顯落差。說明以公告或評定值作為取得價額認定基礎，與實際市場價格嚴重脫節。</p> <p>三、因繼承或贈與取得之房地若嗣後再交易而需繳納房地合一稅時，恐礙於實務上公告土地現值及房屋評定現值相對市價被低估而增加名目所得額，形成額外稅務負擔，更可能出現平價或甚至虧損出售房地但因評定現值較低而仍需繳納所得稅之不合理現象。此外，現行規定亦導致同樣房地條件之交易，僅因取得原因不同而有不同稅負的問題，有違量能課稅及租稅公平原則。</p> <p>四、爰修正本條第一項規定，准予納稅義務人以先前辦理遺產稅申報時檢據證明之市價作為繼承房地取得價額。</p> |

人：

- (一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (二)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- (三)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (六)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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (七)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
- (八)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項

間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。

(三)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。

(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。

(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(六)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五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。

(七)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

(八)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

二、非中華民國境內居住之個人：

五、考量贈與稅最高稅率為百分之二十，而本條規定最高稅率為百分之四十五，為避免透過稅率之差異安排形式交易，出現「先贈與再買賣」以達到避稅效果之行為，故僅規定繼承之房地始有適用可能，未列入因贈與取得之房地，以防止稅基遭不當侵蝕。

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>  | <p>(一)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>   |   |
| <p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日</p> | <p>第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日</p> | <p>為配合法制作業，並給予主管機關法規調適時間，另定明本次修正之條文施行日期，爰修正本條第一項規定。</p> |

修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月二十四日修正公布條文，自一百零八年一月一日施行。一百十年四月九日修正之條文，自一百十年七月一日施行。○年○月○日修正之條文，自○年○月○日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。

修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月二十四日修正公布條文，自一百零八年一月一日施行。一百十年四月九日修正之條文，自一百十年七月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。