

國立中興地政暨北大不動產系友會

「服務到村里地政公益活動」

「稅制改革節稅」知識大學堂

主辦人：李麗裕理事長

主講人：王進祥副教授

全省公益巡迴 第六站-高雄市

指導單位：高雄市政府

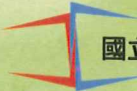
主辦單位：國立中興地政暨北大不動產系系友會

溪頭米堤大飯店集團

高雄市政府地政局

協辦單位：臺北市私立南華高中職

現代地政聯盟

 國立中興地政暨
北大不動產系系友會



國立中興地政暨北大不動產系系友會
服務到村里地政公益活動(高雄市)講座

從稅制改革談 錯誤節稅規劃

王進祥 仲裁人 | 地政士 | 不動產經紀人 | 不動產估價師



中國土地改革協會 / 名譽理事長

中華民國地政士公會全聯會 / 榮譽理事長

中華不動產仲裁協會 / 副理事長

德明財經科大、德霖科大 / 兼任副教授

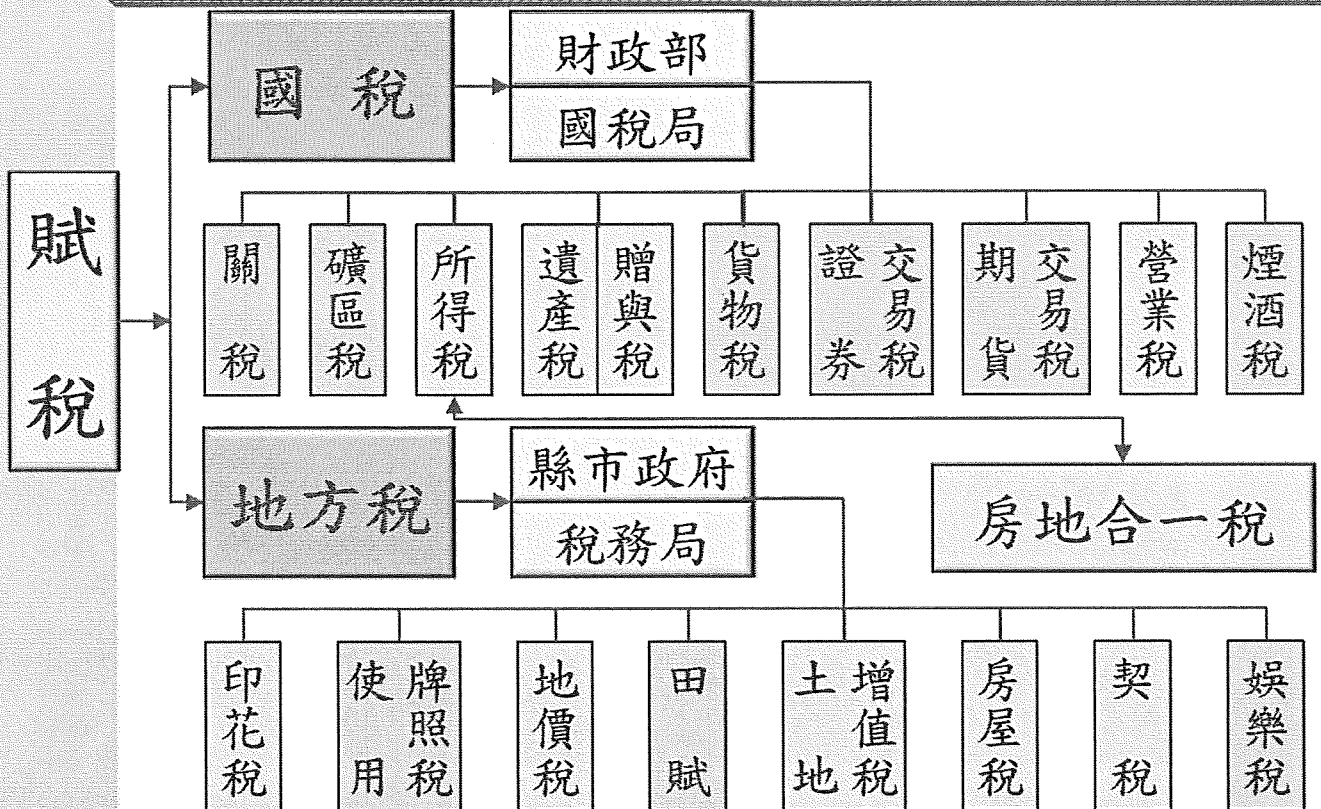
主辦：國立中興地政暨北大不動產系系友會、高雄市政府地政局
協辦：榮鑫集團、台北市南華高中、溪頭米堤大飯店、現代地政聯盟



壹、現行稅制	3
貳、稅制改革	12
參、實價登錄	27
肆、房地合一稅	44
伍、錯誤認知的節稅	62

壹、現行稅制

一、台灣現行稅制



二、房地產交易稅費

1/2



(一) 依課徵時機、稽徵程序區分

序	課徵時機	9 稅 3 費	納稅義務人
1	土地買賣	土地增值稅	賣方
2	房屋買賣	1. 契稅 2. 交易所得稅	買方 賣方
3	物權契約(公契)	印花稅	買方
4	法人出售房地產	1. 營業稅 2. 營利事業所得稅	賣方
5	其他	房地合一稅	賣方
6	查欠稅	1. 地價稅 2. 房屋稅	持有(所有權)者
7	登記規費	1. 登記費 2. 書狀費 3. 謄本費	買方 5

二、房地產交易稅費 2/2



(二) 依取得、持有、出售區分(含稅率)

		持 有	移 轉 (取得、出售)		
			買賣、交換	繼 承	贈 與
房 地 產	土地	地價稅	土 地 增 值 稅	免徵增值稅、契稅 改課 遺 產 稅 (10.15.20%)	加 徵 贈 與 稅 (10.15.20%)
	建物	房屋稅			
交 易 稅	房 地 產 出 售			房 地 合 一 稅	
	房 屋 交 易 (出 售)			自 然 人	個 人 所 得 稅 (6%~40%)
				法 人	營 業 稅 (5%) 營 所 稅 (17%)
契 約 (公定物權契約)			印 花 稅 (1/1000) 6		

三、人口、房地產、機動車數量



人 口	房 地 產 (數量)		機 動 車 (輛) (105年)
2,355萬 (106年7月)	土 地 (筆數) (105年)	房 屋 (棟數) (105年)	2,151萬
	1,531萬		汽 車 784萬
土 地	公 有 359萬	825萬 戶	機 車 1,367萬
都市土地 14.46%	私 有 1,161萬		
非都市土地 85.54%	公 私 11萬		
2/3以上為 山坡地			

四、稅額表 (105年)



項目	稅額	項目	稅額
地價稅	938.88億	房屋稅	729.63億
增值稅	833.85億	契稅	113.76億
遺產稅	254.86億	贈與稅	220.29億
印花稅	106.44億	汽車 牌照稅	630.16億

五、持有稅偏低 1/2



項目	數量	105年 (稅額)
地價稅	1531萬筆	939 億元
房屋稅	825萬戶	730 億元
使用 牌照稅	784萬輛 (小客車)	630 億元

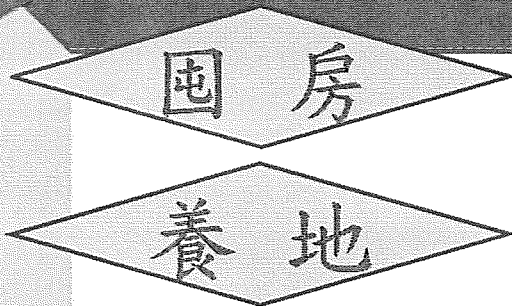


(一) 平均 一筆土地 納稅 6133 元

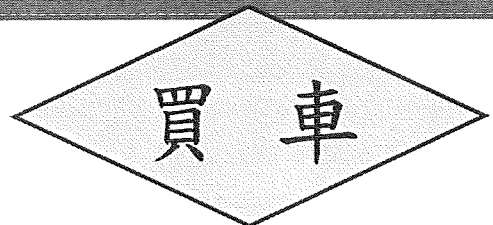
(二) 平均 一棟房屋 納稅 8848 元

(三) 平均 一部車 納稅 8036 元

(105年)



比



(增值、保值)

(折舊)

輕鬆

游資多
利率低

稅賦低
成本低

有錢人——購屋置產
(間接炒高房價)

貳、稅制改革

一、實價登錄→實價課稅



實價登錄

(101年8月1日)

實價揭露

交易資訊

公開、透明

(101年10月16日)

(區段化) ×

(去識別化) ×

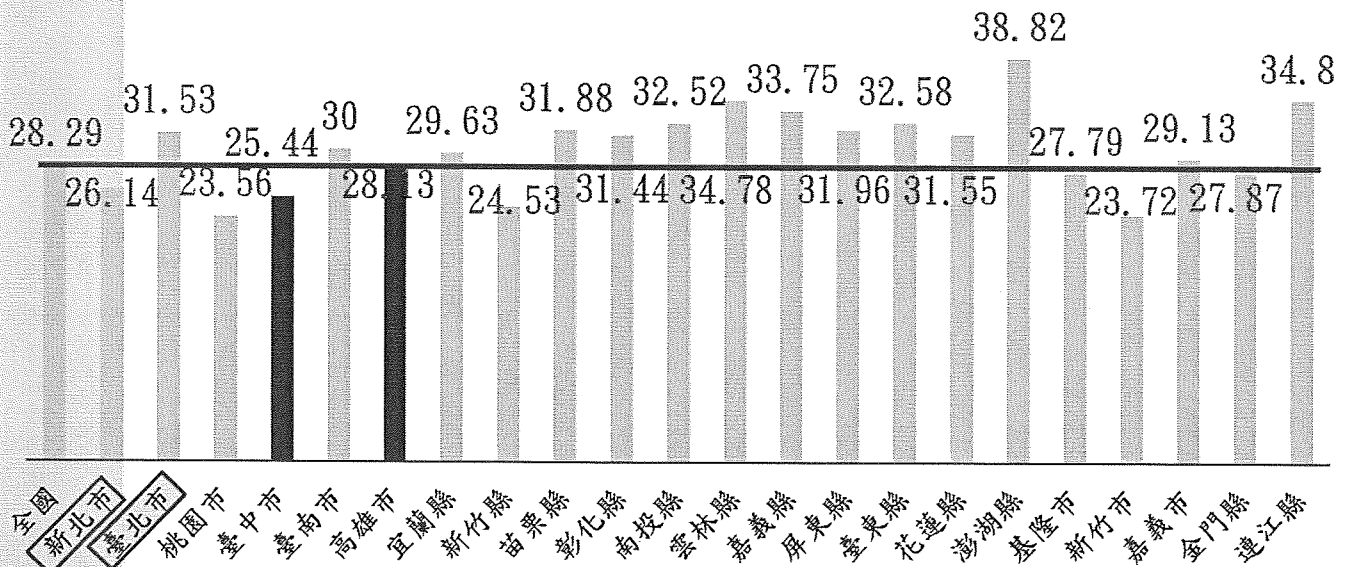
實價課稅

公告現值 ↑

房屋現值 ↑

公告地價 ↑

二、各縣市住宅平均屋齡 (104年)



全 台 平均屋齡	老 屋 (高於平均值)	中 古 屋 (低於平均值)	屋 齡	戶 數	比 例
28.2年	澎湖-連江-雲林-嘉義 縣-台東-南投-屏東-苗 栗-花蓮-台北-彰化- 台南-宜蘭-嘉義市	桃園-新竹市-新竹 縣-台中-新北- 基隆-金門-高雄	20年以下	271.2萬戶	32.5 %
			20~40年	416.8萬戶	50 %
			40年以上	145.8萬戶	17.5 %

(地價稅)

102年公告地價



105年公告地價



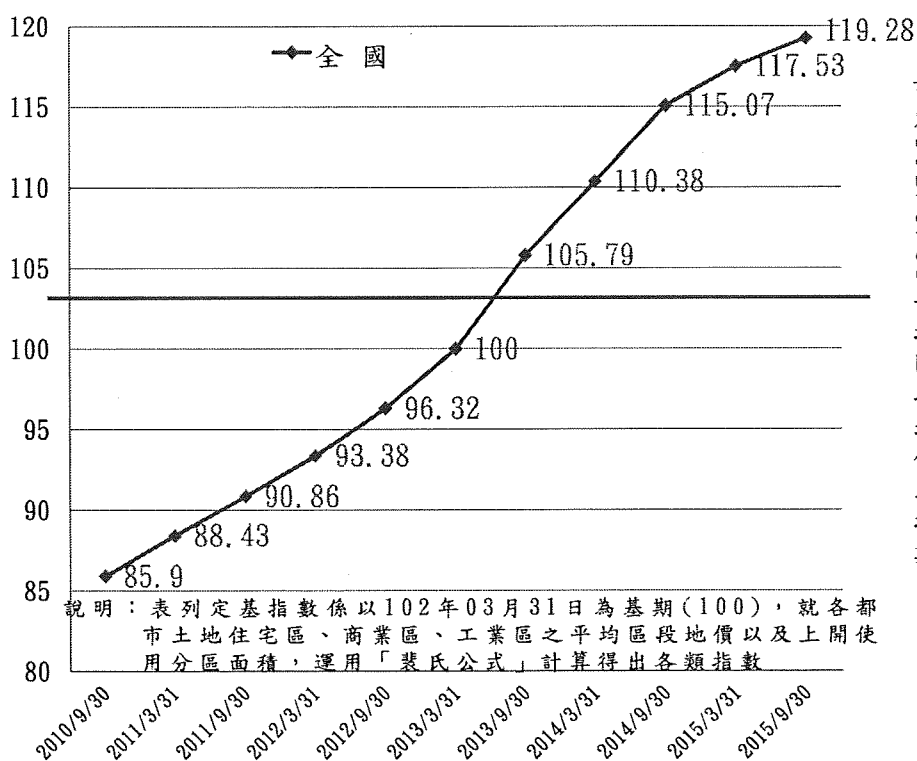
107年公告地價



三、全國地價指數變化



期別	全國
2015/9/30	119.28
2015/3/31	117.53
2014/9/30	115.07
2014/3/31	110.38
2013/9/30	105.79
2013/3/31	100
2012/9/30	96.32
2012/3/31	93.38
2011/9/30	90.86
2011/3/31	88.43
2010/9/30	85.9



