

2021-稅務實例研析系列-3

『房地合一的成本認定－細節規定與兩則稅務判決 －最高行政法院110上122與109判53)』

台北商業大學黃士洲副教授&中山普萊聯合會計師事務所



1

1

房地合一課徵所得稅申報作業要點 (110/6/30)第8條

- 八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、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，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。
- 前項房屋、土地交易所得計算方式如下：
 - (一)出價取得：房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及移轉而支付之費用

Q1：前次交易，由買方負擔的土增稅，可否列作額外成本減除？

Q2：分五年支付款項後，才取得房地，分次給付如何計算取得成本？

2

2

繼承受贈無償取得時

1. 房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－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－因取得、改良及移轉而支付之費用

- 2. 本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額之交易所得＝交易時成交價額－繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價－因取得、改良及移轉而支付之費用

Q3：附負擔的贈與，受贈人實際履行負擔，可否作為出售成本？

3

3

十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

*成本不明或難以計算時，啟動本條成本認定機制。

4

4

十五、個人交易房屋、土地所支付之必要費用

- 個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。
- 個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。
- 未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。
- 取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

- Q4：先前買方代繳的土增稅，不可扣除的話，後來當賣方時要怎麼辦？
- Q5：取得房地所有權之前，墊繳的稅負、利息可以作為成本，是嗎？

5

案例1：阿罵送的土地附有債務，成本怎算？ 最高行政法院110年上字112號判決

- 甲乙2人為父子，丙(甲母)贈與11筆土地，由其全權處理，甲乙乃代丙向債主丁清償480萬債務，丁塗銷最高限額抵押。107/12/7甲乙以買賣名義移轉其中5筆土地(有塗銷抵押)給A公司，並於108/1/4申報房地稅申報，列報課稅所得額50萬，應納稅額22.5萬。
- 稅局將480萬代償款剔除成本，核定課稅所得額288萬，應納稅額107萬。
- 甲乙主張480萬元代償款確實有支出，作為贈與負擔，應准列成本。
- 稅局抗辯，所得稅法條文規定受贈房地成本依照受贈時現值，不及於贈與負擔；且當初贈與契約並未約定代償，申報贈與時也未揭露附有負擔；且縱使可扣除，也須依現值比例，與其他土地共同分攤。

6

6

一審法院判決結果：代償准扣爭點1：代償是否准作成本扣除？

依所得稅法第14條第1項第7類規定計算財產交易所得，應以交易時之成交價額，減除原始取得成本，及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額，「核實認定」。

就出售系爭土地而言，被上訴人2人所需負擔之成本費用除了相關規費、代辦費用外，亦必須償還以系爭土地擔保之債務方可塗銷設定，交付買方，如未塗銷，買方定會扣除擔保之債務金額後方交付剩餘價金與被上訴人2人，因此被上訴人2人既有償還系爭土地擔保債務之事實，應得認定償還系爭土地擔保債務為被上訴人2人出售系爭土地所需負擔之成本。

7

7

一審法院判決結果：代償准扣 爭點1：代償是否准作成本扣除？

被上訴人2人既有償還系爭土地擔保債務之事實，並提出相關支票資以證明，履約保證專戶之支出明細亦列明扣除相關費用及代償前順位金額後，始將餘額交付，足見被上訴人2人實際取得之所得確實為扣除系爭土地債務後之餘額，應得認定償還系爭土地擔保債務為被上訴人2人出售系爭土地所需負擔之成本。

上訴人僅以被上訴人2人受贈系爭土地時贈與契約未約定，及贈與人亦未於贈與時申報承擔系爭土地擔保之負債等單一形式上證據，即認定被上訴人2人對該債務無清償責任，渠等出售系爭土地時，代為償還系爭土地所擔保之債務，係被上訴人2人自行運用資金權利，依法不得列為本件銷售系爭土地之成本等語，顯未綜合直接、間接證據，並參佐個案全部情狀，依一般經驗法則認定事實之情，並不可取。

8

8

二審法院判決結果：代償准扣 但按比例減除 爭點1：代償是否准作成本扣除？

- 查依遺產及贈與稅法施行細則第18條第1項規定，系爭5筆土地上之抵押權設定，無法視為遺產及贈與稅法第21條規定所稱之負擔，而自贈與額中減除，因此系爭5筆土地受贈時之土地公告現值本無抵押權擔保債權金額之扣除（按：之前贈與稅沒有減除負擔，房地合一計算上若減除，不會形成重複減除）
- 又依所得稅法第14條之4第1項規定可知，房屋土地交易所得稅成本之認定，原則上採實質課稅原則、量能課稅原則，應依查得資料核實認定。

