

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 24 號 委員提案第 28636 號

案由：本院委員鍾佳濱等 18 人，鑒於因繼承或贈與取得之土地、房屋僅能以公告現值或評定標準價格作為時價，惟該政府評定並公告之價格與實際市場價格有所落差，導致日後交易時，於房地合一稅之申報因房地成本時價被低估，虛增所得額而形成額外稅負。為配合所得稅法修正准予以市價作為繼承房地之取得成本，以落實租稅公平及量能課稅原則，故修正遺產及贈與稅法關於受讓房地之時價認定規定，准予納稅義務人檢據證明以市價作為時價。爰擬具「遺產及贈與稅法第十條及第五十九條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：鍾佳濱

連署人：伍麗華 Saidhai Tahovecahe 何欣純 郭國文
吳秉叡 羅美玲 陳秀寶 吳思瑤 吳玉琴
何志偉 吳琪銘 莊競程 林靜儀 沈發惠
邱泰源 洪申翰 賴惠員 江永昌

遺產及贈與稅法第十條及第五十九條條文修正草案總說明

- 一、依照現行規定，因繼承或贈與取得之土地僅能以公告土地現值或評定標準價格作為時價；而房屋僅能以評定標準價格為時價，惟上開公告現值或評定價格係由政府定期評價並公告方式為之，是否能確實反映市場真實價格已有疑問。
- 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；財政部委託研究亦指出建物平均標準單價佔總工程費用僅不到二成，形成後續房屋評定標準價格與市場價格之落差。以上說明以公告或評定值作為時價認定基礎，與實際市場價格嚴重脫節。
- 三、鑒於所得稅法第十四條之四明文規定個人房屋、土地交易所得之計算，如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。」係參考本法關於繼承或受贈房地之時價認定標準，恐因實務上公告土地現值及房屋評定標準價格相對市價低估而增加交易所得額，形成額外稅務負擔，故應准予以市價作為房地取得成本，俾能符合量能課稅及租稅公平原則。
- 四、為因應未來所得稅法修法准予以市價申報繼承房地成本並建立配套措施，爰修法准予納稅義務人得檢據證明房地市價，以作為時價認定依據。由此一來，亦能平衡納稅義務人於房地合一稅申報較高額之成本，導致國家稅收減少之問題。（修正第十條第三項規定）
- 五、為避免納稅義務人低報時價規避贈遺稅負，或高報時價以減少後續房地合一稅，對於檢據申報之價格應予以範圍限制：以公告現值或評定標準價格為下限；以平均地權條例第四十七條第三項查得之近一年或最近土地建物成交案之申報登錄資訊為上限。（增訂第十條第四項規定）
- 六、為配合法制作業，另定明本次修正之條文施行日期。（增訂第五十九條第三項規定）

遺產及贈與稅法第十條及第五十九條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十條 遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。</p> <p>本法中華民國八十四年一月十五日修正生效前發生死亡事實或贈與行為而尚未核課或尚未核課確定之案件，其估價適用修正後之前項規定辦理。</p> <p>第一項所稱時價，<u>除納稅義務人得檢據證明其市價者外</u>，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。其他財產時價之估定，本法未規定者，由財政部定之。</p> <p><u>前項檢據申報之價格，土地不得低於公告土地現值或評定標準價格；房屋不得低於評定標準價格；或超過平均地權條例第四十七條第三項之一年內或最近土地及建物成交案件實際資訊之價格。</u></p>	<p>第十條 遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。</p> <p>本法中華民國八十四年一月十五日修正生效前發生死亡事實或贈與行為而尚未核課或尚未核課確定之案件，其估價適用修正後之前項規定辦理。</p> <p>第一項所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準；其他財產時價之估定，本法未規定者，由財政部定之。</p>	<p>一、依照本條現行規定，土地僅能以公告土地現值或評定標準價格作為時價，而房屋僅能以評定標準價格為時價，惟上開公告現值或評定價格係由政府定期評價並公告方式為之，是否能確實反映市場真實價格已有疑問。</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指出建物平均標準單價佔總工程費用僅不到二成，形成後續房屋評定標準價格與市場價格之落差。說明以公告或評定值作為時價認定基礎，與實際市場價格嚴重脫節。</p> <p>三、鑒於所得稅法第十四條之四明文規定個人房屋、土地交易所得之計算，如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。」係參考本法關於繼承或受贈房地之時價認定標準，恐因實務上公告土地現值及房屋評定標準價格相對市價被低估而增加交易所得額，形成額外稅務負擔，故應准予以市價作為房地取得成本，俾能符合量能課稅及租稅公平原則。</p> <p>四、為因應未來所得稅法修正</p>

		<p>准予以市價申報繼承房地成本並建立配套措施，爰修正本條第三項規定，准予納稅義務人檢據證明市價作為時價認定依據。由此一來，亦能衡平納稅義務人於房地合一稅以較高額之房地成本申報，導致國家稅收減少之問題。</p> <p>五、檢據申報之規定僅適用於土地及房屋，其他財產時價之估定仍依原規定辦理，故將後段「；」修正為「。」與前段作區隔，避免理解疑義。</p> <p>六、另為避免納稅義務人低報時價規避贈遺稅負，或高報時價以減少後續房地合一稅，爰增訂第四項，對於檢據申報之價格予以範圍限制，規定土地及房屋以公告現值或評定標準價格為下限；以平均地權條例第四十七條第三項查得之近一年或最近土地建物成交案申報登錄資訊為上限。</p>
<p>第五十九條 本法自公布日施行。</p> <p> 本法九十年五月二十九日修正條文施行日期，由行政院定之。</p> <p> <u>本法○年○月○日修正公布之條文，自○年○月○日施行。</u></p>	<p>第五十九條 本法自公布日施行。</p> <p> 本法九十年五月二十九日修正條文施行日期，由行政院定之。</p>	<p>一、本條第三項新增。</p> <p>二、為配合法制作業，另定明本次修正之條文施行日期。</p>