四、104.105年各縣市房屋稅漲跌幅



(單位：千元)

縣市	房屋稅			縣市	房屋稅		
	104年	105年	漲幅		104年	105年	漲幅
新北市	10,740,903	11,216,500	4.43%	嘉義縣	847,397	873,584	3.09%
臺北市	14,195,110	15,272,554	7.59%	屏東縣	1,222,749	1,264,251	3.39%
桃園市	7,198,939	7,751,422	7.67%	臺東縣	266,203	278,461	4.60%
臺中市	8,428,366	8,631,349	2.41%	花蓮縣	491,307	500,080	1.79%
臺南市	5,170,657	5,266,705	1.86%	澎湖縣	103,591	107,256	3.54%
高雄市	8,963,241	9,502,039	6.01%	基隆市	741,263	746,564	0.72%
宜蘭縣	1,039,920	1,192,257	14.65%	新竹市	1,539,348	1,602,580	4.11%
新竹縣	1,479,149	1,613,240	9.07%	嘉義市	643,667	637,790	-0.91%
苗栗縣	1,168,331	1,246,156	6.66%	金門縣	71,613	76,278	6.51%
彰化縣	2,700,418	2,721,596	0.78%	連江縣	6,696	7,083	5.78%
南投縣	826,288	849,398	2.80%				
雲林縣	1,576,805	1,605,707	1.83%	總計	69,421,961	72,962,850	5.10%

五、105年全國公告土地現值 暨公告地價漲跌幅



縣市	公告現值	公告地價	地價稅加收	縣市	公告現值	公告地價	地價稅加收
台北市	6.23%	30.38%	1000元 左右	雲林縣	5.16%	6.95%	
新北市	3.65%	33.26%	342元	嘉義市	6.20%	17.04%	
桃園市	8.35%	34.56%	接近 1000元	嘉義縣	4.99%	11.01%	
台中市	8.02%	38.25%	接近500元	屏東縣	10.01%	18.5%	
台南市	7.87%	32.36%		宜蘭縣	7.71%	118%	219元
高雄市	6.91%	32.52%	365元	花蓮縣	13.35%	30.37%	
基隆市	4.45%	11.39%	約60~70元	台東縣	10.02%	16.53%	
新竹市	10.44%	28.29%		澎湖縣	0%	-0.22%	
新竹縣	12.07%	15.93%		金門縣	10.47%	9.44%	
苗栗縣	7.93%	29.29%		連江縣	3.27%	26.05%	
彰化縣	4.62%	10.52%					
南投縣	6.09%	25.21%		全國	6.70%	30.54%	約1000以下 左右

六、106年全國公告土地現值漲跌幅



縣市	公告現值	現值占 市價比	縣市	公告現值	現值占 市價比
台北市	-2.43%	94.25%	雲林縣	3.12%	91.13%
新北市	-0.37%	90.04%	嘉義市	3.11%	84.35%
桃園市	-1.10%	90.31%	嘉義縣	2.16%	90.50%
台中市	1.75%	90.01%	屏東縣	4.93%	90.50%
台南市	1.30%	90.09%	宜蘭縣	0.05%	90.05%
高雄市	0.68%	90.24%	花蓮縣	0.26%	90.00%
基隆市	3.64%	90.45%	台東縣	2.70%	87.90%
新竹市	2.52%	79.85%	澎湖縣	15.56%	80.19%
新竹縣	14.01%	86.42%	金門縣	0.16%	84.93%
苗栗縣	2.53%	90.44%	連江縣	4.93%	94.17%
彰化縣	2.52%	90.50%			
南投縣	2.68%	90.50%	全國	0.34%	90.76%

七、六都土地增值稅變革



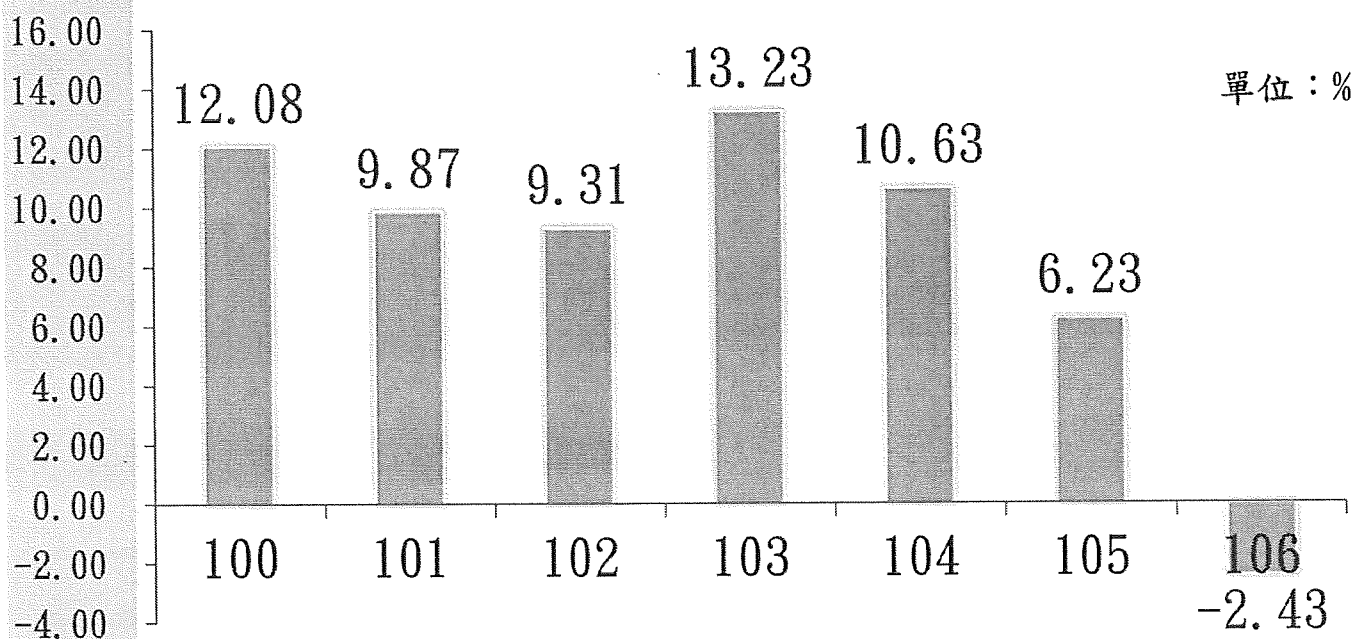
(近5年公告現值調整比)

年 / %	100	101	102	103	104	105	公告現值調幅	房價漲幅
台北市	12	10	9	13	10.63	6.23	72	59
新北市	15	12	11	17	15.17	3.65	95	63
桃園市	7	8	11	23	12.56	8.35	85	73
台中市	8	16	5	24	11.06	8.02	88	71
台南市	1	4	5	11	12.49	7.87	41	58
高雄市	2	4	6	10	15.17	6.91	45	57

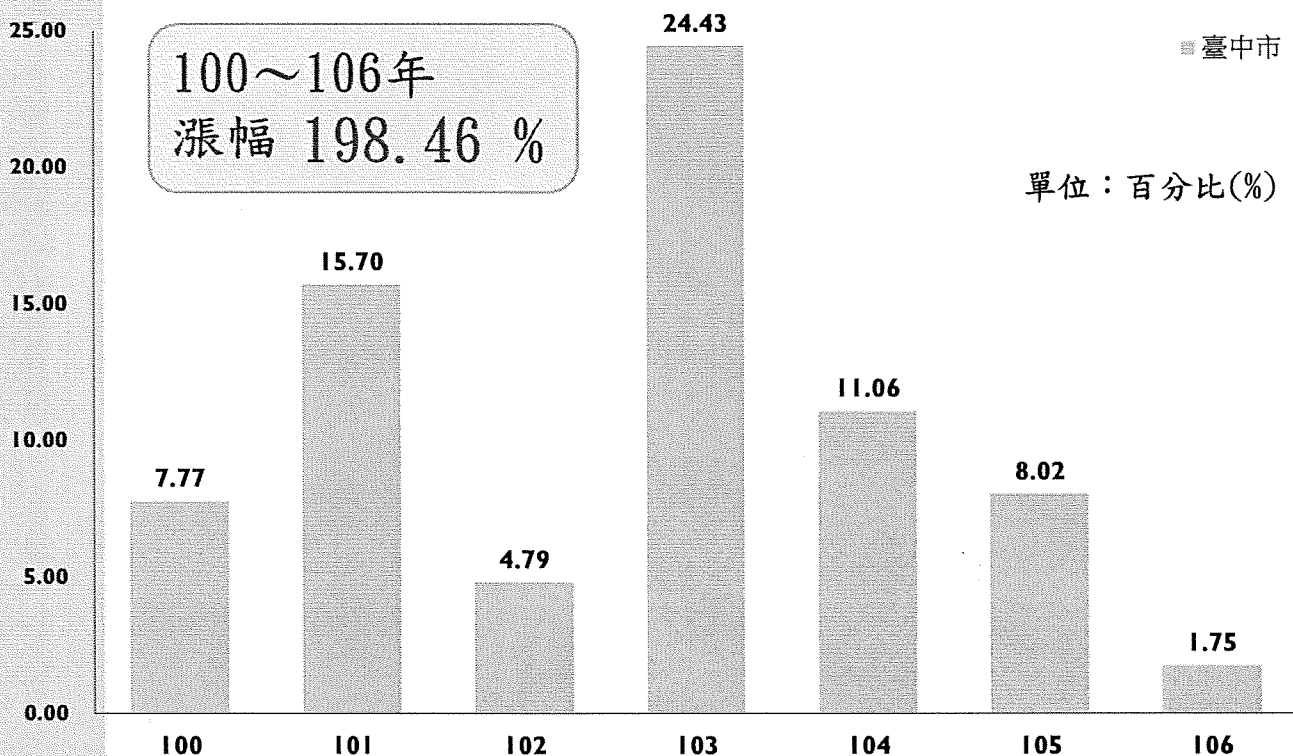
八、台北市公告現值



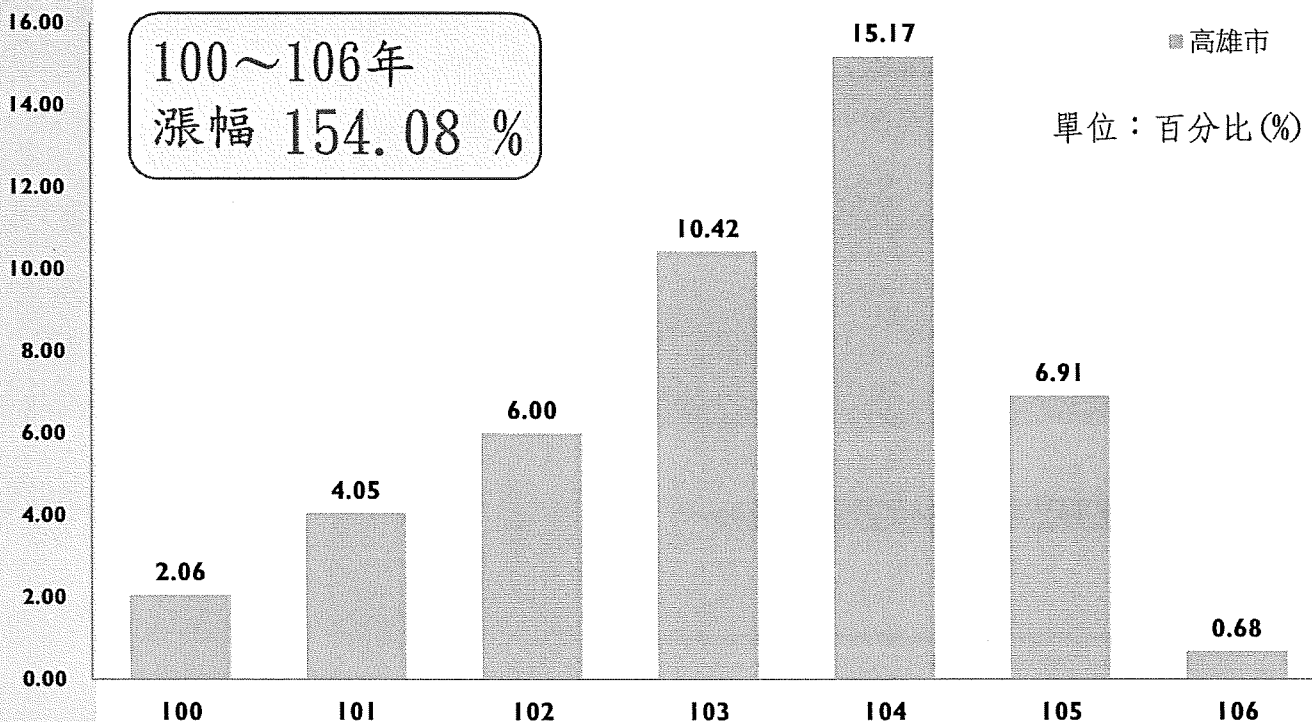
100~106年 漲幅 174.77 %



九、台中市公告現值



十、高雄市公告現值



十一、房地合一稅適用範圍



(一) 105年1月1日以後
取得再交易

(二) 103年1月2日以後
取得2年內交易



十二、遺贈稅稅率



		遺產稅	累進差額	贈與稅	累進差額
免稅額		1200萬			
稅率	10%	5000萬以內	0	2500萬以內	0
	15%	5000萬~1億	250萬	2500~5000萬	125萬
	20%	1億以上	750萬	5000萬以上	375萬





(一) 持有稅

地價稅 + 房屋稅

(二) 交易稅

契稅 + 增值稅

(6%)

(20%、30%、40%)