9

9

二審法院判決結果：代償准扣 但按比例減除 爭點1：代償是否准作成本扣除？

- 就出售系爭土地而言，…，如未塗銷，買方未必有意願購買，即使有意願購買，雙方成交金額亦會扣除擔保之債務金額，被上訴人2人既有償還系爭土地擔保債務之事實，應得認定償還系爭土地擔保債務為被上訴人2人出售系爭土地所需負擔之成本。
- 被上訴人2人如不償還系爭土地擔保債務，其財產交易所得，於買方之價金中必然會扣減尚未清償之擔保債務；但若被上訴人2人償還系爭土地擔保債務，則反而不能作為交易所得之扣除額，豈符事理之平，如此對被上訴人2人償還系爭土地擔保債務之情形，顯有違公平原則。上訴人此部分之主張自不足採。

10

10

二審法院判決結果：代償准扣 但按比例減除 爭點2：代償准扣，應否按比例減除？

- 查被上訴人2人所出售系爭土地僅占原贈與13筆土地中之5筆，按上訴人所整理之地號現值比去分攤480萬元債務，依比例亦應僅能分攤4,483,986元（見上訴人所整理之房地合一稅受贈取得之成本計算表附本院卷第43頁），上訴意旨指摘原判決未按出售土地僅佔贈與13筆土地中之5筆之成本比例計算可扣除之債務，有適用法規不當之違法，自為有理。
- 至上訴人(稅局)所主張應按出售土地面積比計算清償債務額，因而被上訴人2人僅得分攤2,842,323元，惟查被上訴人2人所受贈13筆土地，各筆土地之土地公告現值並不相同，倘依上訴人所主張按面積計算，顯不合理，從而上訴人依此計算可扣除之金額，即不足採憑。

個人分析：法院認為祖母是將土地連同有關債務一併打包交給子孫處理；實質課稅的基準應連結到市場經濟價值，而非是形式上的土地面積。

11

案例2：等了五年才取得的房地，轉手的成本 怎麼認定？最高行政法院109年判字53號判決

- 甲100.7.6與乙(軍眷戶)簽訂「附期限買賣契約書」約定買賣價金630萬元，乙於法令許可轉賣時(105.3.3之後)，再將房地過戶給甲。為擔保甲權利，乙將該房地信託給L銀行所有。
- 630萬價款：100年8月甲付清565萬，甲105年取得房地後，再支付65萬。105年過戶時，L銀行有就漲價現值135萬，支付27萬土增稅。
- 5年契約到期，L銀行在100.6.6將該房地以買賣移轉給甲所有，甲隨即與丙簽約820萬出售該房地，並於7/12以買賣為由移轉。甲之後沒有報繳房地合一稅。
- 稅局查得，核定房地合一交易所得為149萬(820萬-630萬-41萬(售價5%))，按45%稅率，核定房地合一稅67萬，並加處1倍罰鍰。

12

12

一審判決認為稅局認定成本有誤

- 土增稅部分：況系爭房地之出售，已由受託人聯邦銀行於105年5月11日完納土地增值稅275,385元，其土地漲價總數額為1,357,003元，然原處分以100年間被上訴人訂定契約之買價為原始取得成本，又以所有權移轉登記日105年6月6日為其取得日，致前述土地漲價總數額未能於計算稅基時減除，所生矛盾，而有重複課稅之違誤。
- 金流與取得成本不合：被上訴人買受系爭房地之價格630萬元，其支付方式…，由收付實現制以觀，自不能將630萬元全額認定係在105年6月6日支付。況衡之常情，於105年間持有系爭房地不到40日，應不致有高達190萬元(820萬元-630萬元)之價差。
- 一審結論：是本件原始取得成本應以取得日同一時期之同地段特質、格局相近之房地產交易時價加以認定，如無前述查得資料始得以物價指數調整後之房屋評定現值及公告土地現值為成本…
- 個人分析：一審法院或許是認為從事態發展甲早就在100年實質取得該房地...