(三) 交易所得稅

(四) 遺產稅、贈與稅

參、實價登錄



實價課稅



實際交易資訊公開透明



私契重要資訊



房價 地價

備註



舊制財產交易所得稅



土地不課稅

房屋交易所得稅

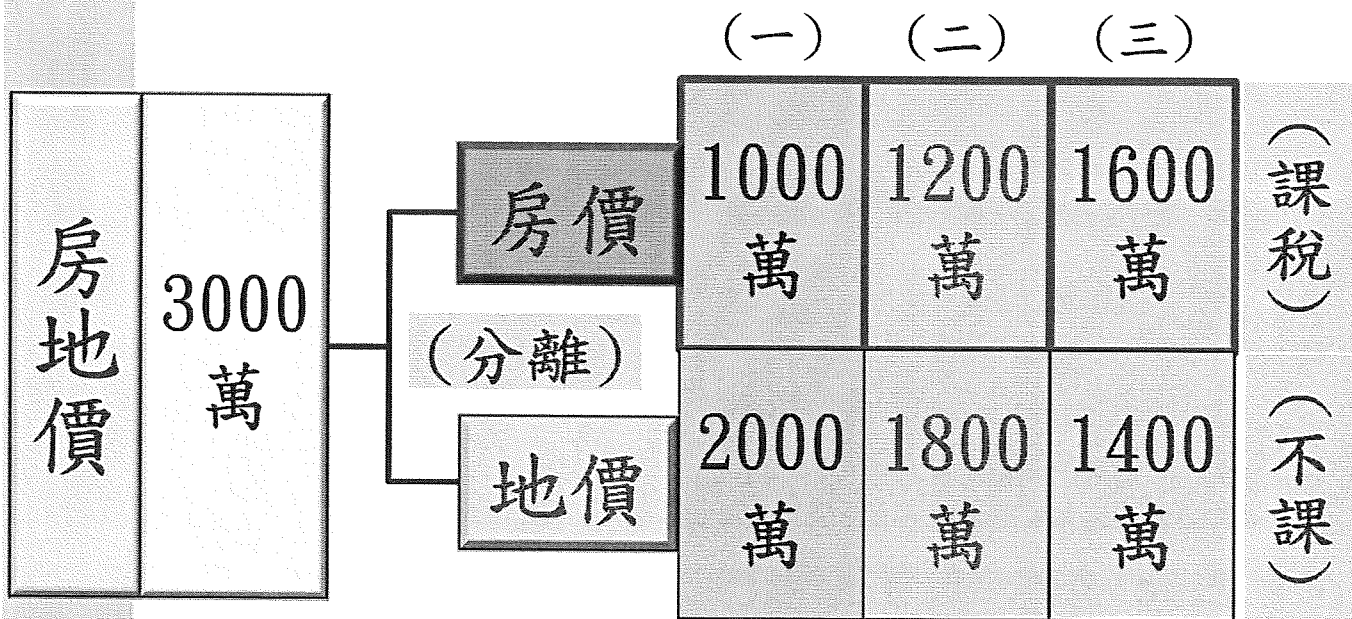


市價

公定價



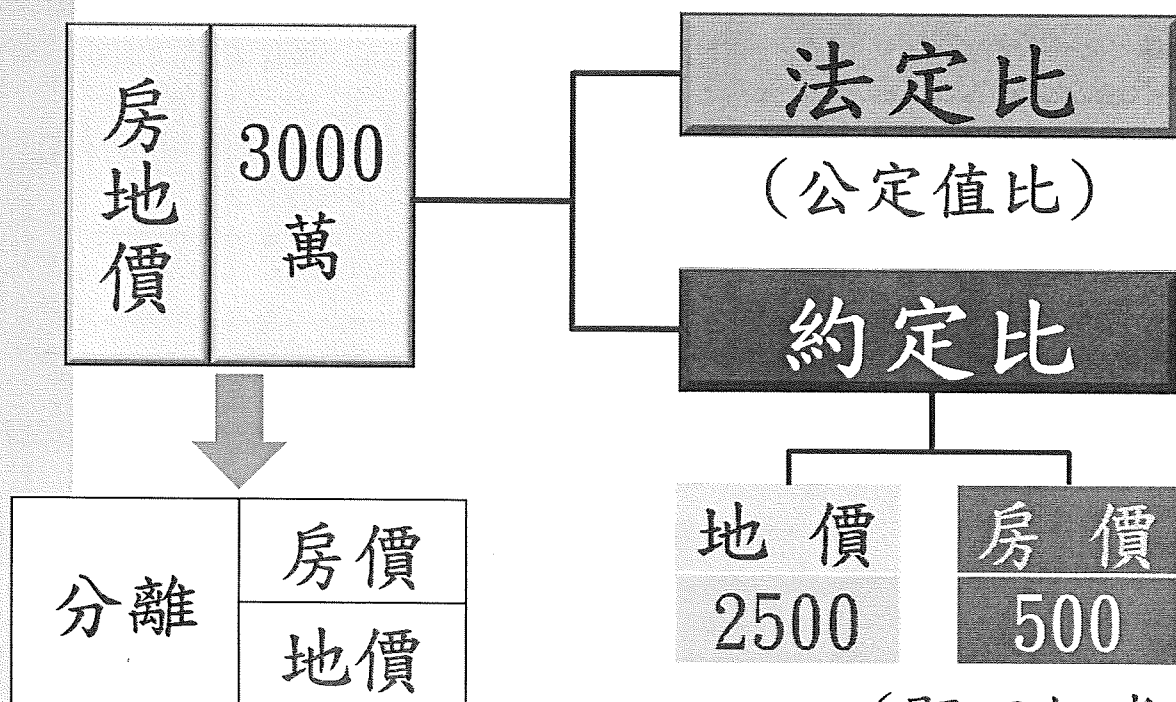
一、分離房價地價



(不分離？不檢附交易憑證？)



二、法定分離房價地價



(顯不相當？)



加值型及非加值型營業稅法施行細則

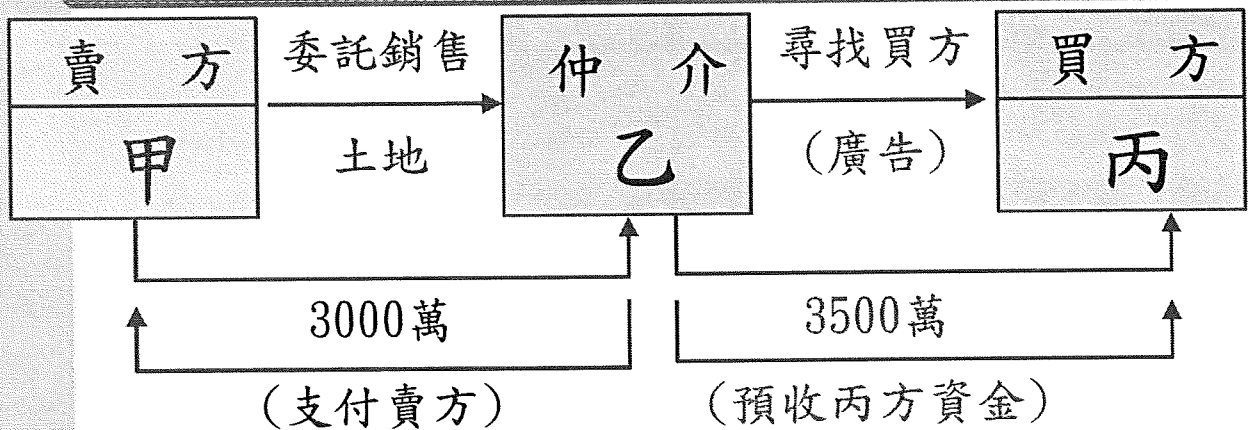
第二十一條

營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格（含營業稅）占土地公告現值及房屋評定標準價格（含營業稅）總額之比例，計算定著物部分之銷售額。其計算公式如下：
定著物部分之銷售價格＝

$$\text{土地及其定著物之銷售價格} \times \frac{\text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率})}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率})} = \text{定著物部分之銷售額} = \text{定著物部分之銷售價格} \div (1 + \text{徵收率})$$

三、實質課稅原則

1/2



(一) 乙無全額之資金，預收丙之部分價金支付甲

(二) 假藉形式上「土地交易移轉」賺取「仲介報酬」

(三) 差價500萬元，核課「執行業務所得」

稅捐稽徵法

第十二條之一

涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之

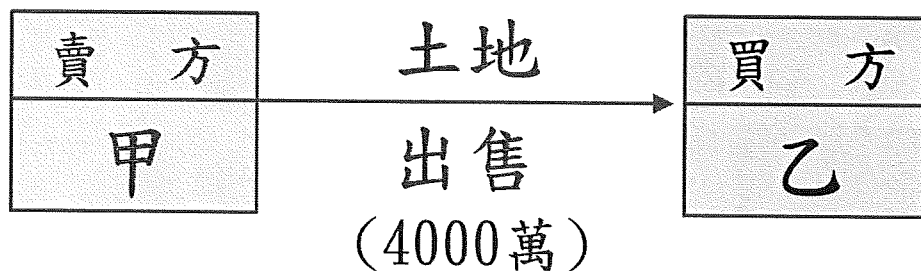
稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據

前項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任

納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務不因前項規定而免除

三、實質課稅原則

2/2



- (一) 舊制→土地無交易所得稅
- (二) 甲若有隱名合夥股東丙
- (三) 甲分一半(2000萬元)於丙時
 1. 甲無所得稅
 2. 丙有其他所得稅



所得稅法

第四條

下列各種所得，免納所得稅：

十六、個人及營利事業出售土地，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之所得

四、舊制財產交易所得稅

出售 有 交易所得稅

房屋

1. 房屋契價

*各縣市一定比例

2. 時價課稅

(市價—原公定價)

土地

(無交易所得稅)

(贈與、繼承之取得價為公定值)

所得稅法

第十四條

個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：
第七類：財產交易所得：

凡財產及權利因交易而取得之所得：

- 一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，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後之餘額為所得額
- 二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、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

所得稅法施行細則

第十七條之二

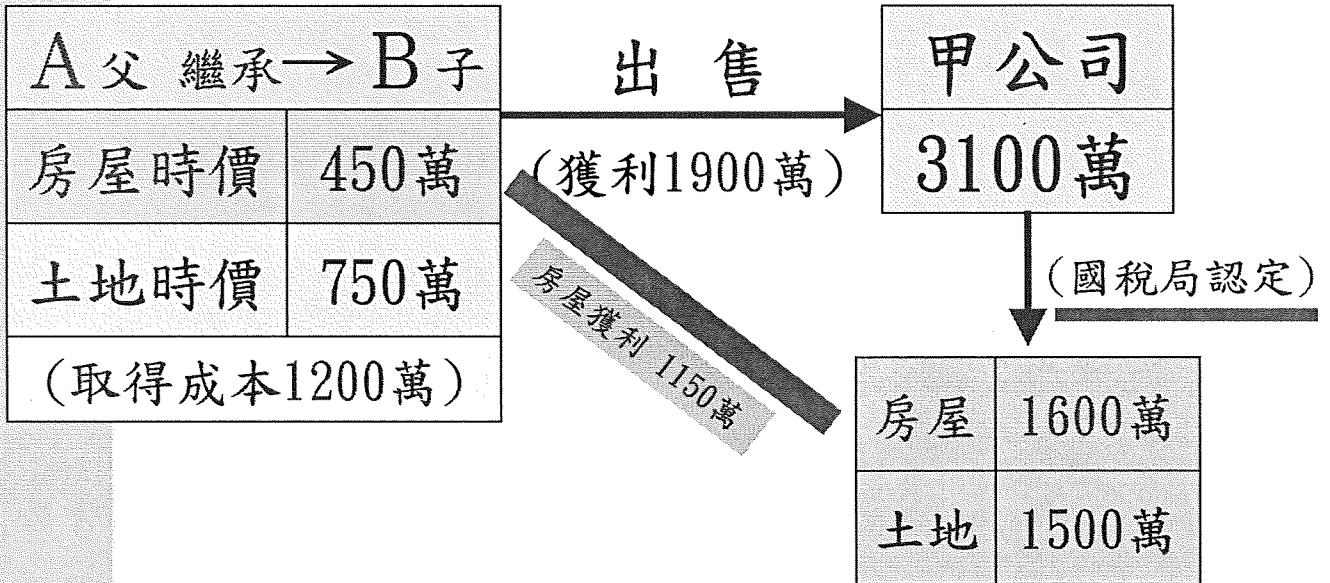
個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之

前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之

五、舊制財產交易所得稅 1/4



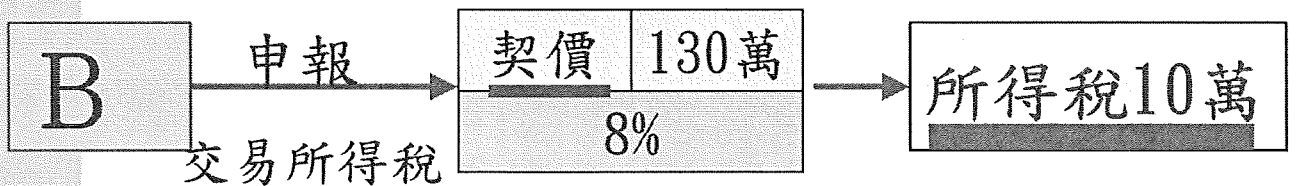
(一) 案例：



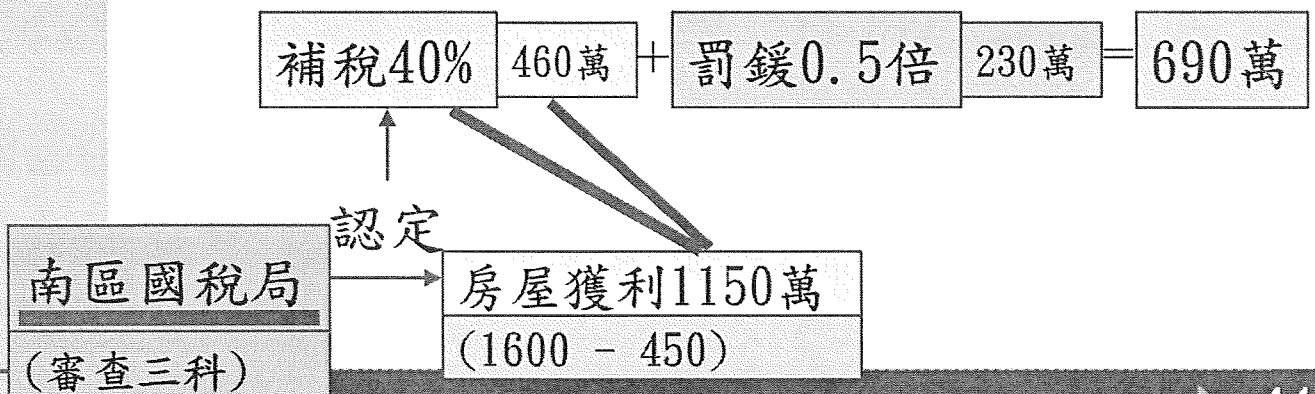
五、舊制財產交易所得稅 2/4



(二) 申報所得稅

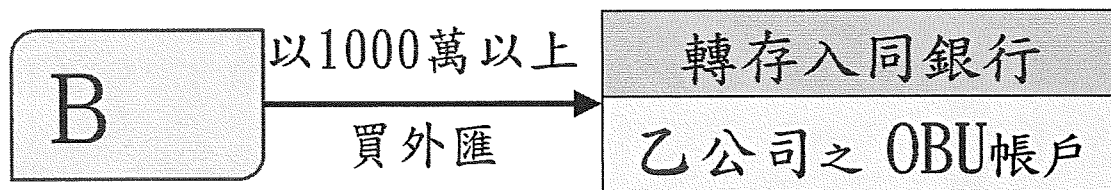


(三) 國稅局補稅





(四) 國稅局查察之原因



(五) 課稅依據

1. 所得稅法第 4, 14 條
2. 所得稅法施行細則第 17 條之 2
3. 稅捐稽徵法第 12 條之 1



(六) 契價比

1. 交易所得 = 契價 \times 42% = 84萬
2. 交易所得稅(未併入其他所得)
 $= 84萬 \times 12\% = \underline{10.08萬}$