13

13

二審判決認為稅局核定無誤，直接定讞本稅 爭點1：100年簽約，105年過戶再出售，是否適用房地合一稅？

- ANS：房地取得時點以所有權移轉登記為準(形式標準)
被上訴人於105年6月6日登記為系爭房地之所有權人而取得系爭房地，於同年7月12日出售予訴外人潘殷瑤，出賣價金8,200,000元，系爭房地之交易合於所得稅法第4條之4第1項規定應課徵房地合一稅之要件；
雖被上訴人係於100年7月6日簽約買受系爭房地，惟被上訴人憑100年7月6日簽約(債權契約)並未能同時取得系爭房地所有權(物權)，被上訴人於105年6月6日經登記，始取得系爭房地所有權，故被上訴人主張不適用課徵房地合一稅之規定，系爭房地之交易毋庸課徵房地合一稅云云，自無可取。

14

14

二審判決認為稅局核定無誤，直接定讞本稅 爭點2：成本計算的基準時，100年或105年？

- 又系爭房地約定買賣價金630萬元即為原始取得成本，此金額不論被上訴人之付款方式係一次支付或分期付款、以自有資金或貸款支付，除非買賣雙方變更契約之買賣價金，否則此原始取得成本不會因支付時點、方式而改變，也不會因觀察時間點不同而改變。
- 系爭房地交易所得於105年度產生，上開支出之成本（價金）應於所得實際105年度減除而計算所得，無從於其他年度減除，原判決以上訴人「未按價金實際支出之時點，核算其成本，有未符收付實際制之違誤」，有判決不適用上述所得稅法令及適用不當之違背法令。

個人分析：判決似乎以專案管理觀點，干係房地交易的支出，以成本收入配合原則連結在一起計算。

15

15

二審判決認為稅局核定無誤，直接定讞本稅 爭點3：本案出售成本可否按照時價推計？

本件被上訴人出售系爭房地，未依規定申報房地合一稅，嗣於調查中提出100年7月6日「附期限房地買賣契約書」，約定買賣價金為630萬元；105年4月8日「房地買賣契約書」，約定買賣價金為820萬元。是依契約書之記載，足以認定系爭房地實際成交價額為820萬元，原始取得成本630萬元，即屬有據。

原判決以被上訴人自登記取得系爭房地至出售移轉系爭房地予第三人期間不到40日，應不致有高達190萬元（820萬元-630萬元）之價差，…，顯然無視被上訴人已經提示100年7月6日「附期限房地買賣契約書」為其原始取得成本之證明文件，並無「無法核實認定系爭房地原始取得成本」之情事，自無援引適用所得稅法第14條之6中段，由稅捐機關核定其成本之餘地。

16

16

二審判決認為稅局核定無誤，直接定讞本稅 爭點4：甲先前墊繳的土增稅可否減除？

被上訴人於105年6月6日登記為系爭房地之所有權人，再於105年7月12日，以買賣為原因辦理所有權移轉登記予訴外人丙，可見甲持有系爭房地之期間在1年以內，其持有期間公告現值並未調整，無須繳納土地增值稅，於計算交易所得額時，自無土地漲價總數額可資減除，亦無重複課稅之情事。

原判決以被上訴人取得系爭房地前，已由聯邦銀行本於受託人之地位於105年5月11日完納土地增值稅275,385元，其土地漲價總數額為1,357,003元，上訴人於計算本件房地交易所得時，並未扣除有重複課稅之違誤云云，核有不當適用所得稅法第14條之4第3項規定之違背法令。

個人分析：法院或許認為105年甲透過L銀行墊繳的土增稅應已內含於630萬的成本當中，不符合土增稅、漲價數額扣除的條件。

17

17

個人見解淺析

- 本案先天難題—五年的時間差造成經濟實質與登記形式嚴重剝離：100年的買賣契約只是債權行為(如同遠期支票)，105年5月才轉換為實際的過戶登記(物權履行)，形式觀點上取得時點105年。
- 經濟實質的觀點，甲乙依照100年的市價約定630萬的買賣價格，甲隨即依照一般買賣常情支付了9成價款，並設定抵押+信託確保權利，可謂交易條件與將來發展脈絡，100年間完全底定，經濟實質上甲取得該房地的實質所有權(但無處分權)。
- 倘若認定105年5月才取得，五年前支付的565萬對價還有這段期間的漲價數額，應否承認？如果像一審判決一樣承認的話，是否造成更大的課稅矛盾？甚至導致無法對之課徵房地合一稅？

18

18