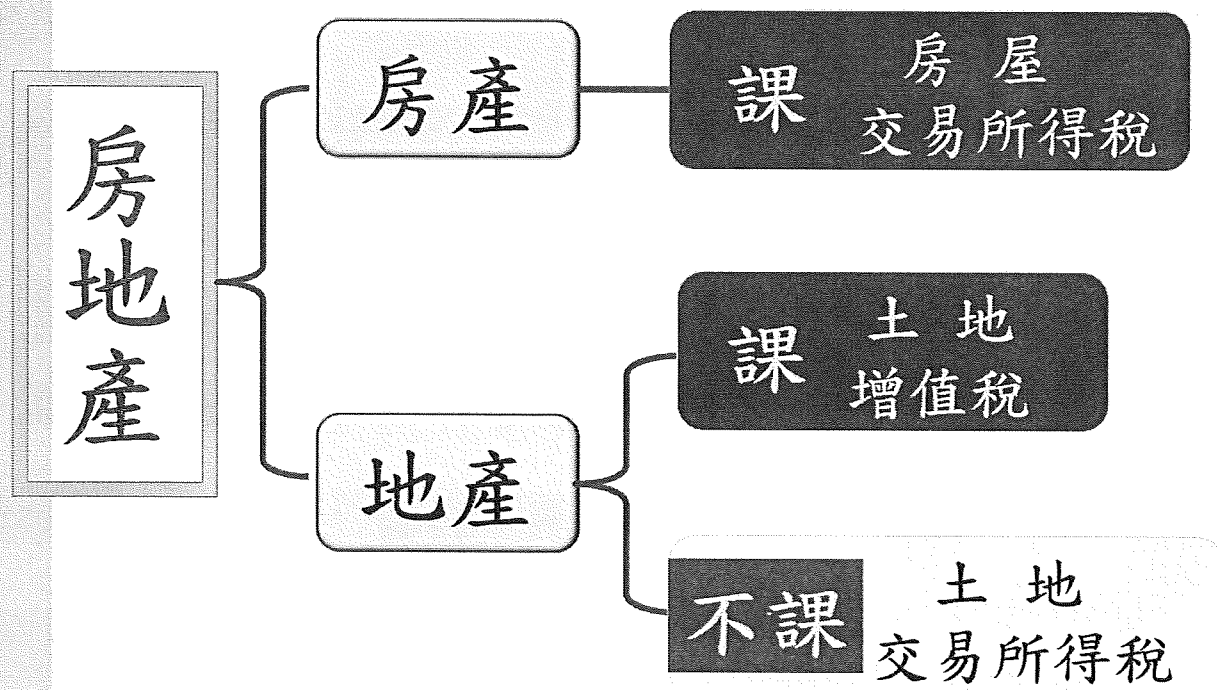
(七) 實際交易所得(假設前次取得價為60萬)

$$(400萬 - 235萬) \times 30\% + 34萬 = \underline{83.51萬}$$

(八) 增加比 $\rightarrow 83.51 \div 10.08 = \underline{8.28倍}$

肆、房地合一稅

一、舊制

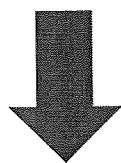




持有稅 (不變)

交易稅

房屋交易所得稅



加課

土地交易所得稅

房地合一所得稅



房地合一所得稅



房屋交易所得稅

(舊制)

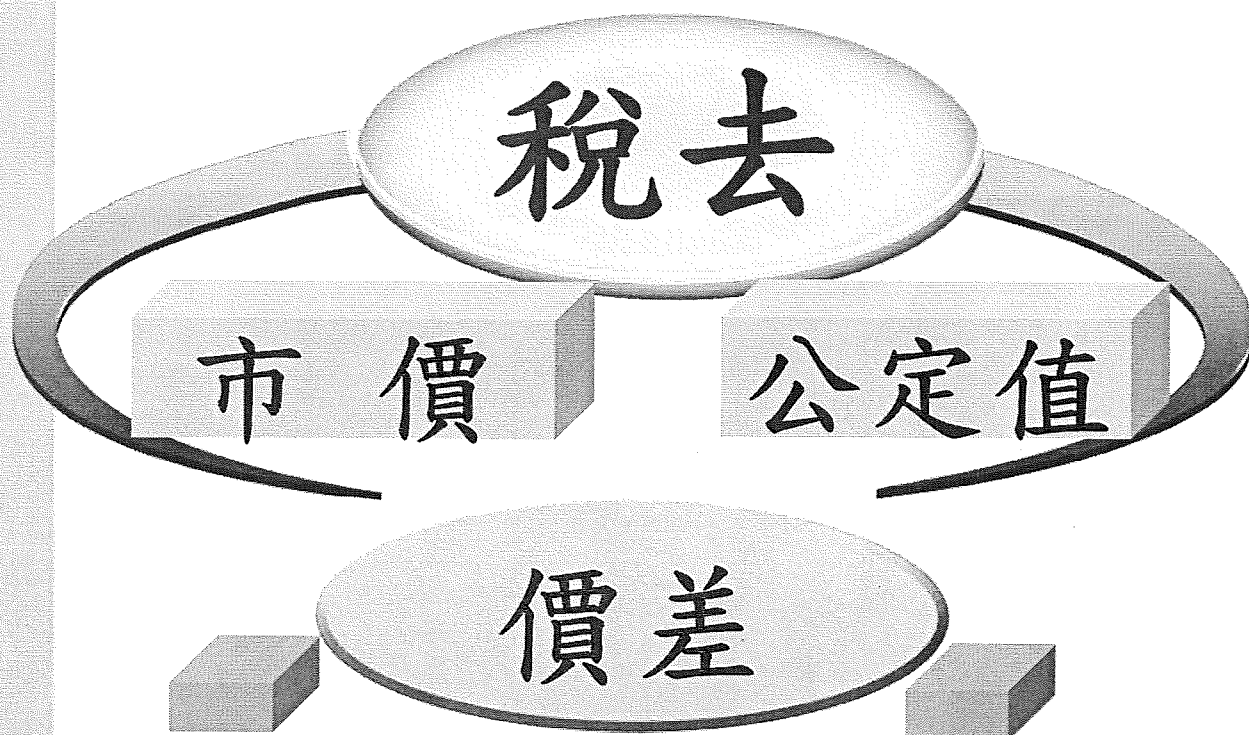
+

土地
交易所得稅

(與土地增值稅) (重複課稅)

(扣除土地漲價總數額)





(104年6月24日公佈)

105年1月1日 **施行**

104年7月21日訂定
房地合一課徵所得稅申報作業要點

104.08.19

105.03.09

變更解釋繼承取得日認定
修正第4點、第18點





104年7月21日訂定
房地合一課徵所得稅申報作業要點

(104.08.19)

(變更解釋 繼承取得日認定)

(105.03.09)

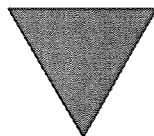
(修正作業要點 第4點、第18點)

(106.03.02)

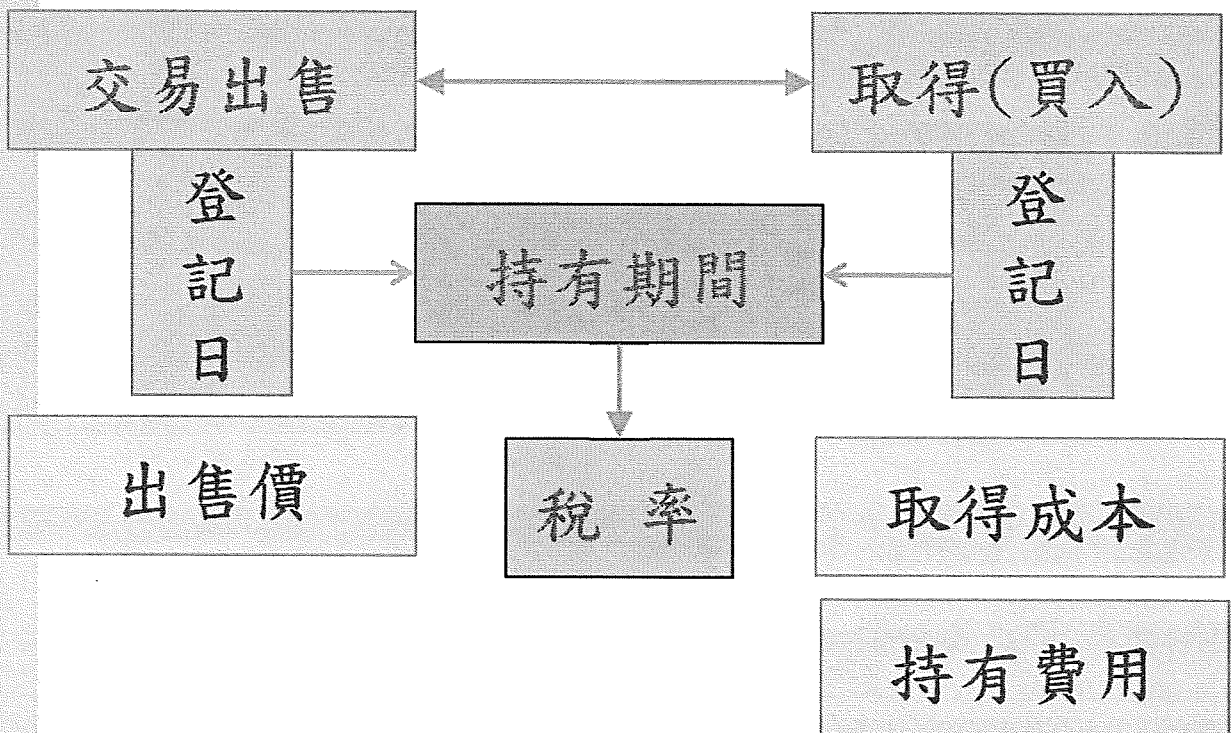
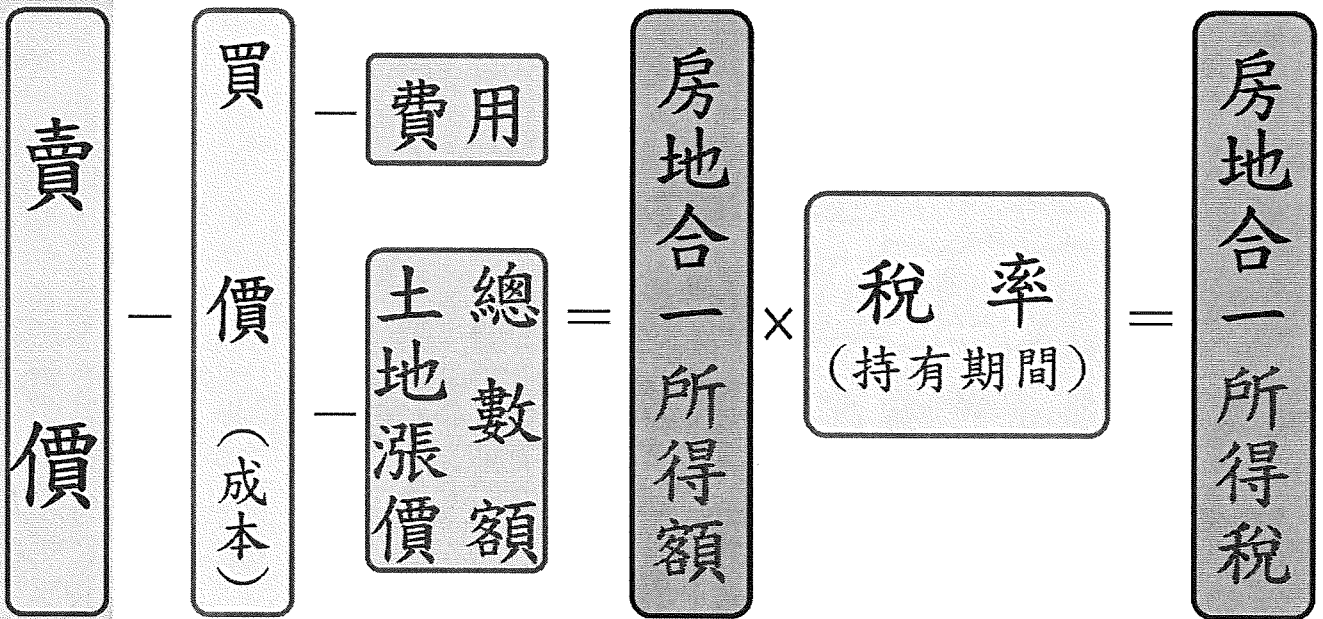
(變更解釋 夫妻贈與取得日認定)



(所得稅法第121條)
所得稅法施行細則？



申報作業要點
(隨時可修正)





賣
價

繼承、受贈時

(房屋評定現值
+ 公告現值)
× 物價指數

費用

土地
漲價
總數額

房地合一所得額



(一) 舊制有利?

(二) 新制有利?

八、新制較舊制有利之情事



(一) 個人擬適用 自用自住 稅率

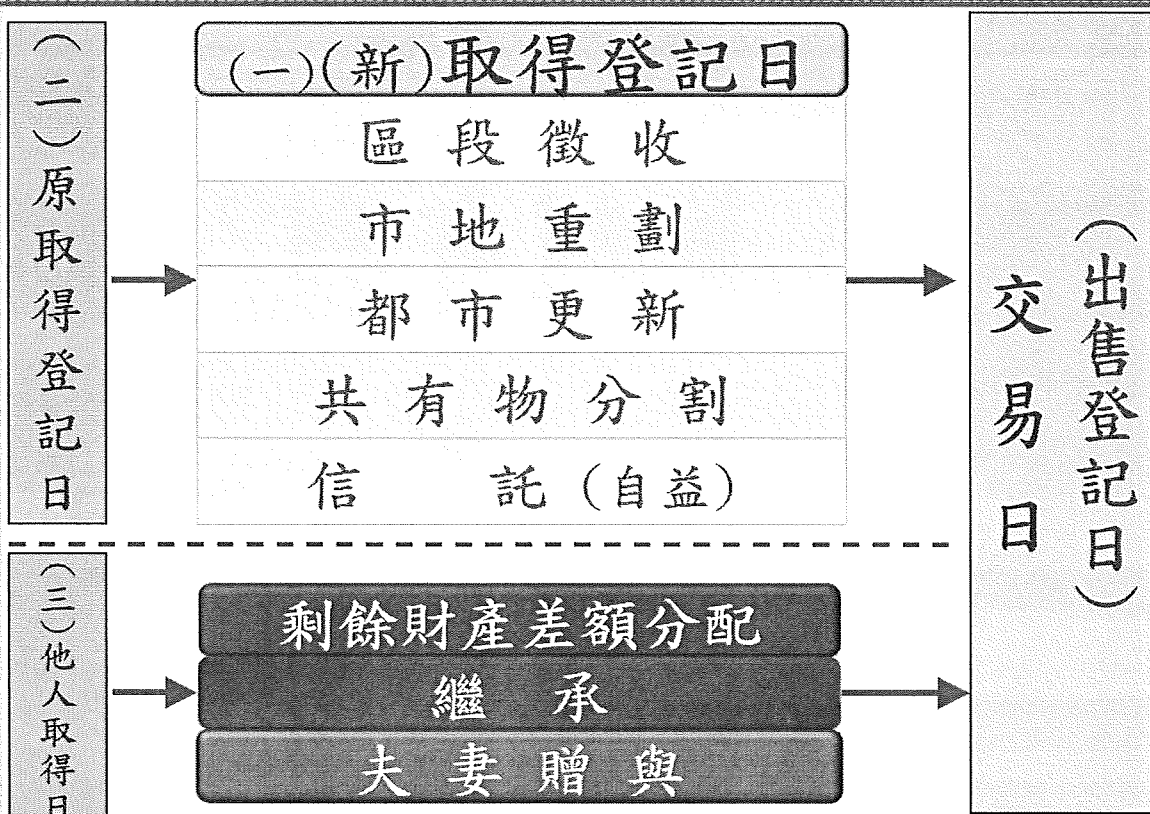
1. 400萬以內 免稅
2. 超過400萬以上 10%
(超過部分)

(二) 交易所得為 負數 (虧本)

(也要申報房地合一稅)
(行政罰 0.3~3萬元)

(三) 重購退稅 (買價 / 賣價)

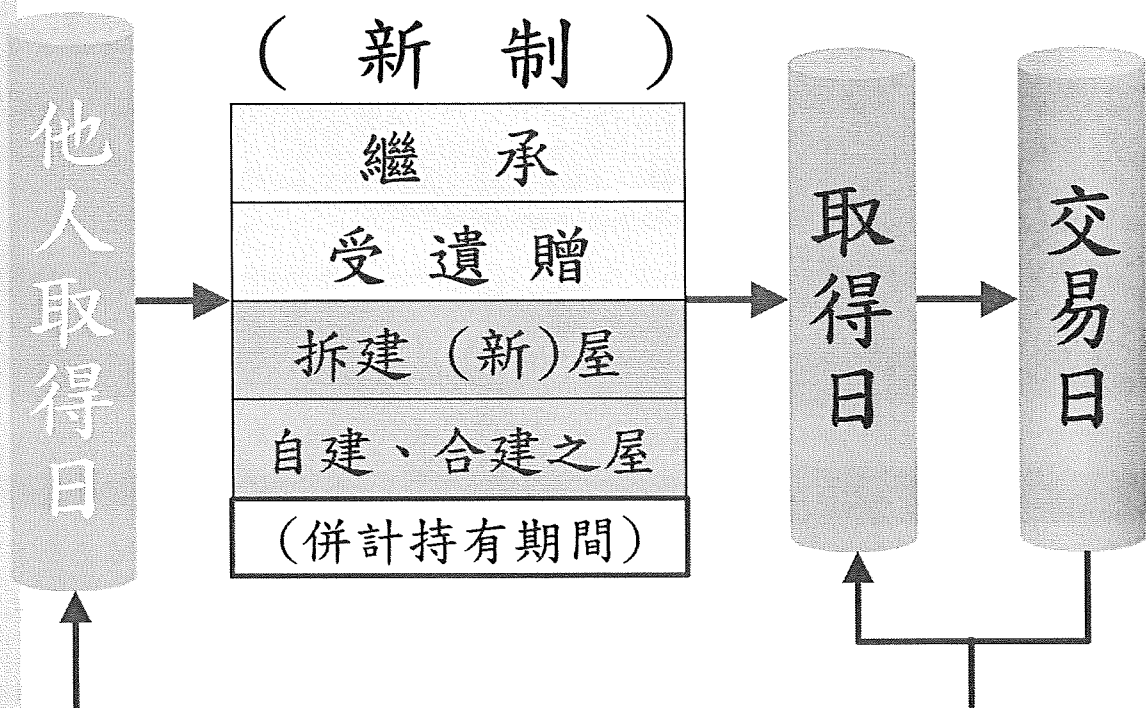
九、取得日複雜

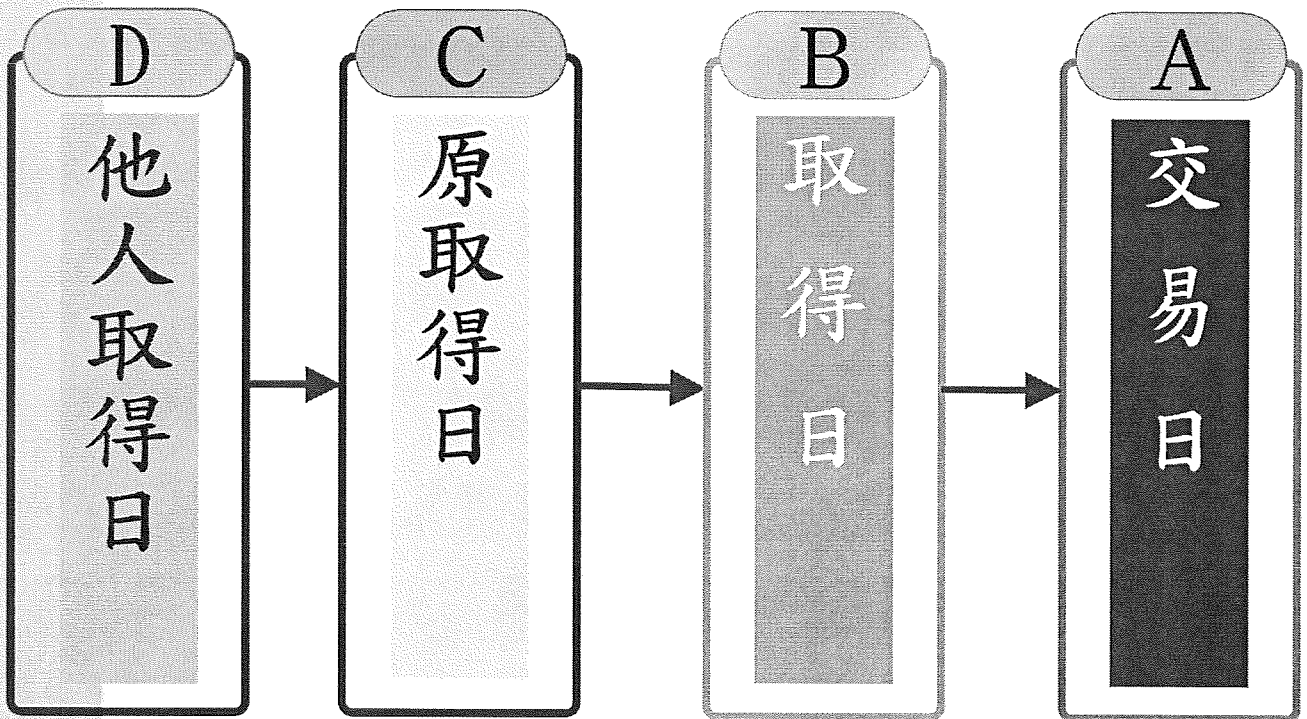


十、(新)取得日 (新)取得日 = 登記日

- (一) 區段徵收差額地價 (領回抵價地登記日)
- (二) 市地重劃差額地價 (市地重劃登記日)
- (三) 都市更新之共同負擔
- (四) 共有物分割之差額部分 (共有物分割日)
- (五) 他益信託 (受益人取得) (信託登記日)
- (六) 剩餘財產差額分配
- (七) 權利合併 (合併登記日)

十一、期間合併





房地合一稅
比想像中複雜
~注意市場趨勢~



實價課稅
稅賦高
衝擊房市

舊制仍多
房價仍須分離
實價登錄
(對抗第三人)



伍、錯誤認知的節稅

實質課稅原則

第十二條之一

涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之

稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據

前項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任

納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除

實價課稅

第十七條之二

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。

前項標準，由財政部各地區國稅局參照當年度實際經濟情況及房屋市場交易情形擬訂，報請財政部核定之。

甲、買賣與增值稅

一、法律關係



- (一) 有償 or 無償?
- (二) 需否支付價金?
- (三) 登記或交屋前一定要付清嗎?
- (四) 可否分期付款?

二、土地增值稅稅率



(%)

稅 率	自用稅率		10		
	持 有		1倍以下	1~2倍	2倍以上
一 般 稅 率	20年以下		20	30	40
	20年以上		20	28	36
	30年以上		20	27	34
	40年以上		20	26	32
	50年以上		20	26	32

三、買賣



- (一) 不要為辦自用，作假買賣
- (二) 不要辦買賣，價格為「0」
- (三) 借名登記返還，其價格即為原買賣價格(加上報酬)(憑證)
- (四) 沒有憑證或憑證不足，善用公(認)證
- (五) 沒有憑證，為何不作「調解」移轉
 - 1. 公所
 - 2. 法院



四、自用稅率



- (一) 辦自用，一定要用「買賣」
- (二) 真贈與，假買賣

(問題更大)



五、增值稅



- (一) 自用一生一次，可多處
- (二) 自用一生一次，
可夫妻各一次
- (三) 自用一生一次後，
尚可再(一次)一生一屋



六、一生一次



1. 土地所有權人、配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
2. 出售 (非贈與)
3. 前一年內，無出租
4. 前一年內，無營業
5. 都市土地(基地)面積 < 3公畝(90.75坪)
6. 非都市土地(基地)面積 < 7公畝(211.75坪)
7. 一生一次 (多處自用) (土稅34)





【一生一次後】

- (一) 都市土地 1.5公畝
- (二) 非都市土地 3.5公畝
- (三) 本人、配偶、未成年子女
(只有一屋)
- (四) 持有且設籍 6年以上
- (五) 5年內 無營業 或 出租



乙、地價稅

一、自用地價稅



- (一) 同人所有，均可辦自用
- (二) 善用直系親屬設立戶籍登記
- (三) 只有「夫妻與未成年受扶養親屬(子女)」為一處之限

二、自用住宅



(假設 夫登記名義多筆房地)(假設 無出租、無營業，且未超過最高面積)

	戶籍	地稅	增稅	戶籍	地稅	增稅	戶籍	地稅	增稅
1. 士林區	夫	✓	✓	夫	✓	✓	夫	✓	✓
2. 北投區	妻	✗	✓	妻	✗	✓	妻	✗	✓
3. 中山區	父	✓	✓	父	✓	✓	父	✓	✓
4. 大安區	母	✓	✓	母	✓	✓	母	✓	✓
5. 松山區	岳父	✓	✓	岳父	✓	✓	兄	✗	✗
6. 文山區	岳母	✓	✓	岳母	✓	✓	弟	✗	✗
7. 古亭區	子 (成年)	✓	✓	子 (22歲 讀大學)	✓	✓	子 (18歲)	✗	✓
8. 信義區	女 (成年)	✓	✓	女 (18歲 已工作)	✓	✓	女 (16歲)	✗	✓



丙、贈與與贈與稅

一、贈與盲點



(一)
附有
負擔

(民412)
(附條件)

(二)
歸扣
?

(民1173)
(特種贈與)

結 婚	分 居	營 業
--------	--------	--------

二、贈與問題



(一)贈與後 未控管 (信託)

(二)房地合一 成本低

(三)特有財產 < 女婿 沒有份?
媳婦 沒有份?



三、贈與



(一) 贈與一定有目的

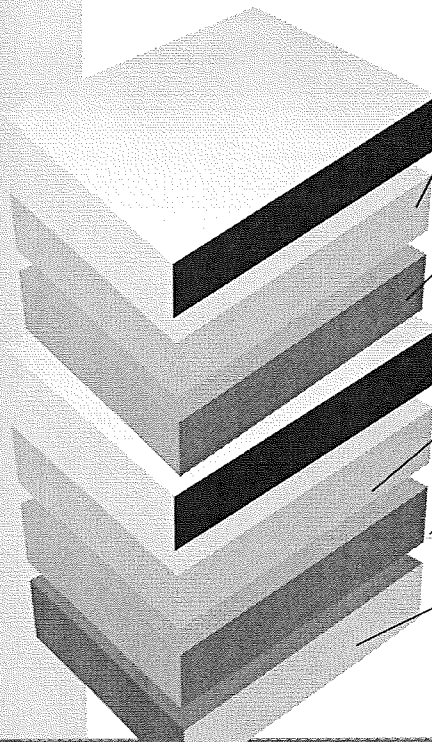
(二) 不要不附條件

(三) 贈與可解除

(四) 贈與登記有機會撤銷



六、贈與稅



- (一) 免稅額 220萬元
- (二) 稽徵年度
(1月1日 ~ 12月31日)
- (三) 同年度內合併申報
- (四) 申報期間(30日)
- (五) 現金 vs. 不動產
- (六) 視同贈與
- (七) 夫妻贈與

七、視同贈與

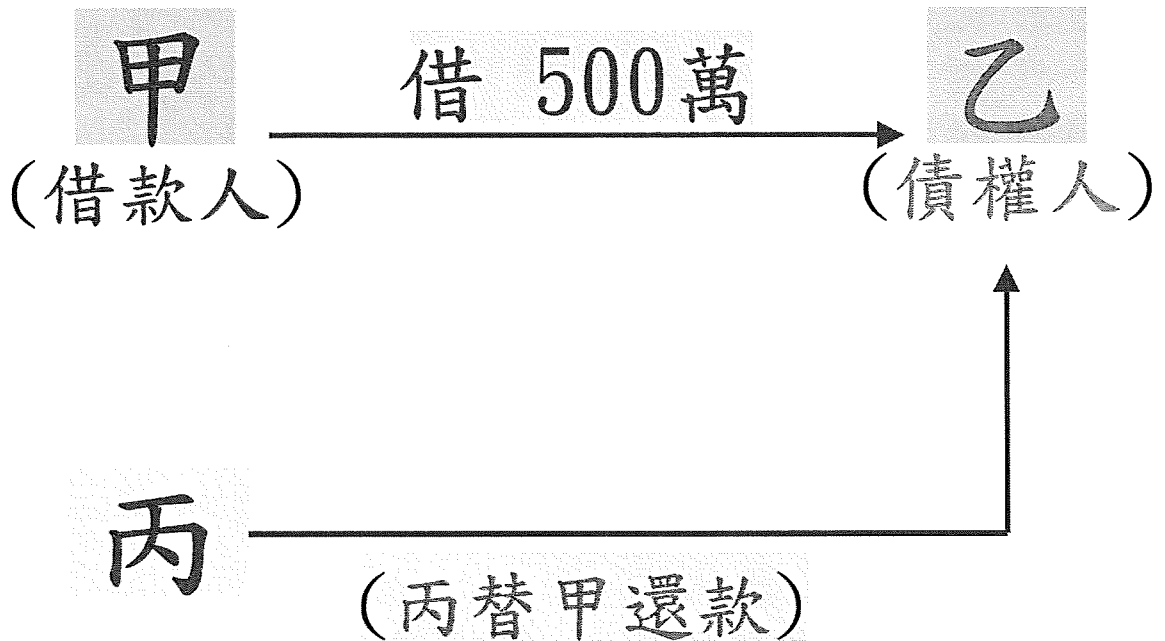


- (一) 無償免除或承擔債務
- (二) 以顯著不相當代價讓與財產、免除或承擔債務部份之差額
- (三) 無償為他人置產之資金及不動產
- (四) 因顯著不相當代價出資為他人置產之差額
- (五) 未成年人之置產，但能證明支付款項者，除外
- (六) 二親等買賣，但以提出已支付價款者為限
 1. 非由出賣人貸與
 2. 提供擔保向他人借得(遺贈5)

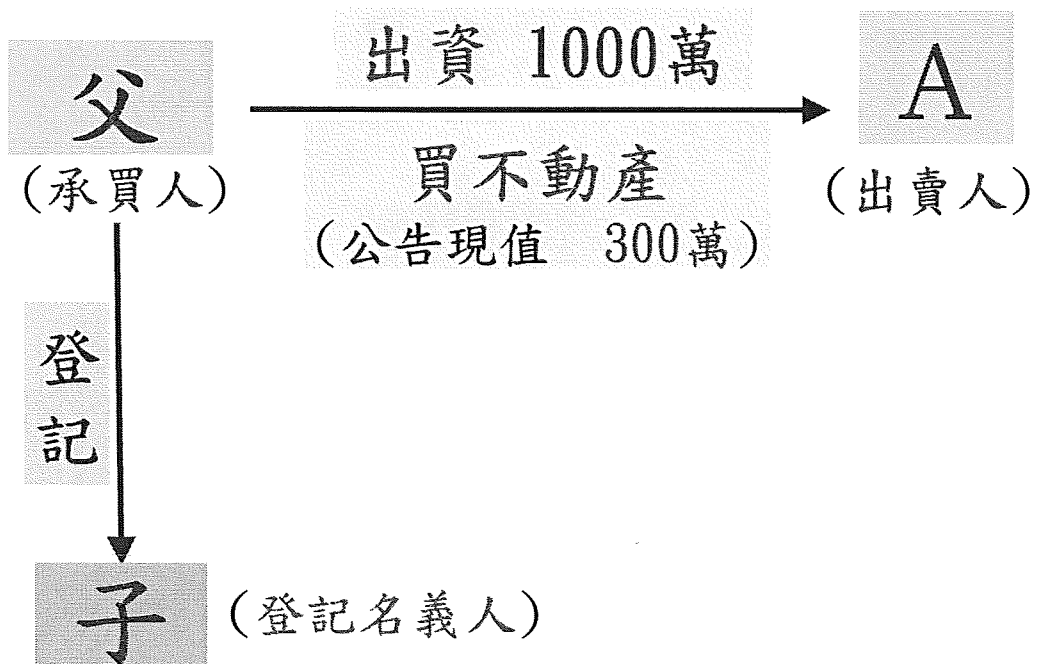
八、借多還少或免除債務



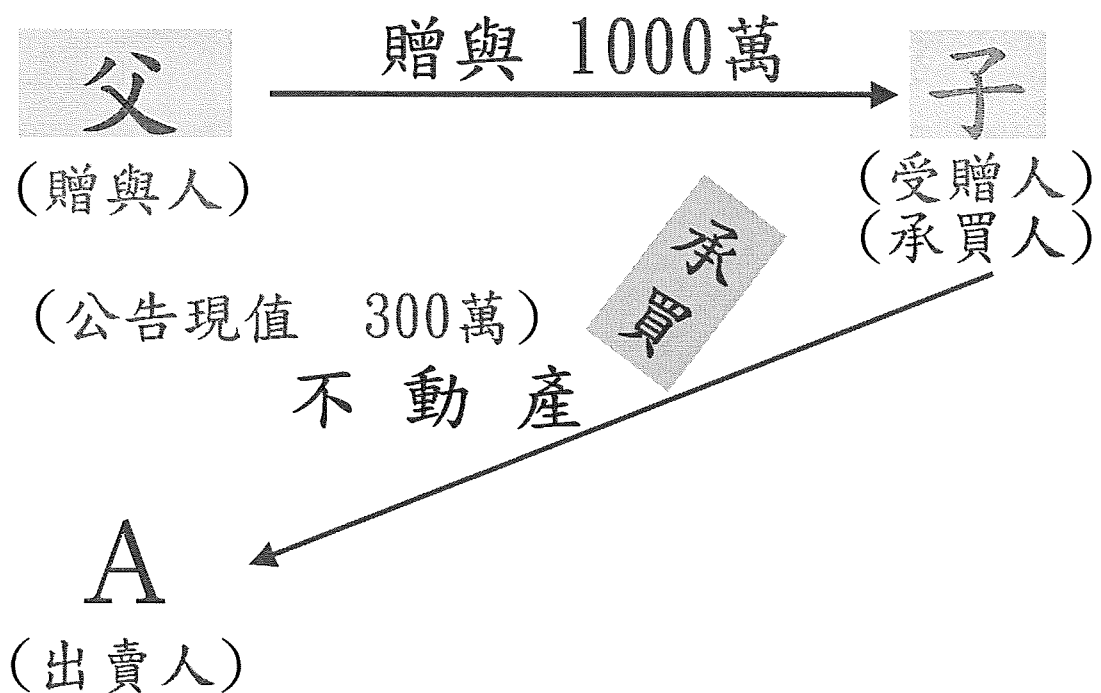
九、替他人還錢



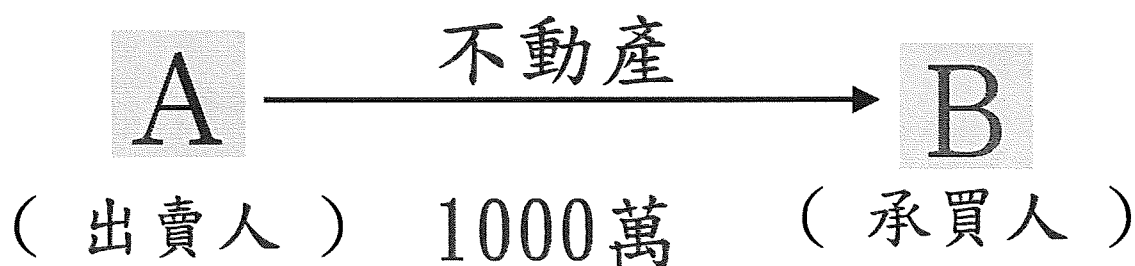
十、替子女買屋（父簽約）



十一、替子女買屋（子簽約）



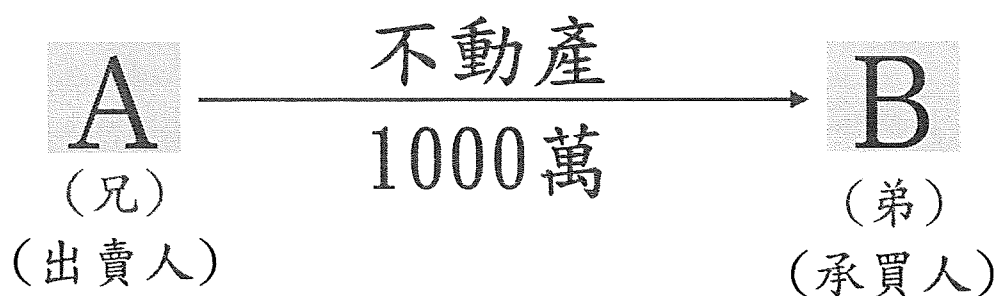
十二、買賣部分未付款



1. B 可否分期付款？
2. B 未付款時，有無贈與稅？
3. 地政機關，是否審查付款之事實？
4. 稅捐機關，是否審查付款之事實？



十三、二親等買賣



1. A、B兄弟，可否分期付款？
2. A、B兄弟，分期付款時，可否先過戶？
3. A已有600萬貸款時：
 - (1) B 之 應付款為多少？
 - (2) B 之 支付價款證明為多少？



十四、未成年人買屋



1. B 為18歲(無謀生能力)

- (1) 需否父母同意?(一人或二人?)
- (2) B 已結婚, 需否父母同意?
- (3) 需否檢附資金來源證明?

2. B 為26歲(無謀生能力)

- (1) 需否父母同意?
- (2) B 需否檢附資金來源證明?

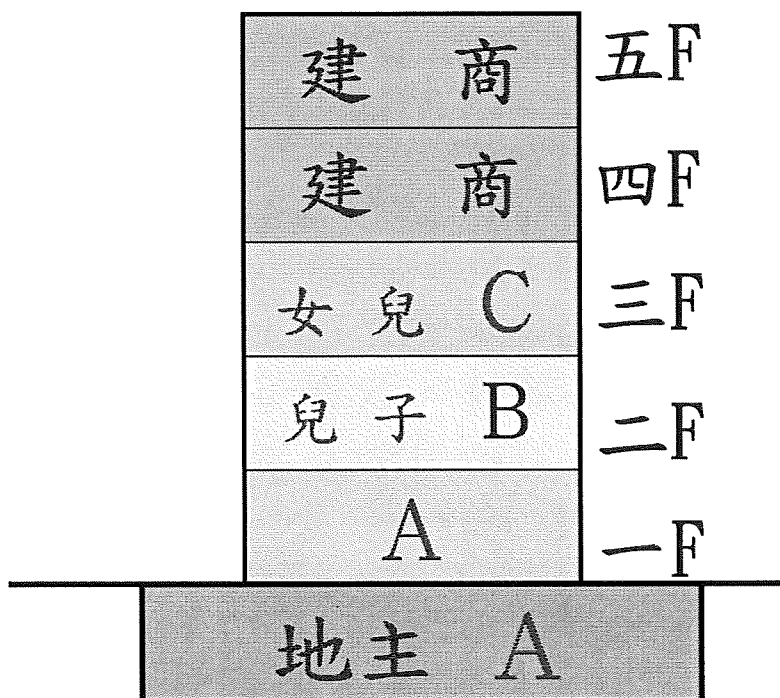


十五、以他人名義存款



1. 父將1000萬存入子帳戶內
2. 父將1000萬存入母帳戶內
3. 父以子名義購買房屋





丁、繼承與遺產稅



一、繼承



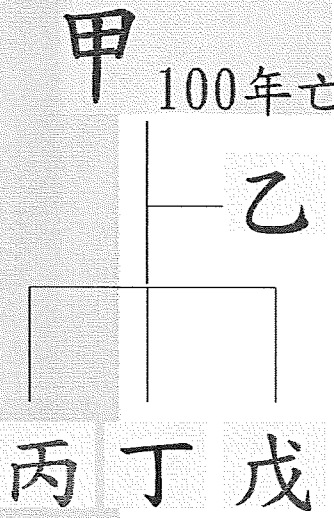
- (一) 不要生前過戶
- (二) 買入可節稅之用地去化現金
- (三) 動產換成不動產
- (四) 善用遺囑
- (五) 指定遺囑執行人
- (六) 指定遺產分割方式
- (七) 特留分不是不能突破

二、遺產稅



- (一) 死亡 前2年內贈與繼承人或其配偶
(要併入視同遺產)
- (二) 不要在繼承發生日去化 現金
- (三) 不要只會辦 應繼分繼承
- (四) 分割遺產要注意 原貸款是否承受

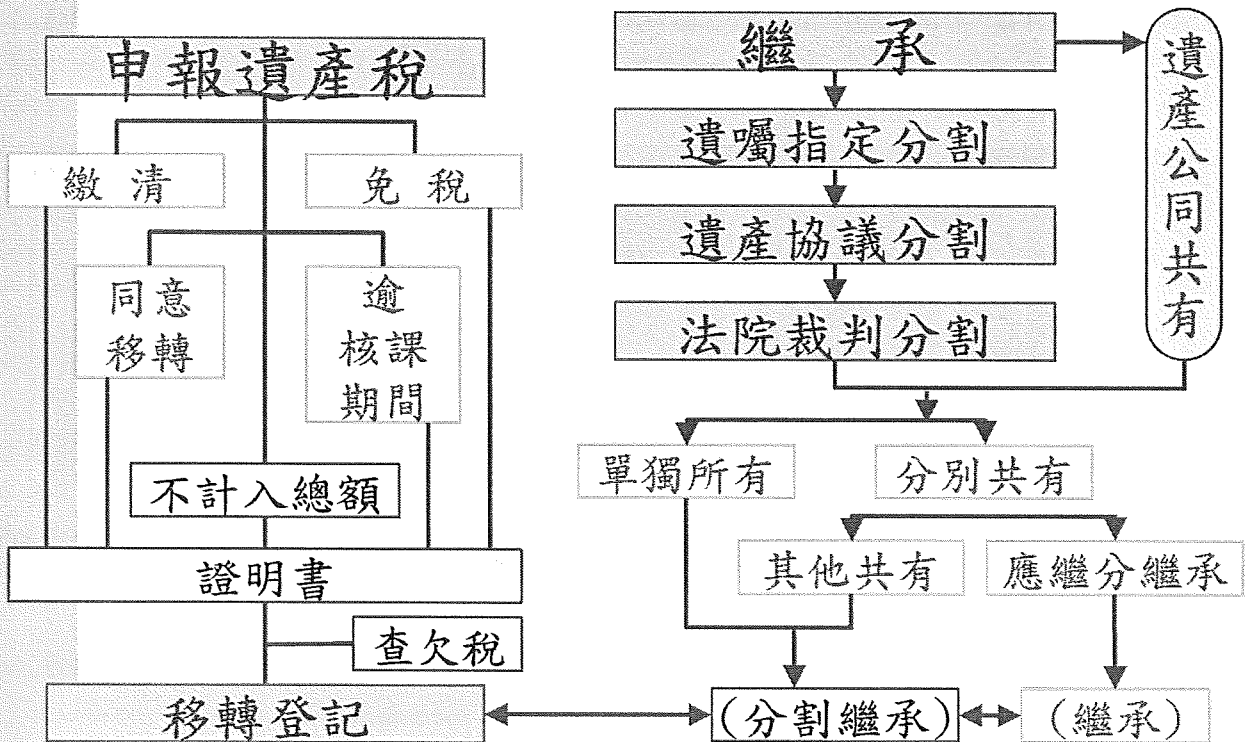
四、視同遺產

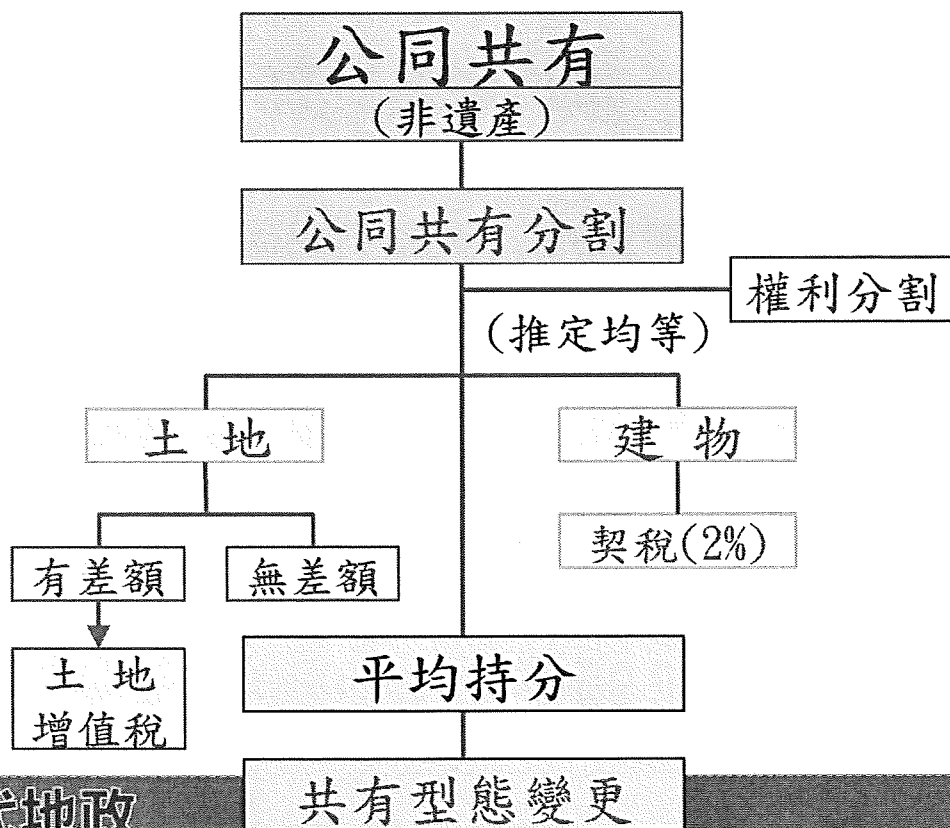


- (一) 甲99年贈與1000萬土地予堂兄弟？
- (二) 甲99年贈與1000萬土地予兄弟？
- (三) 甲99年贈與1000萬土地予子女？
- (四) 甲99年出售1000萬土地予配偶？
- (五) 甲96年贈與1000萬土地予子女？
- (六) 甲95年出售1000萬土地予子女？

五、遺產分割與公同共有分割之異同

1/3





突 顯

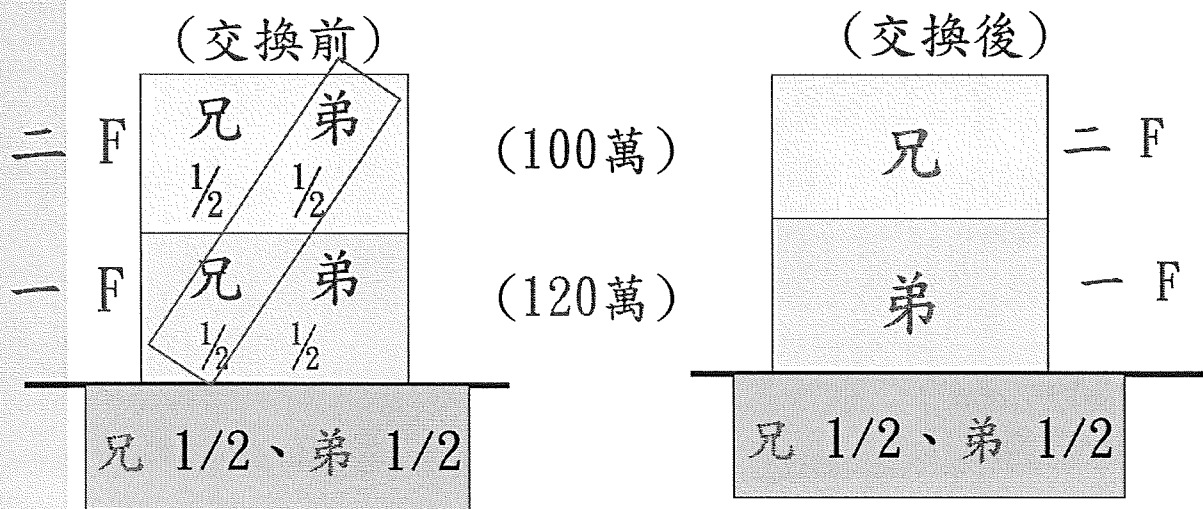
- (一) 分割繼承→節稅規劃
- (二) 分割繼承→遺產分配、扣抵、抵銷
- (三) 避免或突破申辦應繼分繼承
- (四) 遺產公同共有登記後，仍可分割繼承
- (五) 土地申辦共有物分割
- (六) 建物申辦交換





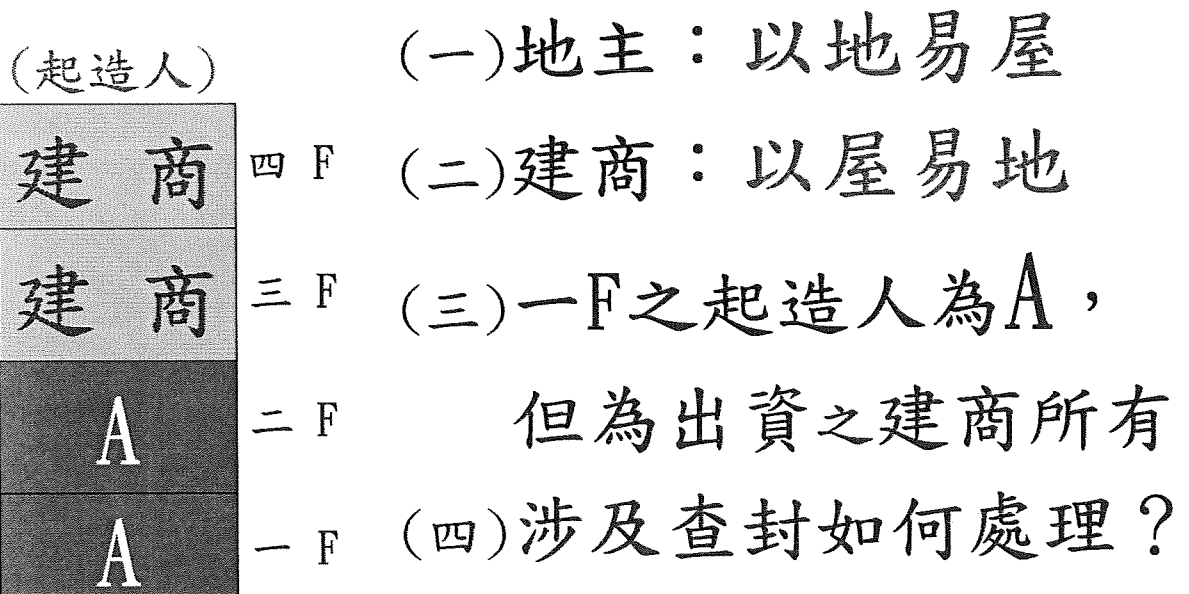
戊、契稅

一、交換契稅



- (一) 兄之一F 1/2 與弟之二F 1/2 交換 (契稅6)
- (二) 一F契稅為 50萬 × 2% + 10萬 × 6%
- (三) 二F契稅為 50萬 × 2%

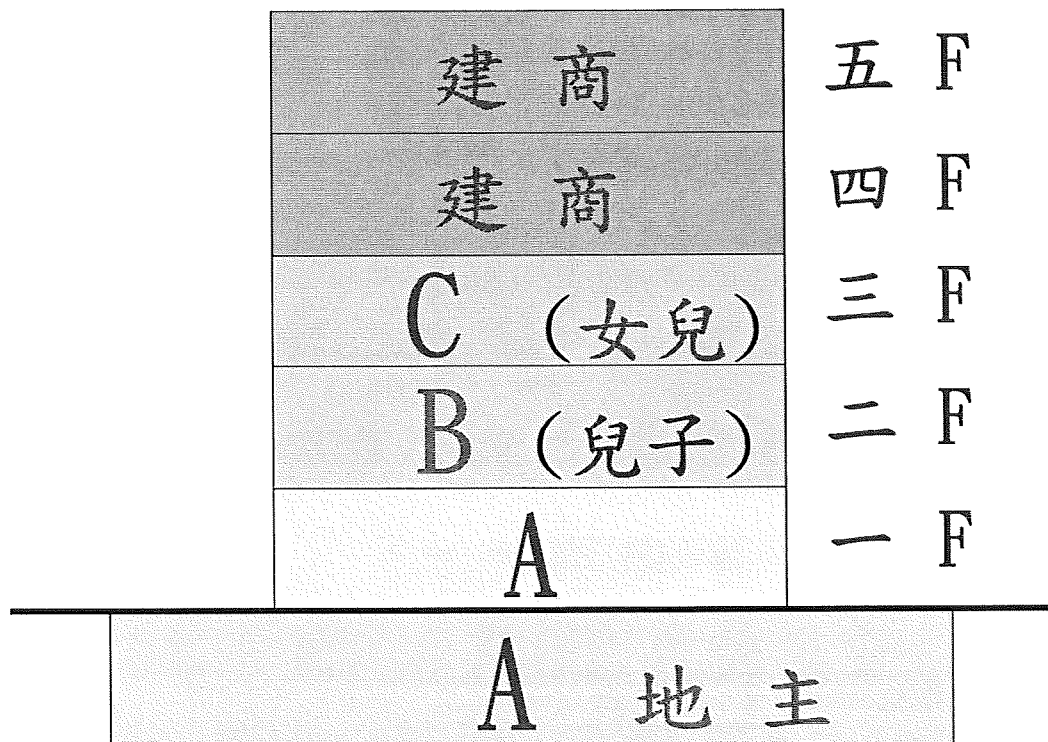
二、合建契稅 (交換契)

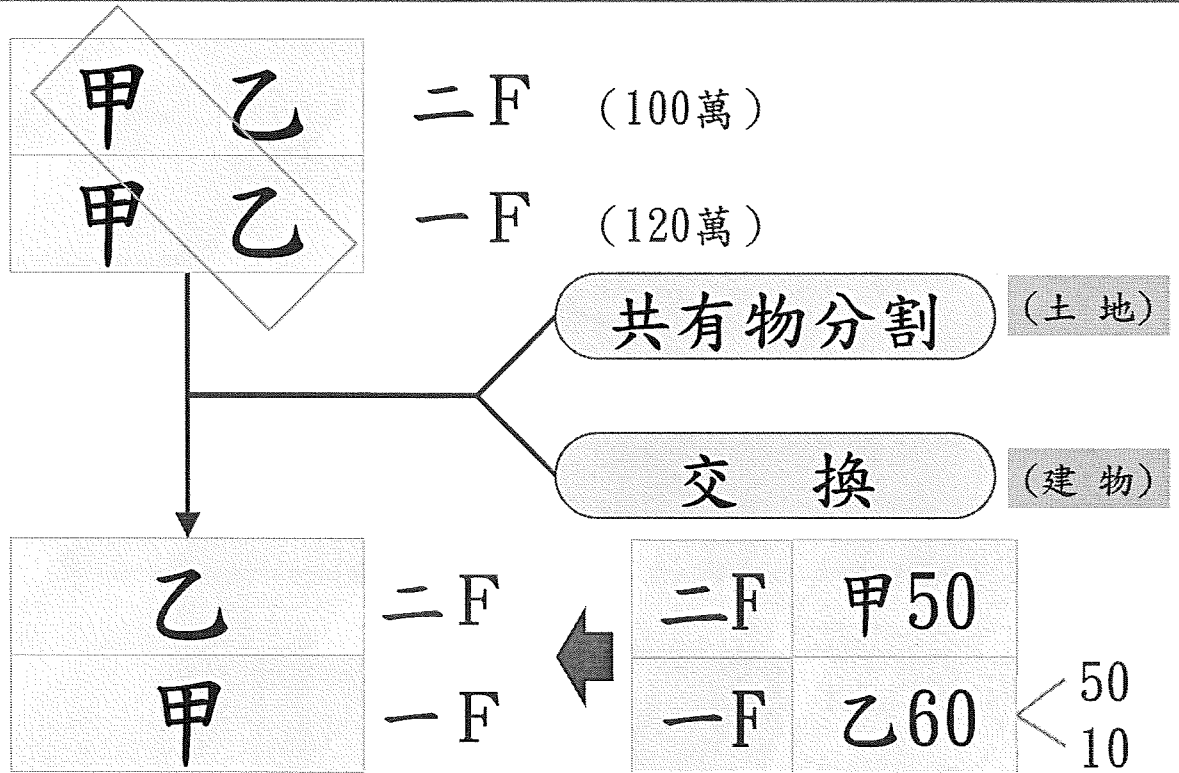


A 地主



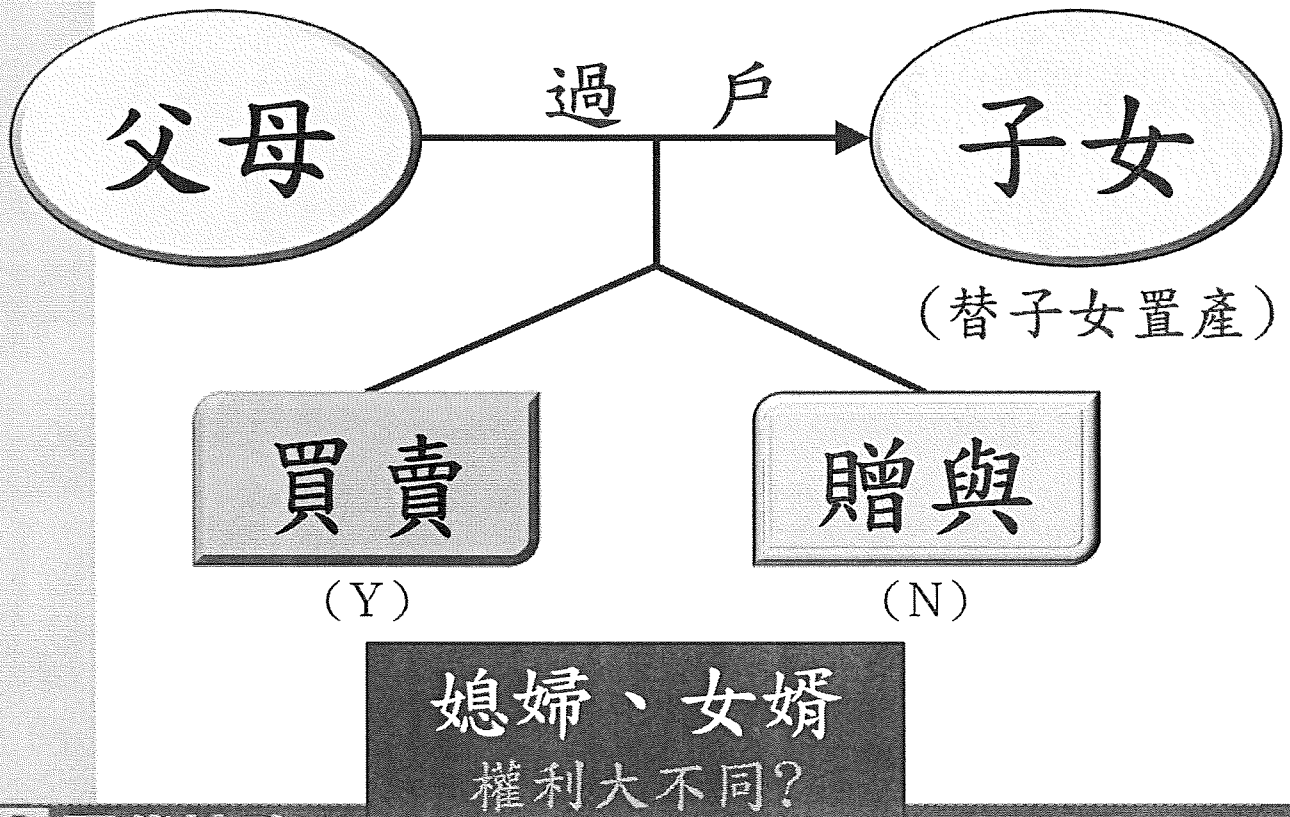
三、合建契稅 (贈與契)





己、父母子女財產

一、財產過戶子女



二、父母替子女置產



三、父母產權過戶子女大不同

	過戶方式	買 賣	贈 與
1	土地增值稅	賣方(母)	受贈人(子)
	自用住宅稅率	(可申辦自用稅率)	×
2	契稅	買方(子)	受贈人(子)
3	印花稅	買方(子)	受贈人(子)
4	房屋交易所得稅	賣方(母)	×
5	贈與稅	(視同贈與)	(贈與人)(母)
6	實價登錄	買方(子) 1. 私契價(市價) 2. 公契價(?)	×
7	房地合一稅 (爾後出售)	成本	成本
		市價(取得價)	公定值 × 物價指數
8	剩餘財產 差額 分配	婚後財產 (夫+妻) ÷ 2	特有財產 (沒有請求權)
9	視同遺產 (死亡前2年內贈與)	√(×)? (視同贈與)	√
10	附有負擔	1. 未償債務 (未付買賣價金) 2. 抵押權(信託)	1. 附解除條件? 2. 載明是否歸扣? (結婚、分居、營業10

庚、借名登記





一. 借名 契約、協議

二. 資金 來源

三. 資金 流程

四. 出資人 簽約

五. 指定 登記名義人

六. 實價登錄 載明

七. 公定契約 載明

八. 調解回復 所有權

九. 發生 繼承再扣除



辛、借名登記返還





→ 一、調解移轉

→ 二、法院核定

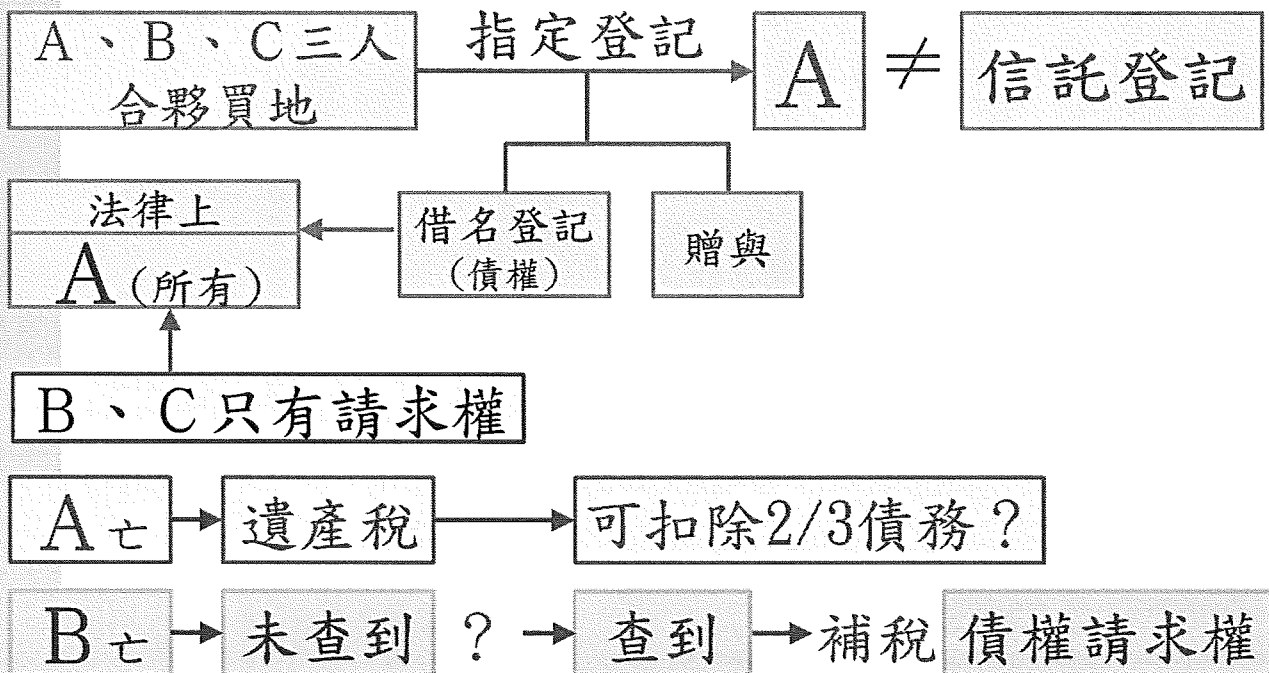
→ 三、載明原取得成本+報酬

四、借名登記 ≠ 信託

1/2

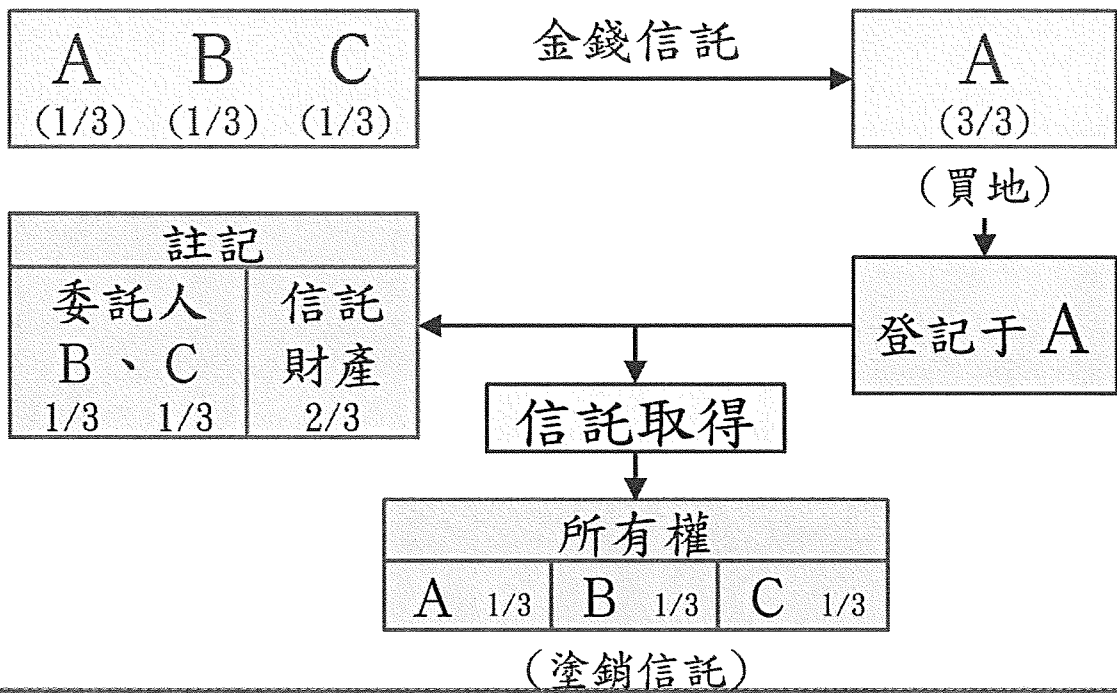


(一) 借名登記





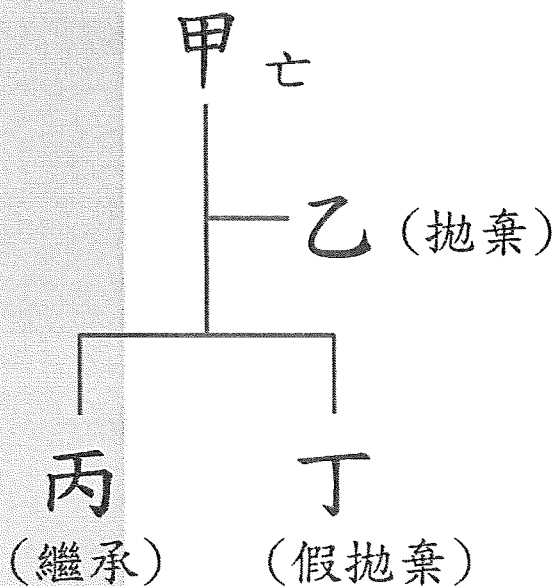
(二) 信託取得



五、借名財產與詐害債權



(一) 甲(父)亡，財產由
丙繼承



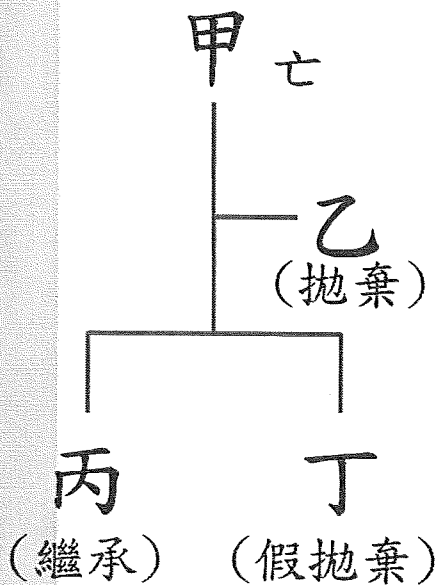
1. 乙(母)拋棄繼承

2. 丁因對外欠債

3. 借丙登記產權

(1) 拋棄

(2) 分割繼承為「0」



爭議

- (一) 丁之債權人，告丁詐害債權，取得代位權，再向丙索取債權
(丙拒絕給付丁，丁可向丙請求返還所有權)
- (二) 丁應分配遺產，避免債權人訴訟
- (三) 丙丁分割遺產，由丁分現金，丙分不動產
- (四) 丙丁分割協議，載明借名登記 或 信託財產



敬請指教

j1688.wang@gmail.com

